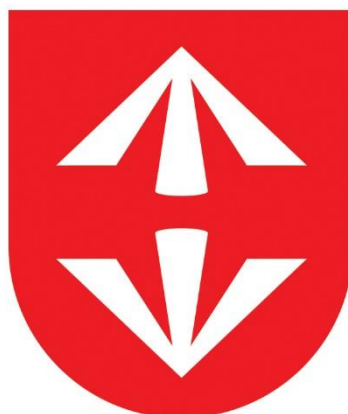


Burmistrz Grodziska Mazowieckiego



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

Uchwałą Nr 588/2010
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 3 marca 2010 roku

zmieniona:
Uchwałą Nr 337/2012 ¹⁾
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 22 maja 2012 roku

zmieniona:
Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego
LEX-IV.742.93.2017
z dnia 5 października 2017r. ^{1a)}

zmieniona:
Uchwałą Nr 738/2018²⁾
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 30 maja 2018 roku

zmieniona:
Uchwałą Nr 185/2019 ³⁾
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 30 września 2019 roku
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 185/2019
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 30 września 2019 roku

zmieniona:
Uchwałą Nr 768/2022 ⁴⁾
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 29 czerwca 2022 roku
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 768/2022
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 29 czerwca 2022 roku

zmieniona:
Uchwałą Nr 978/2022 ⁵⁾
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 czerwca 2023 roku
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 978/2023
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 czerwca 2023 roku

Warszawa, Grodzisk Mazowiecki 2010 - 2023

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 Fiszczyk - członek Okręgowej Izby Urbanistów - Warszawa nr WA-372
Wiktorowicz

mgr inż. arch. krajobrazu Anna Pugaczewicz - 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 Klejnborg

mgr. Zofia Bida-Wawryniuk

Zespół opracowujący Zmianę Studium:

Uchwała Nr 337/2012

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia 22 maja 2012 roku

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

Zespół opracowujący Zmianę Studium nr 2:²⁾

Uchwała Nr 738/2018

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia 30 maja 2018 roku

główny projektant:

mgr inż. arch. Anna Markert Nr OIU WA-122

zespół autorski:

mgr inż. Natalia Brzostek

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz (WA-440)

techn. Urszula Oględzka

mgr inż. Monika Popławska (WA-441)

mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421)

Zespół opracowujący Zmianę Studium nr 3: ³⁾
Uchwała Nr 185/19
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 30 września 2019 roku

główny projektant:

mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz (WA-440)

zespół autorski:

mgr inż. Natalia Brzostek

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz (WA-440)

techn. Urszula Oględzka

mgr inż. Bartłomiej Owczarek

mgr inż. Monika Popławska (WA-441)

mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421)

Zespół opracowujący Zmianę Studium nr 4 ⁴⁾:

Uchwała Nr 768/2022

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia 29 czerwca 2022 r.

główny projektant:

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Macewicz (WA-440)

mgr inż. Magdalena Kuźmińska

mgr inż. Marta Jankowska

zespół autorski:

mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)

mgr inż. Marta Jankowska

mgr inż. Magdalena Kuźmińska

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Macewicz (WA-440)

techn. Urszula Oględzka

Zespół opracowujący Zmianę Studium nr 5⁵⁾:

Uchwałą Nr 978/2023

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

Z dnia 28 czerwca 2023 r.

główny projektant:

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Macewicz (WA-440)

mgr inż. Magdalena Kuźmińska

mgr inż. Marta Jankowska

zespół autorski:

mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)

mgr inż. Marta Jankowska

mgr inż. Magdalena Kuźmińska

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Macewicz (WA-440)

techn. Urszula Oględzka

współpraca:

mgr inż. Damian Siembida

Patrycja Płochocka

WPROWADZENIE.....	18
1. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA	18
1. CEL I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	19
1. MATERIAŁY WEJŚCIOWE.....	21
o PRZEPISY GMINNE	21
o OPRACOWANIA I AKTY PRAWNE DOTYCZĄCE MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI	21
o OPRACOWANIA INNE	22
o MATERIAŁY KARTOGRAFICZNE	22
UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE	25
1.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA MIASTA I GMINY 25	
1.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH SZCZEBŁA WOJEWÓDZKIEGO I POWIATOWEGO.....	26
1.2.1. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO.....	26
1.2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	27
1.2.3. ⁴⁾ AUDYT KRAJOBRAZOWY DLA OBSZARU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	41
1.2.4. ²⁾ STRATEGIA ROZWOJU POWIATU GRODZISKIEGO NA LATA 2021-2027 (2014—2020) ⁵⁾	42
1.2.5. ²⁾ PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA POWIATU GRODZISKIEGO	42
UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE.....	42
2.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z GMINNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH.....	42
2.1.1.PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA DLA GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA LATA 2015 – 2020 Z PERSPEKTYWĄ DO ROKU 2024 ²⁾	42
2.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI	43
2.2.1. STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENU MIASTA	43
2.2.2. STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENU GMINY	46
2.2.3. WNIOSKI DO STUDIUM.....	50
2.2.3.1. WNIOSKI ZŁOŻONE DO OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI	50
2.2.3.2. WNIOSKI ZŁOŻONE DO PIERWSZEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ¹⁾	50
2.2.3.3. WNIOSKI ZŁOŻONE DO DRUGIEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK	

MAZOWIECKI ²⁾	53
2.2.3.4. WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO DRUGIEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI SPORZĄDZANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr 576/2017 r. Z DNIA 24 SIERPNI 2017 r. ²⁾	53
2.2.3.5. ³⁾ WNIOSKI ZŁOŻONE DO TRZECIEJ ⁴⁾ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI SPORZĄDZANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 190/2015 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 24 CZERWCA 2015 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ⁴⁾ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ⁴⁾ GMINY GRODZISK MAZOWIECKI	54
2.2.3.6. ³⁾ WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO ZAWIADOMIENIA O PRZYSTĄPIENIU DO TRZECIEJ ⁴⁾ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 190/2015 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 24 CZERWCA 2015 R.	54
2.2.3.7. WNIOSKI ORGANÓW ⁵⁾ ZŁOŻONE DO ZMIANY STUDIUM NR 4 ⁵⁾ UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 707/2018 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ⁴⁾	56
2.2.3.8. ⁴⁾ WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO ZAWIADOMIENIA O PRZYSTĄPIENIU DO CZWARTEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 707/2018 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ⁴⁾	57
2.2.3.9. WNIOSKI ZŁOŻONE DO ZMIANY STUDIUM NR 5 UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾	60
2.2.3.9.1. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 661/2017 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 20 GRUDNIA 2017 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾	60
2.2.3.9.2. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 706/2018 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 MARCA 2018 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾	61
2.2.3.9.3. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 373/2020 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 31 SIERPNI 2020 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾	61
2.2.3.9.4. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 666/2021 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 20 GRUDNIA 2021 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I	

KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾	61
2.2.3.10. ⁵⁾ WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO ZAWIADOMIENIA O PRZYSTĄPIENIU DO ZMIANY STUDIUM NR 5 UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI.....	63
2.2.3.10.1. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 661/2017 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 20 GRUDNIA 2017 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾	63
2.2.3.10.2. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 706/2018 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 MARCA 2018 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾	66
2.2.3.10.3. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 373/2020 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 31 SIERPNI 2020 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾	68
2.2.3.10.4. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 666/2021 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 20 GRUDNIA 2021 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾	71
2.3. DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENU MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI	76
2.3.1. TERENY MIESZKANIOWE	76
2.3.2. ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE USŁUG I ADMINISTRACJI	76
2.3.3. DOTYCHCZASOWE UZBROJENIE TERENU ORAZ STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	77
2.3.3.1. ELEKTROENERGETYKA	77
2.3.3.1.1. ORGANIZACJA SYSTEMU.....	77
2.3.3.1.2. POWIĄZANIA Z UKŁADAMI ZEWNĘTRZNYMI.	77
2.3.3.1.3. ZASILANIE ODBIORCÓW PRZEMYSŁOWYCH.....	77
2.3.3.2. GAZOWNICTWO	77
2.3.3.3. CIEPŁOWNICTWO	78
2.3.3.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ	79
2.3.3.5. ODPROWADZENIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW.....	80
2.3.3.6. UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH.....	82
2.3.3.7. TELEKOMUNIKACJA ¹⁾	83
2.3.3.8. UKŁAD I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE ⁴⁾	83
2.3.3.8.1. UKŁAD DROGOWO – ULICZNY	83

2.3.3.8.2. KOMUNIKACJA PUBLICZNA	85
2.3.3.8.2.1. KOMUNIKACJA KOLEJOWA	85
2.3.3.8.2.2. KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA	86
2.3.3.8.2.3. TRANSPORT ŁADUNKÓW	87
2.3.3.8.2.4. RUCH PIESZY I ROWEROWY	87
2.3.3.8.2.5. PARKOWANIE POJAZDÓW	87
2.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH I PLANOWANYCH INWESTYCJI ZNACZENIA PONADLOKALNEGO	88
2.4.1. OCENA FUNKCJONOWANIA I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO MIASTA I GMINY	88
2.4.2. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI, JAKOŚCI I ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 89	
2.4.3. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	89
2.4.3.1. ŚWIAT ROŚLIN	89
2.4.3.2. ŚWIAT ZWIERZĄT	89
2.4.3.3. OCENA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH	89
2.4.3.4. STAN I ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA	90
2.4.3.5. POWIETRZE	90
2.4.3.6. WODY	91
2.4.3.7. HAŁAS	91
2.4.3.8. ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	92
2.4.3.8.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	92
2.4.3.8.2. MELIORACJE	93
2.4.3.8.3. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	93
2.4.3.9. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	94
2.4.3.9.1. CIĄGI PRZYRODNICZE	94
2.4.3.9.2. MIEJSCOWE OSTOJE FLORY I FAUNY	95
2.4.3.9.3. TERENY ZIELENI	95
2.4.3.9.4. PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY	95
2.4.3.9.4.1. POMNIKI PRZYRODY ²⁾	95
2.4.3.9.4.2. OBSZAROWE FORMY OCHRONY PRZYRODY	97
2.4.3.9.4.3. CHRONIONE GATUNKI ROŚLIN	98
2.4.3.9.4.4. CHRONIONE GATUNKI ZWIERZĄT	99
2.4.3.9.4.5. OCHRONA SIEDLISK	99
2.4.3.10. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR	

KULTURY WSPÓŁCZESNEJ, OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	99
2.4.3.10.1. RYS HISTORYCZNY MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI	99
2.4.3.10.2. RYS HISTORYCZNY TERENU GMINY GRODZISK MAZOWIECKI	100
2.4.3.10.3. OCHRONA ZABYTEKÓW.....	100
2.4.3.10.4. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW 100	
2.4.3.10.5. GMINNA ⁴⁾ EWIDENCJA ZABYTEKÓW	101
2.4.3.10.6. OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ORAZ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ZIDENTYFIKOWANE W RAMACH SYSTEMU ARCHEOLOGICZNEGO ZDJĘCIA POLSKI	103
2.4.3.10.7. OCENA STANU ZACHOWANIA I ZAGROŻEŃ OBIEKTÓW ZABYTEKOWYCH 107	
2.4.3.10.7.1. LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI.....	107
2.4.3.10.7.2. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	108
2.4.3.10.8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	108
2.4.3.10.8.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY	108
2.4.3.10.8.1.1. STRUKTURA WIEKU MIESZKAŃCÓW.....	115
2.4.3.10.8.2. PROCESY DEMOGRAFICZNE.....	116
2.4.3.10.8.2.1. SYTUACJA NA RYNKU PRACY	117
2.4.3.10.8.2.2. WYCHOWANIE I EDUKACJA	118
2.4.3.10.8.2.2.1. WYCHOWANIE PRZEDSZKOLNE.....	118
2.4.3.10.8.2.2.2. SZKOLNICTWO.....	120
Tenisowa Szkoła Podstawowa pod patronatem Roberta Piotra Radwańskiego.....	121
2.4.3.10.8.2.3. KULTURA	122
2.4.3.10.8.2.4. SPORT I WYPOCZYNEK	122
2.4.3.10.8.2.5. OCHRONA ZDROWIA.....	123
2.4.3.11. STAN PRAWNY GRUNTÓW	123
2.4.3.12. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH	124
2.4.3.13. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA WODNEGO.....	126
2.4.3.13.1. STREFY ORAZ OBSZARY OCHRONNE.....	126
2.4.3.13.2. OCHRONA PRZED POWODZIĄ	126
2.4.3.14. TERENY ZAMKNIĘTE	127
2.4.3.15. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....	127
2.4.3.16. ²⁾ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ NR 2 STUDIUM.....	128

2.4.3.17.	⁴⁾ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ NR 4 STUDIUM.....	128
2.4.3.18.	²⁾ MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z ZAKRESU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 3 i 4 ⁵⁾	129
2.4.3.19.	SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2, 3, 4 ⁵⁾	131
2.4.3.20.	SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIAJEJCOWYCH—MIEJSCOWYCH ⁵⁾ POD ZABUDOWĘ, POŁOŻONYCH POZA OBSZARAMI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2 ⁵⁾ .	132
2.4.3.21.	SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW POŁOŻONYCH POZA OBSZARAMI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO -PRZESTRZENNEJ, NIE OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2 ⁵⁾	132
2.4.3.22.	PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ ORAZ OSZACOWENJ CHŁONNOŚCI OBSZARÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2, 3, 4 ⁵⁾	133
2.4.3.23.	PODSUMOWANIE BILANSU TERENÓW POD NOWĄ ZABUDOWĘ TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2, 4 ⁵⁾	134
2.4.3.24.	POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY WYNIAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY ³⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2, 4.....	135
2.5.	⁵⁾ POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 5.....	135
2.6.	MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ	136
2.6.1.	⁵⁾ ANALIZA EKONOMICZNA.....	137
2.6.2.	⁵⁾ GOSPODARKA, PRZEMYSŁ I ROLNICTWO.....	138
2.6.3.	⁵⁾ DEMOGRAFIA I SPOŁECZEŃSTWO.....	138
2.6.4.	⁵⁾ TRANSPORT I INFRASTRUKTURA.....	138
2.6.5.	⁵⁾ PRZESTRZEŃ, ŚRODOWISKO I ENERGETYKA.....	140
2.7.	⁵⁾ ANALIZA FINANSOWA.....	142
2.8.	⁵⁾ ANALIZA ŚRODOWISKOWA.....	146
2.9.	⁵⁾ ANALIZA DEMOGRAFICZNA I SPOŁECZNA.....	152
2.9.1.	PRZYROST NATURALNY.....	152
2.9.2.	BEZROBOCIE.....	160
2.9.3.	SZKOLNICTWO I OŚWIATA.....	161
2.9.4.	MIESZKALNICTWO.....	166
2.9.5.	PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ I BUDOWNICTWO.....	170
2.9.6.	PODSUMOWANIE STATYSTYK.....	174
2.9.7.	⁵⁾ PROGNOZY DEMOGRAFICZNE UWZGLĘDNIAJĄCE MIGRACJE W	

RAMACH MIEJSKICH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH OŚRODKA WOJEWÓDZKIEGO
174

2.10.	⁵⁾ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 5	178
2.10.1.	⁵⁾ ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ	179
2.10.1.1.	⁵⁾ ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG ORAZ USŁUG PODSTAWOWYCH.....	179
2.10.1.2.	⁵⁾ ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	181
2.10.2.	⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW	182
2.10.2.1.	⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ	182
2.10.2.2.	⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW ZABUDOWY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG ORAZ USŁUG PODSTAWOWYCH.....	186
2.10.2.3.	⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	188
2.10.2.4.	⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ	188
2.10.2.5.	⁵⁾ CHŁONNOŚĆ TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG ORAZ USŁUG PODSTAWOWYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH.....	190
2.10.2.6.	⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH	191
2.10.2.7.	⁵⁾ CHŁONNOŚĆ NOWOPROJEKTOWANYCH OBSZARÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ W RAMACH ZMIANY STUDIUM NR 5.....	193
2.10.3.	PODSUMOWANIE BILANSU TERENÓW POD NOWĄ ZABUDOWĘ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 5	194
2.10.4.	POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY WYNIAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY ⁵⁾ 197	
2.10.5.	⁵⁾ MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY 198	
2.11.	SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI.....	202
2.11.1.	UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE.....	202
2.11.2.	UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE	202
2.11.3.	OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO	202
IV.	POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ.....	206
IV.1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	206
IV.1.1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ TERENÓW MIASTA 207	

IV.1.2.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ TERENÓW WIEJSKICH 208	
IV.2.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW - ZMIANY STRUKTUR FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH.....	208
IV.2.1.	WYTYCZNE OGÓLNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	209
IV.2.2.	WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH - DZIAŁANIA PRIORYTETOWE KIERUNKÓW ZMIAN STRUKTUR PRZESTRZENNEJ GMINY	210
IV.2.2.1.	OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 M ² W TYM ¹⁾ USŁUG KOMERCYJNYCH, BIUROWYCH.	211
IV.2.2.2.	OBSZARY KONCENTRACJI FUNKCJI – WIELOFUNKCYJNE LOKALNE CENTRA USŁUGOWE	212
IV.2.2.3.	OBSZARY LOKALIZACJI USŁUG OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO	212
IV.2.2.4.	¹⁾ OBSZAR LOKALIZACJI TERENÓW REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH	213
IV.2.2.5.	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	213
IV.2.2.6.	OBSZARY PROBLEMOWE.....	214
IV.2.2.6.1.	<u>TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NARAŻONEJ NA UCIĄŻLIWOŚCI:</u>	214
IV.2.2.6.2.	<u>ZDEGRADOWANE TERENY POPRZEMYSŁOWE:</u>	214
IV.2.2.6.3.	<u>OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</u>	215
IV.2.2.6.4.	ZAKŁAD DUŻEGO RYZYKA WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII - RABEN POLSKA SP. Z O. O. ¹⁾ ORAZ ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII.....	216
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	217
IV.2.3.	WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZURBANIZOWANYCH.....	217
IV.2.3.1.	WIELOFUNKCYJNE TERENY ZABUDOWY CENTRUM (C).....	218
IV.2.3.2.	WIELOFUNKCYJNE TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (MU).....	219
IV.2.3.3.	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ MIEJSKIEJ (MU.1)	221
IV.2.3.4.	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ PODMIEJSKIEJ (MU.2) 223	
IV.2.3.5.	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ UKŁADÓW ULICOWYCH (MU.3).....	225
IV.2.3.6.	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG (AG, 1AG ¹⁾).....	225
IV.2.3.7.	TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW (NO)	226
IV.2.3.8.	TERENY SPECJALNE (TS)	226

IV.2.3.9. TERENY KOLEI (KK)	226
IV.2.3.10. TEREN PROJEKTOWANEGO PARKU KULTUROWEGO (ZPK).....	227
IV.2.3.11. TERENY PARKÓW PODWORSKICH (ZP)	227
IV.2.3.12. TERENY CMENTARZY (ZC).....	228
IV.2.3.13. TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (ZU, 1ZU ¹).....	228
IV.2.3.14. TERENY ZIELENI CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH (Z)	228
IV.2.4. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW NIEZURBANIZOWANYCH	234
IV.2.4.1. Tereny wyłączone z zabudowy albo w ograniczonym zakresie ¹	234
IV.2.4.2. ZAŁOŻENIA I KIERUNKI ZMIAN:.....	234
IV.2.4.3. WYTYCZNE DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA:	234
IV.2.5. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE ROZMIESZCZENIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	235
IV.2.5.1. OŚWIATA.....	235
IV.2.5.2. ZDROWIE I OPIEKA SPOŁECZNA.....	235
IV.2.5.3. Kultura	236
IV.2.5.4. Tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego.....	236
IV.2.5.5. Usługi podstawowe.....	236
IV.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	236
IV.3.1. OBSZARY I OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRZYRODY 237	
IV.3.1.1. Pomniki przyrody	237
IV.3.1.2. Ochrona siedlisk	237
IV.3.1.3. Parki proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody... 237	
IV.3.1.4. Tereny proponowane do objęcia ochroną jako użytki ekologiczne	238
IV.3.1.5. Proponowane poszerzenie obszaru chronionego krajobrazu.....	238
IV.3.2. POLITYKA PRZESTRZENNA.....	238
IV.3.2.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	238
IV.3.2.2. Ochrona systemu powiązań przyrodniczych, tereny biologicznie czynne	239
IV.4. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.....	240
IV.4.1. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	240
IV.4.1.1. OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	240
IV.4.2. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, EWIDENCJĄ ZABYTKÓW, OBIEKTY I ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH, DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM.....	241
IV.4.2.1. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	241

IV.4.2.2.	OBSZARY OCHRONY OTOCZENIA ZABYTKÓW ¹⁾	242
IV.4.2.3.	OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	242
IV.4.2.4.	ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	242
IV.4.2.5.	OBSZARY I OBIEKTY STANOWIĄCE DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	242
IV.5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	243
IV.5.1.	UKŁAD KOMUNIKACYJNY.....	243
IV.5.1.1.	CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU.....	243
IV.5.1.2.	REKOMENDOWANY W STUDIUM PODZIAŁ ZADAŃ PRZEWOZOWYCH POMIĘDZY KOMUNIKACJĘ INDYWIDUALNĄ I ZBIOROWĄ.....	243
IV.5.1.3.	ROZWÓJ UKŁADU DROGOWO – ULICZNEGO.....	243
IV.5.1.4.	POLITYKA PARKINGOWA.....	246
IV.5.1.5.	Rozwój komunikacji zbiorowej.....	247
IV.5.1.6.	OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW.....	247
IV.5.1.7.	RUCH NIEZMOTORYZOWANY.....	247
IV.5.1.8.	KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....	248
IV.5.1.9.	KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE.....	248
IV.5.2.	ELEKTROENERGETYKA.....	249
IV.5.3.	GAZOWNICTWO.....	250
IV.5.4.	CIEPŁOWNICTWO.....	250
IV.5.5.	ZAOPATRZENIE W WODĘ.....	251
IV.5.6.	GOSPODARKA ŚCIEKAMI.....	251
IV.5.6.1.	ŚCIEKI SANITARNE.....	251
IV.5.6.2.	WODY DESZCZOWE.....	252
IV.5.6.3.	¹⁾ TERENY ZMELIOROWANE.....	252
IV.5.7.	ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE.....	252
IV.5.8.	TELEKOMUNIKACJA ¹⁾	252
IV.6.	INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO.....	253
IV.6.1.	INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	253
IV.6.2.	INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM... ..	253
IV.7.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000m ² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	253
IV.7.1.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE	

PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	253
IV.7.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	254
IV.7.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 m ²	254
IV.7.4. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	254
IV.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	255
IV.9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	256
IV.9.1. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	256
IV.9.2. OBSZARY LEŚNE	256
IV.9.3. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH	256
IV.10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ¹⁾	257
IV.11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	257
IV.12. OBIEKTY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	257
IV.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN: REWITALIZACJI, ¹⁾ REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	257
IV.13.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI	257
IV.13.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI ¹⁾	258
IV.13.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI	258
IV.14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	259
V. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I ZMIANY STUDIUM ¹⁾	261
V.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ	261
V.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	263
V.2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	263
V.2.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	264
V.2.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	264
V.2.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	265
V.2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	265
V.2.6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU	

PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	265
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. 1.....	266
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 HANDOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 m ² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	266
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	267
V.2.10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	267
V.2.11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ¹⁾ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	267
V.2.12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	267
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)	267
V.2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	268
V.2.15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	268
V.2.16. ¹⁾ GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	268
V.2.17. ¹⁾ OBSZARY PROBLEMOWE.....	268
V.3. ¹⁾ UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM	268
V.3.1. ¹⁾ PRZYCZYNY PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PIERWSZEJ ZMIANY STUDIUM	268
V.3.2. ¹⁾ CEL I ZAKRES OPRACOWANIA PIERWSZEJ ZMIANY STUDIUM.....	268
V.3.3. ²⁾ PRZYCZYNY PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA DRUGIEJ ZMIANY STUDIUM	269
V.3.4. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA DRUGIEJ ZMIANY STUDIUM.....	269
V.3.5. PRZYCZYNY PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA TRZECIEJ ZMIANY STUDIUM ³⁾	270
V.3.6. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA TRZECIEJ ZMIANY STUDIUM ³⁾	270
V.3.7. PRZYCZYNY PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA CZWARTEJ ZMIANY	

STUDIUM ⁴⁾	271
V.3.8. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA CZWARTEJ ZMIANY STUDIUM ⁴⁾	272
V.3.9. PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PIĄTEJ ZMIANY STUDIUM ⁵⁾	272
V.3.10. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA PIĄTEJ ZMIANY STUDIUM ⁵⁾	273

Spis Rysunków ⁴⁾

Plansza operacyjna nr 1 (rysunek jednolity) + rysunek z zaznaczeniem zmian

Skala 1 : 10 000

Uwarunkowania wynikające z istniejącego zainwestowania, dotychczasowego zagospodarowania oraz przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Plansza operacyjna nr 2 (rysunek jednolity) + rysunek z zaznaczeniem zmian

Skala 1 : 10 000

Uwarunkowania zasobów środowiska kulturowego i przyrodniczego

Załącznik nr 2 (plansza z zaznaczeniem zmian)

Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna gminy

Skala 1 : 10 000

Załącznik nr 5 (rysunek jednolity)

Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna gminy

Skala 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. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.¹⁾) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233)¹⁾. Dnia 24 grudnia 2021 r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405), które unieważniło ww. rozporządzenie z 2003 r. Jednakże zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia z 2021 r. do projektów studiów sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Wszystkie uchwały na podstawie, których sporządzana jest zmiana Studium nr 5 zostały podjęte przed 24 grudnia 2021 r.⁵⁾

W studium uwzględniono zmiany wprowadzone 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 oraz na podstawie Uchwały Nr 576/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 sierpnia 2017 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 uchwała Rada Miejska po przedstawieniu go do zaopiniowania właściwym organom.

Trzecią³⁾ zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki wykonano na podstawie Uchwały Nr 190/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki.

~~5) 4) Aktualną, e~~ Czwartą zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki wykonano na podstawie Uchwały Nr 707/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki.

³⁾ Przedmiotem opracowania zmiany nr 3 było:⁴⁾

- zmiana przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV wraz ze strefą ochronną wokół obiektów infrastruktury technicznej (pasem technologicznym) na rysunku Studium;
 - zmiana ustaleń tekstu Studium dotyczących elektroenergetyki, a w szczególności projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV;
 - wprowadzenia korekt redakcyjnych tekstu oraz rysunku Studium w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

⁴⁾ Przedmiotem opracowania zmiany nr 4 było:

- zmiana przeznaczania obszarów we wsi Zabłotnia;
 - zmiana ustaleń tekstu Studium dotyczących zagospodarowania we wsi Zabłotnia;
 - wprowadzenia korekt redakcyjnych tekstu oraz rysunków Studium w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa;
 - aktualizacja uwarunkowań.

⁵⁾ Zmianę Studium nr 5 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki wykonano na podstawie:

- Uchwały Nr 661/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej obszar cmentarza przy ulicy Żydowskiej w mieście Grodzisk Mazowiecki,

- Uchwały Nr 706/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej fragment obszaru wsi Kozery i Kozery Nowe,
- Uchwały Nr 373/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej fragment obszaru wsi Kałużyczyn,
- Uchwały Nr 666/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej fragment obszaru wsi Chlebnia.

5) Przedmiotem opracowania zmiany Studium nr 5 na podstawie wyżej wymienionych uchwał było:

- zmiana przeznaczenia obszarów w gminie Grodzisk Mazowiecki, we wsiach: Kozery i Kozery Nowe, Kałużyczyn oraz Chlebnia;
- zmiana przeznaczenia obszarów w mieście Grodzisk Mazowiecki: dostosowanie obszaru zabytkowego cmentarza zlokalizowanego przy ul. Żydowskiej do jego historycznych granic;
- zmiana ustaleń tekstu Studium dotyczących zagospodarowania obszarów w gminie Grodzisk Mazowiecki, we wsiach: Kozery i Kozery Nowe, Kałużyczyn oraz Chlebnia;
- zmiana ustaleń tekstu Studium dotyczących zagospodarowania obszarów w mieście Grodzisk Mazowiecki: dostosowanie obszaru zabytkowego cmentarza zlokalizowanego przy ul. Żydowskiej do jego historycznych granic;
- wprowadzenia korekt redakcyjnych tekstu oraz rysunków Studium w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa;
- aktualizacja uwarunkowań w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa oraz zmian zachodzących na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki.

1. 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 Studium¹⁾.

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 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy):

- **Część I** – „Uwarunkowania rozwoju¹⁾ i ocena stanu istniejącego” – opis dotychczasowego zagospodarowania obszaru gminy, dopełnieniem informacji są planse 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”¹⁾
- **Część II** – „Polityka przestrzenna” – stanowiąca ustalenia studium, której integralną częścią jest **załącznik nr 2** - „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna gminy”

¹⁾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 strukturę przestrzenne terenów.

Zmianą Studium sporządzoną na podstawie Uchwały Nr 121/2011 z dnia 25 maja 2011 roku, 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 uciążliwość;
 - 6) zmiany w zakresie określenia parametrów i wskaźników urbanistycznych, w szczególności wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz odnoszących się do nich zapisów Studium; ¹⁾

(...) ³⁾

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. W roku 2012 przyjęta została zmiana Studium – uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r. – obejmująca trzy obszary w północnej części gminy.

²⁾Drugą zmianą Studium objęto obszar w granicach określonych w załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały 576/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. W wyznaczonym obszarze celem Zmiany Studium była ⁴⁾ zmiana przeznaczenia terenów.

Wojewoda Mazowiecki wydał również zarządzenie zastępcze z dnia 5 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. Niniejsze opracowanie stanowi zmianę ww. Studium.

³⁾Trzecią zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki wykonano na podstawie Uchwały Nr 190/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. Przedmiotem opracowania było: ⁴⁾ rezygnacja z wyznaczania rezerwy terenu pod projektowaną linię elektroenergetyczną 400 kV wraz ze strefą ochronną wokół obiektów infrastruktury technicznej (pasem technologicznym) na rysunku Studium, zmiana ustaleń tekstu Studium dotyczących elektroenergetyki, a w szczególności projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV; oraz wprowadzenia korekt redakcyjnych tekstu oraz rysunku Studium w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

⁴⁾Czwartą zmianą Studium objęto obszar w granicach określonych w załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1, do Uchwały Nr 707/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. Celem zmiany Studium jest przekształcenie przeznaczenia terenów. Obszar zmiany studium

znajduje się we wsi Zabłotnia, gdzie istniejące rezerwy terenu pod funkcje usług, produkcji, składów i magazynów zostały w 100% wykorzystane (patrz Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Grodzisk Mazowiecki ... str. 60). Rejon wsi Zabłotnia z racji swego położenia w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 i węzła autostradowego „Grodzisk”, ma zapewnione połączenia z drogami podstawowego układu komunikacyjnego gminy i kraju. Najistotniejszy wpływ na rozwój analizowanego obszaru wywiera jego położenie komunikacyjne, tj. sąsiedztwo węzła autostradowego. Sprawia ono, iż teren ten staje się bardzo atrakcyjny inwestycyjnie. Z czasem, wraz z rozwojem zabudowy na okolicznych terenach oraz pomniejszaniem się areалу gruntów możliwych do zainwestowania, spodziewać się można wzmożonej presji inwestycyjnej na tym obszarze. Najbardziej prawdopodobnym kierunkiem zainwestowania będzie zabudowa usługowa, magazynowa i produkcyjna.

5) Zmianą Studium nr 5 objęto:

- 1) Na podstawie Uchwały Nr 661/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obszar cmentarza przy ulicy Żydowskiej w mieście Grodzisk Mazowiecki. Celem zmiany Studium jest powiększenie terenu cmentarza, do jego zasięgu zgodnego z ewidencją gruntów. Na obszarze tym obecnie znajdują się wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej z małym terenem cmentarza znajdującym się w centralnej części obszaru, z przyległym terenem parkingu. Zmianą Studium objęty jest obszar o powierzchni ok. 2,67 ha. Ponadto należy nadmienić, iż obszar dawnego cmentarza żydowskiego zlokalizowanego w Grodzisku Mazowieckim przy ulicy Żydowskiej został zamknięty.
- 2) Na podstawie Uchwały Nr 706/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obszar części wsi Kozery i Kozery Nowe. Celem zmiany Studium jest przekształcenie przeznaczenia terenów. Na obszarze tym obecnie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej układów ulicowych, tereny rolnicze (użytki rolne, użytki zielone o znaczeniu przyrodniczym). Zmianą Studium objęty jest obszar o powierzchni ok. 59,64 ha.
- 3) Na podstawie Uchwały Nr 373/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obszar części wsi Kałęczyn. Celem zmiany Studium jest przekształcenie przeznaczenia terenów. Na całym tym obszarze znajdują się obecnie tereny zieleni ciągów ekologicznych. Zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości zmienione zostaną na tereny budowlane. Zmianą Studium objęty jest obszar o powierzchni ok. 2,76 ha.
- 4) Na podstawie Uchwały Nr 666/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obszar części wsi Chlebnia. Celem zmiany Studium jest przekształcenie przeznaczenia terenów. Na obszarze tym obecnie znajdują się tereny rolnicze (użytki rolne) na zachodniej części oraz tereny zieleni urządzonej na części wschodniej. Zmianą Studium objęty jest obszar o powierzchni ok. 137,00 ha.

Łącznie zmianą Studium nr 5 objęto obszar o powierzchni ok. 202,07 ha.

1. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

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

○ PRZEPISY GMINNE

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

○ 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 na lata 2014 - 2024, uchwała Nr 692/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 lutego 2014 r.,
- 5) Program ochrony środowiska gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2015 - 2020 z perspektywą do roku 2024, uchwała Nr 283/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 grudnia 2015 r.,
- 6) ⁴⁾ Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2014 – 2020, Uchwała Nr 465/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 stycznia 2017 r.,
- 7) ⁴⁾ Gminny Program Rewitalizacji Grodziska Mazowieckiego na lata 2021 - 2030 Grodzisk Mazowiecki, Załącznik do uchwały Nr 655/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r.
⁴⁾ (...)
- 8) ⁵⁾ Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego, uchwała nr 559/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lipca 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego.

o OPRACOWANIA INNE

- 1) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.,³⁾
- 2) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030(...) ⁵⁾ + Innowacyjne Mazowsze, uchwała Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 roku,⁵⁾
- 3) Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego na lata 2014 - 2020, Warszawa, 12 lutego 2015 r.,
- 4) Program Ochrony Środowiska na lata 2014-2018 z perspektywą do roku 2022, uchwała Nr 713/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 marca 2014 r. 3),
- 5) Program ochrony środowiska dla Powiatu Grodziskiego na lata 2017 - 2020 z perspektywą na lata 2021 - 2024; maj 2017,
- 6) Strategia Rozwoju Powiatu Grodziskiego na lata 2014 - 2020 innowacyjny powiat; Grodzisk Mazowiecki, wrzesień 2014 r.,
- 7) Program ochrony środowiska dla Powiatu Grodziskiego do 2029 roku, uchwałą Nr 386/XLIV/22 Rady Powiatu Grodziskiego z dnia 31 maja 2022 r.⁵⁾,
- 8) Strategia Rozwoju Powiatu Grodziskiego na lata 2021 – 2027, uchwała Nr 327/XXXIX/21 Rady Powiatu Grodziskiego z dnia 16 grudnia 2021 r. ⁵⁾,
- 9) ⁴⁾ Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego LEX-IV.742.93.2017 z dnia 5 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. ³⁾

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 ortofotomapę dla gminy Grodzisk Mazowiecki,
 - aktualną na rok 2019 ortofotomapę dla gminy Grodzisk Mazowiecki, ⁴⁾
 - aktualną na rok 2022 ortofotomapę dla gminy Grodzisk Mazowiecki, ⁵⁾
 - aktualną na rok 2009 mapę ewidencyjną gruntów w wersji wektorowej,
 - aktualną na rok 2012 mapę ewidencyjną gruntów w wersji wektorowej, ¹⁾
 - aktualną na rok 2020 mapę ewidencyjną gruntów w wersji wektorowej, ⁴⁾
 - aktualną na rok 2022 mapę ewidencyjną gruntów w wersji wektorowej. ⁵⁾
 - (...) ⁵⁾
 - aktualną na rok 2017 mapę (...) ⁵⁾ zasadniczą ⁵⁾ gruntów w wersji wektorowej, ³⁾
 - aktualną na rok 2020 mapę (...) ⁵⁾ zasadniczą⁵⁾ gruntów w wersji wektorowej, ⁴⁾
 - aktualną na rok 2022 mapę zasadniczą gruntów w wersji wektorowej. ⁵⁾
 - Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) ⁵⁾

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**

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

1.1. 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, Kałużczyn, Książenice, Makówka, Marynin, Mościska, Odrano Wola, Opypy, Radonie, Szczęsne, Wężyk, Władków,

Gmina Grodzisk Mazowiecki graniczy:

- od północy z gminą Błonie i Brwinów¹⁾,
- od wschodu z gminą miejską Milanówek, 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-wiejskiej¹⁾ gminy Grodzisk Mazowiecki wchodzi 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 w roku 2019⁵⁾ wynosiła⁵⁾ 10 743 ha (107,4 km²), a zamieszkiwało⁵⁾ ją 48 907 osób, w tym w mieście 32 125 osób, a w obszarze wiejskim gminy 16 782 osób (stan na grudzień 2019 rok, źródło: dane GUS)⁴⁾.

Powierzchnia gminy w 2021 roku wynosiła 10 740 ha (107,4 km²), a zamieszkiwało ją 53 496 osób, w tym w mieście 34 009 osób, a w obszarze wiejskim gminy 19 487 osób (stan na grudzień 2021 rok, źródło: dane GUS)⁵⁾

Średnia gęstość zaludnienia w 2019 roku wynosiła⁵⁾ 455 osób/km² tj. ponad trzykrotnie więcej w stosunku do średniej krajowej (123 osoby/km²). Wartość wskaźnika gęstości zaludnienia znacznie podwyższało⁵⁾ miasto, w którym średnio km² powierzchni zamieszkiwało⁵⁾ 2 436 osoby (32 125 mieszkańców na powierzchni 13,19 km²) (stan na 2019 r., źródło: dane GUS).⁴⁾

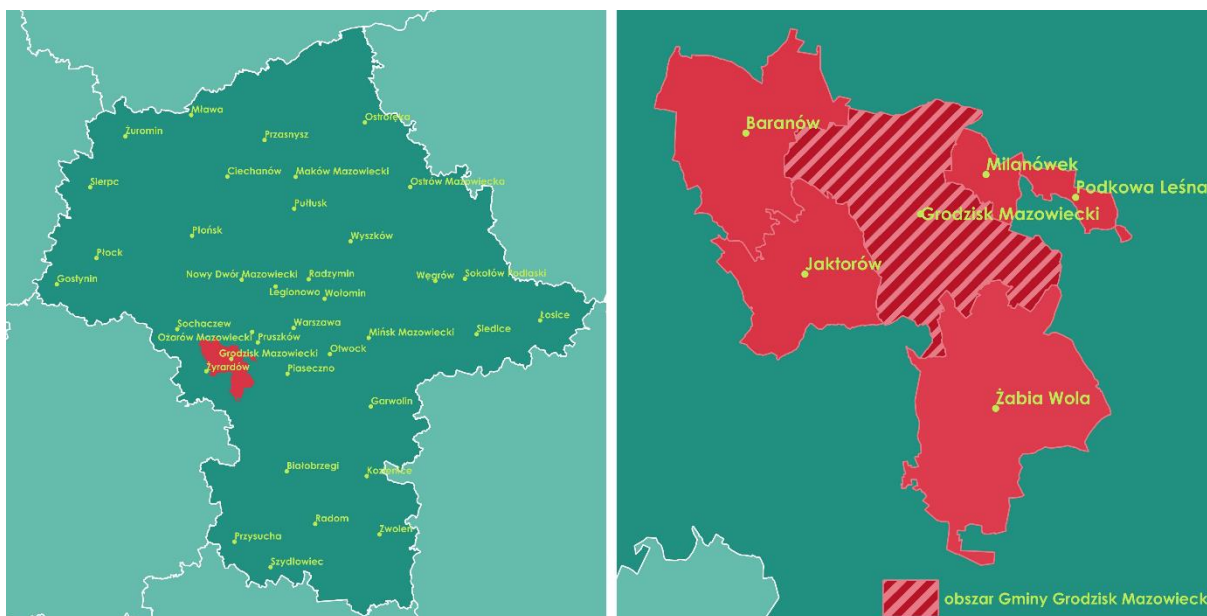
Średnia gęstość zaludnienia w 2021 roku wynosiła 498 osób/km². Wartość wskaźnika gęstości zaludnienia znacznie podwyższało miasto, w którym średnio km² powierzchni zamieszkiwało 2 578 osób (34 009 mieszkańców na powierzchni 13,19 km²) (stan na 2021 r., źródło: dane GUS).⁵⁾

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. W 2019 roku tereny⁵⁾ zabudowane gminy zajmowały⁵⁾ 22,5%⁴⁾ jej powierzchni. Największy udział miały⁵⁾ tereny rolne 69,4%⁴⁾, grunty leśne natomiast stanowiły⁵⁾ jedynie 7,2%⁴⁾. Około 0,5%⁴⁾ powierzchni pokrywały⁵⁾ wody powierzchniowe, na które⁵⁾ składają się naturalne: ciek i zbiorniki wodne oraz zbiorniki sztuczne (retencyjne i hodowlane). (stan na 1 stycznia 2020 r., dane pozyskane z Urzędu Miasta).⁴⁾ Z roku na rok systematycznie przybywa gruntów zabudowanych kosztem gruntów rolnych i leśnych.⁴⁾

⁵⁾Obecnie tereny zabudowane gminy zajmują 24% jej powierzchni. Największy udział mają tereny rolne 68%, grunty leśne natomiast stanowią jedynie 7,5%. Około 0,5% powierzchni pokrywają wody powierzchniowe, na które składają się naturalne: ciek i zbiorniki wodne oraz zbiorniki sztuczne (retencyjne i hodowlane) (stan na 15 listopada 2022 r., dane pozyskane z Urzędu Miasta).

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

Z uwagi na niewielką odległość od Warszawy (40 km), w szczególności południowa część gminy Grodzisk Mazowiecki podlega znacznym tendencjom urbanizowania. Dzięki występowaniu terenów leśnych oraz zadrzewień w dolinach rzek Rokitnicy, Rokicianki i Mrowni oraz innych¹⁾ cieków wodnych Gmina Grodzisk Mazowiecki jest atrakcyjnym obszarem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej cieszącym się obecnie dużym zainteresowaniem inwestorów.



Ryc. 1 Lokalizacja gminy Grodzisk Mazowiecki na tle województwa mazowieckiego (po lewej) oraz powiatu grodziskiego (po prawej) (źródło: opracowanie własne)⁵⁾

1.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH SZCZEBŁA WOJEWÓDZKIEGO I POWIATOWEGO

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

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

1.2.1. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Jako nadrzędny cel w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego (...) ⁵⁾ 2030+ Innowacyjne Mazowsze roku, przyjętej Uchwała nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 roku⁵⁾ postawiono na ⁴⁾ spójność terytorialną, rozumianą, jako zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim oraz wzrost znaczenia Obszaru Metropolitalnego Warszawy w Europie (aktualnie MOFW Warszawy ³⁾). Osiągnięcie tego celu założono poprzez przyspieszenie wzrostu gospodarczego, generowanego przez rozwój produkcji i przemysłu ukierunkowanego na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle rolno-spożywczym. Przyjęto również trzy cele strategiczne:

- wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii;
- poprawę dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego;
- poprawę jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki.

A także dwa cele ramowe:

- zapewnienie gospodarce regionu⁴⁾ zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska;

- wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy, jakości życia.

1.2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

³⁾ Z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wybrano zagadnienia dotyczące gminy Grodzisk Mazowiecki.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego, uchwalonego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., Gmina Grodzisk Mazowiecki stanowi część Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy MOFW.³⁾

Podstawowe elementy sieci osadniczej

Zgodnie z podziałem administracyjnym województwo mazowieckie składa się z:

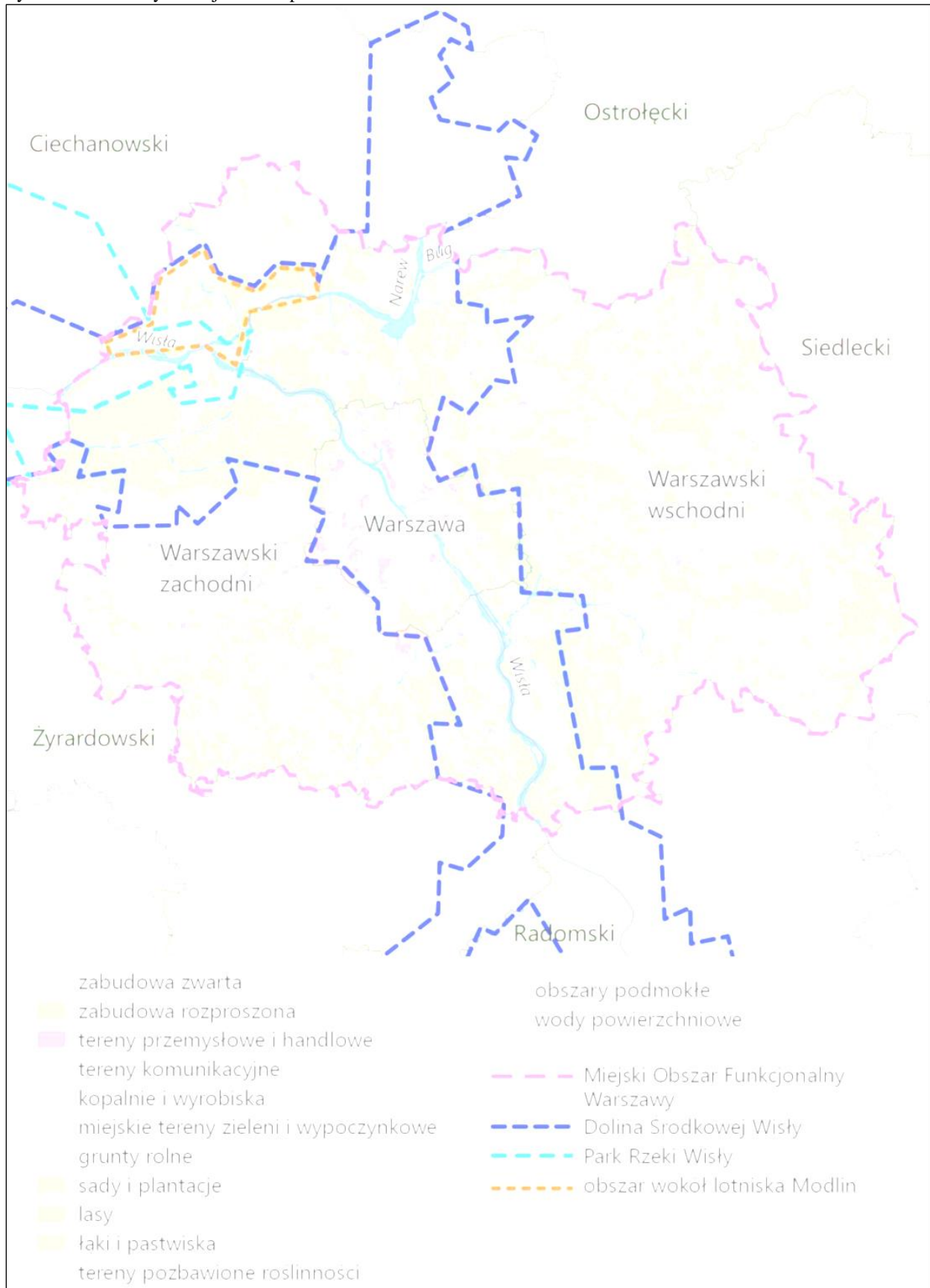
- **42 powiatów**, w tym 5 miast na prawach powiatu (Ostrołęka, Płock, Radom, Siedlce, Warszawa) i 37 powiatów obejmujących od kilku do kilkunastu sąsiadujących ze sobą gmin;
- **314 gmin**, w tym 35 miejskich, 52 miejsko - wiejskich, 227 wiejskich.

Według Klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych województwo mazowieckie stanowi odrębny poziom **NUTS 1** – makroregion województwo mazowieckie i dzieli się na następujące jednostki (Ryc.2⁵⁾):

- **NUTS 2** region Warszawski stołeczny,
- **NUTS 3:** Miasto Warszawa, Warszawski wschodni, Warszawski zachodni,
- **NUTS 2** region Mazowiecki regionalny,
- **NUTS 3:** Ciechanowski, Ostrołęcki, Płocki, Radomski, Siedlecki, Żyrardowski.

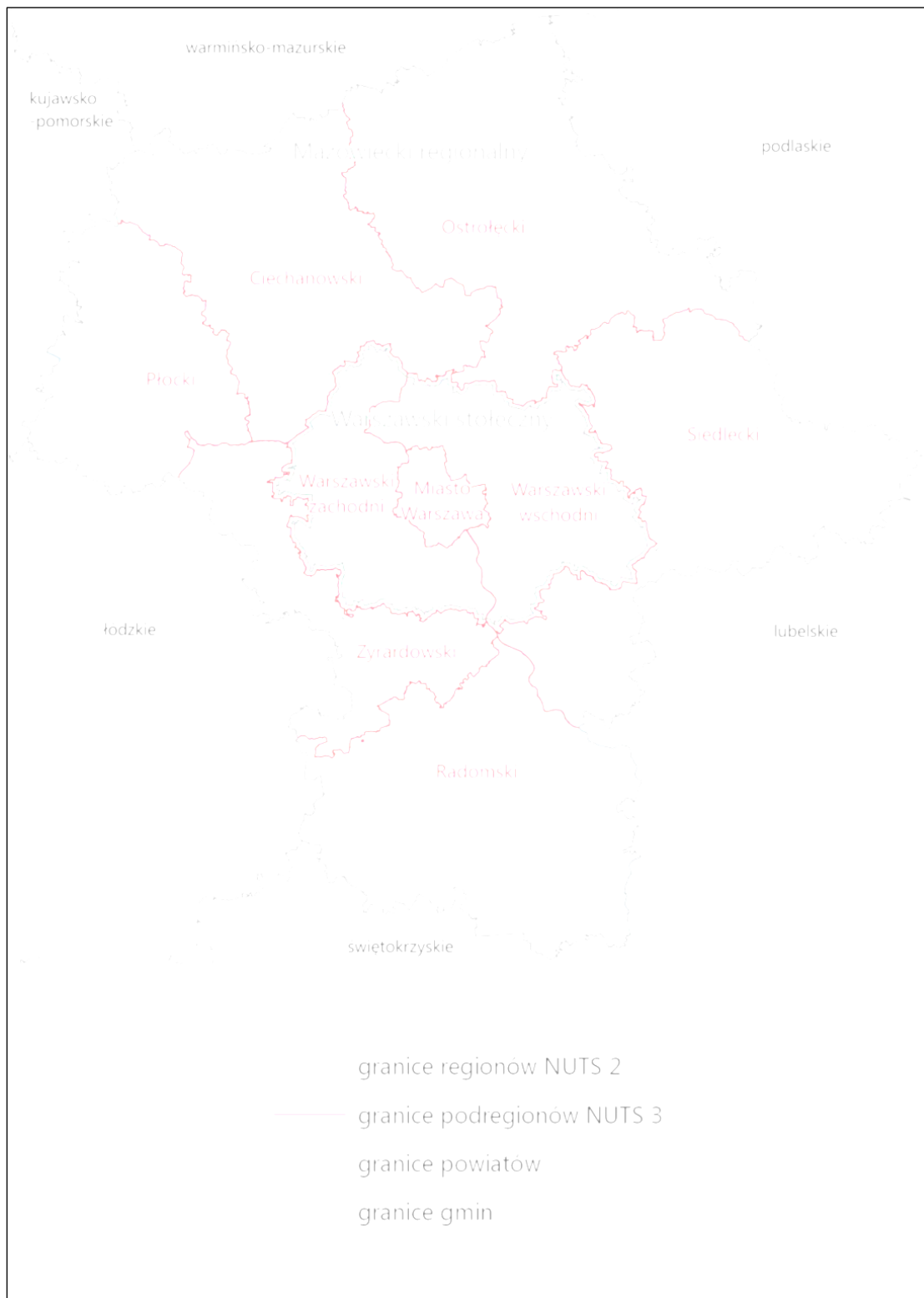
Sieć osadnicza województwa mazowieckiego ma charakter policentryczny z dominującą Warszawą wraz z jej obszarem metropolitalnym oraz otaczającymi ośrodkami regionalnymi i subregionalnymi o równomiernym rozmieszczeniu wokół stolicy.

Ryc. 2 ⁵⁾ - Struktury funkcjonalno - przestrzenne ³⁾



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018 r.

Ryc. 3⁵⁾ Podział administracyjny i statystyczny ³⁾



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018 r.

³⁾ Zgodnie z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 KPZK 2030, która została uchylona na podstawie ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz.1378 z późn.zm.)⁵⁾ i ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawą o p.z.p.) w Planie zagospodarowania województwa określa się obszary funkcjonalne województwa mazowieckiego, w tym miejski obszar funkcjonalny Warszawy (Ryc.4⁵⁾) – zgodnie z uchylonym⁵⁾ KPZK 2030 był⁵⁾ to układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek; obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Obszar ten wyznaczony w PZPWM według granic regionu statystycznego NUTS 2 Warszawskiego stołecznego obejmuje powiaty:

- grodziski,
- legionowski,
- miński,
- nowodworski,
- otwocki,
- piaseczyński,
- pruszkowski,
- m. st. Warszawa,
- warszawski zachodni,
- wołomiński.

Zasady zagospodarowania wyznacza Plan MOFW, będący integralną częścią PZPWM.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego gmina Grodzisk Mazowiecki stanowiła⁵⁾ część Miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (Ryc. 34⁵⁾).

Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy, który zgodnie z uchylonym⁵⁾ KPZK 2030 i obowiązującym prawodawstwem jest przedmiotem zarówno planowania przestrzennego jak i strategicznego, określono w granicach regionu statystycznego Warszawskiego stołecznego, będącego przedmiotem badań statystycznych oraz w którym polityka spójności Unii Europejskiej po 2020 r. będzie realizowana na innych zasadach niż w pozostałej części województwa (regionie statystycznym Mazowieckim regionalnym).

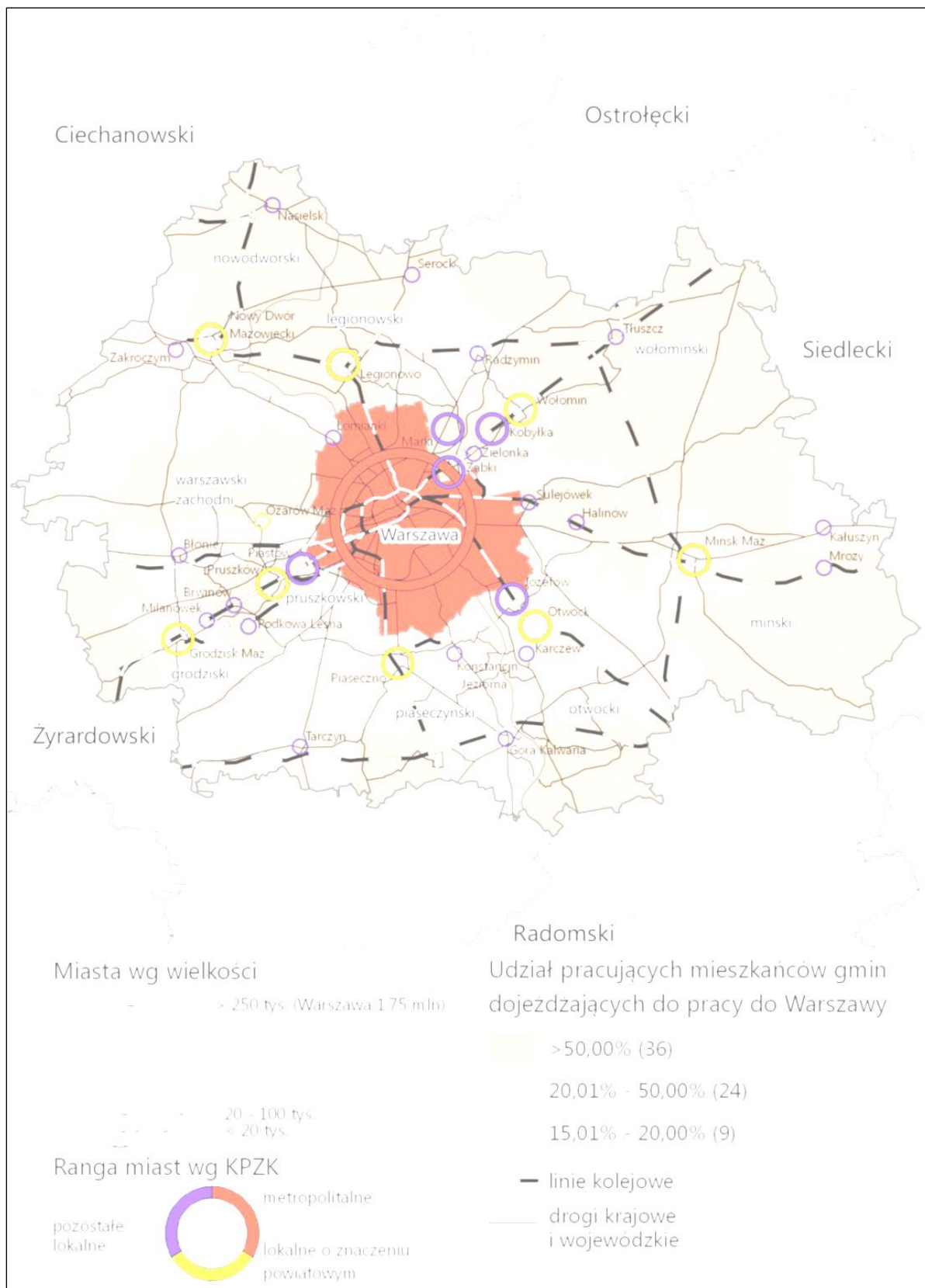
Układ sieci osadniczej miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy tworzą:

- **Warszawa** jako rdzeń miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego, będąca także głównym i największym (1 764,6 tys. mieszkańców) ośrodkiem sieci osadniczej kraju;
- **9 miast o znaczeniu powiatowym**, z czego największymi (powyżej 50 tys. mieszkańców) są Pruszków (61,2 tys.) i Legionowo (54 tys.);
- **lokalne ośrodki „satelickie”**, zlokalizowane w strefie zewnętrznej ośrodka rdzeniowego.

System osadniczy MOFW obejmuje łącznie 34 miasta, zamieszkałe przez 45% ogółu ludności województwa mazowieckiego i 81% mieszkańców tego obszaru. Warszawa – ze względu na wielkość i pełnione funkcje – jest ośrodkiem.

Kształtowaniu zintegrowanego układu osadniczego w MOFW służą kierunki działań, określone w (...) ⁵⁾ Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze, przyjętej Uchwała nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 roku⁵⁾, wśród których najważniejsze mają istotne znaczenie dla wzmocnienia powiązań funkcjonalno - przestrzennych wewnątrz tego obszaru oraz wspieraniu zrównoważonego rozwoju ośrodków lokalnych. Działania przestrzenne dotyczą m.in. rozwoju systemów transportowych, a także sieci infrastruktury technicznej (rozwój ponadlokalnych powiązań komunikacyjnych jest także jednym z najważniejszych działań na rzecz wzmocnienia powiązań obszarów metropolitalnych Warszawy i Łodzi). W celu poprawy ładu przestrzennego konieczne jest kontrolowanie procesów suburbanizacji, w szczególności poprzez rozbudowę obsługującej te tereny infrastruktury komunikacyjnej i społecznej, uzupełnianie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych, a także rewitalizacja zdegradowanych przestrzeni miast. Niemniej ważne są działania dotyczące ochrony środowiska w zakresie kształtowania zielonego pierścienia wokół stolicy poprzez ochronę przed zabudową terenów stanowiących zaplecze żywicielskie i przyrodniczo - rekreacyjne. Wyżej wymienione działania także zostały określone w SRWM 2030+ Innowacyjne Mazowsze. ³⁾⁵⁾

Ryc. 4⁵⁾ Podstawowe elementy sieci osadniczej MOFW w 2016 r. ³⁾



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018 r. ³⁾

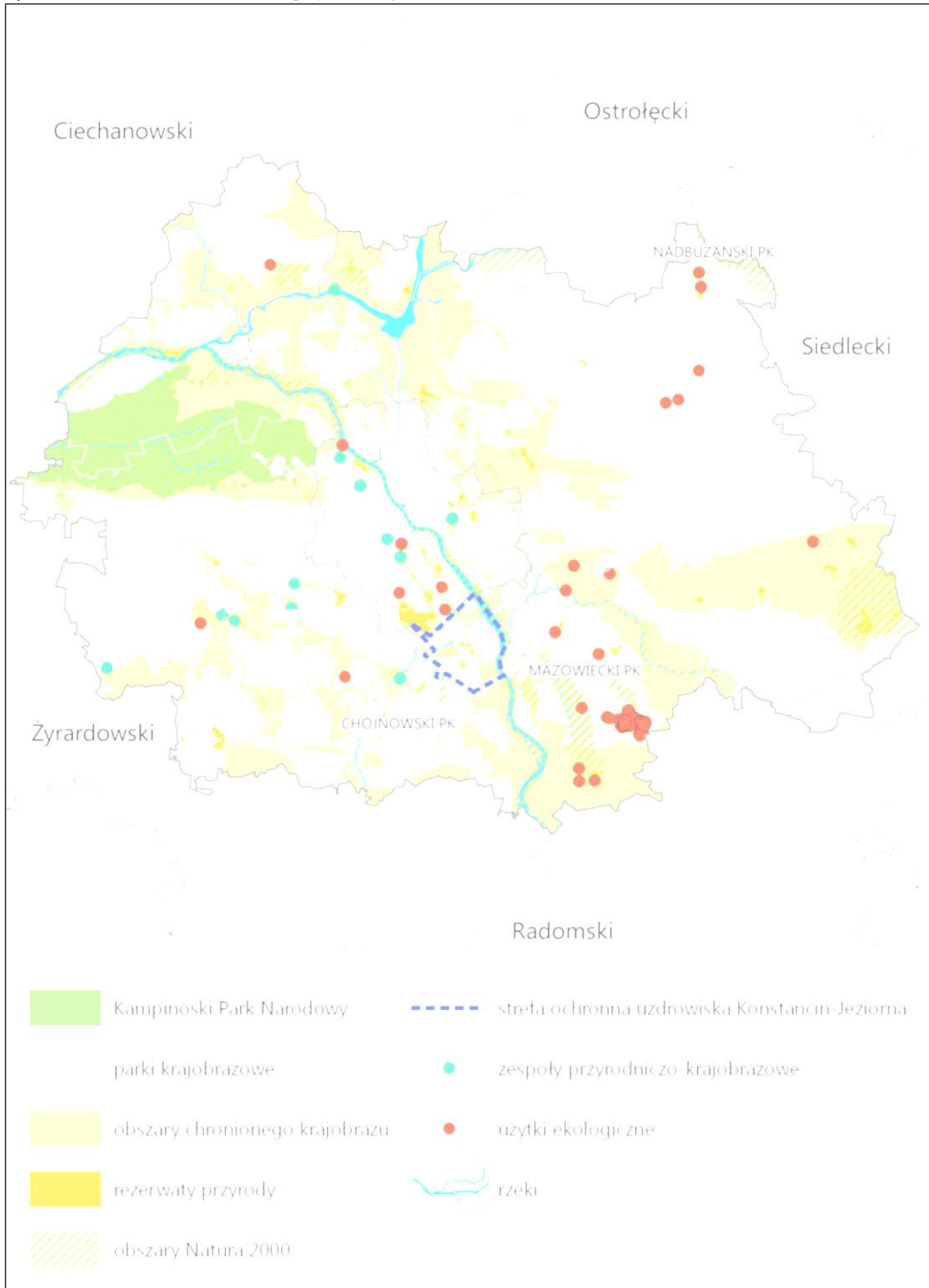
Ochrona środowiska i zasobów przyrody³⁾

Obszary ochrony przyrody

Dla zagospodarowania przestrzennego MOFW istotne znaczenie mają obszary objęte ochroną prawną (zgodnie z ustawą o p.z.p.) które zajmują blisko 43% jego powierzchni (Ryc.5⁵⁾). Najcenniejsze przyrodniczo obszary tworzą system przyrodniczy.

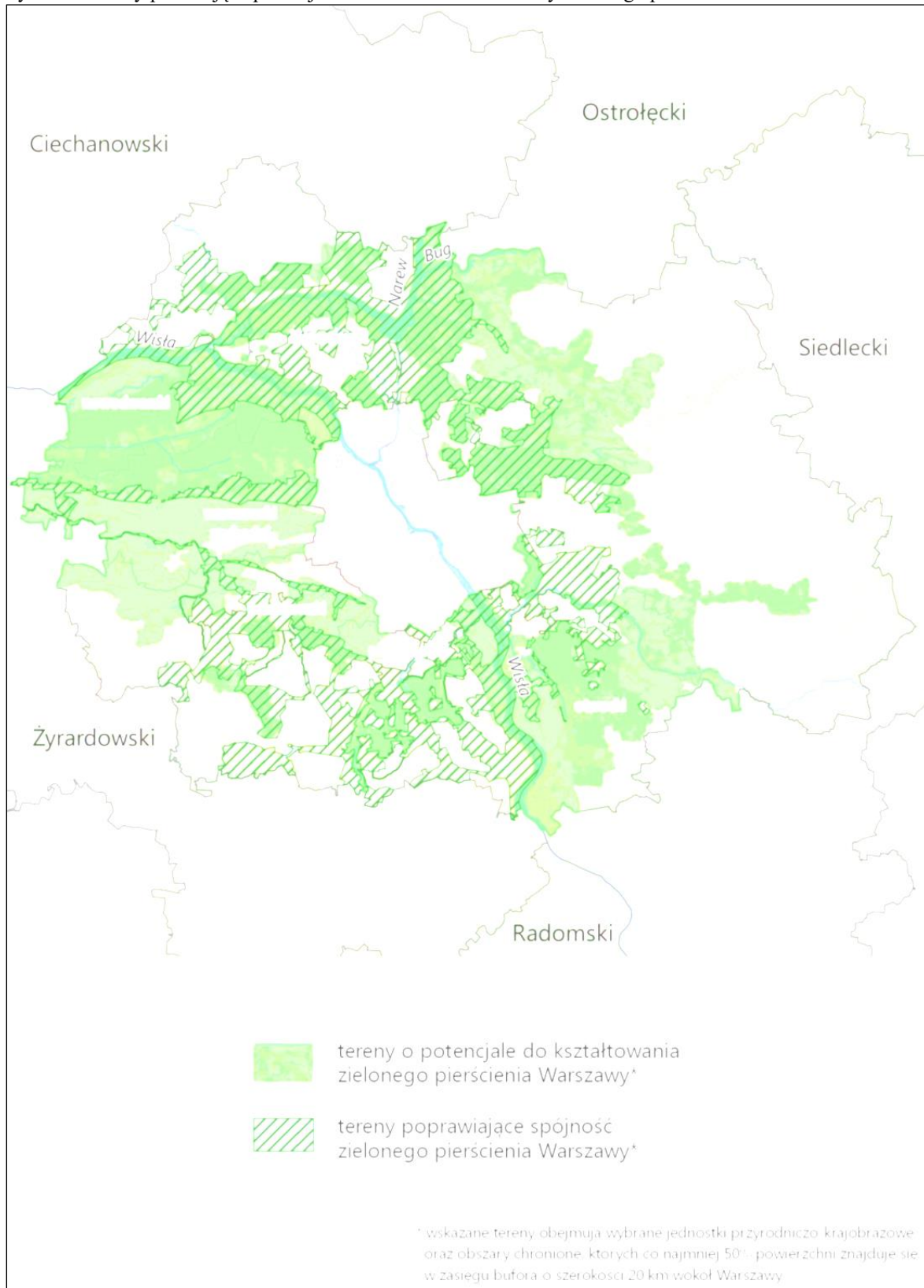
Obszary zapewniające różnorodność biologiczną – zbiegające się promieniście doliny dużych rzek: Wisły, Bugu, Narwi i Wkry oraz położone w sąsiedztwie duże kompleksy leśne współtworzą sieć ekologiczną. Znaczna część tych terenów objęta jest ochroną prawną, ale w strukturze obszaru występują także niewielkie tereny dotychczas niechronione, będące ostojami flory i fauny. W kontekście ochrony różnorodności biologicznej istotną rolę odgrywa zieleń miejska Warszawy, będąca jednym z elementów funkcjonalnych miasta, którą tworzą. System ochrony środowiska w MOFW obejmuje obszary przedstawione na Ryc.5⁵⁾

Ryc. 5⁵⁾ Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego MOFW³⁾



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018 r. ³⁾

Ryc. 6⁵⁾ Obszary posiadające potencjał do kształtowania struktury zielonego pierścienia ³⁾



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018 r.³⁾

Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego ³⁾

Krajobrazy kulturowe MOFW będące elementem jego tożsamości charakteryzują się silnym związkiem ze środowiskiem naturalnym:

- krajobraz osadnictwa olenderskiego obejmuje tereny położone nad rzeką Wisłą (w tym obszar Urzecza) oraz obszary wskazane na Ryc. 7⁵⁾;
- krajobraz osadnictwa puszczańskiego związany jest z Puszczą Kampinoską.

Ponadto MOFW obejmuje dwa regiony etnograficzne:

- mikroregion Urzecze, położony po obu stronach Wisły (głównie na obszarze powiatu otwockiego i w południowych częściach Warszawy) związany z osadnictwem olenderskim;
- region kołbielski położony we wschodniej części powiatu otwockiego, charakteryzujący się tradycją tkactwa i stroju regionalnego oraz pieśni i tańców ludowych.

Na specyfikę obszaru wpływają również pasma przyrodniczo – kulturowe (Ryc. 7⁵⁾): pasmo rzeczne Wisły oraz pasmo Kolei Warszawsko - Wiedeńskiej (Warszawskiej Kolei Dojazdowej) obejmujące miasta Grodzisk Mazowiecki, Milanówek i Pruszków.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych w Planie MOFW wskazuje się:

- obszary i obiekty o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, położone w granicach MOFW:
 - obszary i obiekty objęte ochroną prawną,
 - postulowane parki kulturowe:

././

- „Ziemia Chełmońskiego w Adamowiźnie” (gm. Grodzisk Mazowiecki);
- „Góry Szwedzkie” (gm. Grodzisk Mazowiecki);
- „Układu ruralistycznego Izdebnia Kościelnego” (gm. Grodzisk Mazowiecki);

./.../

- obszarów miast ogrodów: Podkowy Leśnej, Konstancina-Jeziorny, Ząbek;

././

- pasma kolei Warszawsko-Wiedeńskiej i WKD;

./.../

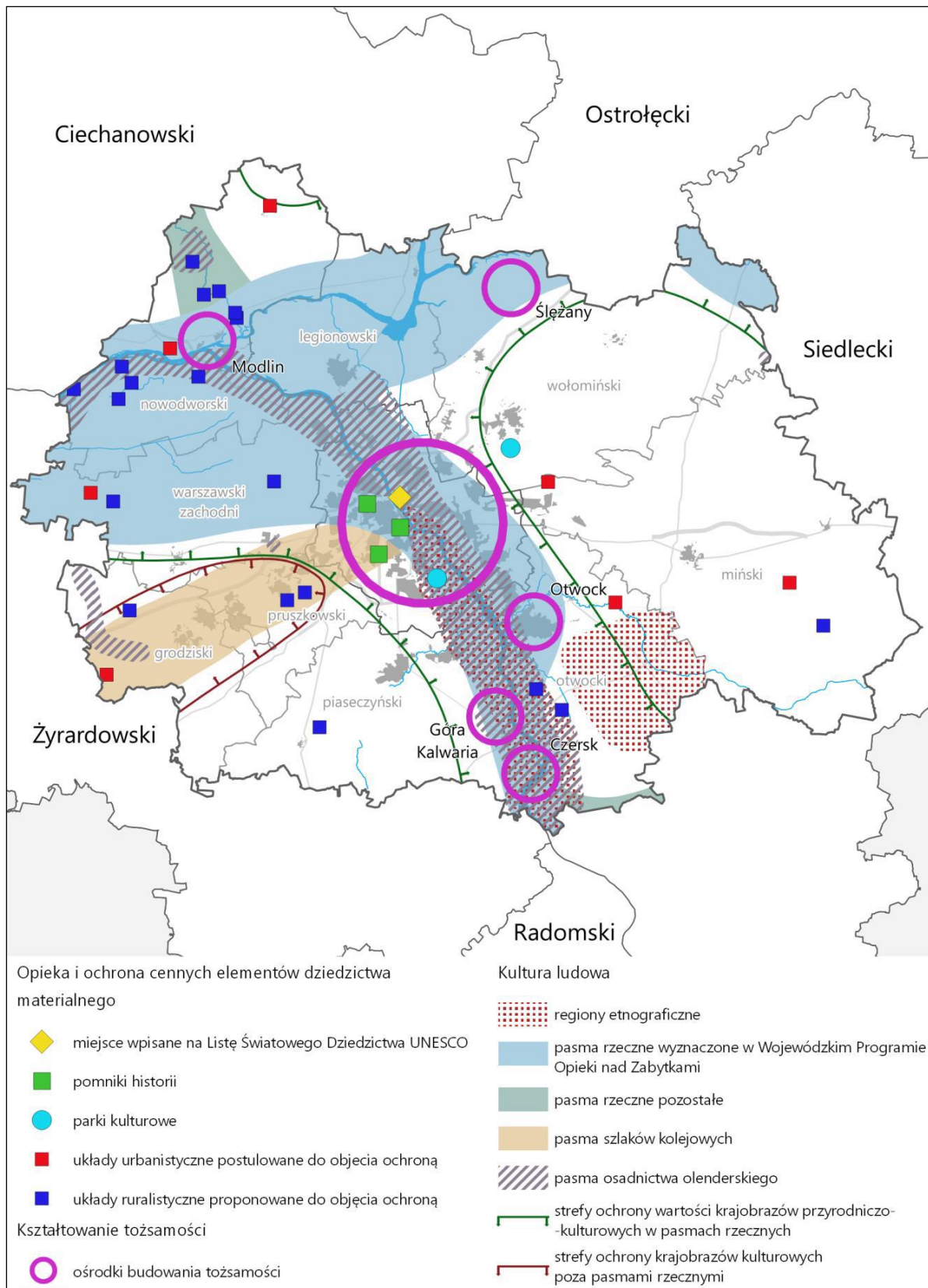
oraz **określa się** następujące działania:

- realizację zadań wskazanych w wojewódzkim programie opieki nad zabytkami;
- zachowanie i kreowanie ładu przestrzennego, zachowanie walorów krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie pasm przyrodniczo - kulturowych o znaczeniu regionalnym poprzez:
 - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji (...) ⁵⁾;
 - ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych;
 - odbudowę i rekonstrukcję dóbr należących do światowego i krajowego dziedzictwa po zniszczeniu w wyniku konfliktów zbrojnych lub katastrof spowodowanych zagrożeniami naturalnymi;

././

- budowę i rozbudowę muzeów ././.

Ryc. 7 ⁵⁾ Opieka i ochrona dziedzictwa kulturowego MOFW ³⁾



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018 r. ³⁾

Transport drogowy ³⁾

Kierunki rozwoju w zakresie systemów transportowych województwa wynikają z uwzględnienia ustaleń zawartych w dokumentach krajowych i wojewódzkich, o których mowa w art. 39 UoPiZP oraz postulatów wynikających z analizy systemu transportowego w kontekście: nierównowagi pomiędzy podsystemami drogowym i kolejowym, braków w zakresie powiązań transportowych w obszarach aglomeracji, które powinny być uzupełniane głównie poprzez budowę infrastruktury transportu zbiorowego oraz jego odpowiednią organizację. Inwestycje postulowane zostały zawarte w rozdziale 6. Postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na potrzeby planowania rozwoju sieci transportowych w województwie stworzono dokumenty studialno - projektowe, które stanowią prognozy samorządu odnośnie organizacji transportu szynowego i opartego na nim transportu zbiorowego w województwie oraz proponowanego układu korytarzy sieci TEN-T23. Układ korytarzy transportowych wynika z analizy sieci osadniczej województwa i jego otoczenia oraz jest spójny z wyznaczonymi korytarzami sieci TEN-T.

/..

W zakresie systemu dróg wojewódzkich, dla obszaru powiatu grodziskiego w Planie MOFW ustala się budowę obwodnic na drodze – DW579 – Grodzisk Mazowiecki, Błonie oraz przebudowę /remont dróg/wybrane odcinki:

- /./ 579, 719, /..

Transport kolejowy ³⁾

W zakresie systemu kolejowego na obszarze województwa mazowieckiego, w Planie uwzględnia się:

/..

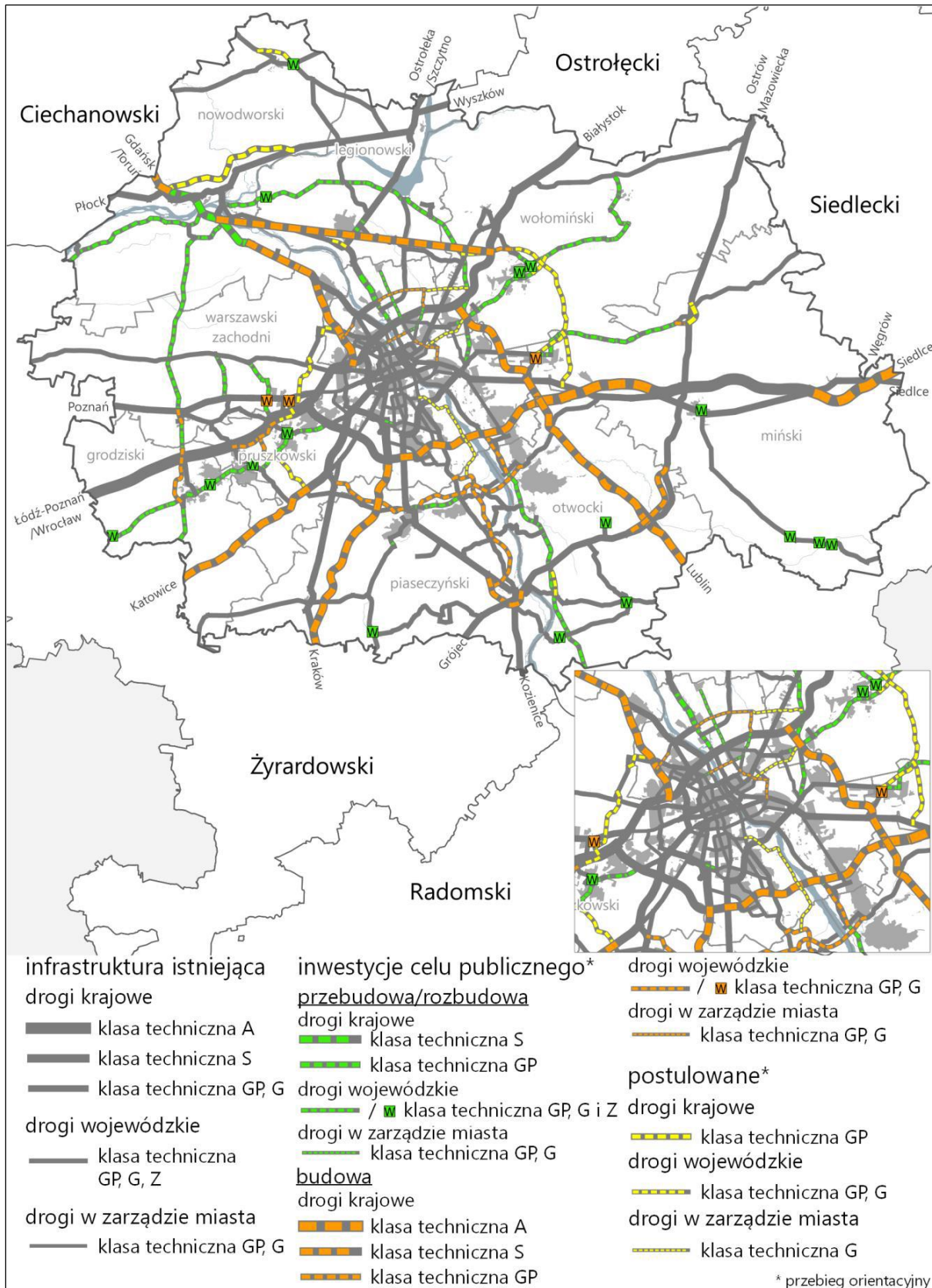
- budowę Kolei Dużych Prędkości Warszawa - CPK - Łódź -< Poznań / Wrocław wraz z połączeniem z CMK.

Przebudowę / remont linii kolejowych:

/..

- nr 4 (CMK) Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie.

Ryc. 8 ⁵⁾. Transport drogowy MOFW



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018 r. ³⁾

Infrastruktura energetyczna i Infrastruktura elektroenergetyczna ³⁾

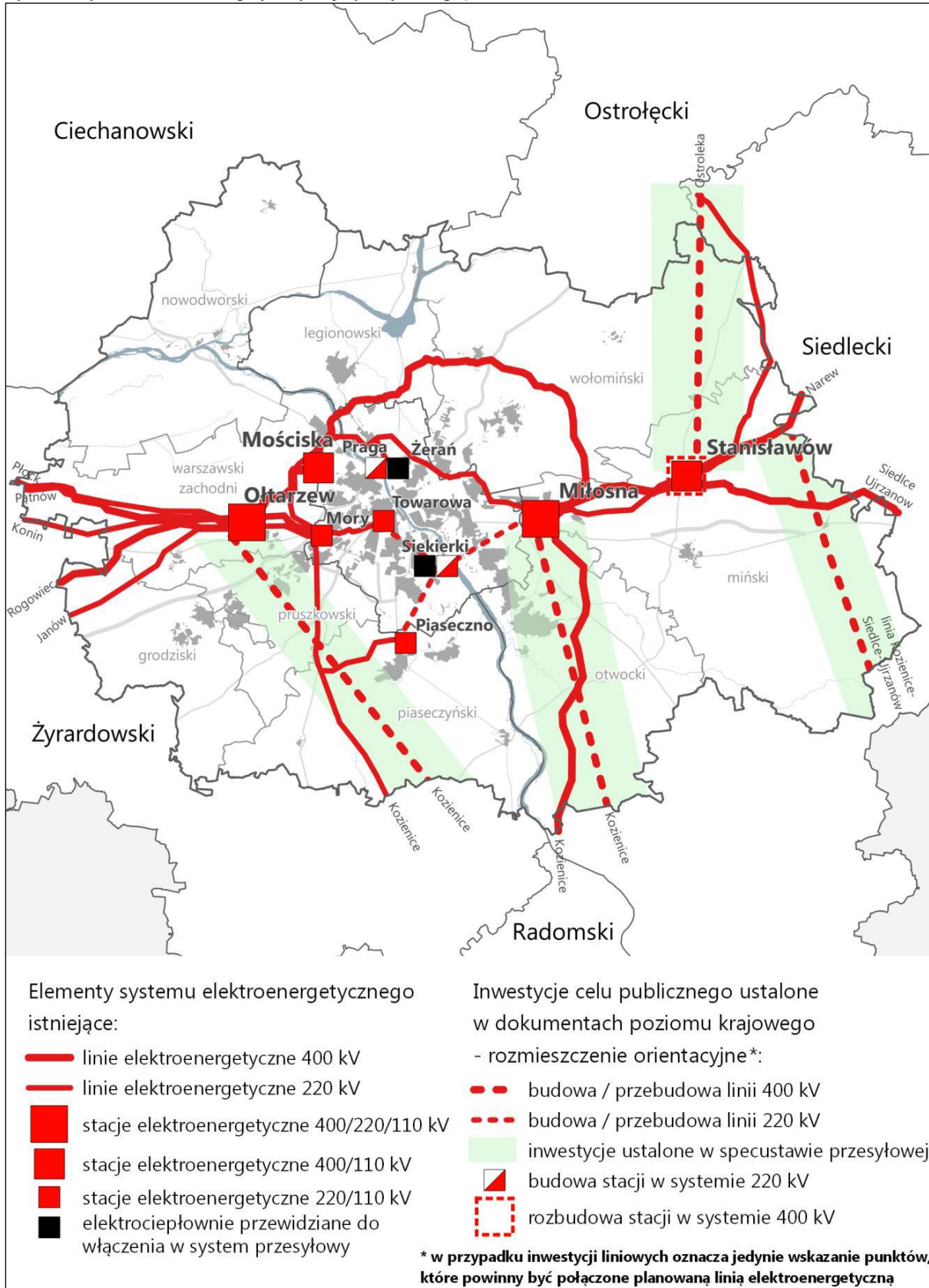
Na obszarze MOFW zlokalizowany jest największy w województwie mazowieckim i jeden z największych w kraju węzeł elektroenergetyczny, tzw. Warszawski Węzeł Elektroenergetyczny – tworzony przez (Ryc. 9⁵⁾):

- sieci krajowego systemu przesyłowego najwyższych napięć 400 kV i 220 kV,
- regionalne sieci dystrybucyjne,
- stacje 400/220/110 kV: Ołtarzew i Miłosna,
- stacje 400/110 kV: Mościska i Stanisławów,
- stacje 220/110 kV.
- Warszawski Węzeł Elektroenergetyczny zasilany jest wielokierunkowo z elektrowni:
- Kozienice i Bełchatów (w podstawowym systemie pracy),
- Ostrołękę,
- zespół elektrowni Pątnów - Konin (zasilających fragmenty układu w sytuacjach awaryjnych).

³⁾ W zakresie systemu elektroenergetycznego najwyższych napięć w Planie MOFW uwzględnia się inwestycje celu publicznego ustalone w dokumentach poziomu krajowego, mające na celu:

- budowę nowych linii 400 kV (z częściowym wykorzystaniem tras istniejących linii przesyłowych),
- budowę nowych linii 220 kV na terenie Warszawy w celu utworzenia pierścieniowego układu sieci 220 kV i włączenia do niego elektrociepłowni: Żerań i Siekierki,
- budowę nowych i rozbudowę istniejących stacji elektroenergetycznych w systemie przesyłowym.

Ryc. 9 ⁵⁾ System elektroenergetyczny najwyższych napięć MOFW ³⁾



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018 r. ³⁾

1.2.3. ⁴⁾AUDYT KRAJOBRAZOWY DLA OBSZARU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Dnia 24 kwietnia 2015 r. weszła w życie ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Na jej podstawie zarząd województwa zobowiązany jest do sporządzenia audytu krajobrazowego, a sejmik wojewódzki do jego uchwalenia.

Na moment sporządzania zmiany Studium brak jest sporządzanego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego, toteż brak jest możliwości określenia uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

1.2.4. ²⁾ STRATEGIA ROZWOJU POWIATU GRODZISKIEGO NA LATA 2021-2027 (...) ⁵⁾

Zgodnie z określoną w Strategii wizją Powiatu Grodziskiego, ma on sprzyjać szerokiemu spektrum aktywności społecznej i rozwinąć się jako bezpieczna przestrzeń przyjazna tak mieszkańcom, jak i środowisku naturalnemu oraz inwestorom i przedsiębiorcom. Osiągnięciu powyższego stanu służyć mają cele strategiczne:

- podnoszenie jakości świadczonych usług przez jednostki organizacyjne samorządu;
- poprawa stanu środowiska w powiecie grodziskim;
- poprawa stanu opieki zdrowotnej;
- stworzenie systemu skutecznej, nowoczesnej edukacji zapewniającej wysoką jakość nauczania dostosowaną do kontynuowania kształcenia na wyższym etapie edukacyjnym oraz potrzeb rynku pracy;
- ochrona i poprawa stanu zabytków oraz rozwój kultury na terenie powiatu grodziskiego;
- rozwój infrastruktury i komunikacji;
- przeciwdziałanie bezrobociu i promowanie aktywnej polityki rynku pracy;
- wzmacnianie i rozwój systemu pieczy zastępczej (...) ⁵⁾;
- wzmacnianie i rozwój systemu pomocy społecznej; ⁵⁾

1.2.5. ²⁾ PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA POWIATU GRODZISKIEGO

Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 r. z 2018 r. Głównym celem opracowania jest wskazanie kierunków rozwoju polityki zarządzania gospodarką odpadami oraz osiągnięcie celów i wymagań założonych w polityce ochrony środowiska, w tym wynikających z prawa Unii Europejskiej.

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

- /./
- /./
- 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. /.../.

W czasie sporządzania 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”.

Aktualnie obowiązuje **Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Grodziskiego do 2029 roku** uchwalony uchwałą Nr 386/XLIV/22 Rady Powiatu Grodziskiego z dnia 31 maja 2022 r. ⁵⁾ (...) ⁵⁾

UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

2.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z GMINNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH

(...) ³⁾

2.1.1. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA DLA GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA LATA 2015 – 2020 Z PERSPEKTYWĄ DO ROKU 2024 ²⁾

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 m.in. gospodarowania zielenią w terenach otwartych, w tym tworzenia nowych ciągów spacerowych i ścieżek przyrodniczych oraz zakładania parków, zieleńców i skwerów; wyodrębnienia obszarów predysponowanych do objęcia ochroną prawną; tworzenia zbiorników retencyjnych; tworzenia warunków dla intensyfikacji ruchu rowerowego, w tym poprzez wyznaczanie nowych dróg rowerowych. ²⁾

2.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

2.2.1. 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. 195¹⁾.

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 rewitalizację elementów przyrodniczych.

Do obowiązującego od 22 listopada 1994 r. do 31 grudnia 2003 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta sporządzono 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 2001 r. 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 2003 r. 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 - Wschodniej** w granicach wyznaczonych przez: odcinek ulicy Radońskiej - od strony zachodniej, tereny WKD - od strony północnej, granice administracyjne miasta - od strony wschodniej oraz południowej;
- **Jednostki „D - Części Wschodniej** w granicach wyznaczonych przez: odcinek ulicy Radońskiej, ulicę Okulickiego (włącznie z terenami tych ulic i ich odcinków) - od strony zachodniej, tereny PKP - od strony

północnej (z wyłączeniem tych terenów), granice administracyjne miasta - od strony wschodniej, tereny WKD - od strony południowej (z wyłączeniem tych terenów);

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

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

- .1. 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);
- .2. 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);
- .3. 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);
- .4. 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);
- .5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E (uchwała nr 670/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30.06.2010 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 3 września 2010 r. Nr 159, poz. 3958);
- .6. 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);
- .7. 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);
- .8. 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);
- .9. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap I (uchwała nr 423/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24.10.2012 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 28 listopada 2012 r., poz. 8210);
- .10. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2 (uchwała nr 496/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23.01.2013 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 16 kwietnia 2013 r., poz. 4629);
- .11. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap I (uchwała nr 549/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24.04.2013 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 24 maja 2013 r., poz. 5719);
- .12. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3 (uchwała nr 609/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28.08.2013 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 17 października 2013 r., poz. 10361);
- .13. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B1 – etap I (uchwała nr 684/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29.01.2014 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 31 marca 2014 r., poz. 3245);
- .14. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F1 (uchwała nr 724/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30.04.2014 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 11 czerwca 2014 r., poz. 5937);
- .15. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F3 (uchwała nr 725/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30.04.2014 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 26 maja 2014 r., poz. 5247);

- .16. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A6 (uchwała nr 77/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 04.02.2015 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 30 marca 2015 r., poz. 2936);
- .17. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B4 (uchwała nr 78/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 04.02.2015 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 30 marca 2015 r., poz. 2937);
- .18. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap I (uchwała nr 81/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 04.02.2015 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 30 marca 2015 r., poz. 2938);
- .19. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A4 (uchwała nr 133/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25.02.2015 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 10 kwietnia 2015 r., poz. 3345);
- .20. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap I (uchwała nr 242/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23.09.2015 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 13 października 2015 r., poz. 8218);
- .21. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B1 – etap II (uchwała nr 405/2016 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31.08.2016 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 23 września 2016 r., poz. 8272);
- .22. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A2 (uchwała nr 497/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27.02.2017 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 10 kwietnia 2017 r., poz. 3497);
- .23. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A 7 (uchwała nr 498/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 lutego 2017 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 10 kwietnia 2017 r., poz. 3498).³⁾
- .24. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A5 (uchwała nr 517/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29.03.2017 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 7 czerwca 2017 r., poz. 5260);
- .25. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D3 (uchwała nr 563/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28.06.2017 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 12 lipca 2017 r., poz. 6057).
- .26. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A11 (uchwała nr 578/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 7 września 2017 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 27 września 2017 r. poz. 8277).³⁾
- .27. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 - etap II (uchwała nr 65/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 stycznia 2019 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 22 lutego 2019 r., poz. 2427).³⁾
- .28. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A 10 - etap I (uchwała nr 66/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 stycznia 2019 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 22 lutego 2019 r., poz. 2428).³⁾
- .29. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 - etap IV (uchwała nr 86/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 lutego 2019 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 29 marca 2019 r., poz. 4151).³⁾
- .30. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F4 – etap I (uchwała nr 233/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2019 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 13 grudnia 2019 r. poz. 15148);⁴⁾
- .31. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A15 - Krupińskiego (uchwała nr 392/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2020 r., opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 4 listopada 2020 r., poz. 10915);⁴⁾
- .32. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 - Etap V (uchwała nr 414/2020 z dnia 25.11.2020 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 13579 z dnia 31.12.2020 r.);⁴⁾
- .33. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II (uchwała nr 450/2021 z dnia 27.01.2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2046 z dnia 09.03.2021 r.);⁴⁾
- .34. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki przy ul. Słowackiego i ul. Wesołej (uchwała nr 476/2021 z dnia 24.02.2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3343 z dnia 14.04.2020 r.);⁴⁾

- .35. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap IV (uchwała nr 477/2021 z dnia 24.02.2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3343 z dnia 14.04.2020 r.);⁴⁾
- .36. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E1 (uchwała nr 479/2021 z dnia 10.03.2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2315 z dnia 17.03.2021 r.);⁴⁾
- .37. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A16 (uchwała nr 512/2021 z dnia 28.04.2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 4939 z dnia 01-06-2021r);⁴⁾
- .38. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D – etap III (uchwała nr 571/2021 z dnia 30 sierpnia 2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8382 z dnia 1 października 2021r.);⁴⁾
- .39. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II (uchwała nr 754/2022 z dnia 25 maja 2022 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 7819 z dnia 21 lipca 2022 r.);⁵⁾
- .40. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E2 przy ul. Słowackiego i ul. Pustej (uchwała nr 812/2022 z dnia 28 września 2022 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11818 z dnia 17 listopada 2022 r.).⁵⁾

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.

(...)⁵⁾

2.2.2. 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 – rejonu zwartej zabudowy siedliskowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- RE – ekologiczną, obejmującą tereny zielone ekologicznie czynne (przy ciekach wodnych w pasie około 100 m dla terenów otwartych i 50 m dla terenów częściowo zainwestowanych) w tym obszar chronionego krajobrazu.

Obecnie na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chrzanów Duży (uchwała Nr 440/98 z dnia 10.06.1998 r., Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 57, poz. 251 z 1998 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wólka Grodziska (uchwała Nr 16/98 z dnia 16.12.1998 r., Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 13, poz. 139 z dnia 12.12.1999 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (uchwała Nr 277/2000 z dnia 27.09.2000 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 7, poz. 75 z dnia 23.01.2001 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radonie (uchwała Nr 278/2000 z dnia 27.09.2000 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 7, poz. 76 z dnia 23.01.2001 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Zapole położonego w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 476/2002 z dnia 28.08.2002 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 301, poz. 7929 z dnia 21.11.2002 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów Duży (uchwała Nr 66/03 z dnia 26.03.2003 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 218, poz. 5615 z dnia 12.08.2003 r.);

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Marynin (uchwała Nr 67/2003 z dnia 26.03.2003 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 218, poz. 5616 z dnia 12.08.2003 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Odrano Wola (uchwała Nr 147/2003 z dnia 24.09.2003 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 301, poz. 7965 z dnia 29.11.2003 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice (uchwała Nr 150/2003 z dnia 24.09.2003 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 312, poz. 9022 z dnia 16.12.2003 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chrzanów Duży (uchwała Nr 173/2003 z dnia 29.10.2003 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 301, poz. 7973 z dnia 29.11.2003 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chrzanów Mały (uchwała Nr 250/2004 z dnia 31.03.2004 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 105, poz. 2559 z dnia 06.05.2004 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice (uchwała Nr 439/2005 z dnia 23.05.2005 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 158, poz. 5027 z dnia 05.07.2005 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi: Chlebnia i Natolin (uchwała Nr 458/2005 z dnia 22.06.2005 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 154, poz. 4859 z dnia 29.06.2005 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów Mały (uchwała Nr 481/2005 z dnia 24.08.2005 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 281, poz. 10632 z dnia 21.12.2005 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mościska (uchwała Nr 616/2006 z dnia 31.05.2006 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 144, poz. 4745 z dnia 26.07.2006 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice (uchwała Nr 643/2006 z dnia 30.08.2006 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 208, poz. 7886 z dnia 12.10.2006 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Szczęsne (uchwała Nr 70/2007 z dnia 28.02.2007 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 130, poz. 3423 z dnia 10.07.2007 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice (uchwała Nr 121/2007 z dnia 27.06.2007 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 193, poz. 5398 z dnia 26.09.2007 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Kałużczyn (uchwała Nr 122/2007 z dnia 27.06.2007 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 216, poz. 6211 z dnia 26.10.2007 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano Wola (uchwała Nr 161/2007 z dnia 24.09.2007 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 10, poz. 322 z dnia 04.02.2008 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Czarny Las (uchwała Nr 222/2008 z dnia 30.01.2008 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 86, poz. 3087 z dnia 30.05.2008 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Janinów (uchwała Nr 287/2008 z dnia 23.04.2008 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 125, poz. 4359 z dnia 26.07.2008 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 78/2011 z dnia 23.02.2011 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 26, poz. 840 z dnia 28.02.2011 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 192/2011 z dnia 28.09.2011 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 200, poz. 6035 z dnia 02.11.2011 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 338/2012 z dnia 22.05.2012 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 4333 z dnia 23.05.2012 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Mazowieckiej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 424/2012 z dnia 24.10.2012 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 8211 z dnia 28.11.2012 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 426/2012 z dnia 24.10.2012 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 8213 z dnia 28.11.2012 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Cichociemnych w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 427/2012 z dnia 24.10.2012 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 8214 z dnia 28.11.2012 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Janinów w gminie Grodzisk Mazowiecki – obszar III (uchwała Nr 529/2013 z dnia 25.03.2013 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 5551 z dnia 10.05.2013 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Marynin – w rejonie ul. Mazowieckiej i Al. Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 607/2013 z dnia 28.08.2013 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 9890 z dnia 01.10.2013 r.);

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Odrano Wola – w rejonie ul. Amarantowej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 608/2013 z dnia 28.08.2013 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 10360 z dnia 17.10.2013 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Thuste, części wsi Kłudno Stare oraz części wsi Chlebna w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 685/2014 z dnia 29.01.2014 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 4551 z dnia 05.05.2014 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 723/2014 z dnia 30.04.2014 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 5246 z dnia 26.05.2014 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałużczyn w rejonie ul. Belgijskiej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 759/2014 z dnia 28.05.2014 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 6706 z dnia 10.07.2014 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Malarskiej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 760/2014 z dnia 28.05.2014 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 6707 z dnia 10.07.2014 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 761/2014 z dnia 28.05.2014 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 6708 z dnia 10.07.2014 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 83.2015 z dnia 04.02.2015 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 3892 z dnia 23.04.2015 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Adamowizna w rejonie ul. Radziejewickiej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 338/2016 z dnia 27.04.2016 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 4950 z dnia 25.05.2016 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Radonie w rejonie ul. Sobolowej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 381/2016 z dnia 29.06.2016 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 495 z dnia 25.05.2016 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Okopowej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 404/2016 z dnia 31.08.2016 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 8887 z dnia 10.10.2016 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mościska po południowej stronie ulicy Pawiej i Słowiczej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I (uchwała Nr 447/2016 z dnia 30.11.2016 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 42 z dnia 02.01.2017 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Cedrowej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 473/2017 z dnia 25.01.2017 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 1980 z dnia 28.02.2017 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Janinów w gminie Grodzisk Mazowiecki – obszar IV (uchwała Nr 475/2017 z dnia 25.01.2017 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 1981 z dnia 28.02.2017 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las po zachodniej stronie ul. Dzikiej Róży w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 516/2017 z dnia 29.03.2017 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 4080 z dnia 24.04.2017 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Barwnej i ul. Lazurowej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 518/2017 z dnia 29.03.2017 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 4422 z dnia 09.05.2017 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Marynin po północnej stronie ul. Gospodarczej w gminie Grodzisk Mazowiecki – obszar I (uchwała Nr 564/2017 z dnia 28.06.2017 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 6060 z dnia 12.07.2017 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mościska po południowej stronie ul. Pawiej i Słowiczej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap II (uchwała Nr 579/2017 z dnia 7 września 2017 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 8450 z dnia 2 października 2017 r.);³⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Natolin w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 739/2018 z dnia 30 maja 2018 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 6153 z dnia 13 czerwca 2018 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Lazurowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 754/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 6681 z dnia 2 lipca 2018 r.);³⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I (uchwała Nr 762/2018 z dnia 24 lipca 2018 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 7951 z dnia 17 sierpnia 2018 r.);³⁾

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste, Kłudzienko, Adamów, Żuków w Gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 45/2018 z dnia 17 grudnia 2018 r., Dz. U. Woj. Maz., poz. 1133 z dnia 23 stycznia 2019 r.);³⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w Gminie Grodzisk Mazowiecki - etap I (uchwała nr 139/2019 z dnia 29 maja 2019 r., Dz. U. Woj. Maz. poz. 7519 z 14 czerwca 2019 r.);³⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Mały w rejonie ulicy Kokosanki w Gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 181/2019 z dnia 30 września 2019 r., Dz. U. Woj. Maz. poz. 12185 z 24 października 2019 r.);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Natolin, Chrzanów Mały, Adamów i Żuków – obszar przy autostradzie w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I (uchwała nr 182/2019 z dnia 30 września 2019 r., Dz. U. Woj. Maz. poz. 12186 z 24 października 2019 r.);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice i Urszulin po północnej stronie ulicy Olszowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I (uchwała nr 213/2019 z dnia 28 października 2019 r., Dz. U. Woj. Maz. poz. 12573 z dnia 7 listopada 2019 r.);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne po południowej stronie ul. Drozda w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 282/2020 z dnia 29 stycznia 2020 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 3204 z dnia 12 marca 2020 r.);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ulic Malarskiej, Barwnej i Lazurowej w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 375/2020 z dnia 31 sierpnia 2020 r., opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego poz. 10034 z dnia 6 października 2020 r.);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozierki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 412/2020 z dnia 25.11.2020 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 1357 z dnia 31.12.2020 r.);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ul. Akwarelowej – Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 451/2021 z dnia 27.01.2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 1639 z dnia 26.02.2021 r.);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice i Urszulin po północnej stronie ulicy Olszowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap II Obszar 2A, Obszar 3B, Obszar 4, Obszar 5 (uchwała nr 530/2021 z dnia 26 maja 2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. 2021.5803 z dnia 01-07-2021r);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Radonie w rejonie ul. Gogola i ul. Centralnej w Gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 548/2021 z dnia 23 czerwca 2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 6955 z dnia 4.08.2021 r.);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I (uchwała nr 602/2021 z dnia 29 września 2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 9742 z dnia 12.11.2021 r.);⁴⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin – przy Obwodnicy (uchwała nr 611/2021 z dnia 27 października 2021 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5696 z dnia 19 maja 2022 r.);⁵⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin – przy Obwodnicy (uchwała nr 688/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2666 z dnia 8 marca 2022 r.);⁵⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kłudno Nowe oraz północnej części wsi Kłudno Stare i Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I (uchwała nr 689/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3214 z dnia 21 marca 2022 r.);⁵⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Duży w Gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 769/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8598 z dnia 19 sierpnia 2022 r.);⁵⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości i Jarzębinowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 770/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8599 z dnia 19 sierpnia 2022 r.);⁵⁾
- miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 813/2022 z dnia 28 września 2022 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11588 z dnia 10 listopada 2022 r.);⁵⁾
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kałużczyn przy Zachodniej Obwodnicy - etap I (uchwała nr 814/2022 z dnia 28 września 2022 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11589 z dnia 10 listopada 2022 r.);⁵⁾

Obszary dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują 3 760 ha na terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki i 972 ha w mieście Grodzisk Mazowiecki²⁾ - stan na rok 2018. ⁴⁾

⁴⁾ Natomiast stan na maj 2021 na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki obowiązywało⁵⁾ 95 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zajmowały⁵⁾ one łącznie powierzchnię ok. 4 943 ha, co stanowiło⁵⁾ około 46% powierzchni gminy. Trwało⁵⁾ sporządzanie 60 planów miejscowych o łącznej powierzchni 3 553 ha, co stanowiło⁵⁾ ok. 33% powierzchni gminy. ⁴⁾

⁵⁾ Stan na listopad 2022 na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki obowiązuje 109 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one łącznie powierzchnię ok. 5 106 ha, co stanowi około 48 % powierzchni gminy. Trwa sporządzanie 59 planów miejscowych o łącznej powierzchni 3 742 ha, co stanowi ok. 35% powierzchni gminy.

(...)⁴⁾

2.2.3. WNIOSKI DO STUDIUM

2.2.3.1. WNIOSKI ZŁOŻONE DO OBOWIĄZUJĄCEGO 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 1 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 głównej ruchu przyspieszonego	1
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.

2.2.3.2. WNIOSKI ZŁOŻONE DO PIERWSZEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ¹⁾

Do zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr 121/2011 r. z dnia 25 maja 2011 r., 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 dotyczyły obszaru objętego zmianą studium.

Tabela 2 Klasyfikacja wniosków indywidualnych do pierwszej 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

Tabela 3 Na zawiadomienie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego o przystąpieniu do sporządzania pierwszej 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.18.10.2006 r. 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 Oddział w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim 05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Traugutta 4a	Informacja o występowaniu na terenie gminy rowów melioracyjnych objętych ewidencją Inspektoratu, nieobjętych 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: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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: <ul style="list-style-type: none"> ✓ o planowanej budowie 2- torowej elektroenergetycznej linii o napięciu 400kV relacji Kozienice - Ołtarzew. ✓ o wyznaczeniu pasa technologicznego projektowanej linii o szerokości 70m (po 35m w obie strony od osi linii). ✓ wnioskuję o umieszczenie w tekście planu zapisu dot. pasa technologicznego - o zakazie realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.: <ul style="list-style-type: none"> - 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. ✓ wnioskuję 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	Wnioskuję 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	Zgłasza jeden zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej

		Inspektor Ochrony Środowiska Delegatura WIOŚ w Płocku ul. Kolegialna 15 09 - 402 Płock	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 ciśnienia DN 400 PN 6,3 MPa, o znaczeniu ponadlokalnym, relacji Mory - Piotrków Tryb.

2.2.3.3. WNIOSKI ZŁOŻONE DO DRUGIEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ²⁾

Do zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr 576/2017 r. z dnia 24 sierpnia 2017 r. nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

2.2.3.4. WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO DRUGIEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI SPORZĄDZANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr 576/2017 r. Z DNIA 24 SIERPNI 2017 r.²⁾

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

Tabela 4 Wnioski

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku
1	12.09.2017	Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim	Ustalenie zakresu prognozy
2	18.09.2017	Urząd Gminy Radziejowice ul. Kubickiego	Nie wyraża zgody na przebieg linii elektroenergetycznej 400kV w sąsiedztwie gminy Radziejowice oraz na terenie gminy Radziejowice.
3	21.09.2017	Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji 00-150 Warszawa, ul. Nowolipie 2	Nie zgłasza wniosków
4	21.09.2017	Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie 02-235 Warszawa, ul. Równoległa 4a	Wniosek o wprowadzenie zapisów z zakresu sieci gazowej, zgodnie z treścią wniosku.
5	28.09.2017	PGE Dystrybucja SA Oddział Warszawa. 04-470 Warszawa, ul. Marsa 95	Wniosek o uwzględnienie zapisów z zakresu sieci energetycznej, zgodnie z treścią wniosku.
6	19.09.2017	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni Wisły Mazowieckiej w Warszawie	Informacja, iż na terenie miasta i gminy znajdują się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Wniosek o uwzględnienie przepisów ustawy Prawo wodne.
7	28.09.2017	Zarząd Województwa Mazowieckiego 03-719 Warszawa, ul. Jagiellońska 26	Wniosek o uwzględnienie uwarunkowań wynikających z ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz informacja, iż obszar zmiany Studium znajduje się w Obszarze Metropolitalnym Warszawy.
8	06.10.2017	Polskie Sieci Elektroenergetyczne Departament Eksploatacji w Warszawie ul. Al. Jerozolimskie 132	Wniosek o uwzględnienie przebiegu trasy planowanej dwutorowej linii 400 kV wzdłuż wariantu określonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa

		02-305 Warszawa	Mazowieckiego oraz wprowadzenia do Studium zapisów zgodnie z treścią wniosku.
9	18.09.2017	Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska ul. Bartycka 110A 00-716 Warszawa	Nie zgłasza wniosków.
10	10.10.2017	GAZ System Operator Gazociągów Przesyłowych Oddział w Rembelszczyźnie ul. Jana Kazimierza 3 05-126 Nieporęt	Wniosek o zmianę przywoływanych rozporządzeń z zakresu sieci gazowych, wprowadzenie informacji na temat szerokości stref kontrolowanych oraz informacji na temat konieczności uzgadniania prac w strefie gazociągu.
11	15.09.2017	Warszawska Kolej Dojazdowa sp. z o.o. ul. Batorego 23 05-825 Grodzisk Mazowiecki	Wniosek o uwzględnienie uciążliwości oddziaływania linii kolejowej oraz przepisów z zakresu ustawy o transporcie kolejowym i innych ustaw.
12	18.09.2017	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrala Biuro Nieruchomości i Geodezji Krajowej ul. Targowa 74 03-734 Warszawa	Nie zgłasza wniosków.
13	27.09.2017	Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie ul. Wilcza 46 00-679 Warszawa	Nie zgłasza wniosków.
14	10.10.2017	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ul. H. Sienkiewicza 3 00-015 Warszawa	Ustalenie zakresu prognozy.

2.2.3.5. ³⁾ WNIOSKI ZŁOŻONE DO TRZECIEJ ⁴⁾ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI SPORZĄDZANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 190/2015 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 24 CZERWCA 2015 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ⁴⁾ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ⁴⁾ GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

Do zmiany studium wpłynęło 4185 wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli gruntów w gminie Grodzisk Mazowiecki, z czego 87 wniosków zostało złożonych po terminie. Wnioski jednobrzmiące dotyczyły usunięcia przebiegu linii 400kV rysowanej w Studium z 2012 r. wraz z korytarzem technologicznym oraz nie umieszczanie linii 400kV w zmienianym Studium na obszarze całej gminy Grodzisk Mazowiecki. Pojedyncze wnioski dotyczyły przeniesienia projektowanej linii 400kV w pobliżu Autostrady A2 i drogi nr 50, uregulowanie drogi dojazdowej do nieruchomości zgłaszającego, przeznaczenia pod zabudowę terenów we wsi Chlebnia położonych na południe od obwodnicy, wyjaśnienia dlaczego linia 400kV ma przebiegać przez teren gminy Grodzisk Mazowiecki, zmiany przeznaczenia terenów we wsi Kłudno Stare, sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i prognozy oddziaływania na środowisko dla sporządzanej zmiany studium, dopuszczenia lokalizowania fotogalwaniki na terenach ZU.

2.2.3.6. ³⁾ WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO ZAWIADOMIENIA O PRZYSTĄPIENIU DO TRZECIEJ ⁴⁾ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 190/2015 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 24 CZERWCA 2015 R.

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

Tabela 5 Wnioski

		Nazwa jednostki	Treść wniosku
--	--	-----------------	---------------

Lp.	Data wpływu wniosku	organizacyjnej i adres	
1	20.08.2015	Zarząd Województwa Mazowieckiego	Wnosi o uwzględnienie wynikającego z koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 elementu systemu przesyłowego o znaczeniu regionalnym - planowanej linii 400kV relacji Kozienice – Ołtarzew Zgłasza wnioski i uwagi wynikające z Planu Przestrzennego Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 180/14 z dn. 07.07.2014, w tym uwzględnienie: planowanej linii 400kV relacji Kozienice–Ołtarzew, Autostrady A-2 oraz drogi wojewódzkiej nr 719, wzmocnienia systemu powiązań drogowych poprzez usprawnienie sieci dróg wojewódzkich nr 579 z zachodnią obwodnicą Grodziska Mazowieckiego, ochrony walorów przyrodniczych ze względu na położenie w granicach WOChK. Uwzględnienie obszarów problemowych, które są jednocześnie obszarami funkcjonalnymi zawierającymi się w obszarach strategicznej interwencji, czyli uwzględnienie położenia, w: obszarze problemowym- funkcjonalnym Obszarze Metropolitalnym Warszawy (szczególne zjawisko z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych)
2	30.07.2015	Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim	Ustalenie zakresu prognozy
3	27.07.2015	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie	Ustalenie zakresu prognozy
4	25.08.2015	Starostwo Powiatu Grodzkiego Wydział Geodezji i Kartografii	Informacja o zamkniętych terenach kolejowych
5	13.08.2015	Burmistrz Błonia	Nie wyraża zgody na przebieg projektowanej linii 400kV w obszarze gminy Błonie
6	10.08.2015 ⁴⁾	Wójt Gminy Radziejowice	Nie wyraża zgody na przebieg projektowanej linii 400kV w obszarze gminy Radziejowice ani na styku z gminą Radziejowice
7	21.08.2015	Wójt Gminy Żabia Wola	Nie wyraża zgody na przebieg projektowanej linii 400kV w obszarze gminy Żabia Wola
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 grodzkiego 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	12.08.2015	Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji 00-150 Warszawa, ul. Nowolipie 2	Nie zgłasza wniosków
12	6.08.2015	Komendant Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej	Nie zgłasza wniosków
13	10.08.2015 ⁴⁾	Regionalny Zarząd Gospodarki	informacja o granicach obszarów szczególnego zagrożenia

		Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni Wisły Mazowieckiej w Warszawie	powodzą na. podst. „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II Rokitnica”
14	21.08.2015	Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie	Informacja o jednym zakładzie o dużym ryzyku powstania poważnej awarii przemysłowej. Wnosi o zamieszczenie w studium informacji o możliwości lokalizacji zakładów o dużym ryzyku powstania poważnej awarii przemysłowej jeżeli takie sporządzający studium chciały lokalizować w gminie.
15	14.08.2015	Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska Delegatura WIOŚ w Płocku ul. Kolegialna 15 09 - 402 Płock	Informacja o jednym zakładzie o dużym ryzyku powstania poważnej awarii przemysłowej. Wnosi o uwzględnienie w zmianie studium przepisów wynikających z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska
16	7.08.2015 ⁴⁾	Urząd Lotnictwa Cywilnego	Informacja o występowaniu strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego pomocy nawigacyjnej
17	21.08.2015	Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Oddział w Warszawie	Na podstawie Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 oraz Planu Przestrzennego Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 180/14 z dn. 07.07.2014 wnoszą o uwzględnienie lokalizacji na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki planowanej linii 400kV.
18	12.08.2015 ⁴⁾	Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim	Informacja iż projekt należy uzgodnić z Marszałkiem Województwa Mazowieckiego w zakresie melioracji wodnych.
19	7.08.2015	Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazowniczy Warszawa	Informacja o znajdujących się na terenie gminy: Gazociągach niskiego i średniego ciśnienia, które mogą być podstawą gazyfikacji gminy
20	24.08.2015	GAZ System Operator Gazociągów Przesyłowych Oddział w Rembelszczyźnie	Informuje o przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 PN 5,5 MPa, o znaczeniu ponadlokalnym, relacji Mory - Piotrków Tryb.
21	18.08.2015	PKP Polskie Linie Kolejowe SA	Nie zgłaszają wniosków do projektu zmiany studium
22	13.08.2015	PGE Dystrybucja SA Oddział Warszawa.	Informuje o uwzględnieniu rozbudowy sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia

2.2.3.7. WNIOSKI (...) ⁵⁾ ZŁOŻONE DO ZMIANY STUDIUM NR 4 ⁵⁾ UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 707/2018 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ⁴⁾

⁴⁾ Do zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały nr 707/2018 r. z dnia 28 marca 2018 r. wpłynął 1 wniosek od osób prywatnych. Wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia działek nr ew. 60, 63/2, 62/2, 61, 67/2, 68/2 i 69/2 w obrębie Zabłotnia z dotychczasowego przeznaczenia oznaczonego, jako tereny rolne i tereny zabudowy zagrodowej na tereny przemysłowe (tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej) oraz o zmianę wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zmianę stawki procentowej ze wstawki w obowiązującej wysokości 30% na stawkę w wysokości 10% dla terenu objętego niniejszym wnioskiem.

2.2.3.8. 4) WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO ZAWIADOMIENIA O PRZYSTĄPIENIU DO CZWARTEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 707/2018 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 MARCA 2018 R. 4)

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

Tabela 6 Wnioski

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku
1	24.08.2018	Państwowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim	Ustalenie zakresu prognozy
2	22.10.2018	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie	Ustalenie zakresu prognozy
3	19.09.2018	Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Departament Eksploatacji w Warszawie	<p>Informuje, że na wskazanym w załączniku graficznym do ww. uchwały terenie w rejonie miejscowości Zabłotnia, autostrady A2 oraz drogi powiatowej 1508W planowana jest budowa dwutorowej linii o napięciu 400 kV relacji Kozienice-Ołtarzew. W części graficznej oraz tekstowej projektu zmiany studium należy uwzględnić przebieg trasy planowanej linii według wariantu określonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, który obowiązuje na podstawie Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 180/14 z dnia 07.07.2014 r. Dla planowanej linii 400 KV należy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wprowadzić w części tekstowej SUIKZP zapisy dopuszczające budowę dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Kozienice - Ołtarzew. 2. Wprowadzić w części tekstowej SUIKZP informacje o wymaganej szerokości pasa technologicznego dla projektowanej dwutorowej linii 400 kV równej 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), 3. Wprowadzić w części tekstowej, tj. słowniczku SUIKZP definicję pasa technologicznego linii rozumianego, jako „obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej, w granicach, którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii”. 4. Wprowadzić w części tekstowej SUIKZP poniższe wytyczne dotyczące użytkowania terenu w pobliżu i w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV: <ol style="list-style-type: none"> a) W pasie technologicznym linii obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych. b) Lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych

			<p>wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.</p> <p>c) Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0 m dla linii 400 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).</p> <p>d) Dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na linii.</p> <p>e) Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie linii elektroenergetycznej. Linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych miejscach.</p> <p>f) Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) Właściciela linii.</p> <p>g) Elektrownie (farmy) wiatrowe względem linii elektroenergetycznych najwyższych napięć NN tj. 220 i 400 kV należy lokalizować tak, aby odległość każdej turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN, określana jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi linii, nie była mniejsza niż trzykrotna średnica koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej. Jednocześnie informuje, że ostateczna decyzja w zakresie wyboru trasy projektowanej linii 400 kV Kozienice - Ołtarzew nie została podjęta, a o jej podjęciu gmina zostanie poinformowana.</p>
4	13.09.2018	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	Nie zgłasza wniosków.
5	12.09.2018	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie	<p>Mając na uwadze obopólne korzyści wynikające ze współpracy Przedsiębiorstwa Gazowniczego z gminami przy gazyfikacji nowych obszarów i zastosowania ekologicznego czynnika energetycznego, jakim jest gaz ziemny, zwraca się o uwzględnienie uwag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Podział terenu na działki powinien umożliwiać wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku. 2. Należy zabezpieczyć trasy pod gazyfikację. 3. Minimalna średnicę ewentualnie budowanych w przyszłości gazociągów określamy na 32 mm. Uszczegółowienie zastosowanych średnic nastąpi w przypadku gazyfikacji, po podjęciu prac projektowych. 4. Zwracamy się z prośbą o umieszczenie w treści zmiany MPZP poniższych zapisów: <ul style="list-style-type: none"> a) warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami; b) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej; c) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;

			<p>d) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;</p> <p>e) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafka gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;</p> <p>f) gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.</p> <p>Uwzględnienie w/w zapisów ułatwi proces inwestycyjny w przypadku realizacji gazyfikacji omawianego terenu.</p> <p>Informuje, że w granicach omawianego obszaru oraz wokół niego nie ma sieci gazowej średniego ciśnienia należącej do Polskiej Spółki Gazownictwa.</p>
6	10.09.2018	Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie	<p>Wnosi o uwzględnienie zadań zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego - Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 180/14 z dnia 07.07.2014 roku (DZ. Urz. Woj. Maz. z 15.07.2014 roku, poz. 6868), a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uwzględnienie przebiegu autostrady A2 w sąsiedztwie obszaru objętego sporządzeniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. <p>Ponadto informuje, że Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjmuje podejście zintegrowane dla prowadzenia polityki rozwoju, wyznaczając obszary problemowe, które są jednocześnie obszarami funkcjonalnymi i zawierają się w obszarach strategicznej interwencji. Obszar objęty sporządzeniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obszarze problemowym-funkcjonalnym występowania szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych - Obszar Metropolitalny Warszawy.</p>
7	07.09.2018	PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa	<p>Informuje, że przystępując do sporządzania zmiany Studium obejmującego w/w obszar należy stosować zasady określone w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr. 80 z 10.05.2003 r.) oraz uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN; - pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych; - konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach - w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie; - projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych (w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wewnętrznych), natomiast w istniejących liniach kablowych SN należy projektować wolnostojące stacje wewnętrzne; - zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN, które umożliwiałyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Uwaga ta dotyczy również stacji wewnętrznych i słupowych; - rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilania danego terenu;

			<p>- dopuszczanie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;</p> <p>- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.</p> <p>Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.</p> <p>Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ma polegać na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.</p> <p>Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.</p> <p>Dla istniejących i projektowanych linii nN, SN i WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.</p>
8	06.09.2018	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie	Wnioskuje, aby wszelkie, projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegały zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1 C, 00-912 Warszawa).
9	03.09.2018	Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska	Informuje, że na terenie, dla którego przewidziana jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak również na terenach sąsiadujących, nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.
10	31.08.2018	Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji	Nie zgłasza wniosków.

2.2.3.9. WNIOSKI ZŁOŻONE DO ZMIANY STUDIUM NR 5 UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI ⁵⁾

2.2.3.9.1. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 661/2017 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 20 GRUDNIA 2017 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM

**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI⁵⁾**

⁵⁾ Do zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr 661/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych.

**2.2.3.9.2. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 706/2018 RADY
MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 MARCA 2018 R. W
SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI⁵⁾**

⁵⁾ Wnioski złożone do zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr 706/2018 z dnia 28 marca 2018 r.

Tabela 7 Wnioski złożone do uchwały nr 706/2018, zestawienie

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku
Wnioski złożone po terminie		
1	26.02.2020	Wnosi o: zmianę przeznaczenia działki nr ew. 86 położonej w zasięgu strefy MU.3 (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej układów ulicowych), działek nr ew. 87, 88, 89, 90 położonych wyłącznie w strefie Re (tereny rolnicze – użytki rolne o znaczeniu przyrodniczym) ze szczególnym uwzględnieniem działki nr ew. 237 położonej w zasięgu strefy R (tereny rolnicze – użytki rolne) i Re (tereny rolnicze – użytki rolne o znaczeniu przyrodniczym) w obrębie Kozery z dotychczasowego przeznaczenia na strefę MU.2 (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej podmiejskiej).

**2.2.3.9.3. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 373/2020 RADY
MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 31 SIERPNIĄ 2020 R. W
SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI⁵⁾**

⁵⁾ Do zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały nr 373/2020 z dnia 31 sierpnia 2020 r. nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych.

**2.2.3.9.4. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 666/2021 RADY
MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 20 GRUDNIA 2021 R. W
SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI⁵⁾**

Tabela 8 Wnioski złożone do uchwały nr 666/2021, zestawienie

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku
Wnioski złożone w terminie		
1	18.02.2022	Wnosi o: zmianę przeznaczenia działki 116/1 we wsi Chlebnia z działki rolnej na tereny mieszkaniowe MU2.
2	23.02.2022	Wnosi o: usunięcie z działki nr ew. 183 obszaru zieleni ZU i zastąpienie go terenem budowlanym, a w

		przypadku braku możliwości zmniejszenie obszaru zieleni tak by ułatwić zagospodarowanie działki.
Wnioski złożone po terminie		
3	25.02.2022	Wnosi o: usunięcie z działki nr ew. 183 obszaru zieleni ZU i zastąpienie go terenem budowlanym, a w przypadku braku możliwości zmniejszenie obszaru zieleni tak by ułatwić zagospodarowanie działki.
4	11.05.2022	<p>4.1. Wnosi o: Zmianę przeznaczenia terenu działki nr 118 w Chlebnii: dla terenu działki nr 118 w Chlebnii oznaczonej w dotychczas obowiązującej treści studium symbolem „R”, wnosi o zmianę funkcji na „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej (symbol MU.2)” ewentualnie na „tereny zabudowy usługowej rolniczej (symbol RU)”, ze szczegółowym przeznaczeniem terenu do określenia w miejscowym planie zagospodarowania, np. agroturystyka, usługi wspomagające produkcję rolną). Na wypadek nie przyjęcia powyższego wniosku wnosi o ujęcie w studium dla wspomnianej działki następującego przeznaczenia (funkcji): „tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (oznaczone symbolem RM)”. Powyższe propozycję prosi rozpatrywać wg. Kolejności w jakiej są zgłoszone i przechodzenie do kolejnej jedynie w sytuacji odrzucenia poprzedzającego ją wniosku.</p> <p>4.2. Wnosi o: Na wypadek odrzucenia powyższego wniosku nr 1, wnosi o dodanie w treści Studium dodatkowych zapisów dotyczących funkcji „R” (terenów rolnych, w odniesieniu do: działki o numerze 118 lub terenu wsi Chlebnia lub jej fragmentu lub w szerszym ujęciu wedle oceny planistycznej) w następującym zakresie: „Na terenach oznaczonych w studium symbolem „R” dopuszcza się zabudowę siedliskową na potrzeby prowadzenia gospodarstwa rolnego.”.</p> <p>4.3. Wnosi o: Na wypadek odrzucenia powyższego wniosku nr 1, wnosi o dodanie w treści Studium dodatkowych zapisów dotyczących funkcji „R” (terenów rolnych, w odniesieniu do: działki o numerze 118 lub terenu wsi Chlebnia lub jej fragmentu lub w szerszym ujęciu wedle oceny planistycznej) w następującym zakresie: „Dla terenów oznaczonych w studium symbolem „R” dla działek których granica z drogą publiczną jest dłuższa niż 50 metrów, należy zapewnić lokalizację zjazdów na drogi publiczne w ilości jeden zjazd na każde 50 metrów granicy działki z drogą publiczną”.</p> <p>4.4. Wnosi o: Na wypadek odrzucenia powyższego wniosku nr 1, wnosi o dodanie w treści Studium dodatkowych zapisów dotyczących funkcji „R” (terenów rolnych, w odniesieniu do: działki o numerze 118 lub terenu wsi Chlebnia lub jej fragmentu lub w szerszym ujęciu wedle oceny planistycznej) w następującym zakresie: „Na terenach oznaczonych w studium symbolem „R” dopuszcza się montaż instalacji OZE (m.in. fotowoltaicznych) w sposób, który nie koliduje z prowadzeniem produkcji rolnej, m.in. na dachach budynków i budowli lub na stelażach.”.</p> <p>4.5. Wnosi o: Na wypadek odrzucenia powyższego wniosku nr 1, wnosi o dodanie w treści Studium dodatkowych zapisów dotyczących funkcji „R” (terenów rolnych, w odniesieniu do: działki o numerze 118 lub terenu wsi Chlebnia lub jej fragmentu lub w szerszym ujęciu wedle oceny planistycznej) w następującym zakresie: „Minimalna powierzchnia działek na terenach oznaczonych symbolem „R” przez które przebiega korytarz przesyłowy gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w obszarze oddziaływania takich urządzeń przesyłowych wynosi 1000m².”.</p>

2.2.3.10.⁵⁾ WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO ZAWIADOMIENIA O PRZYSTĄPIENIU DO ZMIANY STUDIUM NR 5 UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

2.2.3.10.1. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 661/2017 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 20 GRUDNIA 2017 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI⁵⁾

⁵⁾Tabela 9 Wnioski złożone do uchwały nr 661/2017, zestawienie

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku
1	22.08.2018	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim	Ustalenie zakresu prognozy
2	22.10.2018	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie	Ustalenie zakresu prognozy
3	03.09.2018	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie	Wnioskuję, aby wszelkie, projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegały zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1 C, 00-912 Warszawa).
4	31.08.2018	Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji	Nie zgłasza wniosków.
5	03.09.2018	Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska	Informuje, że na terenie, dla którego przewidziana jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak również na terenach sąsiadujących, nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.
6	07.09.2018	PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa	Informuje, że przystępując do sporządzania zmiany Studium obejmującego w/w obszar należy stosować zasady określone w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr. 80 z 10.05.2003 r.) oraz uwzględnić: - rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN; - pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych; - konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach - w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie; - projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych (w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wewnętrznych), natomiast w istniejących liniach kablowych SN należy projektować wolnostojące stacje wewnętrzne; - zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN, które umożliwiłyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Uwaga ta dotyczy również stacji wewnętrznych i słupowych; - rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilania danego terenu;

			<p>- dopuszczanie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;</p> <p>- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.</p> <p>Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.</p> <p>Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ma polegać na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.</p> <p>Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.</p> <p>Dla istniejących i projektowanych linii nN, SN i WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.</p>
7	13.09.2018	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	<p>Informuje, że wszelkie zamierzenia inwestycyjne oraz zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wymogi wynikające z:</p> <p>- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tj. Dz. U. 2017 poz. 2117);</p> <p>- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tj. Dz. U. 2014 poz. 1227 ze zm.).</p>
8	19.09.2018	Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Departament Eksploatacji w Warszawie	<p>Informuje, że na obszarze objętym zmianą SUiKZP nie istnieją i nie są planowane urządzenia sieci przesyłowej będące własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie. W związku z powyższym nie zgłasza wniosków do sporządzanego projektu zmiany SUiKZP.</p>
9	13.09.2018	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie	<p>Mając na uwadze obopólne korzyści wynikające ze współpracy Przedsiębiorstwa Gazowniczego z gminami przy gazyfikacji nowych obszarów i zastosowania ekologicznego czynnika energetycznego, jakim jest gaz ziemny, zwraca się z wnioskiem o uwzględnienie poniższych uwag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Na mapy planu należy nanieść istniejące gazociągi na tym terenie. 2. Podział terenu na działki powinien umożliwiać wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku. 3. Należy zabezpieczyć trasy pod nową gazyfikację. 4. Minimalną średnicę ewentualnie budowanych w przyszłości

			<p>gazociągów określamy na 32 mm. Uszczegółowienie zastosowanych średnic nastąpi w przypadku gazyfikacji, po podjęciu prac projektowych.</p> <p>5. Zwracamy się z prośbą o umieszczenie w treści zmiany MPZP poniższych zapisów:</p> <p>a) warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa: - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami; - dla gazociągów wybudowanych do końca 2001 roku warunki techniczne są określone Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. opublikowanym w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995 roku; - dla gazociągów wybudowanych w latach 2002 – 2013 obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001 roku wraz z późniejszymi modyfikacjami;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej;</p> <p>c) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;</p> <p>d) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;</p> <p>e) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;</p> <p>f) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafka gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;</p> <p>g) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;</p> <p>h) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;</p> <p>i) dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.</p> <p>Uwzględnienie w/w zapisów ułatwi proces inwestycyjny w przypadku realizacji gazyfikacji omawianego terenu.</p> <p>Informuje, że w granicach omawianego obszaru oraz wokół niego znajdują się gazociągi średniego ciśnienia należące do Polskiej Spółki Gazownictwa. Najważniejsze gazociągi na tym terenie są położone wzdłuż głównych ulic i mogą stanowić gazociągi bazowe dla gazyfikacji tych rejonów.</p>
10	10.09.2018	Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie	<p>Wnosi o uwzględnienie uwarunkowań zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego - Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 180/14 z dnia 07.07.2014 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 15.07.2014 roku, poz. 6868).</p> <p>Ponadto informuje, że Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjmuje podejście zintegrowane dla prowadzenia polityki rozwoju, wyznaczając obszary problemowe, które są jednocześnie obszarami funkcjonalnymi i zawierają się w obszarach strategicznej interwencji. Obszar objęty sporządzeniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obszarze problemowym-funkcjonalnym występowania szczególnie zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub</p>

		występowania konfliktów przestrzennych - Obszar Metropolitalny Warszawy.
--	--	--

2.2.3.10.2. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 706/2018 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 MARCA 2018 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI⁵⁾

⁵⁾Tabela 10 Wnioski złożone do uchwały nr 706/2018, zestawienie

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku
1	22.08.2018	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim	Ustalenie zakresu prognozy
2	22.10.2018	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie	Ustalenie zakresu prognozy
3	06.09.2018	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie	Wnioskuje, aby wszelkie, projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegały zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1 C, 00-912 Warszawa).
4	31.08.2018	Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji	Nie zgłasza wniosków.
5	03.09.2018	Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska	Informuje, że na terenie, dla którego przewidziana jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak również na terenach sąsiadujących, nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.
6	07.09.2018	PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa	Informuje, że przystępując do sporządzania zmiany Studium obejmującego w/w obszar należy stosować zasady określone w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr. 80 z 10.05.2003 r.) oraz uwzględnić: - rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN; - pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych; - konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach - w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie; - projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych (w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wewnętrznych), natomiast w istniejących liniach kablowych SN należy projektować wolnostojące stacje wewnętrzne; - zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN, które umożliwiłyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Uwaga ta dotyczy również stacji wewnętrznych i słupowych;

			<p>- rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilenia danego terenu;</p> <p>- dopuszczanie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;</p> <p>- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.</p> <p>Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.</p> <p>Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ma polegać na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.</p> <p>Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.</p> <p>Dla istniejących i projektowanych linii nN, SN i WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.</p>
7	13.09.2018	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	Nie zgłasza wniosków.
8	19.09.2018	Polskie Sieci Elektroenergetyczne Departament Eksploatacji w Warszawie	Informuje, że na obszarze objętym zmianą SUIKZP nie istnieją i nie są planowane urządzenia sieci przesyłowej będące własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie. W związku z powyższym nie zgłasza wniosków do sporządzanego projektu zmiany SUIKZP.
9	13.09.2018	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie	<p>Mając na uwadze obopólne korzyści wynikające ze współpracy Przedsiębiorstwa Gazowniczego z gminami przy gazyfikacji nowych obszarów i zastosowania ekologicznego czynnika energetycznego, jakim jest gaz ziemny, zwraca się z wnioskiem o uwzględnienie poniższych uwag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Na mapy planu należy nanieść istniejące gazociągi na tym terenie. 2. Podział terenu na działki powinien umożliwiać wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku. 3. Należy zabezpieczyć trasy pod nową gazyfikację. 4. Minimalną średnicę ewentualnie budowanych w przyszłości gazociągów określamy na 32 mm. Uszczegółowienie zastosowanych średnic nastąpi w przypadku gazyfikacji, po podjęciu prac projektowych. 5. Zwracamy się z prośbą o umieszczenie w treści zmiany MPZP poniższych zapisów: <ol style="list-style-type: none"> a) warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa: - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany

			<p>powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami;</p> <p>- dla gazociągów wybudowanych do końca 2001 roku warunki techniczne są określone Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. opublikowanym w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995 roku;</p> <p>- dla gazociągów wybudowanych w latach 2002 – 2013 obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001 roku wraz z późniejszymi modyfikacjami;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej;</p> <p>c) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;</p> <p>d) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;</p> <p>e) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;</p> <p>f) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;</p> <p>g) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;</p> <p>h) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;</p> <p>i) dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.</p> <p>Uwzględnienie w/w zapisów ułatwi proces inwestycyjny w przypadku realizacji gazyfikacji omawianego terenu.</p> <p>Informuje, że w granicach omawianego obszaru oraz wokół niego znajdują się gazociągi średniego ciśnienia należące do Polskiej Spółki Gazownictwa. Najważniejsze gazociągi na tym terenie są położone wzdłuż głównych ulic i mogą stanowić gazociągi bazowe dla gazyfikacji tych rejonów.</p>
10	10.09.2018	Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie	<p>Wnosi o uwzględnienie uwarunkowań zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego - Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 180/14 z dnia 07.07.2014 roku (Dz. Urz. Woj.Maz. z 15.07.2014 roku, poz. 6868).</p> <p>Ponadto informuje, że Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjmuje podejście zintegrowane dla prowadzenia polityki rozwoju, wyznaczając obszary problemowe, które są jednocześnie obszarami funkcjonalnymi i zawierają się w obszarach strategicznej interwencji. Obszar objęty sporządzeniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obszarze problemowym-funkcyjnym występowania szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych - Obszar Metropolitalny Warszawy.</p>

2.2.3.10.3. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 373/2020 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 31 SIERPNIĄ 2020 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI⁵⁾

⁵⁾Tabela 11 Wnioski złożone do uchwały nr 373/2020, zestawienie

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku
1	06.11.2020	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim	Ustalenie zakresu prognozy
2	09.11.2020	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie	Ustalenie zakresu prognozy
3	15.10.2020	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie	Wnioskuje, aby wszelkie, projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegały zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1 C, 00-912 Warszawa).
4	19.10.2020	Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie	Nie zgłasza uwag ani wniosków. Na terenach objętych zmianą Studium nie występują tereny górnicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 ze zm.).
5	26.10.2020	Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej	Informuje: - że na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki nie znajdują się zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, - informacja o możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej powinna znaleźć się w Studium, jeżeli wyznaczono tereny z możliwością takiego przeznaczenia. Wprowadzając przedmiotowe zapisy należy uwzględnić ograniczenia lokalizacyjne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, mając na uwadze politykę zachowania bezpiecznych odległości w kontekście zagrożeń poważnymi awariami przemysłowymi, - że na podstawie art. 3 pkt 45 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz w związku z art. 11 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej w sprawach dotyczących zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest właściwy miejscowo ze względu na lokalizację zakładu Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Grodzisku Mazowieckim.
6	19.10.2020	PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa	Informuje, że przystępując do sporządzania zmiany Studium obejmującego w/w obszar należy stosować zasady określone w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr. 80 z 10.05.2003 r.) oraz uwzględnić: - rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN; - pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych; - konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach - w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie; - projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych (w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wewnętrznych), natomiast w istniejących liniach kablowych SN należy projektować wolnostojące stacje wewnętrzne; - zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN, które umożliwiłyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Uwaga ta dotyczy również stacji wewnętrznych i słupowych; - rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilania danego terenu;

			<p>- dopuszczanie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;</p> <p>- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.</p> <p>Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.</p> <p>Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ma polegać na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.</p> <p>Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.</p> <p>Dla istniejących i projektowanych linii nN, SN i WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.</p>
7	15.10.2020	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	Nie zgłasza wniosków.
8	09.10.2020	Urząd Transportu Kolejowego	<p>Do kompetencji Prezesa UTK należy uzgadnianie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz projektów planu zagospodarowania przestrzennego województwa – jeśli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego, • projektów decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym.
9	15.10.2020	Polskie Sieci Elektroenergetyczne Departament Eksploatacji w Warszawie	Informuje, że na obszarze objętym zmianą SUIKZP nie istnieją i nie są planowane urządzenia sieci przesyłowej będące własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie.
10	08.10.2020	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. – Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie	<p>Mając na uwadze obopólne korzyści wynikające ze współpracy Przedsiębiorstwa Gazowniczego z gminami przy gazyfikacji nowych obszarów i zastosowania ekologicznego czynnika energetycznego, jakim jest gaz ziemny, zwraca się o uwzględnienie poniższych uwag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Podział terenu na działki powinien umożliwiać wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku. 2) Należy zabezpieczyć trasy pod gazyfikacje. 3) Minimalną średnicę ewentualnie budowanych w przyszłości gazociągów określamy na 32 mm. Uszczegółowienie zastosowanych średnic nastąpi w

			<p>przypadku gazyfikacji, po podjęciu prac projektowych.</p> <p>4) Zwracamy się z prośbą o umieszczenie w treści zmiany MPZP poniższych zapisów:</p> <ol style="list-style-type: none"> warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami; w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej; linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu; w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji; dla budownictwa jednorodzinne szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową; gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym. <p>Informacja, że w granicach omawianego obszaru oraz wokół niego nie ma sieci gazowej średniego ciśnienia należącej do Polskiej Spółki Gazownictwa</p>
11	15.10.2020	GAZ SYSTEM S.A.	<p>W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki dla fragmentu obrębu Kałęczyn, informuje jak niżej.</p> <ol style="list-style-type: none"> Spółka Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. nie posiada gazociągów wysokiego ciśnienia oraz urządzeń będących w jej eksploatacji na omawianym obszarze. Uzgodniony przez Prezesa URE Plan Rozwoju GAZ-SYSTEM S.A. na lata 2020 – 2029 nie zakłada realizacji zadań inwestycyjnych na przedmiotowym terenie. W zakresie istniejącej i planowanej sieci dystrybucyjnej należącej do Grupy Kapitałowej PGNiG S.A. wypowiada się Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. W przypadku sieci i obiektów gazowych nie należących do Grupy Kapitałowej PGNiG S.A. wypowiadają się podmioty odpowiedzialne za ich eksploatację lub będące ich właścicielem.
12	20.10.2020	Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie	<p>Informuje, że stosownie do art. 11 pkt 2 i 5 oraz na podstawie art. 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19.12.2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 28.12.2018 roku, poz. 13180) nie zgłasza wniosków w zakresie zadań samorządu województwa.</p>

2.2.3.10.4. WNIOSKI ZŁOŻONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 666/2021 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 20 GRUDNIA 2021 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI⁵⁾

⁵⁾Tabela 12 Wnioski złożone do uchwały nr 666/2021, zestawienie

Lp.	Data wpływu	Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku
-----	-------------	--	---------------

	wniosku		
1	21.02.2021	Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie	<p>Informuję, że na terenie objętym opracowaniem znajdują się fragmenty dwóch stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. stanowiska oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 59-62/5, wpisanego do rejestru w dniu 06.01.1973 r. pod numerem 980 Dział A (obecny numer C-71); 2. stanowiska oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 59-62/6, wpisanego do rejestru w dniu 06.01.1973 r. pod numerem 981 Dział A (obecny numer C-72).
2	16.02.2022	PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa	<p>Informujemy, że przystępując do sporządzenia zmiany Studium obejmującego w/w obszar należy uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN; - pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych; - konieczność prowadzenia linii SN i NM po oddzielnych trasach w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie; - projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych (w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wewnętrznych), natomiast w istniejących liniach kablowych SN należy projektować wolnostojące stacje wewnętrzne; - zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN, które umożliwiłyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Uwaga ta dotyczy również stacji wewnętrznych i słupowych; - rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilania danego terenu; - dopuszczanie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi; - zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m; - nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi; - zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15 kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.
3	17.02.2022	GAZ SYSTEM S.A.	<p>W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki dla fragmentu obrębu Chlebnia, informuje jak niżej.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przez teren objęty opracowaniem przedmiotowego studium przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Mory – Piotrków Trybunalski MOP 5,5 MPa. 2. Dla przedmiotowego gazociągu, który został wybudowany przed dniem 12.12.2001, zgodnie z załącznikiem nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowania (Dz. U. 2013 poz. 640), obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych o następujących wartościach: <ul style="list-style-type: none"> - 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, - 30,0 m dla obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, - 30,0 m dla budynków mieszkalnych i zabudowy jedno- i wielorodzinnej, - 30,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (garaże, stodoły, szopy), - 30,0 m dla parkingów samochodowych;

			<p>- 30,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni);</p> <p>- 14,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni)/</p> <p>3. Zgodnie ze wskazanymi powyżej przepisami oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu wysokiego ciśnienia, zatem minimalna odległość zabudowy od gazociągu jest równa połowie szerokości strefy kontrolowanej.</p> <p>4. Strefa kontrolowana jest to obszar, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu wysokiego ciśnienia.</p> <p>5. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem w strefach kontrolowanych:</p> <p>5.1. Należy sprawdzać i nadzorować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie.</p> <p>5.2. Nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.</p> <p>5.3. Nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m od gazociągu, licząc od osi gazociągu do pni drzew.</p> <p>5.4. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.</p> <p>6. Planując wykonanie prac w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi eksploatowanego gazociągu należy bezwzględnie powiadomić służby Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.</p> <p>7. Mając na uwadze powyższe, prosimy o uwzględnienie zapisów niniejszego pisma w treści przedmiotowego studium oraz wyrysowanie na załącznikach mapowych strefy kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.</p> <p>8. Uzgodniony przez Prezesa URE Plan Rozwoju GAZ-SYSTEM S.A. na lata 2022 – 2031 nie zakłada realizacji zadań inwestycyjnych na przedmiotowym terenie.</p> <p>9. Spółka Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. wypowiada się wyłącznie w zakresie przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której jest operatorem.</p> <p>10. W zakresie istniejącej i planowanej sieci dystrybucyjnej należącej do Grupy Kapitałowej PGNiG S.A. wypowiada się Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.</p> <p>11. W przypadku sieci i obiektów gazowych nie należących do Grupy Kapitałowej PGNiG S.A. wypowiadają się podmioty odpowiedzialne za ich eksploatację lub będące ich właścicielem.</p>
4	18.02.2022	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie	Nie wnosi uwag ani zastrzeżeń do przedmiotowego studium.
5	18.02.2022	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie Dział Rozwoju OZG	<p>Mając na uwadze obopólne korzyści wynikające ze współpracy Przedsiębiorstwa Gazowniczego z gminami przy gazyfikacji nowych obszarów i zastosowania ekologicznego czynnika energetycznego, jakim jest gaz zimny, zwraca się z wnioskiem o uwzględnienie poniższych uwag.</p> <p>1. Na mapy planu należy nanieść gazociągi na tym terenie. Podział terenu na działki powinien umożliwiać wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku.</p>

		Warszawa	<ol style="list-style-type: none"> 2. Należy zabezpieczyć trasy pod nową gazyfikację. 3. Minimalną średnicę ewentualnie budowanych w przyszłości gazociągów określamy na 32 mm. Uszczegółowienie zastosowanych średnic nastąpi w przypadku gazyfikacji, po podjęciu prac projektowych. 4. Zwracamy się z prośbą o umieszczenie w treści zmiany MPZP poniższych zapisów: <ol style="list-style-type: none"> a. warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa: <ul style="list-style-type: none"> - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2016 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami; - dla gazociągów wybudowanych do końca 2001 roku warunki techniczne są określone Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. opublikowanym w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995 roku; - dla gazociągów wybudowanych w latach 2002 – 2013 obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001 roku wraz z późniejszymi modyfikacjami; b. w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej; c. linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu ś/c i n/c; d. w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych; e. w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji; f. dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową; g. gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy; h. podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody; i. dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.
6	21.02.2022	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie	<p>Informuje, że zgodnie z załącznikiem mapowym na terenie fragmentu wsi Chlebnia objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki położonym w obrębie geodezyjnym Chlebnia, gm. Grodzisk Mazowiecki częściowo występuje sieć drenarska wykonana w ramach zadania „Kłudno-Chlebnia” oraz rowy ewidencjonowane.</p> <p>Rurociągi drenarskie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie były inwentaryzowane geodezyjnie powykonawczo, wobec powyższego konieczne jest weryfikowanie lokalizacji rurociągów drenarskich poprzez wykonanie odkrywek na etapie wykonywania inwestycji i ustalenie faktycznego przebiegu urządzeń melioracyjnych.</p> <p>Inwestor w stosunku osób trzecich ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku uszkodzeniu urządzeń melioracyjnych.</p>

			<p>Na terenie fragmentu wsi Chlebnie objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki położonym w obrębie geodezyjnym Chlebnie, gm. Grodzisk Mazowiecki znajduje się rzek Mrówna, która stanowi płynącą wodę powierzchniową w gruntach Skarbu Państwa. W związku z tym, należy zachować właściwą odległość zabudowy i ogrodzenia od brzegu zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2233).</p> <p>Zakazane jest zmienianie kierunku i natężenie odpływu wód opadowych i roztopowych jak i kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, wynikające z art. 234 ww. ustawy.</p>
7	21.02.2022	Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie	<p>Wnoszę o uwzględnienie zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19.12.2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 28.12.2018 roku, poz. 13180) – tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustalenie: <ul style="list-style-type: none"> - budowy zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 579 w sąsiedztwie obszaru objętego sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; • wskazanie: <ul style="list-style-type: none"> - przebiegu gazociągu DN 400 Mory – Piotrków trybunalski przez obszar objęty sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. <p>Jednocześnie informuję, że obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia suikzpu znajduje się w zasięgu terenu na którym będzie stosowana szczególna zasada gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego określona w art. 29 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. i Centralnym Porcie Komunikacyjnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1354).</p>
8	26.02.2022	Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji	<p>Nie zgłasza wniosków pod kątem potrzeb lokalizacyjnych i przebiegu infrastruktury telekomunikacyjnej.</p>
9	01.03.2022	Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie	<p>Zwraca uwagę, iż przy prowadzeniu prac projektowych nad opracowaniem należy uwzględnić rozwiązania wynikających z budowy zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego.</p>

2.3. DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENU MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

2.3.1. 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 jednorodziną, poprzecinaną terenami zabudowy wielorodzinnej.

W strukturze przestrzennej terenów mieszkaniowych na obszarze miasta można wyróżnić:

- a) zabudowę śródmiejską mieszkaniowo - usługową ze znaczącym udziałem zabudowy starszej, sprzed 1944 r.,
- b) 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,
- c) zorganizowane przestrzennie osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej, w części jeszcze w trakcie realizacji,
- d) skupiska zabudowy jednorodzinnej powstałe w wyniku narastania tej zabudowy, w tym pozostałości dawnych wsi z udziałem zagród,
- e) rozproszoną zabudowę jednorodziną i zagrodową.

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

Na obszarze wiejskim gminy dominuje zabudowa zagrodowa lokalizowana po obu stronach dróg. Wsie w północnej części gminy mają charakter typowych ulicówek o dość zwartej zabudowie, przy czym w kilku przypadkach zabudowa zagrodowa zlokalizowana jest po jednej stronie drogi (Kłudno Nowe, Kłudno Stare, Żuków, Adamów). Wsie są w większości przypadków pozostałościami wsi dworskich. We wsiach Chrzanów Mały, Chrzanów Duży zabudowa ulicowa powoli przekształca swój charakter w zabudowę mieszkaniową jednorodziną, będąc niejako kontynuacją za budowy 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.

2.3.2. 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 2016 r.²⁾ w mieście i gminie Grodzisk Mazowiecki zarejestrowanych było 6301²⁾ podmiotów gospodarczych, natomiast w 2017 r. – 6472, w 2018 r. – 6695, w 2019 r. – 7116⁴⁾, w 2020 r. - 7471, a w 2021 r. - 7902 (źródło: dane GUS).⁵⁾

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.

2.3.3. DOTYCHCZASOWE UZBROJENIE TERENU ORAZ STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

2.3.3.1. ELEKTROENERGETYKA

2.3.3.1.1. 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 elektroenergetyczna¹⁾ 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 0,4/0,23kV¹⁾, 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 S.A. Oddział Warszawa¹⁾, Rejon Energetyczny w Pruszkowie, Posterunek Energetyczny w Grodzisku Mazowieckim.

2.3.3.1.2. POWIĄZANIA Z UKŁADAMI ZEWNĘTRZNYMI.

W zakresie systemu zasilającego:

Stacja RPZ posiada napowietrzne¹⁾ powiązania liniowe wysokiego napięcia 110 kV ze stacjami transformatorowymi¹⁾ w Sochaczewie i Brwinowie.

W zakresie systemu rozdzielczego:

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.

2.3.3.1.3. ZASILANIE ODBIORCÓW PRZEMYSŁOWYCH.

Największe zakłady przemysłowe w mieście zasilane są własnymi liniami średniego napięcia wyprowadzonymi ze stacji 110/15 kV Grodzisk Mazowiecki¹⁾.

2.3.3.2. GAZOWNICTWO

Teren miasta jest zasilany gazociągiem wysokiego ciśnienia Ø 400 mm¹⁾ 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 25 000 m³/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 zasilają¹⁾ jedynie osiedla: Kopernika i Jaśminową w mieście. Na terenie miejscowości gminnych gaz jest rozprowadzany jedynie gazociągami średniego ciśnienia.

⁵⁾Gaz to jedno z najpopularniejszych paliw służących do ogrzewania oraz zastosowań kuchennych (choć w coraz mniejszym stopniu). Nie jest on jednak jedynym źródłem zaopatrzenia w ciepło, gdyż w dalszym ciągu nie wyeliminowano z użytku paliw stałych. Od roku 2011 sieć gazowa na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki została znacznie rozwinięta. W tym okresie, w każdorazowo co roku:

- wybudowano średnio 8,7 km długości nowej sieci gazowniczej,

- przyłączano do sieci średnio 291 budynków,
- dostarczono gaz na cele grzewcze średnio do 474 nowych gospodarstw domowych,
- dostarczano gaz do średnio 1481 nowych osób,
- zwiększano udział ludności korzystającej z sieci gazowej średnio o 1,8 punktu procentowego.

⁵⁾ Tabela 13 Dane dot. dostępu do systemu gazowniczego w gminie Grodzisk Mazowiecki (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
długość czynnej sieci rozdzielczej [km]	233,3	291,4	265,1	271,4	274,2	282,7	286,3	292,2	302,8	311,7	b.d
przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania [szt.]	6 612	6 991	7 278	7 586	7 760	8 005	8 323	8 574	8 908	9 233	b.d
gospodarstwa domowe ogrzewające mieszkania gazem [gosp. dom.]	4 175	5 975	6 051	6 401	6 450	6 746	6 912	7 434	8 000	8 437	b.d
ludność korzystająca z sieci gazowniczego [osoba]	31 056	32 880	33 522	34 063	34 341	35 208	35 711	36 108	41 423	44 386	b.d
ogół ludności korzystający z sieci [%]	72,7	75,8	76,1	76,2	75,9	76,8	76,5	75,8	84,7	88,9	b.d

*b.d – brak danych

⁵⁾Postęp w rozwoju systemu dostarczania gazu zaprezentowany w Tabeli 13 jednoznacznie wskazuje, że gmina intensywnie rozwija sieć, co jest szczególnie istotne wobec poruszanego od kilku ostatnich lat problemu smogu i podejmowania ciągłych starań celem polepszenia jakości powietrza. W tym celu odejście od paliw stałych jest rekomendowanym działaniem, jednakże, aby zastąpić je np. gazem, rozwój sieci jest nieunikniony. Gmina w ramach rozbudowy sieci gazowniczego odnotowała w badanej dekadzie zwiększenie długości sieci z 233 km do ponad 311 km, zbudowanie 2621 nowych przyłączy dostarczających gaz do 13 330 nowych użytkowników. W celach grzewczych w badanym okresie w gaz zaopatrzone 4 262 nowe gospodarstwa domowe. Ogół ludności korzystający z sieci zwiększył się z poziomu niecałych 73% do prawie 89%. Zauważalna jest duża dynamika zmian w zakresie przyłączania się do sieci nowych użytkowników. Prawdopodobnie ma to związek z promocją wymiany tzw. kopciuchów i licznymi programami wsparcia w tym zakresie. Ogół ludności korzystającej z gazu jako źródła ogrzewania jest obecnie niemal tak wysoki, jak odsetek osób korzystających z wodociągów (a więc ok. 90%), co jest bardzo korzystne – zarówno dla perspektyw rozwoju mieszkalnictwa, jak i dla środowiska.

2.3.3.3. 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.

2.3.3.4. 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 5⁴⁾ studni czerpiących wodę z czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Wydajność ujęcia wynosi 304 m³/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 2⁴⁾ studni czerpiących wodę z oligoceńskiego poziomu wodonośnego. Wydajność ujęcia wynosi 90 m³/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 m³/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”. Czerpie ona z 2 studni czwartorzędowych. Woda produkowana w tej stacji nie wymaga uzdatniania.⁴⁾

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.

Długość sieci wodociągowej na terenie Gminy Grodzisk Mazowiecki systematycznie rośnie. W samym 2019 roku powstało 13,1 km sieci wodociągowej. W roku 2020 powstało 7,9 km sieci wodociągowej.⁵⁾ A w 2021 roku powstało 4,9 km sieci wodociągowej (stan na 30.07.2022) (źródło: Urząd Miejski w Grodzisku Mazowieckim).

Obecnie (rok 2022⁵⁾) na system dystrybucji wody w mieście i gminie Grodzisk Mazowiecki składa się z 360,9⁵⁾ km wodociągowych przewodów magistralnych i rozdzielczych)(...)⁵⁾

Z wodociągów korzysta obecnie blisko 100%²⁾ mieszkańców miasta (123,7 km sieci ⁴⁾). 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. Inwestycje mające na celu rozwój możliwości produkcji i dystrybucji wody uwzględnione są w wieloletnim planie inwestycyjnym.

Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. jest w trakcie wdrażania systemu GIS (systemu Informacji geograficznej), który pozwala na lepsze zarządzanie sieciami wodociągowymi i kanalizacyjnymi na etapie planowania inwestycji jak i eksploatacji sieci. Jest to również narzędzie wspomagające. Modelowanie hydrauliczne umożliwia wyliczanie przybliżonych ciśnień i przepływów na istniejącej sieci wodociągowej oraz pozwala na symulowanie pracy sieci według zadanych założeń. ⁴⁾

⁵⁾Od roku 2011 sieć wodociągowa na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki została znacznie rozwinięta. W tym okresie, w każdym z lat:

- zbudowano średnio 9,9 km długości nowej sieci wodociągowej,
- przyłączono do sieci średnio 367 budynków,
- dostarczono do gospodarstw domowych średnio 28,7 dam³ wody więcej,
- dostarczono wodę do średnio 1 173 nowych osób,
- zwiększono udział ludności korzystającej z sieci wodociągowej średnio o 1 punkt procentowy.

⁵⁾Tabela 14 Dane dot. zaopatrzenia w wodę w gminie Grodzisk Mazowiecki (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
długość czynnej sieci rozdzielczej [km]	260.5	271.4	284.2	290.9	307.7	314.0	318.5	328.5	341.6	349.5	b.d
przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania [szt.]	7 507	7 747	8 029	8 471	8 691	9 046	9 387	9 776	10 200	10 806	b.d
woda dostarczona gospodarstwom domowym [dam3]	1 400.7	1 425.0	1 360.4	1 432.9	1 536.8	1 544.2	1 540.6	1 697.6	1 765	1 807.9	b.d
ludność korzystająca z sieci wodociągowej [osoba]	36 331	37 000	37 715	41 469	42 005	42 642	43 502	44 513	45 792	46 889	b.d
ogół ludności korzystający z sieci [%]	85.0	85.3	85.7	92.7	92.8	93.0	93.2	93.4	93.6	93.9	b.d

⁵⁾Zgodnie z powyższymi danymi (stan na rok 2020), gmina osiągnęła zwodociągowanie na poziomie 94%, co jest bardzo zadowalającym wynikiem z uwagi na zminimalizowanie ryzyka korzystania przez użytkowników z wody złej jakości – np. w przypadkach pogorszenia się jakości wód gruntowych eksploatowanych przez osoby posiadające własne ujęcia wody. W ciągu badanej dekady sieć wodociągowa została rozbudowana o 89 km, wybudowano w tym czasie 3 299 nowych przyłączy, dzięki którym dostęp do wody zyskało 10 558 osób. Fakt obserwowanego ciągłego poprawy statystyk pozwala postawić optymistyczne prognozy na przyszłość, choć zauważa się powolny spadek dynamiki wzrostu wskaźnika ludności korzystającej z sieci – w drugiej połowie analizowanej dekady, zmiany te były niewielkie. Możliwą przyczyną hamowania wskaźnika jest brak możliwości technicznych lub prawnych, by rozbudować sieć w niektórych rejonach gminy. Wysoki wskaźnik zwodociągowania i utrzymujące się tempo rozbudowy sieci świadczą o tym, że wyżej opisane zjawisko spowolnionego przyrostu liczby ludności korzystającej z sieci nie wynika z zaniedbań lub bezczynności gminy w zakresie rozbudowy infrastruktury wodociągowej. Tabela 14 pokazuje opisywany postęp w rozwoju sieci wodociągowej.

2.3.3.5. 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. Długość sieci kanalizacyjnej na terenie Gminy Grodzisk Mazowiecki systematycznie rośnie, obecnie długość tej sieci eksploatowanej przez MPWiK Sp. z o.o. na terenie miasta i gminy wynosi łącznie 171,3 (stan na koniec roku 2020 r., źródło: ZWiK.), natomiast łącznie 179,1 km.⁵⁾ (stan na 2022 r., źródło: Urząd Miasta Grodzisk Mazowiecki⁵⁾).

Siecią kanalizacyjną jest objęta centralna, północna, południowa i wschodnia część miasta, łącznie 108 km⁴⁾ 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 ⁴⁾ (...) Chrzanów Duży, Kałęczyn, Odrano Wola, Szczęsne, Opypy, Czarny Las, Janinów, Adamowizna, Mościska, Radonie, Książenice PGR, Książenice, Urszulin PGR, Chlebnia, Kłudno Stare. (...) ⁴⁾

⁴⁾ (...)

Na terenach nie objętych siecią kanalizacyjną w mieście i gminie, ścieki są gromadzone w zbiornikach bezodpływowych ⁴⁾ lub oczyszczane w przydomowych oczyszczalniach ścieków.

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 m³/dobę. Redukcja zanieczyszczeń wynosi 95%. Tu także trafiają ścieki dowożone przez tabor asenizacyjny. Oczyszczone ścieki zrzucane są do rzeki Rokitnicy. Spełniając standardy określone w pozwoleniu wodnoprawnym na odprowadzanie ścieków. ⁴⁾

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 zablokowany z osadnikami.

⁵⁾Gmina Grodzisk Mazowiecki nie może pochwalić się wysoko rozwiniętą siecią kanalizacyjną, nie oznacza to jednak, że sytuacja związana z skanalizowaniem gminy jest zła – wręcz przeciwnie, zmierza ku zdecydowanej poprawie. Docelowy stan, do którego dąży większość samorządów to rozwinięcie sieci kanalizacyjnej w takim samym stopniu jak sieci wodociągowej, aby każdy litr wody dostarczonej do gospodarstwa domowego został odebrany w postaci ścieku i skierowany do oczyszczenia. W tym celu jednym z wskaźników służących do badania postępu budowy wyżej wymienionego zestawu infrastruktury wodno - kanalizacyjnej jest relacja długości czynnej sieci kanalizacyjnej do sieci wodociągowej.

Tabela 15 Postęp w rozwoju sieci kanalizacyjnej na podstawie badania relacji długości sieci kanalizacyjnej do długości sieci wodociągowej w gminie Grodzisk Mazowiecki (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Relacja długości sieci kanalizacyjnej do długości sieci wodociągowej [%]	45.80	44.84	44.26	44.86	46.80	48.0	48.1	47.5	46.9	49.0	b.d.

⁵⁾Na podstawie danych zawartych w Tabeli 15 można stwierdzić, że sieć kanalizacyjna w ostatniej dekadzie rozwijała się wolniej, niż sieć wodociągowa – w latach 2018 - 2019 rozbudowa sieci wodociągowej była bardziej dynamiczna, niż rozbudowa sieci kanalizacyjnej. W końcu badanej dekady, relacja długości sieci kanalizacyjnej do sieci wodociągowej jest bliska wartości 50%, co oznacza, że długość sieci wodociągowej jest niemal równo dwukrotnie większa od długości sieci kanalizacyjnej.

⁵⁾Ponadto warto zwrócić uwagę na to, że od roku 2011 corocznie w gminie:

- zbudowano średnio 5,8 km długości nowej sieci kanalizacyjnej,
- przyłączono do sieci średnio 381 nowych budynków,
- odebrano ścieki od średnio 1004 nowych osób,
- zwiększono udział ludności korzystających z sieci kanalizacyjnej średnio o 1,0 punktu procentowego.

Tabela 16 Dane dot. dostępu do sieci kanalizacyjnej w gminie Grodzisk Mazowiecki (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

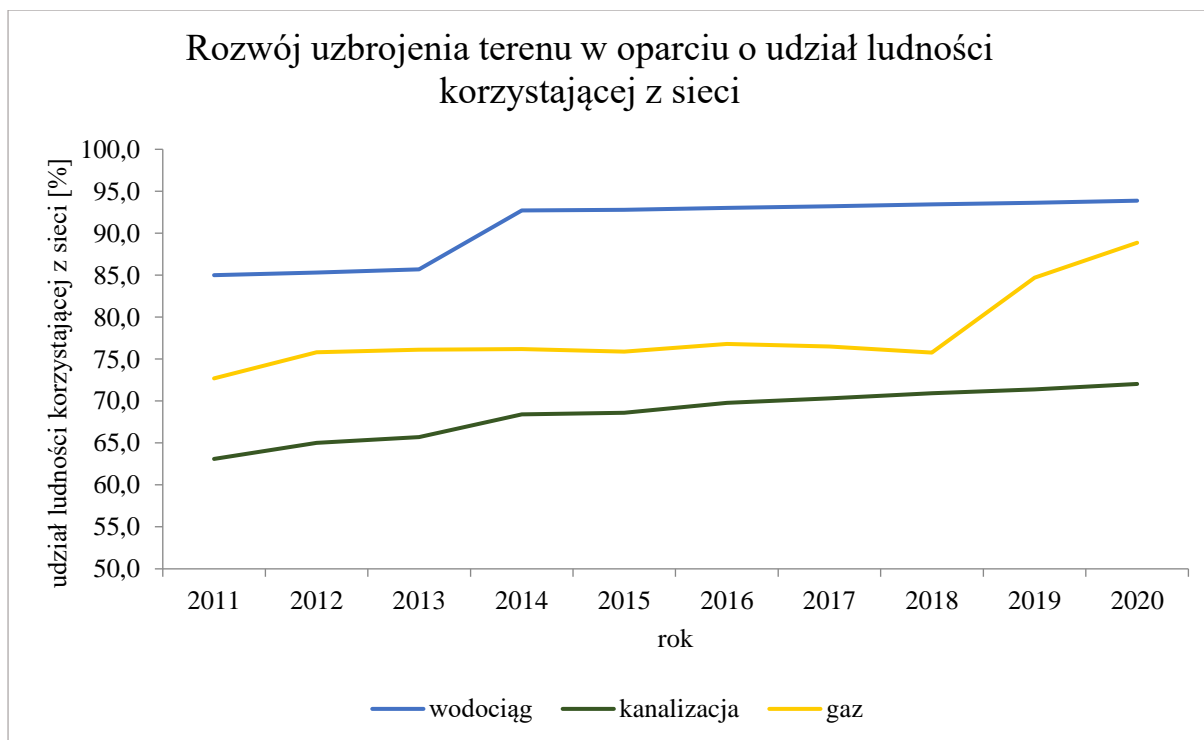
rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
długość czynnej sieci rozdzielczej [km]	119.3	121.7	125.8	130.5	144.0	150.7	153,2	156,2	160,3	171,4	b.d
przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania [szt.]	3 855	4 455	4 733	5 195	5 483	5 946	6 216	6 486	6 794	7 285	b.d
ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej [osoba]	26 947	28 195	28 912	30 609	31 051	32 000	32 826	33 790	34 915	35 979	b.d
ogół ludności korzystający z sieci [%]	63,1	65,0	65,7	68,4	68,6	69,8	70,3	70,9	71,4	72,0	b.d

⁵⁾Przedstawiona wyżej Tabela 16 prezentuje postęp jaki odnotowano w rozwoju sieci kanalizacyjnej na przestrzeni lat 2011 - 2020. Na podstawie danych widać, że długość sieci w badanym okresie zwiększyła się o ok. 52 km, jednakże rozwój ten nie przebiegał równomiernie. W większości lat budowano sieć długości nieprzekraczającej

wyliczonej średniej (5,8 km), a tylko w latach 2014 - 2015 i 2019 - 2020, przyrost długości sieci z roku na rok wyniósł łącznie aż 24,6 km. Wybudowano w tym czasie 3 430 przyłączy, **dzięki którym dostęp do sieci zapewniono ponad 10 032 nowym użytkownikom** zwiększając odsetek mieszkańców korzystających z kanalizacji z 63,1% do 72%. Odbierane nieczystości kierowane są do gminnej oczyszczalni ścieków o wydajności 10 500 m³ na dobę. Tempo rozwoju sieci kanalizacyjnej nie daje podstaw do przyjęcia tak optymistycznego stanowiska, jak w przypadku rozwoju sieci wodociągowej, jednakże w ocenie stanu infrastruktury należy uwzględnić fakt, że sieć kanalizacyjna jest znacznie droższa w realizacji, niż sieć wodociągowa, co ma swoje naturalne następstwo w postaci mniejszej w stosunku do wodociągów, długości sieci. Również z tego samego powodu, w obszarach gdzie sieć kanalizacyjna nie jest dostatecznie rozwinięta, inwestorzy decydują się na instalację zbiorników bezodpływowych (lub innych rozwiązań indywidualnych, jak np. przydomowa oczyszczalnia ścieków), które stanowią alternatywę dla korzystania z sieci.

⁵⁾Podsumowując, gmina Grodzisk Mazowiecki odnotowuje postęp w budowie sieci uzbrojenia terenu nieustannie zwiększając jej zasięg i obsługując kolejnych użytkowników. W każdym z opisanych sektorów (wodociąg, kanalizacja, gaz) obserwuje się wyraźny rozwój, jednakże poszczególne typy infrastruktury różnią się pomiędzy sobą m. in dynamiką rozbudowy – uznanym jako odsetek ludności zaopatrywanej w daną usługę. Zgodnie z zestawieniem przedstawionym na Wykresie 1 poniżej, najlepszym poziomem rozwoju cieszą się wodociągi, następnie na nieco niższym poziomie jest gaz, a najsłabiej rozwinięta jest sieć kanalizacyjna. Należy zwrócić uwagę na wysoką dynamikę rozwoju systemu zaopatrzenia w gaz na przestrzeni lat 2018 - 2020 i na bardzo powolny przyrost użytkowników systemu odbierania ścieków (linia o tendencji bliskiej do stałej). Niezależnie od osiągniętego poziomu rozwoju gmina powinna planować kolejne prace i rezerwować środki potrzebne do rozwoju uzbrojenia terenu, gdyż położenie w obszarze silnej presji urbanistycznej Warszawy sprawia, że jednostki osadnicze będą się rozwijały pochłaniając niezagospodarowane jeszcze tereny rolne na rzecz nowych osiedli mieszkaniowych, które będą wymagały dostępu do niezbędnych im mediów. Jest to istotne również w kontekście zaopatrzenia w energię elektryczną, która obecnie pozyskiwana jest tylko z jednego punktu zasilania, tzw. RPZ – Grodzisk Mazowiecki i rozprowadzana siecią długości 817 km. W ustalaniu priorytetów należy wziąć pod uwagę wnioski płynące z powyższej analizy, a więc zwrócić szczególną uwagę na kwestię rozbudowy sieci kanalizacyjnej, która mimo swojej wagi – zarówno cywilizacyjnej, sanitarnej, jak i środowiskowej – rozwija się dużo wolniej, od pozostałych sieci infrastruktury.

⁵⁾ Wykres 1 Porównanie rozwoju sieci uzbrojenia terenu – wodociągu, kanalizacji oraz systemu gazowniczego (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



2.3.3.6. 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.

2.3.3.7. TELEKOMUNIKACJA¹⁾

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.¹⁾

2.3.3.8. UKŁAD I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE⁴⁾

2.3.3.8.1. UKŁAD DROGOWO – ULICZNY

Układ drogowo - uliczny miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki składał się z:

- 203,0 km⁴⁾ dróg publicznych, w tym 94,5 km⁴⁾ o nawierzchni twardej (bitumicznej, z kostki, bruku i płyt betonowych) (stan na 31.12.2019 r., źródło: dane pozyskane z Urzędu Miasta)⁴⁾,
- 208,1 km⁵⁾ dróg publicznych, w tym 131,3 km o nawierzchni twardej (bitumicznej, z kostki, bruku i płyt betonowych) (stan na 30.11.2022 r., źródło: dane pozyskane z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim)⁵⁾.

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

- a) nr 579 (w mieście: ulice Traugutta, Matejki, Okulickiego, Sienkiewicza, Żyrardowska, Chełmońskiego) o przebiegu: Kazińsk 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,
- b) 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,
- c) ⁵⁾Zachodnia obwodnica Grodziska Mazowieckiego, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 579, od węzła autostradowego „Grodzisk” do drogi wojewódzkiej nr 579 w Kałęczynie, która została oddana do ruchu w grudniu 2022 r.

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:

- I. 1501W - Urszulin – Stara Wieś (klasa Z);
- II. 1502W - Książenice – Żółwin – Podkowa Leśna (klasa Z);
- III. 1503W - Grodzisk Mazowiecki – Sierzeń - Ojrzanów (klasa G/Z⁵⁾);
- IV. 1504W - Adamowizna – Opypy – Milanówek (klasa Z);
- V. 1505W - Grodzisk Mazowiecki – Józefina (klasa Z);
- VI. 1506W - Kozierki – Czarny Las – Mościska⁴⁾ (klasa L);
- VII. 1507W - Grodzisk Mazowiecki – Izdebn Kościelne Cegłów⁴⁾ Boża Wola – Bramki Ludne⁴⁾ (klasa Z);
- VIII. 1508W - Izdebn Kościelne – Chlebnia do drogi nr 579 (klasa L);
- IX. 1509W – Chrzanów Duży – Żuków – Czubin (klasa Z);
- X. 1510W –⁴⁾ Stare Kłudno – Żuków (klasa L);
- XI. 1512W - Żuków – Milanówek (klasa L);
- XII. 1515W – Kopiska⁴⁾ Jaktorów –Maruna - Makówka (klasa Z);
- XIII. 1526W – Grodzisk Mazowiecki – ul. 3-go Maja- Milanówek ul. Dębowa⁴⁾ (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.

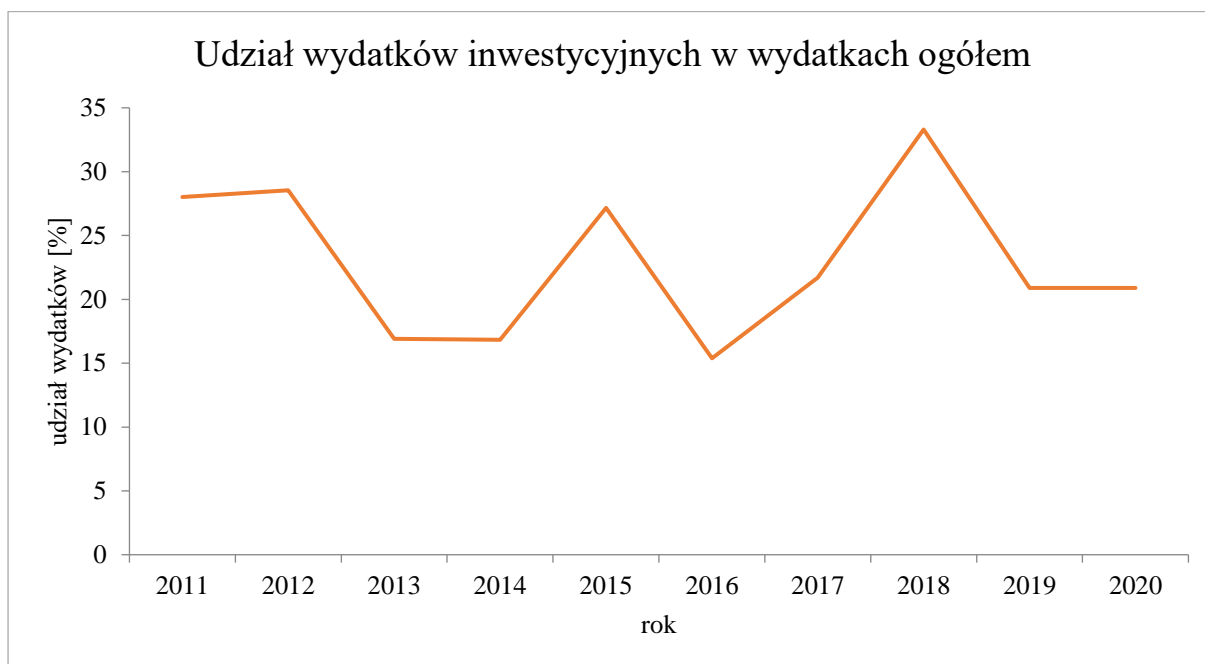
Wszystkie drogi wojewódzkie oraz powiatowe o nawierzchni twardej są drogami jedno-jezdniowymi z nawierzchnią bitumiczną. Wśród dróg gminnych część nawierzchni twardych stanowią płyty betonowe. Stopień wyposażenia dróg w nawierzchnie twarde w mieście i gminie jest zróżnicowany. Wszystkie drogi powiatowe i prawie połowa dróg gminnych w mieście posiadają nawierzchnie twarde. W gminie nawierzchnie twarde posiada 90% dróg powiatowych i 48%⁴⁾ 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124⁴⁾ 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 tj. 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 wyciągnięcie podstawowego wniosku dla rozwoju systemu drogowego miasta o potrzebie budowy obwodnic w ciągach obydwu dróg wojewódzkich, ponieważ istniejące szerokości jezdni nie są w stanie przenieść prognozowanego ruchu, a z uwagi na istniejące zagospodarowanie ich poszerzenie jest niemożliwe. Zwiększenie ruchu na terenach intensywnie zagospodarowanych, oznaczałoby także znaczne zwiększenie uciążliwości dróg.

⁵⁾Gmina Grodzisk Mazowiecki poza istniejącą, opisaną powyżej, siecią dróg ponadlokalnych zarządzanych przez szczebel krajowy, wojewódzki czy powiatowy, posiada i rozwija sieć dróg o znaczeniu lokalnym służących do obsługi komunikacyjnej osiedli mieszkaniowych oraz zapewniania połączeń między nimi.

⁵⁾Wykres 2 Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach gminy ogółem (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾Wydatki te w 2021 roku nie obejmują wyłącznie dróg gminnych, jednakże z uwagi na to, że drogi stanowią znaczny odsetek wszystkich prowadzonych inwestycji, to uznaje się, że obserwacja danych dot. ogółu inwestycji aproksymuje również zachowania trendów związanych z inwestycjami drogowymi. Wydatki te stanowiły od ok. 15% do ponad 35% wydatków ogółem, przy czym nie można doszukać się jednoznacznego trendu – Wykres 2 pokazuje, że gmina przeżywa zarówno okresy wzmoczonej aktywności inwestycyjnej, jak i okresy kiedy wydatki były ograniczane. Można zauważyć, że okresy zwiększonego i zmniejszonego wydatkowania środków na inwestycje przeplatają się ze sobą w sposób regularny.

⁵⁾(...)

2.3.3.8.2. KOMUNIKACJA PUBLICZNA

2.3.3.8.2.1. KOMUNIKACJA KOLEJOWA

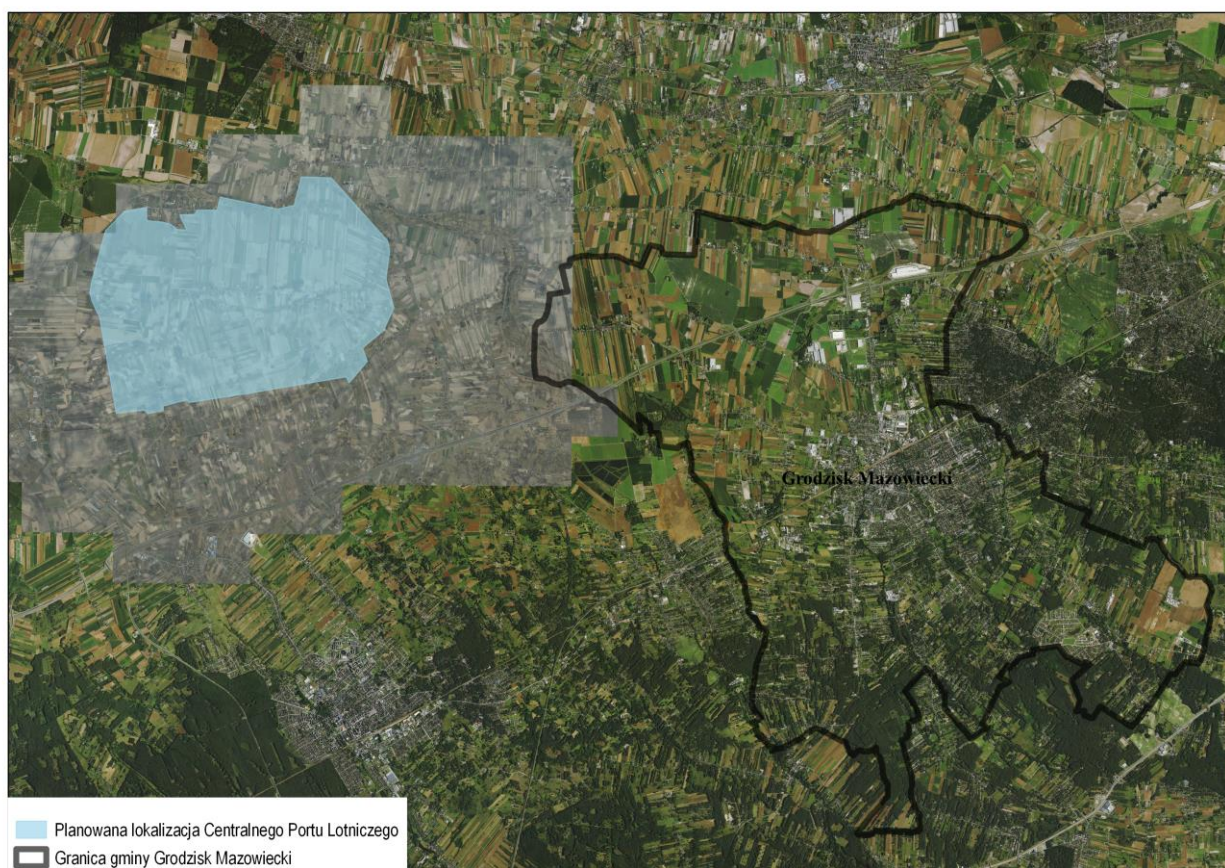
Przez Grodzisk Mazowiecki przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym: Warszawa Zachodnia – Koluszki – Częstochowa – Zawiercie – Katowice. Na odcinku Warszawa – Grodzisk Mazowiecki prowadzi wyłącznie ruch osobowy dalekobieżny oraz ruch towarowy, na pozostałym odcinku wszystkie rodzaje ruchu. Na stacji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

Zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tj. Dz. U. z 2021⁵⁾ r., poz. 1984⁵⁾ z późn. zm.)⁴⁾ 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 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym⁴⁾ (Dz. U. z 2019 r., poz. 899, z późn. zm.)⁴⁾, 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.

⁵⁾ W planach jest również utworzenie linii Szybkiej Kolei Miejskiej (SKM) łączącej Grodzisk Mazowiecki z Warszawą, która mogłaby być dobrą alternatywą dla WKD. Realizacja SKM miałaby powstać w ramach Planu Zrównoważonej Mobilności Miejskiej (SUMP). Jest to opracowanie przygotowywane przez Stowarzyszenie „Metropolia Warszawa”, do którego należy gmina Grodzisk Mazowiecki.

Ponadto zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2014 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 (dokument ten ⁴⁾ aktualnie nie obowiązuje)¹⁾.

⁵⁾Zgodnie z materiałami udostępnionymi przez Centralny Port Lotniczy (CPK), we wrześniu 2022 r., budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego planowana jest w sąsiedniej gminie Baranów tj. na północny - zachód od granic gminy Grodzisk Mazowiecki. Zgodnie z udostępnionym wariantem inwestorskim CPK w Izdebnie Nowym i Izdebnie Kościelnym ma powstać nowy - kolejny węzeł drogowy na autostradzie A2. Natomiast na północy gminy Grodzisk Mazowiecki ma zostać wybudowana kolej dużych prędkości oraz węzeł kolejowo – drogowy. Powstanie CPK i przedstawiane warianty przebiegów różnego rodzaju infrastruktury niezbędnej do realizacji portu mocno ingerują w przestrzeń północnej części gminy Grodzisk Mazowiecki.



⁵⁾Ryc. 10 Planowana lokalizacja CPK (źródło: opracowanie własne na podstawie <https://www.cpk.pl/pl/>)

2.3.3.8.2.2. 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.

W 2019 r. komunikacja miejska obejmowała 13 linii oraz zostało podpisane porozumienie z gminą Błonie w sprawie przedłużenia komunikacji do Błonia (źródło: Raport o stanie Gminy Grodzisk Mazowiecki za 2019 r.).⁴⁾

Grodziska komunikacja miejska funkcjonowała do końca 2021 r. W wyniku przystąpienia gminy Grodzisk Mazowiecki do Związku Powiatowo-Gminnego „Grodziskie Przewozy Autobusowe” od 1 stycznia 2022 r. obszar gminy jest obsługiwany autobusowymi połączeniami użyteczności publicznej organizowanymi przez Związek. Według stanu na 1 lutego 2022 r., na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki funkcjonowało 19 linii GPA (źródło: Plan

zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2022 - 2030, przyjęty Uchwałą Nr 749/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 maja 2022 r.).⁵⁾

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.

2.3.3.8.2.3. 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 oraz w sąsiedztwie węzła „Grodzisk” autostrady A2⁵⁾.

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.

2.3.3.8.2.4. 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 – Kozierki oraz Janinów - Mościska. Ścieżki będą również powstawać przy okazji budowy nowych dróg. W 2018 r. długość ścieżek rowerowych w gminie wynosiła 14,4 km (źródło: dane na podst. GUS). (...)⁵⁾

⁵⁾ Gmina rozwija system ścieżek rowerowych, w roku 2020 na terenie gminy znajdowały się ścieżki rowerowe o łącznej długości 20,6 km, z czego blisko 8 km pod zarządem gminy, natomiast w roku 2021 było ich już 23,9 km, z czego 11,4 km pod zarządem gminy (źródło: dane pozyskane z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, stan na 11-2022). Pod zarządem starostwa jest 3 km, a pod zarządem urzędu marszałkowskiego 10 km (https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Grodzisk_Mazowiecki, na podst. GUS, 31-12-2022).

⁵⁾ Wiele ścieżek powstaje w ramach mechanizmu Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych realizowanych wspólnie z gminami Michałowice, Milanówek, Podkowa Leśna, Pruszków oraz Żyrardów. Można stwierdzić, że przy rozwijającej się sieci ścieżek, rola transportu rowerowego będzie rosła. ⁵⁾

2.3.3.8.2.5. 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.

Na terenie gminy systematycznie budowane są nowe parkingi na terenach najbardziej ich wymagających. ⁴⁾

⁵⁾ W 2018 roku został otwarty wielopoziomowy parking P+R w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Żydowskiej, w którym zaprojektowano 300 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz miejsca na ok. 100 rowerów, a

także naziemny parking P+R w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Piaskowej (źródło: Raport o stanie Gminy Grodzisk Mazowiecki za 2018 r.).

W 2021 roku został otwarty parking P+R w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Traugutta, w którym zaprojektowano 60 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, wiatę na ok. 40 rowerów oraz 2 stanowiska do ładowania rowerów elektrycznych. Parking P+R został zbudowany w ramach projektu „Poprawa jakości powietrza na terenie ZIT WOF poprzez budowę parkingów Parkuj i Jedź” realizowanego w partnerstwie z gminami Michałowice, Milanówek, miasto Pruszków, miasto Sulejówek, miasto Żyrardów, Błonia (źródło: Raport o stanie Gminy Grodzisk Mazowiecki za 2021 r.).⁵⁾

2.4. 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. Zachodnia obwodnica została wybudowana i oddana do użytku w ostatnim kwartale 2022 roku.⁵⁾

Przez północną część gminy przeprowadzona została autostrada A2 w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym o przebiegu: granica z Republiką Federalną Niemiec - Poznań – Łódź – Warszawa – granica z Białorusią. Na terenie gminy autostrada posiada⁴⁾ (...) węzeł komunikacyjny⁵⁾ z drogą nr 579.²⁾

2.4.1. 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,
 - 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,
- zrealizowana na terenie gminy autostrada A2, wraz z węzłem na terenie gminy, (...)⁵⁾
- rezerwy terenu w planach miejscowych dla rozbudowy układu drogowego,
- dogodne powiązania z siecią dróg krajowych i wojewódzkich, po⁵⁾ obwodnicy Zachodniej (w 2022 r.)⁵⁾,
- 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.

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

2.4.3. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

2.4.3.1. ŚWIAT ROŚLIN

⁴⁾ (...)

W oparciu o opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Grodzisk Mazowiecki (mgr M. Paszkowska, mgr inż. E. Trębińska, marzec 2012 r.) północna część gminy to siedlisko żyznych subkontynentalnych grądów, w dolinach niedużych cieków – łągi jesionowo - wiązowe, południowa część gminy natomiast posiada bardziej urozmaiconą rzeźbę, którą charakteryzuje mozaikowa struktura krajobrazów roślinnych. Tworzą ją grądy ubogie i bory mieszane. Na zwymionych pagórkach występują w części wierzchołków niewielkie powierzchnie borów sosnowych świeżych. Sporadycznie występują siedliska łągów jesionowo - olszowych oraz siedliska olsu. ⁴⁾

Podczas badań terenowych, przeprowadzonych na użytek opracowania programu ochrony środowiska dla gminy Grodzisk Mazowiecki, na obszarze gminy wykryto dotychczas ponad 260 gatunków roślin naczyniowych, w tym 55 drzew, krzewów i krzewinek. Potencjalne znaczenie gospodarcze ma 20 - 30% stwierdzonych gatunków.

W gminie Grodzisk Mazowiecki lasy zajmują 7,5 %⁵⁾ powierzchni gminy (stan na 15 listopada 2022 r. ⁵⁾, dane pozyskane z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim).⁴⁾

2.4.3.2. 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.

W opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Grodzisk Mazowiecki (mgr M. Paszkowska, mgr inż. E. Trębińska, marzec 2012 r.) wskazano, że występująca na obszarze gminy mozaika krajobrazów stanowi zespół charakterystycznych, ale też przenikających się biotopów gatunków zwierząt bytujących i migrujących. W podziale na grupy siedliskowe zwraca uwagę w gminie Grodzisk Mazowiecki przewaga ptaków mozaiki środowiskowej nad gatunkami środowisk wodnych. W typowym dla gminy krajobrazie spotkać można ptaki związane z siedliskami terenów rolnych otwartych, terenów otwartych wilgotnych i podmokłych, z zaroślami, a także terenów podmokłych z bujną roślinnością niską. Ponadto duża ilość i powierzchnia stawów rybnych, drobnych zbiorników wodnych, cieków i rowów przyczynia się do znacznej różnorodności gatunków ptaków wodno - błotnych, wodnych, żyjących i żerujących w trefie brzegowej, na terenach łąk i zadrzewień przybrzeżnych. ⁴⁾

W faunie kręgowców występują przede wszystkim gatunki charakterystyczne dla mozaikowego krajobrazu rolniczego (dominacja terenów otwartych, pól, łąk, pastwisk z zakrzewieniami i zadrzewieniami śródpolnymi). ⁴⁾

2.4.3.3. OCENA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH

Gmina Grodzisk Mazowiecki jest położona na Nizinie Środkowo-Mazowieckiej, na styku Równiny Błońskiej i Wysoczyzny Rawskiej. Przypowierzchniowa warstwa ziemi jest zbudowana przez podstokowe polodowcowe stożki napływowe w stadium schyłkowej erozji (w części centralnej), wysoczyzny morenowe (w części południowej), równiny erozyjno-denudacyjne w części północnej. Lokalnie występują utwory akumulacji rzecznej w dolinach erozyjnych, kemy, zagłębienia wytopiskowe i torfowiska. W okolicach Starego i Nowego Kłudna występują słabo widoczne w terenie pola piasków wydmy. Powierzchnia gminy opada łagodnie w kierunku północnym. Najwyżej położone punkty gminy znajdują się w okolicach Chawłowa (141,3 m n.p.m. i 143,8 na granicy gminy) oraz Marynina (143,8 m n.p.m.), a najniższy w korycie rzeki Rokitnicy między Żukowem i Kotowicami (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 (las i parki głównie w północnej części gminy) oraz bielcowe i rdzawe porośnięte przez drzewostany iglaste w południowej części gminy. Na obszarach zabudowanych i komunikacyjnych powierzchnia ziemi oraz gleba zostały znacznie przekształcone. Często w sposób uniemożliwiający zdiagnozowanie pierwotnie występującej gleby i skały macierzystej.

Wody powierzchniowe obejmują kilkadziesiąt małych cieków wodnych o przepływach średnich 0,1-1,0m/s i maksymalnych 1-10m/s (cieki naturalne uregulowane i rowy melioracyjne) odprowadzających wody do Pisi Tuczej albo Utraty, kilkadziesiąt stawów i sadzawek, 2 duże kompleksy nie użytkowanych obecnie stawów rybnych (Chlebnia i Kraśnica Wola). Koryta cieków wodnych mają przekroje poprzeczne do 6 m² (Rokicianka w Parku Skarbków, Mrowna na granicy Grodziska Mazowieckiego i Chlebni), rzadko do 10 m² (dopływ Pisi Tuczej przy stawach w Kraśniczej Woli), najczęściej w granicach 1,0-2,0 m². Dział wodny między dorzeczem Pisi Tuczej i Utraty przebiega na linii Adamowizna – Chełmonie – Kałużczyn - Wólka Grodziska – Dąbrówka – Nowe Kłudno. Odczyn wód płynących (pomiaru na Rokiciance, Rokitnicy, Mrownie, przy stawach w Kraśniczej Woli) jest słabo kwaśny: pH 6,2 - 6,5.

Wody podziemne zalegają płytko, nierzadko 0,5-1,0 m 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 50 m³/24h/km², co odpowiada wydajności od kilku do kilkunastu m³/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 200-600 m ppm zalegają wody solankowe w utworach z górnej kredy.

Teren gminy znajduje się w zachodniej części regionu klimatycznego mazowiecko - podlaskiego. Średnia temperatura lipca wynosi +18°C a temperatura stycznia – 2,5°C. Opad roczny to 525 - 550 mm, a liczba dni z opadem >0,1 mm 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.

2.4.3.4. STAN I ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA

Wg obowiązującego Programu Ochrony Środowiska na lata 2015 - 2020 z perspektywą do roku 2024 dla gminy Grodzisk Mazowiecki przyjętego uchwałą nr 283/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 grudnia 2015 r. ⁴⁾(...).

2.4.3.5. POWIETRZE

Emisja do atmosfery pyłów i gazów na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki w skali regionu nie jest wyjątkowo duża. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 roku w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. z 2012 r., poz. 914) gmina Grodzisk Mazowiecki znajduje się w strefie mazowieckiej (PL 1404). Wg danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w 2017 roku województwo mazowieckie zajmowało odpowiednio czwarte i trzecie miejsce w kraju pod względem emisji substancji gazowych oraz pyłowych z zakładów szczególnie uciążliwych. prowadzone w województwie mazowieckim badania jakości powietrza pokazują, że największe stężenia monitorowanych zanieczyszczeń występują na terenach zurbanizowanych. Na obszarach miejskich duży wpływ na wielkość poziomów stężeń mają zanieczyszczenia pochodzące z komunikacji, natomiast na obszarach pozamiejskich zanieczyszczenia pochodzące z niskiej emisji powierzchniowej, które bardzo często migrują również do obszarów zurbanizowanych. W rejonach, w których występuje indywidualne ogrzewanie domów i mieszkań, szczególnie wysokie są stężenia zanieczyszczeń pyłowych i benzo(a)pirenu. Stężenia prawie wszystkich mierzonych związków chemicznych mieściły się w przedziałach dopuszczalnych. Najczęściej notowano przekroczenia dopuszczalnych wartości w przypadku pyłu: PM10 i PM2,5. (źródło: Raport o stanie środowiska w województwie mazowieckim w 2017 r.) ⁴⁾

Obecnie na terenie powiatu grodziskiego nie są zlokalizowane stacje pomiarowe stanu jakości powietrza Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska. ⁴⁾(...) Tym samym w ostatnich latach brak jest szczegółowych danych dotyczących stanu jakości powietrza na terenie powiatu, a co za tym idzie również gminy Grodzisk Mazowiecki.

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:

- a) transport,
- b) ogrzewanie budynków,
- c) kotłownie indywidualne w sektorze ogrodnictym, przemysłowym,
- d) pożary,
- e) produkcja rolna.

Zgodnie z obowiązującym programem ochrony środowiska (Program Ochrony Środowiska na lata 2015 - 2020 z perspektywą do roku 2024 dla gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęty uchwałą nr 283/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 grudnia 2015 r.) emisja punktowa na terenie Grodziska Mazowieckiego wiąże

się z kotłowniami osiedlowymi oraz zakładami przemysłowymi, natomiast główną przyczyną emisji powierzchniowej są kotłownie indywidualnych gospodarstw domowych. Emisja liniowa związana jest z komunikacją, gdzie obserwuje się stale rosnący udział transportu samochodowego.⁴⁾

⁴⁾ (...). 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.

⁴⁾ (...)

Tabela 17 Emisja zanieczyszczeń powietrza z zakładów szczególnie uciążliwych w Gminie Grodzisk Mazowiecki ⁴⁾⁵⁾
Źródło: Program Ochrony Środowiska na lata 2015 - 2020 z perspektywą do roku 2024 dla gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęty uchwałą nr 283/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 grudnia 2015 r.

Rodzaje zanieczyszczeń [t/r]	2018	2019	2020	2021	2022
ogółem	2827	3490	6117	6253	b.d.
tlenki azotu	2	2	1	2	-b.d.
tlenek węgla	24	2	2	2	-b.d.
dwutlenek węgla	2785	3425	6099	6235	-b.d.

2.4.3.6. 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 odcinkiem, znajdującym się w zasięgu powiatu grodziskiego, na którym prowadzone są przez WIOŚ pomiary monitoringowe jakości wody powierzchniowej jest odcinek rzeki Rokitnicy (zgodnie z klasyfikacją i oceną stanu jcwpc rzek z 2017 r.) od źródeł do Zimnej Wody, który, w odniesieniu do JCWP został sklasyfikowany jako zły stan wód. (źródło: ocena stanu/potencjału ekologicznego lub/oraz stanu chemicznego wykonana w 87 jednolitych częściach wód (JCW) przebadanych w 2017 r., WIOŚ).⁴⁾

⁴⁾(...).

Na rzekach średnie odpływy jednostkowe zawierają się w granicach 1-2 dm³/s km². Cieki charakteryzują się małymi przepływami, które okresowo w sezonie letnim wysychają.

⁴⁾(...).

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.

W 2017 r. w ramach monitoringu jakości śródlądowych wód podziemnych w województwie mazowieckim wykonano badania na terenie powiatu grodziskiego w miejscowości Musuły, na podstawie których sklasyfikowano wody w 2016 r. do klasy II – wody dobrej jakości (źródło: WIOŚ).⁴⁾

2.4.3.7. 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).

Jedną z ważniejszych przyczyn narażenia ludności na hałas jest komunikacja i stale wzrastająca liczba pojazdów poruszających się na drogach. Czynnikiemami wpływającymi na poziom hałasu komunikacyjnego są natężenie i płynność ruchu, procentowy udział pojazdów ciężarowych w strumieniu pojazdów, prędkość strumienia pojazdów, położenie drogi oraz rodzaj nawierzchni, ukształtowanie terenu, przez który przebiega trasa komunikacyjna, charakter obudowy trasy i rodzaj sąsiadującej z trasą zabudowy.⁴⁾

Obecnie pomiary hałasów na terenie gminy wykonywane są dla terenów linii kolejowych PKP oraz dróg krajowych i wojewódzkich. Dla pozostałych terenów brak jest takich pomiarów, a tym samym możliwości oceny klimatu akustycznego.

Znaczące zagrożenie hałasem związane jest przede wszystkim ¹⁾ 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 gminy Grodzisk Mazowiecki ⁴⁾ (...) można uznać, że na w/w terenach stale występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu dźwięku. ⁴⁾ (...) W ramach przebudowy linii kolejowej nr 1 na terenie gminy zrealizowane zostały środki ograniczające emisję hałasu od strony linii, co wpłynęło na poprawę klimatu akustycznego w jej sąsiedztwie. (...). ⁴⁾

Do najistotniejszych źródeł hałasu, z uwagi na duże natężenie ruchu, zalicza się, oprócz dróg wojewódzkich i linii kolejowych oddaną w 2012 r. autostradę A2. Jednocześnie, z uwagi na zrealizowane wzdłuż ciągu komunikacyjnego ekrany akustyczne oraz sposób zagospodarowania gruntów wokół tej drogi zagrożenie hałasem na terenie gminy dla terenów sąsiadujących praktycznie nie występuje. ⁴⁾

⁴⁾ (...)

2.4.3.8. ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

2.4.3.8.1. 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 rolnych to gleby II – IV klasy, pozostałe 42,3% to grunty V i VI klasy bonitacyjnej. W obszarze wiejskim gminy Grodzisk Mazowiecki o powierzchni ogólnej 9423,9820 ha, grunty rolne zajmują 7005,0240 ha, z czego grunty rolne klas II - III zajmują 2086,8023 ha, co stanowi 22,1435% powierzchni obszaru gminy (wg danych z ewidencji gruntów na grudzień 2018 r.). ⁴⁾ 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).

⁴⁾ (...)

⁴⁾Tabela 18 Tabela: Użytkowanie gruntów rolnych

Rodzaj	Ogółem	
	w ha	w odsetkach
Użytki rolne	7306 ⁵⁾	100%
w tym:		
grunty orne	4832 ⁵⁾	66,1%
sady	143 ⁵⁾	1,9%
łąki	546 ⁵⁾	7,5%
pastwiska trwałe	977 ⁵⁾	13,4% ⁵⁾
grunty rolne zabudowane	329 ⁵⁾	4,5%
grunty pod stawami	60 ⁵⁾	0,8%
grunty pod rowami	79	1,1%
grunty zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych	205 ⁵⁾	2,8%
nieużytki	135 ⁵⁾	1,9% ⁵⁾

Źródło: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów, dane pozyskane z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, z dnia 15.11.2022⁵⁾ r.

Ostatni Powszechny Spis Rolny przeprowadzony był w roku 2010. Zgodnie z jego wynikami, na terenie gminy odnotowano 477 gospodarstwa rolne. Ponad połowę z nich stanowiły gospodarstwa o powierzchni do 5 ha. ²⁾

W produkcji roślinnej zdecydowanie dominują gospodarstwa uprawiające zboża, a w drugiej kolejności ziemniaki. Pozostałe rośliny uprawne stanowią niewielki udział produkcji. ²⁾

W produkcji zwierzęcej dominuje chów drobiu i bydła. Znacznie mniejszy jest udział gospodarstw zajmujących się chowem trzody chlewnej. Pozostałe gatunki zwierząt stanowią niewielki procent ogólnej produkcji. ²⁾

Grunty osób fizycznych wchodzących w skład gospodarstw rolnych w 2020 r.⁵⁾ na terenie miasta zajmowały⁵⁾ ok. 11 % powierzchni wszystkich gruntów, natomiast na obszarach wiejskich ok. 57% (źródło: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów, dane pozyskane z Urzędu Miejskiego Grodzisku Mazowieckim, z dnia 01.10.2020 r.).⁴⁾ Natomiast w 2022 r. grunty osób fizycznych wchodzących w skład gospodarstw rolnych na terenie miasta stanowiły ok. 10% powierzchni wszystkich gruntów, a na terenach wiejskich ok.52% (źródło: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów, dane pozyskane z Urzędu Miasta, dane z dnia 15.11.2022 r.).⁵⁾

2.4.3.8.2. MELIORACJE

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki znajdują się tereny zdrenowane, rowy melioracyjne objęte ewidencją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Grodzisku Mazowieckim ⁵⁾ oraz rowy melioracyjne nieobjęte ewidencją Inspektoratu, rzeki i zbiorniki wodne. Niezbędne⁵⁾ dla potrzeb kompleksowego utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji szczegółowych. (...) ⁴⁾

⁴⁾ Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki funkcjonują dwie spółki wodne: Spółka Wodna Opypy – działająca od lutego 2011 r. obejmująca swoją działalnością wieś Opypy oraz Gminna Spółka Wodna Grodzisk Mazowiecki obejmująca 17 wsi na północy gminy: Adamowizna, Chlebnia, Chrzanów Duży, Chrzanów Mały, Izdebnko Kościelne, Izdebnko Nowe, Kozutki, Kozery, Kozery Nowe, Kraśnicza Wola, Natolin, Tłuste, Wólka Grodziska, Zabłotnia, Żuków, Kłudzienko.

W zakresie działalności znajdują się blisko 72 km rowów melioracyjnych oraz 3 200 ha terenów rolnych zdrenowanych. (źródło: Program Ochrony Środowiska Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2015 - 2020 z perspektywą do roku 2024) ⁴⁾

⁴⁾ (...)

⁵⁾ Na fragmencie terenu wsi Chlebnia, objętym zmianą Studium nr 5, częściowo występuje sieć drenarska wykonana w ramach zadania „Kłudno – Chlebnia”. Ponadto przez obszar zmiany Studium przebiega rzeka Mrowna, która stanowi płynącą wodę powierzchniową na gruntach Skarbu Państwa.

⁵⁾ Na terenie miasta Grodzisk Mazowiecki przy ulicy Żydowskiej, objętym zmianą Studium nr 5, nie występują urządzenia melioracji wodnych.

⁵⁾ Na terenie obrębów Kozery i Kozutki Nowe przy ulicy Strumykowej oraz ulicy Czerwonych Maków, objętym zmianą Studium nr 5, występuje sieć drenarska wykonana w ramach zadania „Kozery” oraz rowy ewidencjonowane.

⁵⁾ Na terenie obrębu Kałużyczyn, objętym zmianą Studium nr 5, nie występują urządzenia melioracji wodnych, występują natomiast rowy pozaewidencyjne, które traktowane są jako urządzenia wodne. Ponadto przez obszar zmiany Studium przebiega rzeka Basinka, która stanowi płynącą wodę powierzchniową na gruntach Skarbu Państwa.

2.4.3.8.3. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Grunty leśne w 2019 r. zajmowały ok. 776 ha, z czego powierzchnia lasów to ok. 770 ha (źródło: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów, dane pozyskane z Urzędu Miasta, dane z dnia 01.10.2020 r.). W 2022 r. grunty leśne zajmowały ok. 806 ha, z czego powierzchnia lasów to ok. 790 ha (źródło: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, dane z dnia 15.11.2022 r.).⁵⁾ Zgodnie z danymi grunty leśne w gminie wynoszą 7,5%⁴⁾ ⁵⁾ (...) 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)

(...)

⁴⁾

Tabela 19 Tabela: Zestawienie powierzchni siedliskowych typów lasu.

Wyszczególnienie	Siedliskowe typy lasu (ha)										
	Bór suchy	Bór świeży	Bór mieszany świeży	Bór wilgotny	Bór mieszany wilgotny	Las mieszany świeży	Las wilgotny	Las mieszany wilgotny	Ols	Las świeży	Razem
Adamowizna	-	0,3870	4,4026	-	2,3552	1,6600	2,5790	0,1190	0,3798	4,0116	15,8942
Chlebnia	-	-	2,6600	-	-	-	-	-	-	-	2,6600
Chrzanów Mały	-	-	0,0503	-	-	-	-	-	-	-	0,0503

Czarny Las	-	4,2522	3,7246	-	-	-	-	6,4443	4,1603	-	18,5814
Janinów	-	0,7741	23,3210	-	7,0360	0,2400	-	17,9900	-	-	49,3611
Kady	-	5,4252	5,6099	-	-	-	-	-	-	-	11,0351
Kałęczyn	-	1,0475	0,5006	-	-	-	-	0,2800	-	-	1,8281
Kłudno Stare	-	0,9665	0,6000	-	-	-	-	-	-	-	1,5665
Kozerki	-	-	3,9100	-	-	-	-	-	-	-	3,9100
Kozery	-	-	1,1731	-	0,1810	0,3900	4,1297	-	2,2539	-	8,1277
Kozery Nowe	-	0,4400	-	-	-	0,1900	1,0100	0,1300	1,1400	4,5400	7,4500
Książenice	-	14,9847	41,1772	-	3,0700	0,2900	-	0,1822	0,4500	-	60,1541
Książenice PGR	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3100	-	0,3100
Makówka	-	22,9678	7,7553	-	-	1,4480	-	0,5100	0,8934	-	33,5745
Marynin	-	61,6474	10,6467	-	11,4500	0,5600	3,6800	2,5797	1,8300	-	92,3938
Mościska	-	2,6975	6,6740	-	0,1300	-	-	2,7490	0,5050	-	12,7555
Natolin	-	-	-	-	0,3300	-	-	-	-	-	0,3300
Odrano Wola	-	0,9468	7,4510	-	-	0,4000	-	0,2100	-	-	9,0078
Opypy	-	2,5443	12,4730	-	2,3700	-	-	-	1,1800	-	18,5673
Radonie	-	2,1125	20,1043	-	1,0000	0,5200	-	-	1,3600	-	25,0968
Szczęsne	-	0,7800	0,6194	-	-	1,2016	-	-	-	-	2,6010
Urszulin PGR	-	-	-	-	0,1800	-	-	-	-	-	0,1800
Wężyk	-	29,3408	23,1008	-	-	-	-	0,3700	-	-	52,8116
Władków	-	-	1,4131	-	0,3100	-	-	0,6800	-	-	2,4031
Zapole	-	-	0,2189	-	-	-	-	-	-	-	0,2189
Miasto Grodzisk Mazowiecki	-	0,0600	0,9520	-	-	17,6911	-	2,0319	0,1442	2,6599	23,5391
SUMA	0,0000	151,3743	178,5378	0,0000	28,4122	24,5907	11,3987	34,2761	14,6066	11,2115	454,4079

Źródło: Uprozczone plany urządzenia lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa położonych na terenach wsi i w mieście w gm. Grodzisk Mazowiecki na okres 01.01.2018 – 31.12.2027 r. ⁴⁾

2.4.3.9. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

2.4.3.9.1. 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:

- 1) Lasy Nadarzyńskie i Sękocińskie oraz rzeka Utrata,
- 2) 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:

- a) dolinę rzeki Rokitnicy na odcinku Marynin – Żuków, ze stawami w Książenicach i Opypach oraz z gliniankami w Natolinie,

- b) zbiorniki wodne, olsy i zarośla z szuwarami, które są ostoją wielu gatunków roślin i zwierząt,
- c) dolinę rzeki Mrownej ze stawami w Putce, Chlebni, przechodzącą w dolinę Rokitnicy. Ciąg ten jest drastycznie przewężony w granicach miasta Grodziska Mazowieckiego,
- d) dolinę Pisi Tuczej 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.

2.4.3.9.2. 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.

2.4.3.9.3. TERENY ZIELENI

Gmina Grodzisk Mazowiecki, zwłaszcza jej północna część, jest dość bogata w pozostałości (w różnym stanie zachowania) założen parkowo-dworskich lub pałacowych. Dobrze zachowane stare parki z bogatym drzewostanem i pomnikowymi okazami drzew znajdują się: w Adamowiznie¹⁾, Grodzisku Mazowieckim (Park Skarbków, park Kaprys), Chlebni, Izdebnie Kościelnym, Kłudnie Starym, Kłudzienku („Garbów”), Kozerach, Kraśniczej Woli, Książenicach, Opypach, Radoniach i Zabłotni. Ponadto, część zbiorników wodnych w Grodzisku Mazowieckim wraz z terenami przyległymi zostało zagospodarowanych pod parki miejskie o wysokich walorach krajobrazowych np. Park „Stawy Walczewskiego”, park Stawy Goliana.⁴⁾(...). Stan zachowania parków i poszczególnych drzew w granicach miasta Grodziska Mazowieckiego jest dobry lub bardzo dobry, a na terenach wiejskich najczęściej niezadowolający. Część z w/w parków podworskich objęta jest ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Powierzchnia parków spacerowo - wypoczynkowych w gminie w 2018 r. wynosiła 25,6 ha (źródło: dane GUS). Ogólnie udział parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w powierzchni gminy w 2018 r. wynosiła 0,5 % (źródło: dane GUS). Powierzchnie te systematycznie rosną w związku z tworzeniem nowych, atrakcyjnych terenów parkowych i skwerów.⁴⁾

Powierzchnia parków spacerowo - wypoczynkowych w gminie w 2021 r. wynosiła 31,89 ha (źródło: dane GUS). Ogólnie udział parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w powierzchni gminy w 2021 r. wynosiła 0,54 % (źródło: dane GUS). Powierzchnie te systematycznie rosną w związku z tworzeniem nowych, atrakcyjnych terenów parkowych i skwerów.⁵⁾

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

2.4.3.9.4. PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY

2.4.3.9.4.1. POMNIKI PRZYRODY²⁾

⁴⁾ (...)

Tabela 20 Wykaz pomników przyrody gm. Grodzisk Mazowiecki, na podstawie inwentaryzacji przeprowadzonej w okresie czerwiec lipiec 2019, prof. Marek Siewniak, inż. Jerzy Trojanowski ⁴⁾

Nr wg karty ewidencyjnej pomnika przyrody	Numer orzeczenia	Miejscowość	Adres	Rodzaj obiektu	Wymiary (obw/wys) dane z 2019r
06/2019	321	Adamowizna	Park Chełmońskiego	Lipa drobnolistna	436 / 21
07/2019	689	Adamowizna	Ul. Rysia 15	Dąb szypułkowy	398 / 25,8
08/2019	690	Adamowizna	Ul. Rysia 3a	Dąb szypułkowy	400 / 21,3
09 /2019	842	Adamowizna	Ul. Rysia naprzeciw posesji 6	Dąb szypułkowy	503 / 22,9
62/1 / 2019	322	Adamowizna	Ul. Niedźwiedzia 9b	Dąb szypułkowy	520 / 34
62/2 / 2019	322	Adamowizna	Ul. Niedźwiedzia 9	Dąb szypułkowy	317/ 31
62/3 / 2019	322	Adamowizna	Ul. Niedźwiedzia 9	Dąb szypułkowy	273/ 25
62/4 / 2019	322	Adamowizna	Ul. Niedźwiedzia 9	Dąb szypułkowy	432 / 29
62/5 / 2019	322	Adamowizna	Ul. Niedźwiedzia 9	Dąb szypułkowy	396 / 29
10/2019	389	Czarny Las	Ul. Cisowa 15	Kasztanowiec zwyczajny	355 / 14,9
61/1 / 2019	Uchwała	Czarny Las	Ul. Choinowa	Dąb szypułkowy odm.	385 / 17

	nr 350/2016			Stożkowa „Czarny Mak”	
63 / 2019	Uchwała nr 351/2016	Czarny Las	Ul. Plantowa róg Wierzbowej	Dąb szypułkowy „Pogranicznik”	363 / 21,9
11/2019	158	Grodzisk Maz.	Ul. Okulickiego 8	Lipa drobnolistna	358 / 15,9
12/2019	158	Grodzisk Maz.	Ul. Okulickiego 8	Lipa drobnolistna	253 / 12
14/2019	1212	Grodzisk Maz.	Ul. Nadarzyńska 3/7	Klon srebrzysty	460 / 16,4
15/2019	1212	Grodzisk Maz.	Ul. Nadarzyńska 3/7	Klon srebrzysty	179 / 21,9
16/2019	1212	Grodzisk Maz.	Ul. Nadarzyńska 3/7	Klon srebrzysty	445 / 21
17/2019	1212	Grodzisk Maz.	Ul. Nadarzyńska 3/7	Klon srebrzysty	437 / 18,3
18/2019		Grodzisk Maz.	ul. Okólna 1, dawny park „Kaprys”	Buk zwyczajny odm. czerwonolistna	373 / 28
19/2019	328	Grodzisk Maz.	ul. Okólna 1, dawny park „Kaprys”	Platan klonolistny	459 / 30,2
20/2019	897	Grodzisk Maz.	Ul. Szczęsna 1a	Lipa drobnolistna	430 / 23
21/2019	Uchwała nr 752/2014	Grodzisk Maz.	Ul. Kościuszki 32A	Dąb szypułkowy	320 / 23,6
22/2019	579	Grodzisk Maz.	Ul. Topolowa 14	Grab pospolity, aleja długości 65 m, aleja 46 drzew odroślowych (wielopniowych) z 82 posadzonych roślin żywopłotowych	20 - 115 / 18,5
23/2019	Uchwała nr 716/2014	Grodzisk Maz.	ul. Bartniaka park hr. Skarbków	Jesion wyniosły	281 / 27,4
24/2019	Uchwała nr 716/2014	Grodzisk Maz.	ul. Bartniaka park hr. Skarbków	Jesion wyniosły	255 / 22,8
25/2019	77	Grodzisk Maz.	ul. Bartniaka park hr. Skarbków	Dąb szypułkowy	467 / 17,5
26/2019	77	Grodzisk Maz.	ul. Bartniaka park hr. Skarbków	Dąb szypułkowy	559 / 28
27/2019	77	Grodzisk Maz.	ul. Bartniaka park hr. Skarbków	Dąb szypułkowy	403 / 22,6
28/2019	Uchwała nr 716/2014	Grodzisk Maz.	ul. Bartniaka park hr. Skarbków	Dąb szypułkowy	473 / 29,6
29/2019	1215	Grodzisk Maz.	ul. Bartniaka park hr. Skarbków	Cypryśnik błotny	252 / 23,3
60/2019	1341	Grodzisk Maz.	Montwiłła 41	Głaz narzutowy	810 / 1,60
64/1 / 2019	Uchwała nr 716/2014	Grodzisk Maz.	ul. Bartniaka park hr. Skarbków	Dąb szypułkowy „Aleksander”	301 / 27,9
32/2019	401	Kłudno Stare	Kłudno Stare 46	Miłorząb dwuklapowy	274 / 22
33/2019	401	Kłudno Stare	Kłudno Stare 46	Lipa drobnolistna	428 / 24,5
34/2019	1216	Kłudzienko	Park Garbów	Jesiony wyniosły	320 / 35,0
35/2019	1216	Kłudzienko	Park Garbów	Jesiony wyniosły	328 / 30,0
36/2019	400	Kłudzienko	Park Garbów	Jesiony wyniosły	394 / 28
37/2019	1216	Kłudzienko	Park Garbów	Jesiony wyniosły	309 / 35
38/2019	400	Kłudzienko	Park Garbów	Jesiony wyniosły	394 / 28,5
39/2019	1216	Kłudzienko	Park Garbów	Jesiony wyniosły	324 / 35
40/2019	1216	Kłudzienko	Park Garbów	Jesiony wyniosły	321 / 35
41/2019	163	Kozery	Ul. Ukośna 4 (Kreta 5)	Topola czarna	684 / 35,6
42/2019	163	Kozery	Ul. Ukośna 4 (Kreta 8)	Wierzba krucha	777 / 21,8
44/2019	655	Książenice	Ul. Sosnowa 20	Dąb szypułkowy	400 / 20
43/2019	654	Książenice	Ul. Sosnowa 20	Grusza polna /	220 / 12,3

				pospolita	
46/2019	324	Odrano Wola	Ul. Osowiecka (obok nr 47)	Wiąz szypułkowy	384 / 24,4
47/2019	323	Odrano Wola	Ul. Osowiecka nr 47	Dąb szypułkowy	379 / 19,6
48/2019	399	Radonie	Ul. Widokowa 40 (park krajobrazowy)	Jesion wąskolistny	377 / 25,1
49/2019	399	Radonie	Ul. Widokowa 40 (park krajobrazowy)	Jesion wąskolistny	317 / 27,5
50/2019	399	Radonie	Ul. Widokowa 40 (park krajobrazowy, podjazd)	Jesion wąskolistny	347 / 9 brak danych
51/2019	399	Radonie	Ul. Widokowa 40 (park krajobrazowy)	Dąb szypułkowy	585 / 30,9
52/2019	399	Radonie	Ul. Widokowa 40 (park krajobrazowy)	Dąb szypułkowy	357 / 28
54/2019	325	Wężyk	Wężyk 10	Kasztanowiec zwyczajny	414 / 19,3
55/2019	326	Wężyk	Wężyk 4b	Lipa drobnolistna	425 / 25,3
56/2019	326	Wężyk	Wężyk 4b	Lipa drobnolistna	363 / 19,9
58/2019	327	Wężyk	Wężyk 4b	Lipa drobnolistna	363 / 19,9
56/2019	326	Wężyk	Wężyk 4b	Lipa drobnolistna	363 / 19,9
56/2019	326	Wężyk	Wężyk dz. ew. nr 70/8	Grab pospolity	brak danych / 24,9
65/1 / 2019	Uchwała nr 162/2015	Wężyk	Folwark Chawłowo posiadłość T. Sztekera	Świerk pospolity – grupa 8 drzew (nr 1-8 na tablicy leśnej)	159 / 29
65/2 / 2019	Uchwała nr 162/2015	Wężyk	Folwark Chawłowo posiadłość T. Sztekera	Świerk pospolity – grupa 8 drzew (nr 2-8 na tablicy leśnej)	262 / 30
65/3 / 2019	Uchwała nr 162/2015	Wężyk	Folwark Chawłowo posiadłość T. Sztekera	Świerk pospolity – grupa 8 drzew (nr 3-8 na tablicy leśnej)	247 / 28
65/4 / 2019	Uchwała nr 162/2015	Wężyk	Folwark Chawłowo posiadłość T. Sztekera	Świerk pospolity – grupa 8 drzew (nr 4-8 na tablicy leśnej)	195 / 28
65/5 / 2019	Uchwała nr 162/2015	Wężyk	Folwark Chawłowo posiadłość T. Sztekera	Świerk pospolity – grupa 8 drzew (nr 5-8 na tablicy leśnej)	174 / 28
65/6 / 2019	Uchwała nr 162/2015	Wężyk	Folwark Chawłowo posiadłość T. Sztekera	Świerk pospolity – grupa 8 drzew (nr 6-8 na tablicy leśnej)	211 / 28
65/7 / 2019	Uchwała nr 162/2015	Wężyk	Folwark Chawłowo posiadłość T. Sztekera	Świerk pospolity – grupa 8 drzew (nr 7-8 na tablicy leśnej)	163 / 28
65/8 / 2019	Uchwała nr 162/2015	Wężyk	Folwark Chawłowo posiadłość T. Sztekera	Świerk pospolity – grupa 8 drzew (nr 8-8 na tablicy leśnej)	238 / 28
59/2019	162	Zabłotnia	Zabłotnia dawny park	Wiąz szypułkowy	270 / 30

⁴⁾ Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki znajduje się wiele pomników przyrody, w tym jeden głaz narzutowy oraz kilka obiektów składających się z kilku egzemplarzy drzew (np. na Folwarku w Wężyku lub aleja grabów przy ul. Topolowej w Grodzisku Mazowieckim).

⁴⁾ (...)

2.4.3.9.4.2. OBSZAROWE FORMY OCHRONY PRZYRODY

Południowa część gminy wchodzi w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. z dnia 16 września 1997 r. Nr

43 poz. 149 oraz z dn. 3 sierpnia 2000 r. 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 z późn. zm.) zmieniające zasady gospodarowania w jego granicach. Zgodnie z rozporządzeniem obszar ten obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwości zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

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

- 1) 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),
- 2) strefa ochrony urbanistycznej obejmująca wybrane tereny gminy oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze, (wsie: Książenice, Opypy, Radonie, Marynin),
- 3) strefa zwykła, 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 wchodzi zarówno zwarte kompleksy leśne i łąkowe o dużym stopniu naturalności, jak i niewielkie, rozdrobnione lasy i łąki o znacznej bioróżnorodności, a także tereny rolnicze z luźną zabudową zagrodową oraz tereny silniej zurbanizowane z zabudową mieszkaniową pośród zieleni.

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

- czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości oraz niedopuszczanie do jego nadmiernego użytkowania, wspieranie sukcesji, zwiększanie stopnia pokrycia drzewostanem w szczególności na terenach porolnych. Dopuszczalne jest wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne i ścieżki edukacyjne;
- czynnej ochrony ekosystemów lądowych m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymaniu trwałych użytków zielonych i ograniczanie zmiany ich na użytki rolne, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk 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 oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- likwidowania zbiorowisk wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych,
- oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych (z dopuszczonymi odstępstwami ze względu na ochronę przeciwpowodziową, ludzi, mienia, ruchu drogowego).
- lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkami dla urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i rybackiej) w pasie od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych:
 - ⁴⁾- 20 m dla strefy zwykłej i strefy ochrony urbanistycznej,
 - 100 m dla strefy szczególnej ochrony ekologicznej.

2.4.3.9.4.3. 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

2.4.3.9.4.4. 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.

2.4.3.9.4.5. 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. z 2001 r. ⁴⁾ Nr 92, poz. 1029).

Tabela 21 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 wielkoturzykowe	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 łożowiska	Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek: Mrownej, Rokitnicy, Rokicianki ze stawami, Mościska, Władków	++

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

2.4.3.10.1. 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: utrwalałymi reliktyw 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 (placze 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 wielorodzinną przy ul. Bałtyckiej.

2.4.3.10.2. 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”.

2.4.3.10.3. OCHRONA ZABYTKÓW

Ochroną konserwatorską, wynikającą z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami t. j. Dz. U. z 2022 r.⁵⁾ poz. 840,⁵⁾ z późn. zm.⁴⁾ 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.

2.4.3.10.4. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Na obszarze gminy 45 obiektów zostało wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, w tym 11 parków zabytkowych oraz 3 zabytkowe cmentarze. Na terenie miasta Grodzisk Mazowiecki zlokalizowanych jest 17 z tych obiektów. (źródło: Program opieki nad zabytkami dla Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2017 - 2020)⁴⁾

⁴⁾(...)

Tabela 22 Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Wykaz obiektów może w przyszłości ulec zmianie np. na skutek wpisu nowych obiektów (nazwa obiektu zaczerpnięta ze spisu konserwatora)^{1) 4)}.

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	"Iłodownia" (budowla podziemna) przy dworcu kolei warszawsko - wiedeńskiej ¹⁾
787	Grodzisk Mazowiecki, ul. 1-go Maja 4	(...) Budynek dworca kolejowego ⁴⁾
795	Grodzisk Mazowiecki, ul. 1-go Maja 22	Willa Jana Haerberle'go (teren Fabryki Tarcz Ściernych "Stoń") ¹⁾
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	Budynek gospodarczy z zespołu budowlanego willi „Kaprys” ⁴⁾
1199	Grodzisk Mazowiecki, ul. Okólna 1/3	Stajnia z zespołu budowlanego willi „Kaprys” ⁴⁾
887	Grodzisk Mazowiecki, ul. Okulickiego 11	Budynek mieszkalny z 1878 r.
1032/39	Grodzisk Mazowiecki, ul. (...) Okulickiego 8 ⁴⁾	Dwór Skarbków - muzeum regionalne
1029/453	Grodzisk Mazowiecki, (...) Plac Zygmunta Starego ⁴⁾	Kaplica św. Krzyża przedpogrzebowa
1030/454 (454/62)	Grodzisk Mazowiecki, ul. Sienkiewicza 31	Pałacyk
1028/451	Grodzisk Mazowiecki, Pl. Zygmunta Starego 2a	Kościół parafialny p.w. św. Anny
43	Adamowizna 90 ⁴⁾	Willa (wraz z ogrodem, stawem, oraz aleją dojazdową) ¹⁾
43	Adamowizna 90 ⁴⁾	Ogród (wraz ze stawem) oraz aleją dojazdową przy willi ¹⁾

Nr rejestru	Miejscowość	Nazwa i opis
42	Adamowizna 90 D ⁴⁾	Dwór
993	Chlebnia 50 ⁴⁾	Dwór (pałac) ¹⁾
1035/457	Izdebno Kościelne, ks. Oziębłowskiego 20 ⁴⁾	Dwór z zespołu dworskiego* ⁴⁾
1034/456	Izdebno Kościelne, ks. Oziębłowskiego 12 ⁴⁾	Kościół Zwiastowania NMP
1034/456	Izdebno Kościelne, ks. Oziębłowskiego 12 ⁴⁾	Dzwonnica kościoła Zwiastowania NMP ¹⁾
927	Opypy, ul. Mazowiecka 163 ⁴⁾	Dwór (pałac) ⁴⁾
990	Radonie, ul. Widokowa 40 ⁴⁾	Dwór z zespołu dworskiego ⁴⁾
990	Radonie, ul. Widokowa 40 ⁴⁾	Zabudowania gospodarcze (dwa budynki)
1125/462	Żuków 39 ⁴⁾	Kościół p.w. Przemienienia Pańskiego (wraz z otaczającym drzewostanem) ¹⁾
1125/462	Żuków 39 ⁴⁾	Dzwonnica przy kościele p.w. Przemienienia Pańskiego ¹⁾
985	Żuków 1a ⁴⁾ (Żukówek)	Dwór i park krajobrazowy ⁴⁾

Tabela 23 Tabela: Parki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków (nazwa obiektu zaczerpnięta ze spisu konserwatora) ⁴⁾

Nr w rejestrze zabytków	Miejscowość	Nazwa i opis
42	Adamowizna 90 D ⁴⁾	Park dworski ¹⁾
887	Grodzisk Maz. (ul. Okulickiego 11)	Park ¹⁾
1199	Grodzisk Mazowiecki, ul. Okólna 1/3	Park z rzeźbami z zespołu budowlanego willi „Kaprys” ⁴⁾
993	Chlebnia 50 ⁴⁾	Park podworski z XIX w. 7 ha, pomniki przyrody
1035/457	Izdebno Kościelne ks. Oziębłowskiego 20 ⁴⁾	Park krajobrazowy z XIX w. na bazie drzewostanu grądowego
1046/723	Kłudno Stare 46 ⁴⁾	Park z II poł. XIX w. pomnikowe okazy drzew
1126/68	Kłudzienko 23 ⁴⁾ (Garbów)	Park dworski z pomnikowymi jesionami (wraz ze stawami i alejami dojazdowymi) ¹⁾
1051/458	Kraśniczka Wola	Park podworski z XIX w.
986	Książenice ul. Parkowa 8 ⁴⁾	Park z I połowy XIX w 6,6 ha
927	Opypy ul. Mazowiecka 163 ⁴⁾	Park krajobrazowy z początku XX w.
58/990	Radonie ul. Widokowa 40 ⁴⁾	Park dworski z I poł. XIX w. pomnikowe drzewa

Tabela 24 Zabytkowe cmentarze wpisane do rejestru zabytków - nazwa obiektu zaczerpnięta ze spisu wojewódzkiego konserwatora zabytków. ^{1) 4)}

Nr w rejestrze zabytków	Miejscowość	Nazwa i opis
1607	Grodzisk Maz., ul. Żydowska	Cmentarz żydowski (wraz z bramą) ²⁾ - nieczynny
1399	Żuków	Cmentarz rzymsko - katolicki przy parafii p.w. Przemienienia Pańskiego (wraz ze starodrzewem) ¹⁾
1400	Izdebno Kościelne ks. Oziębłowskiego 3 ⁴⁾	Cmentarz rzymsko - katolicki przy par. p. w. Św. Michała Archanioła ¹⁾

2.4.3.10.5. GMINNA ⁴⁾ EWIDENCJA ZABYTEKÓW

Gminna ewidencja zabytków powinna zawierać zestawienie zabytków nieruchomości znajdujących się w rejestrze zabytków oraz w ewidencji prowadzonej przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie oraz obiektów wskazanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do umieszczenia w GEZ (gminnej ewidencji zabytków) ⁴⁾, a także wskazanych odpowiednio przez wójta, burmistrza, prezydenta. W wykazie tym znajduje się 70 obiektów zlokalizowanych na terenie miasta oraz 43 obiekty zlokalizowane 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. ²⁾

Tabela 25 Wykaz obiektów zabytkowych na terenie miasta Grodzisk MAZOWIECKI WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINNYCH (...) (z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków).²⁾ (źródło: Program opieki nad zabytkami dla Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2017-2020, przyjęty uchwałą nr 550/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 maja 2017 r.)⁴⁾

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt
	Grodzisk Mazowiecki	Bałtycka 31	Willa ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Gimnazjalna 16	Dom ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Harcerska 22	Kamienica
	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 6	Dom mieszkalny, pocz. XX w
	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 7	Dom mieszkalny, 1897-98, 1910-11
	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 8B	Zakład wodolecznictwa dr Bojasińskiego, 4 ćw. XIX w
	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 9	Willa ⁴⁾
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 12 A	Dom mieszkalny drewniany, 2 poł. XIX w
	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 17	Kamienica
	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 30	(...) „Willa Karolina Nr 1” ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 13	(...) Willa „Szarotka” ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 14	(...) Dom ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 15	Dom
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 23	Willa „Orion”
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 27	Dom
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 28	Willa ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 30	Willa ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 34	Willa ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 35	Kamienica
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 39	Kamienica ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 43(...) ⁴⁾	Kamienica ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	1-Go Maja 4	(...) Przystanek osobowy Grodzisk Mazowiecki z zespołu przystanków kolejowych i wiat na linii Grodziskiej ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	1-Go Maja 15	Kamienica ⁴⁾
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	Grodzisk Mazowiecki ⁴⁾	3-Go Maja 33 ⁴⁾	Świetlica i stołówka szkolna ⁴⁾
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 43	Dom
	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 48	Dom
	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 49	Willa „Brzezinka”
	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 51	Dom
	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 62/64	(...) Dom ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki ⁴⁾	3-Go Maja 74 ⁴⁾	Dom ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Montwiłła 26	Willa ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 34	Dom ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 79	Dom mieszkalny, 1924
	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 85	Willa ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki ⁴⁾	11 -Tego Listopada 6 ⁴⁾	Kamienica ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki ⁴⁾	11 -Tego Listopada 12 ⁴⁾	Kamienica ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Okrzeńska 29	Dom ⁴⁾
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	Grodzisk Mazowiecki	Okulickiego 19	zakład fizykoterapii, przeł. XIX/XX w.
	Grodzisk Mazowiecki	Okulickiego 21	Willa Szonertów
	Grodzisk Mazowiecki	Parkowa 7	Willa
	Grodzisk Mazowiecki	Poniatowskiego 5	Willa
	Grodzisk Mazowiecki	Radońska	Cmentarz parafialny
	Grodzisk Mazowiecki	Sienkiewicza 20	Kamienica
	Grodzisk Mazowiecki	Sienkiewicza 54	Kamienica ⁴⁾

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt
	Grodzisk Mazowiecki	Suwalska 15	Willa „Kniaziów”
	Grodzisk Mazowiecki	Szczęсна 1	Park
	Grodzisk Mazowiecki	Szczęсна 13	Willa
	Grodzisk Mazowiecki	Szkolna 10	Budynek I, przeł. XIX/XX w.
	Grodzisk Mazowiecki	Szkolna 10	Budynek II, przeł. XIX/XX w.
	Grodzisk Mazowiecki	Szkolna 10	Budynek III, przeł. XIX/XX w.
	Grodzisk Mazowiecki	Traugutta 19	Budynek I Dom wielorodzinny ⁴⁾
	Grodzisk Mazowiecki	Pl. Wolności 15	Dom mieszkalny murowany, 1915
	Grodzisk Mazowiecki	Żeromskiego 2	Willa
	Grodzisk Mazowiecki	Żytnia/ Fabryczna	Cmentarz ewangelicki
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	Chlebnia	Chlebnia 50	Kaplica podworska, XIX w
	Chlebnia ⁴⁾	Chlebnia 52 ⁴⁾	Zespół folwarczny (karta archiwalna)/ ⁴⁾
	Chlebnia ⁴⁾	Chlebnia 48 ⁴⁾	Biuro, mieszkanie ekonoma z zespołu folwarcznego ⁴⁾
	Chlebnia ⁴⁾	Chlebnia 46 ⁴⁾	Czworak z zespołu folwarcznego*
	Chlebnia ⁴⁾	Chlebnia 52 ⁴⁾	Kuźnia, magazyn mleka z zespołu folwarcznego ⁴⁾
	Chlebnia ⁴⁾	Chlebnia 50 ⁴⁾	Lodownia z zespołu folwarcznego ⁴⁾
	Chlebnia ⁴⁾	Chlebnia 52 ⁴⁾	Obora z zespołu folwarcznego ⁴⁾
	Chlebnia ⁴⁾	Chlebnia 52 ⁴⁾	Rządcówka z zespołu folwarcznego ⁴⁾
	Chlebnia ⁴⁾	Chlebnia 52 ⁴⁾	Stodoła z zespołu folwarcznego ⁴⁾
	Chlebnia	Chlebnia ⁴⁾ 20	Chałupa
	Dąbrówka	Dąbrówka 90 ⁴⁾	Park dworski ⁴⁾
	Izdebno Kościelne ⁴⁾	ks. Oziębłowskiego 12 ⁴⁾	Cmentarz przykościelny ⁴⁾
	Kozery ⁴⁾	Ukońska 4 ⁴⁾	Park dworski ⁴⁾
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	Odrano-Wola ⁴⁾	Niedźwiedzia 6	Park dworski
	Radonie ⁴⁾	Widokowa 40 ⁴⁾	Stajnia ⁴⁾
	Zabłotnia	-	(...) Park dworski ⁴⁾
	Zabłotnia	Nr 16	Chałupa
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)
	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)	⁴⁾ (...)

2.4.3.10.6. OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ORAZ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ZIDENTYFIKOWANE W RAMACH SYSTEMU ARCHEOLOGICZNEGO ZDJĘCIA POLSKI

Na terenie miasta znajduje się 21 (w tym jedno wpisane do rejestru zabytków)¹⁾ 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 218⁵⁾ stanowiska archeologiczne w ramach ogólnopolskiego programu AZP, w tym 11 stanowisk archeologicznych znajduje się w rejestrze konserwatora zabytków, patrz tabele poniżej).¹⁾

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 podgrodzowych 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).

Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunkach Studium w sposób przybliżony.²⁾

Tabela 26 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW²⁾

	Miejscowość	AZP	Nr stan.	Opis	Nr rej
1	Chlebnia (d. Chlewnia)	59-62	4	Grodzisko wczesnośredniowieczne oraz teren podgrodzia ²⁾	53
2	Chlebnia	59-62	5	Ślady osady wczesnośredniowiecznej (XII w.) ²⁾	71
3	Chlebnia	59-62	6	Ślady osady wczesnośredniowiecznej (XII w.) ²⁾	72
4	Kozery	59-62	15	Ślady osady starożytnej (I-IV w.) ²⁾	63
5	Kraśnicza Wola ¹⁾ Kozery Nowe ²⁾	59-62	16	Ślady osady starożytnej (I-IV w.) ²⁾	87
6	Kraśnicza Wola (d. Rozłogi Nowe) ²⁾	59-62	20	Ślady osady starożytnej (III -IV w.) ²⁾	110 ²⁾
7	Kraśnicza Wola ²⁾	59-62	21	Kurhan -kopiec ziemny (IV w.) ²⁾	65
8	Kłudno Stare, Natolin i Tłuste (d. Kłudno Stare i Natolin) ⁵⁾	58-62 ⁵⁾	6 ⁵⁾	Osada (I w p.n.e – I w n. e) ⁵⁾	92 ⁵⁾

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 27.

Tabela 27 Informacje o stanowiskach archeologicznych w ewidencji ¹⁾ na terenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki

Miejscowość	Liczba stanowisk	Opis
Adamowizna	11	Ślady obozowisk, cmentarzysk i osad z epoki brązu, wczesnej epoki żelaza oraz okresów: wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Adamów	1 ²⁾	Osada (neolit-wczesna epoka brązu, okres halsztacki okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze, średniowiecze)
Chlebnia	9 ⁴⁾	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	6 ¹⁾	Ślady osad i cmentarzyska z epoki brązu, epoki żelaza oraz okresów: wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Chrzanów Mały	2	Osady produkcyjne (hutnicze) z okresu wpływów rzymskich oraz okresów: wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Czarny Las	11 ¹⁾	Obozowiska i osady okresu neolitu i wczesnej epoki brązu
Dąbrówka	1 ⁴⁾	Osada hutnicza z pierwszych wieków naszej ery
Grodzisk Mazowiecki	21 ⁴⁾	Cmentarzyska i osady z okresu neolitu, epoki brązu, epoki żelaza oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Izdebno Kościelne	10 ¹⁾	Osady i cmentarzysko z epoki brązu, okresu wpływów rzymskich i okresu wczesnośredniowiecznego
Izdebno Nowe	2 ²⁾	Osady hutnicze z pierwszych wieków naszej ery
Janinów	5 ¹⁾	Osadnictwo z epoki brązu
Kady	4	Osadnictwo z epoki brązu, wczesnej epoki żelaza i okresu średniowiecznego
Kałęczyn	(...) 11 ⁴⁾	Osady i cmentarzyska z wczesnej epoki żelaza oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
(...) ⁵⁾	(...) ⁵⁾	(...) ⁵⁾
Kłudno Stare	1 ⁴⁾	Strefa ochrony konserwatorskiej nr 89 - obszar odkryty podczas budowy autostrady A2 ¹⁾
Kłudzienko-Adamów	1 ²⁾	Osada (neolit, wczesna epoka brązu, okres halsztacki i lateński, późny okres lateński-wczesny okres wpływów rzymskich) ²⁾
Kozery	8 ⁴⁾	Osady z epoki żelaza
Kozerki	5 ²⁾	Obozowiska, osady i cmentarzyska z epoki brązu, epoki żelaza oraz okresu wczesnośredniowiecznego
Kraśnicza Wola	7 ⁴⁾	Cmentarzysko i osady hutnicze z pierwszych wieków naszej ery oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Książenice	8 ¹⁾	Osadnictwo z epoki neolitu, epoki brązu i okresu średniowiecznego
Makówka	2 ²⁾	Osadnictwo z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
Marynin	7 ⁴⁾	Osadnictwo z okresu neolitu, wczesnej epoki brązu oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Mościska	8 ¹⁾	Osada z okresu neolitu z epoki brązu
Natolin	2 ⁴⁾	Osadnictwo z epoki brązu i okresu wczesnośredniowiecznego
Kozery Nowe	8 ²⁾	Osady i ślady osadnictwa z okresu starożytności, późnego okresu lateńskiego, okresu wpływów rzymskich, okresu wczesno i średniowiecznego ⁴⁾
Odrano - Wola	9 ²⁾	Osady i cmentarzysko z wczesnej epoki brązu, wczesnej epoki żelaza i okresu wczesnośredniowiecznego
Stare Kłudno	5 ⁴⁾	Strefa ochrony konserwatorskiej nr 89 - obszar odkryty podczas budowy autostrady A2, osady i ślady osadnictwa z okresu halsztackiego, lateńskiego, okresu wpływów rzymskich, okresu wczesno i średniowiecznego ⁴⁾
Radonie	5 ²⁾	Osadnictwo starożytne i średniowieczne
Szczęsne	1	Osadnictwo z epoki brązu
Thuste	4 ⁴⁾	Osadnictwo z epoki żelaza
Urszulin	1	Osadnictwo starożytne i średniowieczne
Wężyk	3 ¹⁾	Ślady osadnictwa z epoki kamienia, wczesnej epoki brązu ⁴⁾
Władków	4	Osady i cmentarzyska z epoki brązu
Wółka Grodziska	3	Osadnictwo związane z produkcją żelaza z pierwszych wieków naszej ery
Zabłotnia	1	Ślady osadnictwa neolit ¹⁾

Tabela 27 Informacje o stanowiskach archeologicznych w ewidencji ¹⁾ na terenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki

Miejscowość	Liczba stanowisk	Opis
Zapole	2 ⁴⁾	Ślad osadnictwa (epoka brązu), osada (starożytność / epoka brązu) ¹⁾
Żuków	9 ²⁾	Cmentarzyska i osady hutnicze z pierwszych wieków naszej ery oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego

2.4.3.10.7. OCENA STANU ZACHOWANIA I ZAGROŻEŃ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

Zgodnie z Programem opieki nad zabytkami dla Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2017 – 2020, 65% spośród zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków jest zachowanych w dobrym lub bardzo dobrym stanie, a 19 % jest w złym lub bardzo złym stanie. Do głównych zagrożeń obiektów zabytkowych zalicza się m.in. brak skutecznych procedur administracyjnych zapobiegających dewastacji i wyburzeniom zabytków, pogarszający się stan zabudowy zabytkowego centrum miasta, co w konsekwencji czyni je obszarem zdegradowanym, nieatrakcyjnym zarówno dla mieszkańców, jak też potencjalnych inwestorów, konflikt pomiędzy presją urbanizacji a koniecznością ochrony środowiska naturalnego i kulturowego. ⁴⁾

⁴⁾(...)

Niewątpliwym problemem jest zły stan budynków zabytkowych i terenów pozostających w rękach prywatnych, których właściciele nie są w stanie ponieść kosztów utrzymania swych posiadłości na odpowiednim poziomie. W rezultacie dochodzi do dekapitalizacji historycznej zabudowy i zatarcia całych zespołów zabytkowych oraz degradacji krajobrazu kulturowego.

2.4.3.10.7.1. LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI

Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2014 – 2020 ⁴⁾ uchwalony przez Radę Miejską w dniu 25 stycznia 2017 r. (Uchwała Nr 465/2017) ⁴⁾ (...) był ⁴⁾ 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.

(...)⁴⁾

⁴⁾ Do celów rewitalizacji należą: pobudzanie aktywności poszczególnych grup mieszkańców, ograniczenie problemów społecznych, wzmocnienie spójności społecznej, poprawa, jakości życia pod względem mieszkania i pracy oraz stworzenie warunków do rozwoju partnerstwa samorządu, mieszkańców oraz organizacji funkcjonujących na terenie gminy oraz wspólnego działania w rozwiązywaniu problemów społeczności lokalnej na obszarze zdegradowanym. Proces rewitalizacji (...) ⁴⁾ 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 (...) ⁴⁾ terenów wyznaczonych ⁴⁾ poprzez adaptację i rewaloryzację infrastruktury niezbędnej do prowadzenia działalności gospodarczej przedsiębiorstw przy równoczesnej trosce o ochronę stanu środowiska naturalnego i zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy.

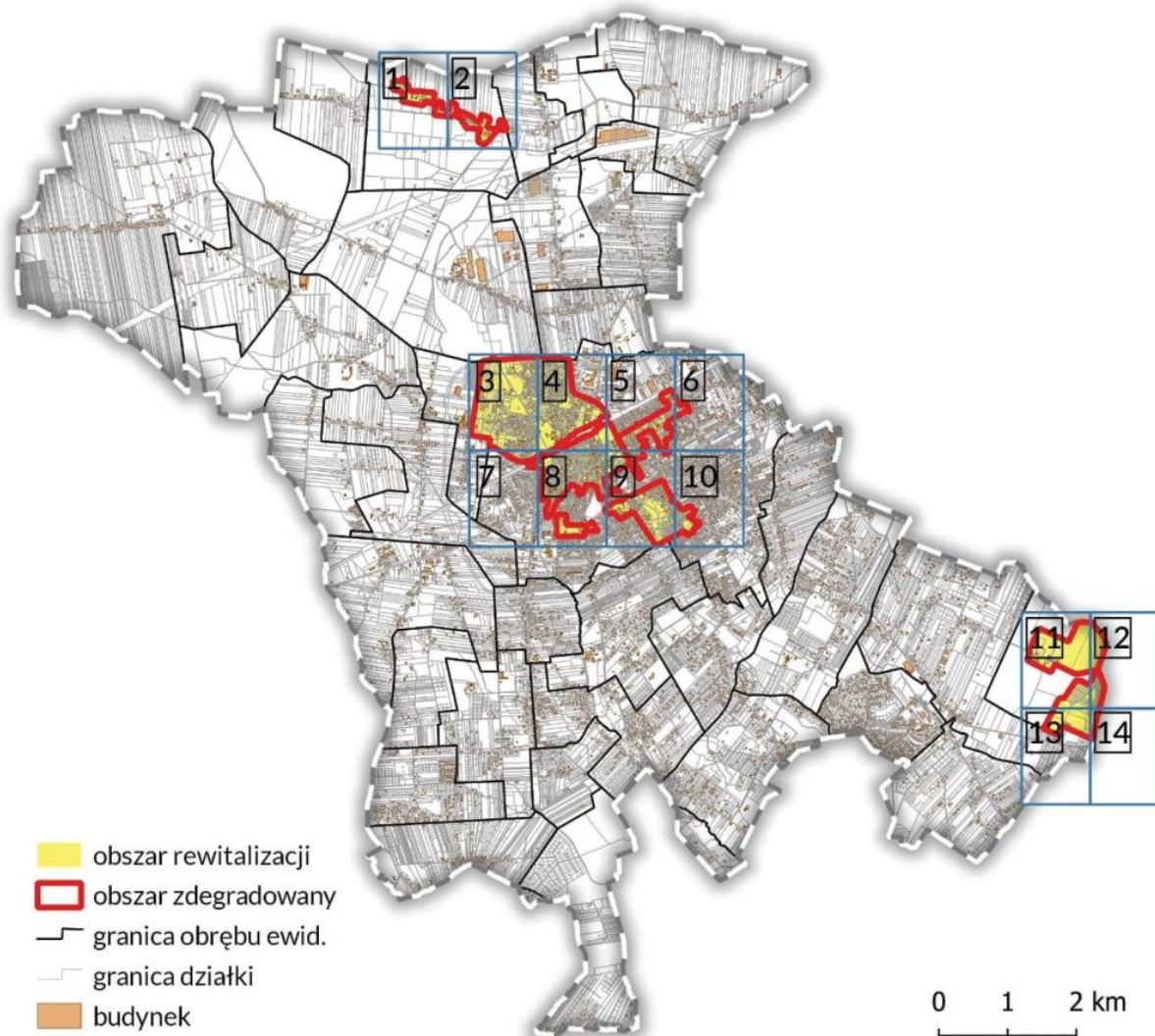
⁴⁾ Uchwałą nr 559/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lipca 2021 r. wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Grodziska Mazowieckiego. Na tej samej sesji Rady Miejskiej podjęto również uchwałę nr 560/2021 z dnia 28 lipca 2021 r. o przystąpieniu do opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego na lata 2021-2030, który przyjęto uchwałą Nr 655/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r.

Obszar zdegradowany Grodziska Mazowieckiego jest tożsamy z obszarem rewitalizacji. Obszar rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego określony został na mapach. Wyznaczono w nim następujące podobszary:

- 1) Podobszar rewitalizacji Kłudno Stare,
- 2) Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki – Łąki,
- 3) Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki – Centrum,
- 4) Podobszar na rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - Osiedle Kopernik,
- 5) Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - teren przy ul. Sportowej,
- 6) Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - teren przy ul. Szczęsnej,
- 7) Podobszar rewitalizacji Urszulin.

Wymienione powyżej wydzielone podobszary wskazują na potrzebę wprowadzenia działań naprawczych i wyprowadzenia z sytuacji kryzysowej, a w konsekwencji umożliwienia wskazanym podobszynom warunków do rozwoju w kontekście zarówno społecznym, infrastrukturalnym, środowiskowym, urbanistycznym.

Powierzchnia obszaru rewitalizacji to 12,45 km², co stanowi 11,60% powierzchni Gminy i Miasta. ⁴⁾



Ryc. 11⁵⁾. (...)Załącznik nr 1 do Gminnego Program Rewitalizacji Grodziska Mazowieckiego na lata 2021 – 2030. Ustalenia programu rewitalizacji (Uchwała Nr 655/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r. ⁴⁾

Źródło: (...) Gminny Program Rewitalizacji Grodziska Mazowieckiego na lata 2021 - 2030 ⁴⁾

2.4.3.10.7.2. 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 uznany dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna”. Powołanym do ustalania dóbr kultury współczesnej jest samorząd gminny.

2.4.3.10.8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

2.4.3.10.8.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY

⁴⁾ Ludność miasta i gminy w 2019 roku 48 907 osób wg danych GUS) stanowiła 1,5% ludności województwa mazowieckiego. Gęstość zaludnienia łącznie wynosiła w 2019 r. 455 osób/km² (dane z GUS).

⁴⁾ Wg danych Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim stan na dzień 31-12-2019 r. na pobyt stały zameldowanych było 45 706 osób, w tym w mieście 29 665 osób, a w miejscowościach wiejskich 16 041 osób. Natomiast liczba mężczyzn w mieście wynosiła 13 707 osób, a kobiet 15 958 osób. W miejscowościach wiejskich liczba mężczyzn wynosiła 7 810 osób, a liczba kobiet wynosiła 8 231 osób.

⁴⁾ Dla porównania: województwo mazowieckie: 153 osoby/km², kraj: 123 osoby/km² (dane na 2019 r., dane z GUS).

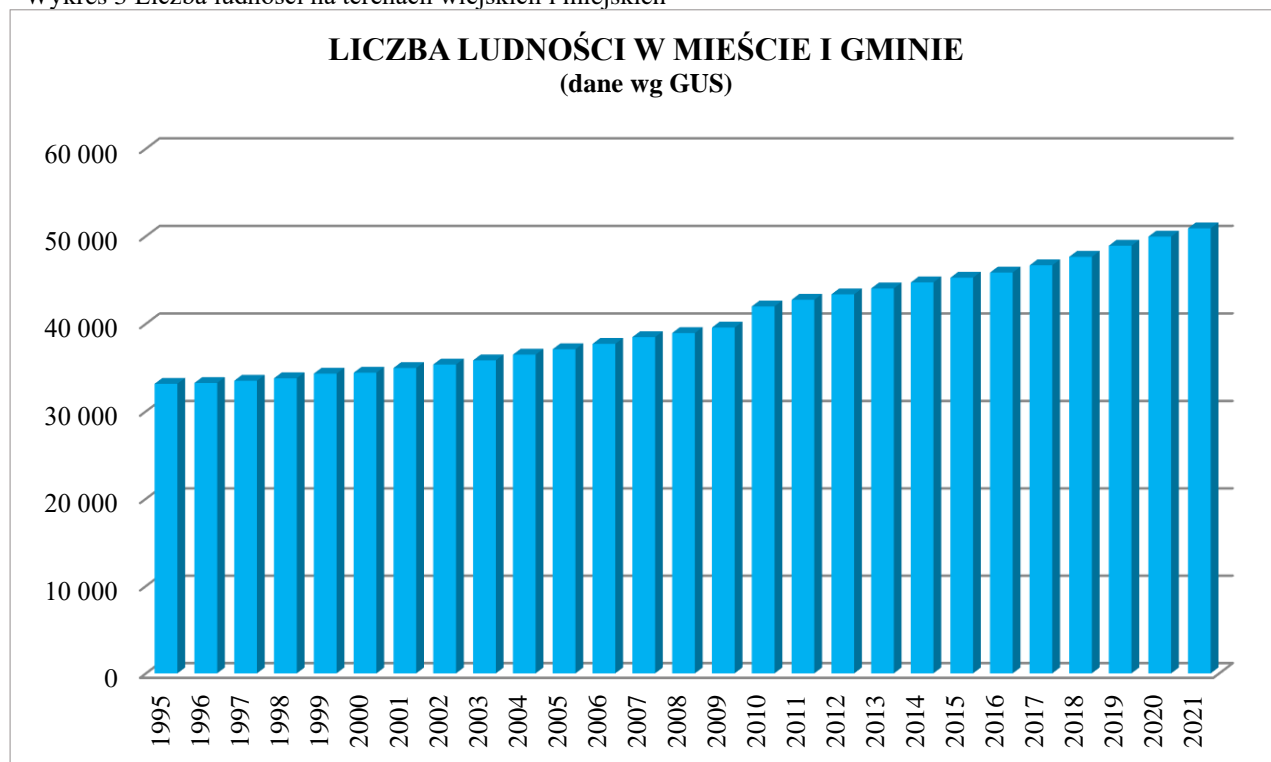
⁵⁾ Ludność miasta i gminy w 2021 roku 53 496 osób (wg danych GUS) stanowiła 1,7 % ludności województwa mazowieckiego. Gęstość zaludnienia łącznie wynosiła w 2021 r. 498 osób/km² (dane na rok 2021 z GUS).⁵

⁵⁾ Wg danych Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim stan na dzień 29-09-2022 r. na pobyt stały zameldowanych było 48 100 osób, w tym w mieście 30 492 osób, a w miejscowościach wiejskich 17 608 osób. Natomiast liczba mężczyzn w mieście wynosiła 14 097 osób, a kobiet 16 395 osób. W miejscowościach wiejskich liczba mężczyzn wynosiła 8 561 osób, a liczba kobiet wynosiła 9 047 osób.

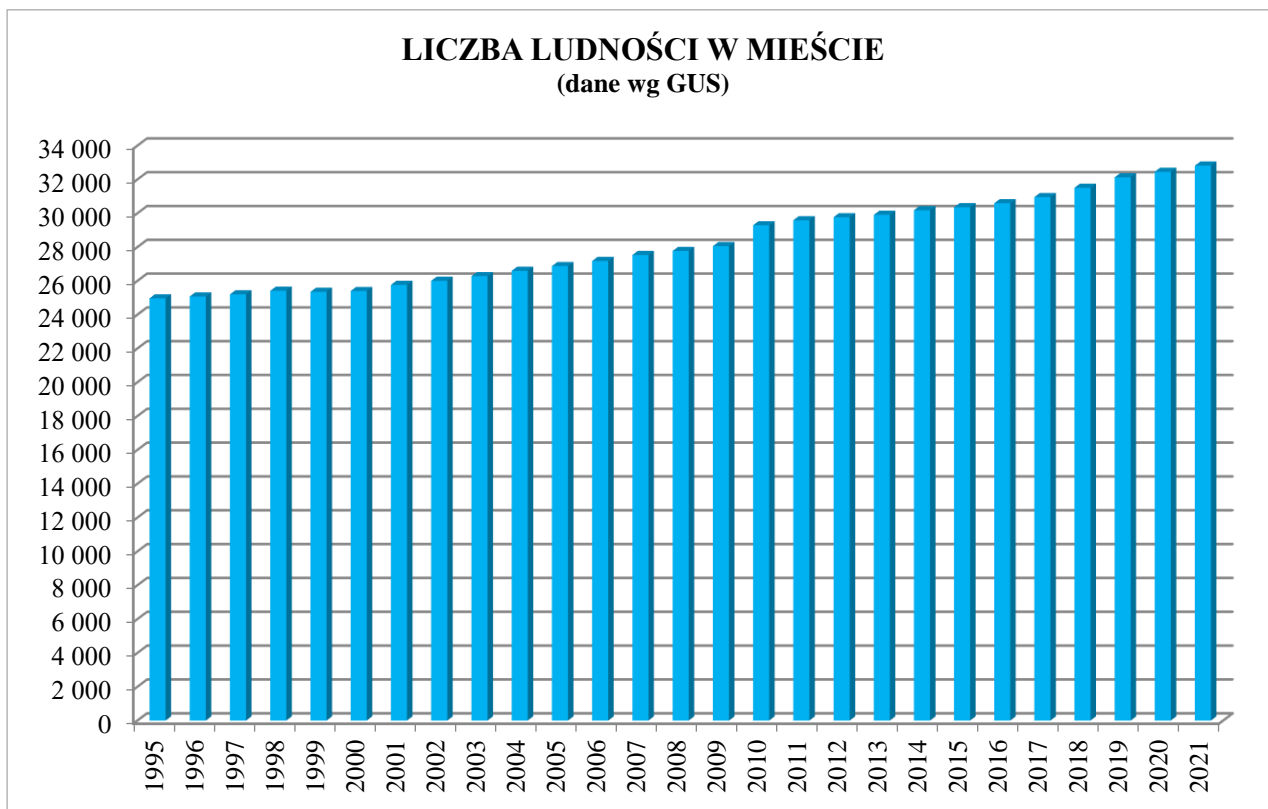
⁴⁾ Dla porównania: województwo mazowieckie: 155 osób/km², kraj: 121 osób/km² (dane na 2021 r., dane z GUS).

(...)⁴⁾

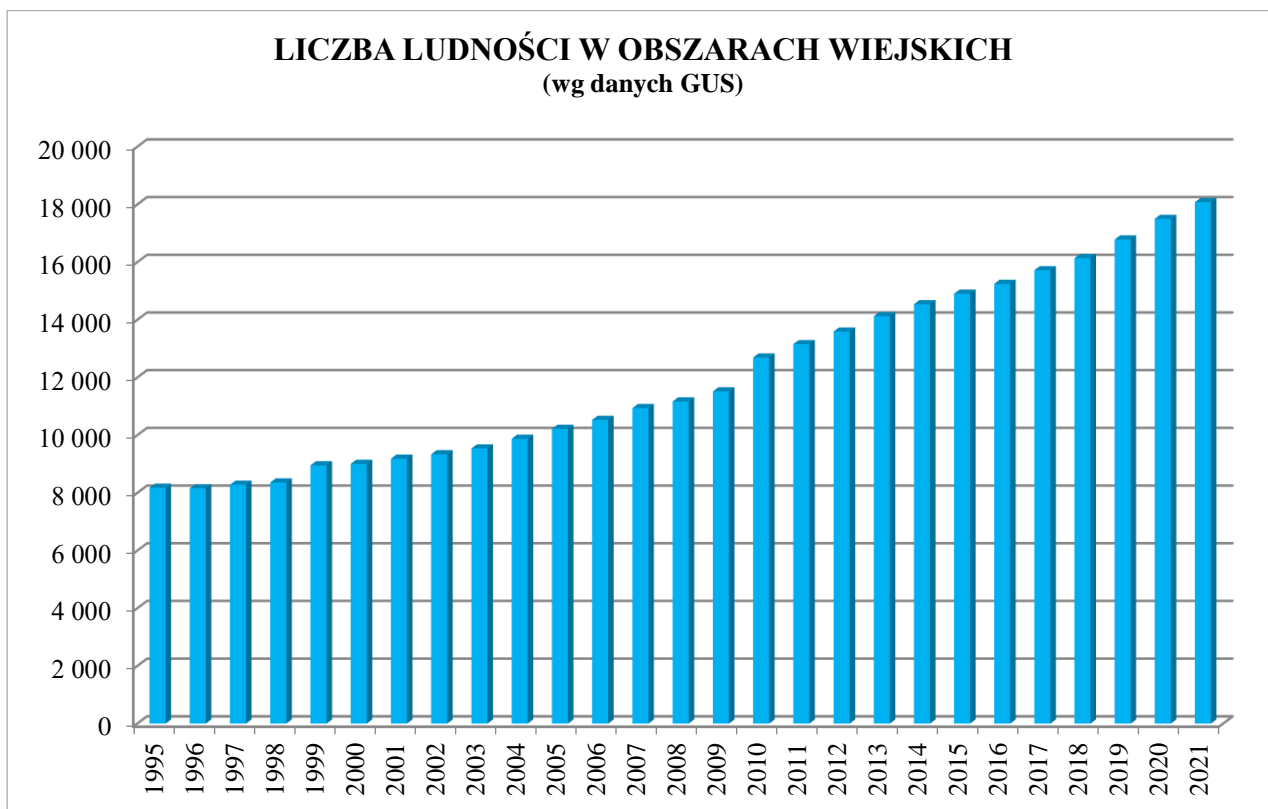
⁵⁾Wykres 3 Liczba ludności na terenach wiejskich i miejskich



⁵⁾Wykres 4 Liczba ludności w mieście



⁵⁾Wykres 5 Liczba ludności w obszarach wiejskich

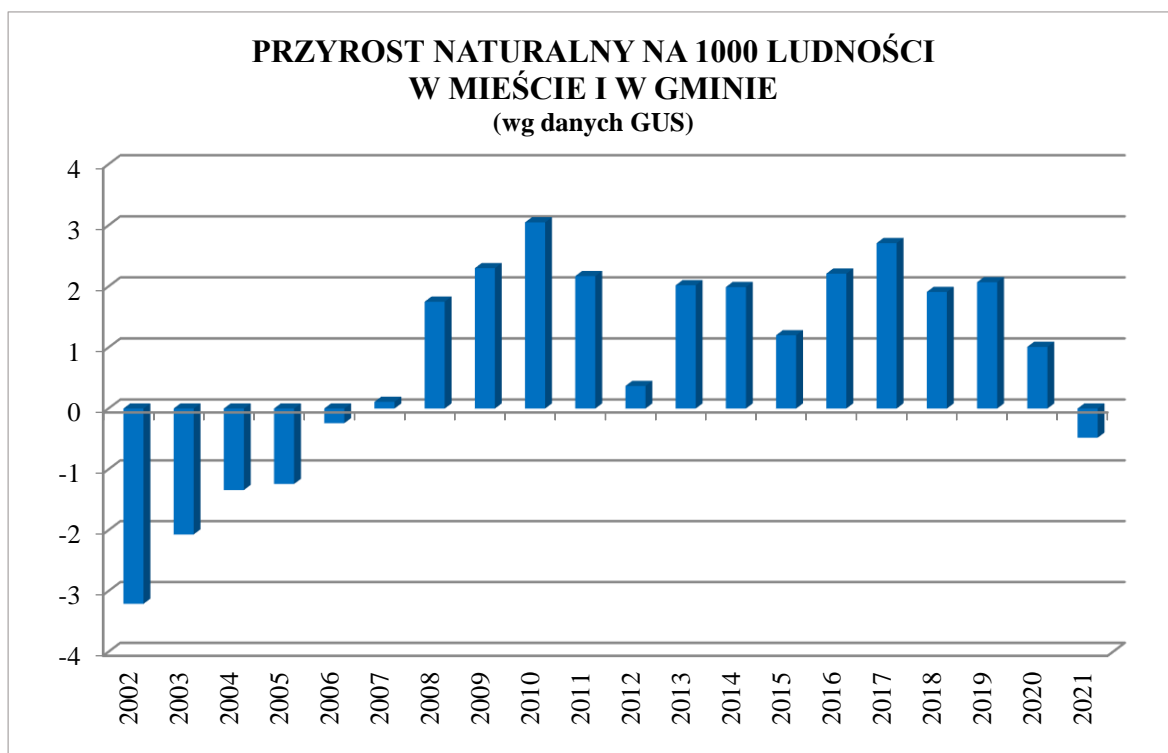


Tempo wzrostu liczby ludności w mieście jak i na terenach wiejskich jest porównywalne. ⁴⁾ Liczba ludności na terenach wiejskich i wykazuje podobnie jak w mieście tendencję wzrostową ⁽¹⁾. (...) ⁴⁾

W ciągu ostatnich lat poziom przyrostu naturalnego w gminie i mieście ulega wahaniom, jednak ogólnie w skali gminy utrzymuje się na dodatnim poziomie. ²⁾ Największy przyrost naturalny na 1000 ludności zanotowano na obszarach wiejskich, a analiza danych statystycznych wskazuje, że od 10 lat ma on niezmiennie tendencję dodatnią. ⁴⁾

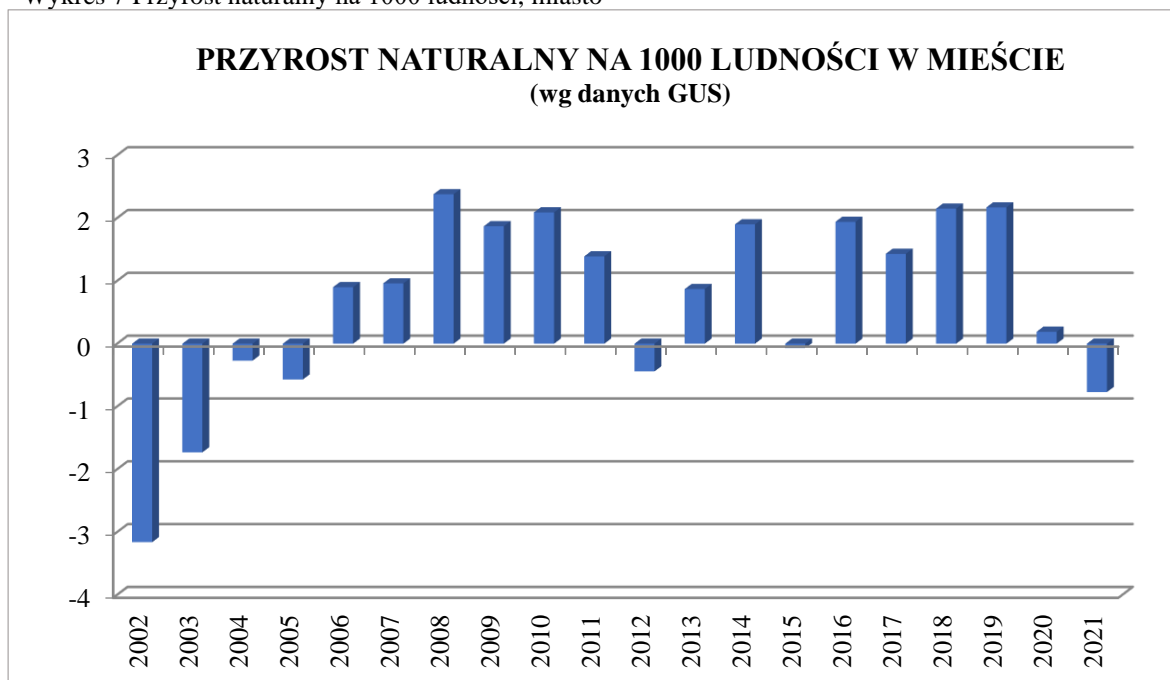
(...) ⁴⁾

⁵⁾ Wykres 6 Przyrost naturalny na 1000 ludności, miasto - gmina

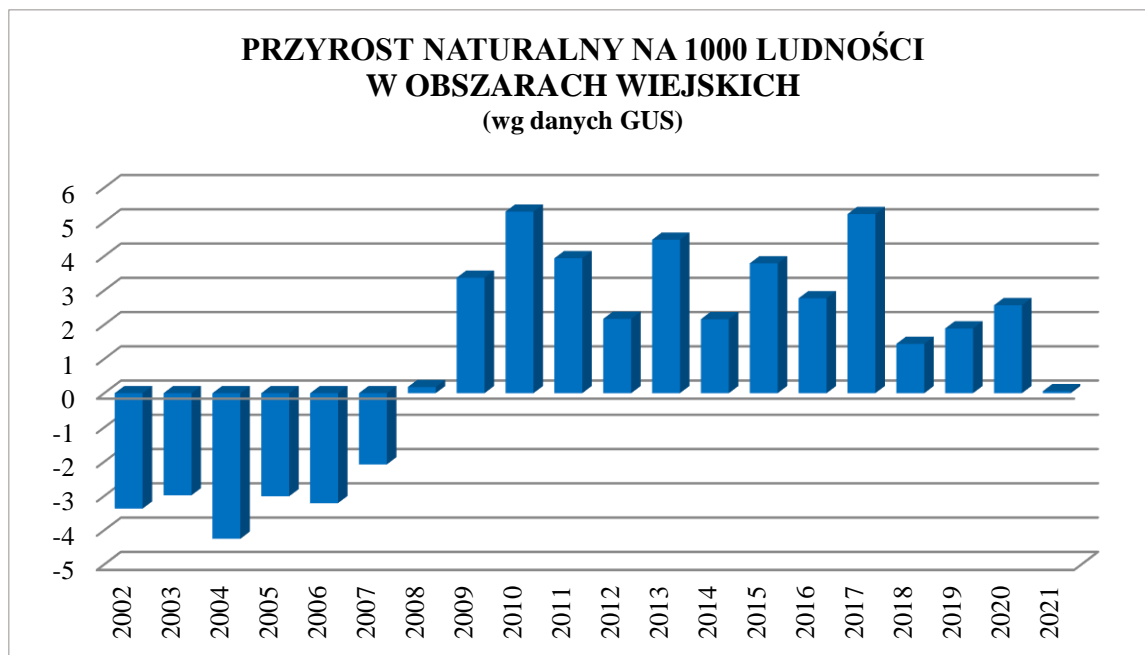


¹(...) ⁴⁾

⁵⁾Wykres 7 Przyrost naturalny na 1000 ludności, miasto

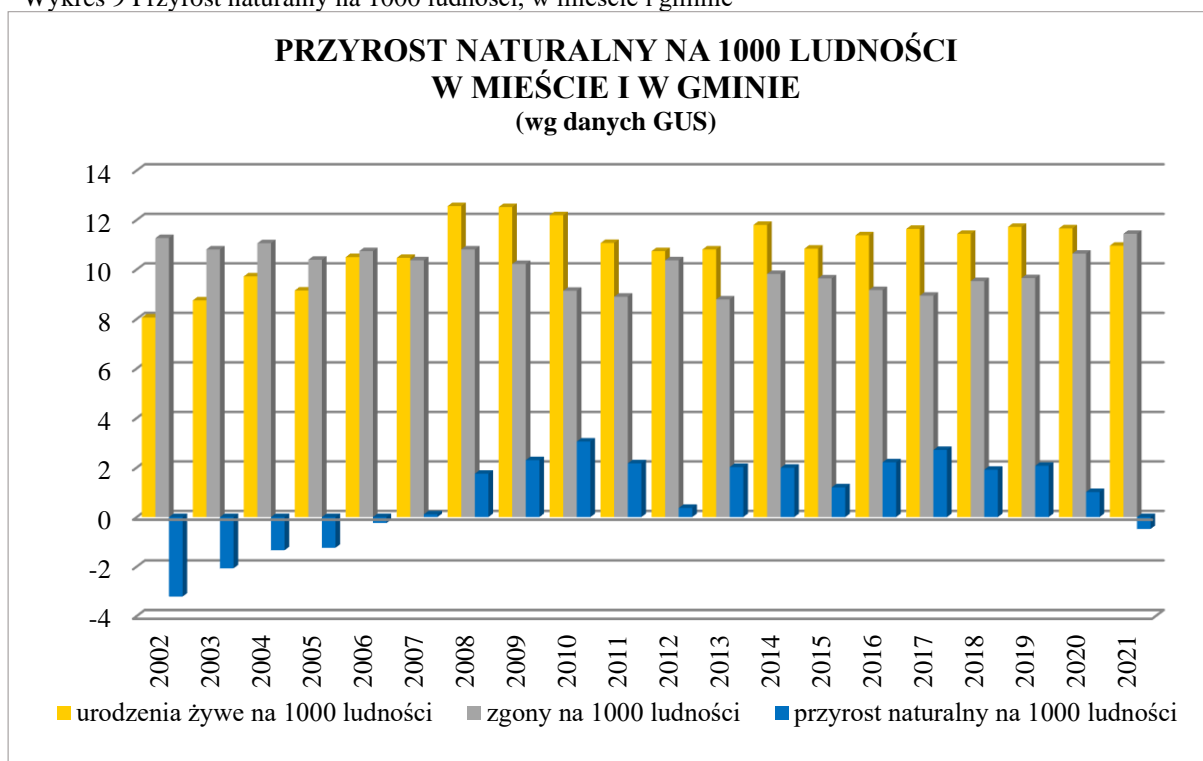


⁵⁾Wykres 8 Przyrost naturalny na 1000 ludności, obszar wiejski

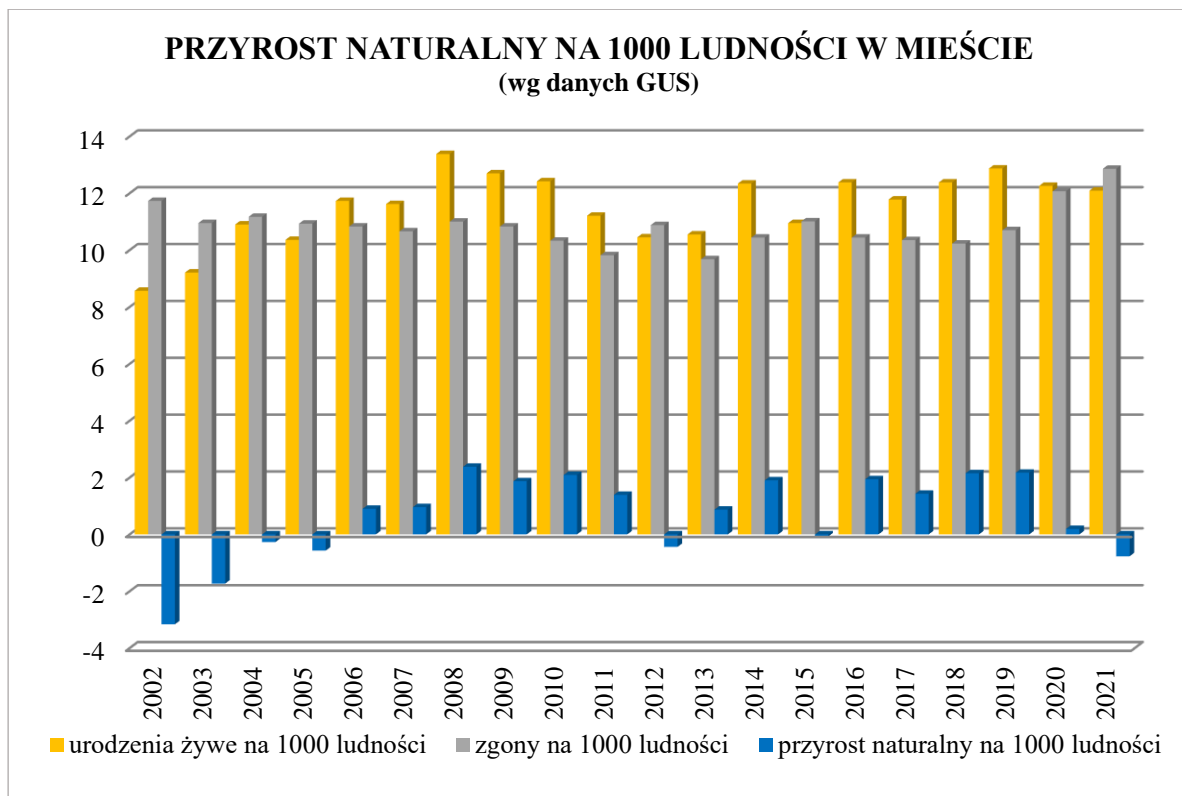


Analiza danych statystycznych z ostatnich 10 lat wykazuje zauważalną tendencję dodatniego przyrostu naturalnego i dodatniego salda migracji na terenie gminy, zarówno w mieście, jak i na terenach wiejskich. ²⁾

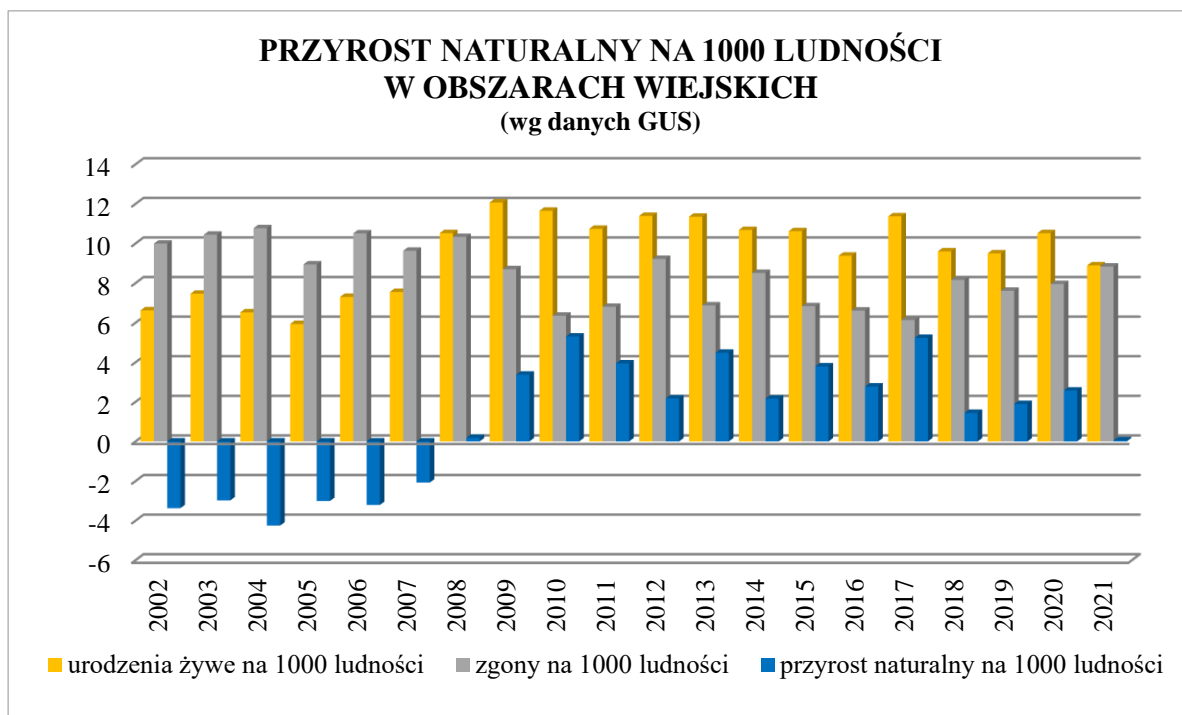
⁵⁾Wykres 9 Przyrost naturalny na 1000 ludności, w mieście i gminie



⁵⁾ Wykres 10 Przyrost naturalny na 1000 ludności, miasto



⁵⁾ Wykres 11 Przyrost naturalny na 1000 ludności, obszar wiejski



2.4.3.10.8.1.1. STRUKTURA WIEKU MIESZKAŃCÓW.

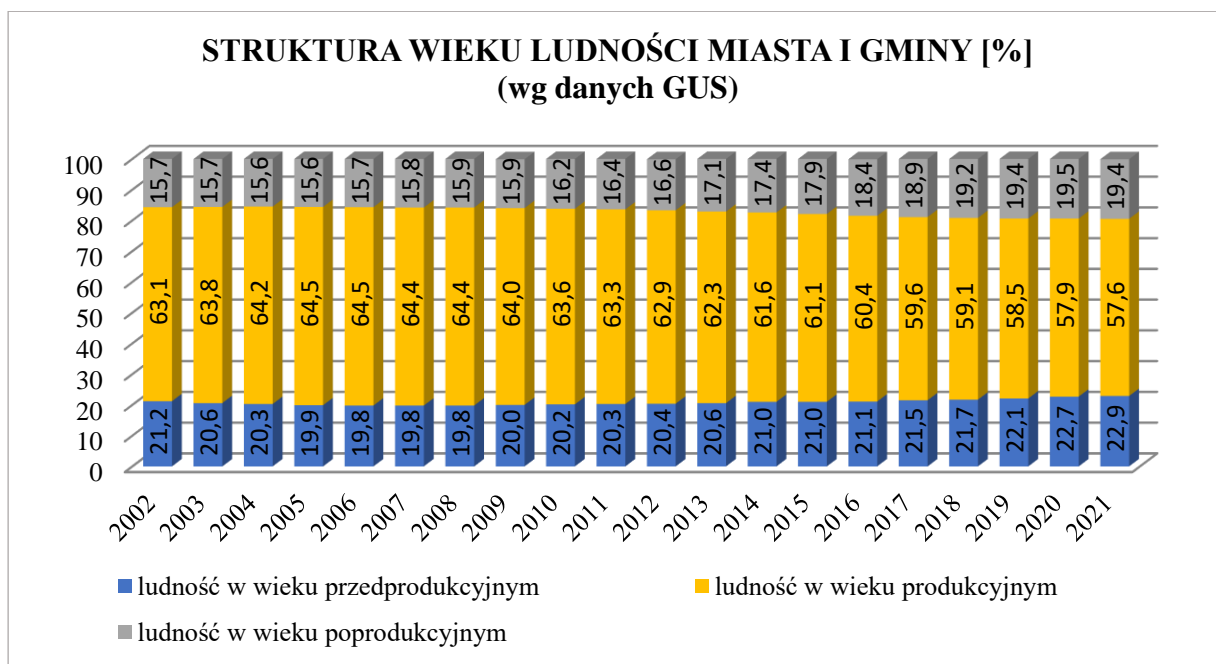
(...)⁴⁾

W roku 2018 grupa ludności w wieku przedprodukcyjnym wynosiła 10 801 osób (miasto – 6 768, wieś – 4 033). Natomiast liczebność grupy w wieku produkcyjnym wynosiła 28 610 osób (miasto – 18 464, wieś – 10 146), a grupa ludności w wieku poprodukcyjnym wynosiła 9 496 osób (miasto – 6 893, wieś – 2 603). (źródło: dane GUS na rok 2019). ⁴⁾

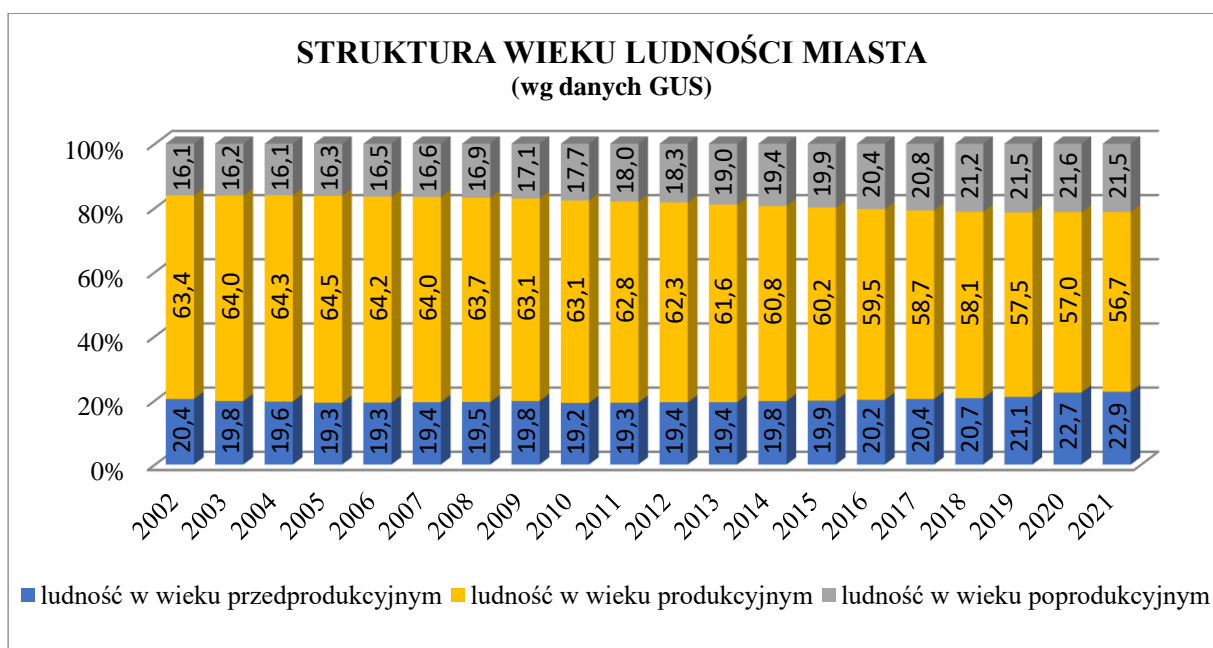
W roku 2021 grupa ludności w wieku przedprodukcyjnym wynosiła 9 979 osób (miasto – 6 164, wieś – 3 815). Natomiast liczebność grupy w wieku produkcyjnym wynosiła 31 037 osób (miasto – 19 604, wieś – 11 433), a grupa ludności w wieku poprodukcyjnym wynosiła 9 879 osób (miasto – 7 050, wieś – 2 829). (źródło: dane GUS na rok 2021).⁵⁾

(...)⁴⁵⁾

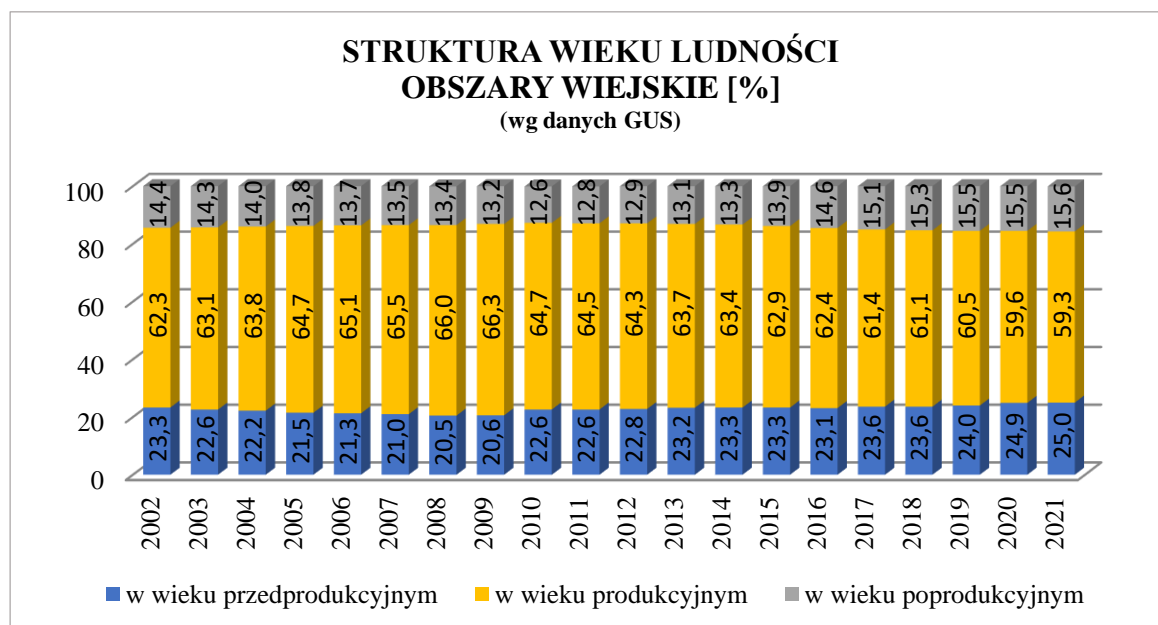
Wykres 12 Struktura wieku ludności miasta i gminy [%]



⁵⁾ Wykres 13 Struktura wieku ludności miasta



⁵⁾ Wykres 14 Struktura wieku ludności, obszar wiejski



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. Jednocześnie, pozyskane dane wskazują systematyczny przyrost w całej gminie osób w wieku poprodukcyjnym oraz znacznie mniejszy przyrost osób w wieku przedprodukcyjnym. Największy przyrost osób w wieku poprodukcyjnym zanotowano w mieście. ⁴⁾ Na przestrzeni ostatnich 20 lat udział ludności w wieku produkcyjnym utrzymywał się na poziomie ok. 60%. Zarówno w mieście jak i na obszarach wiejskich grupa ludności w wieku produkcyjnym jest najliczniejsza. ⁵⁾

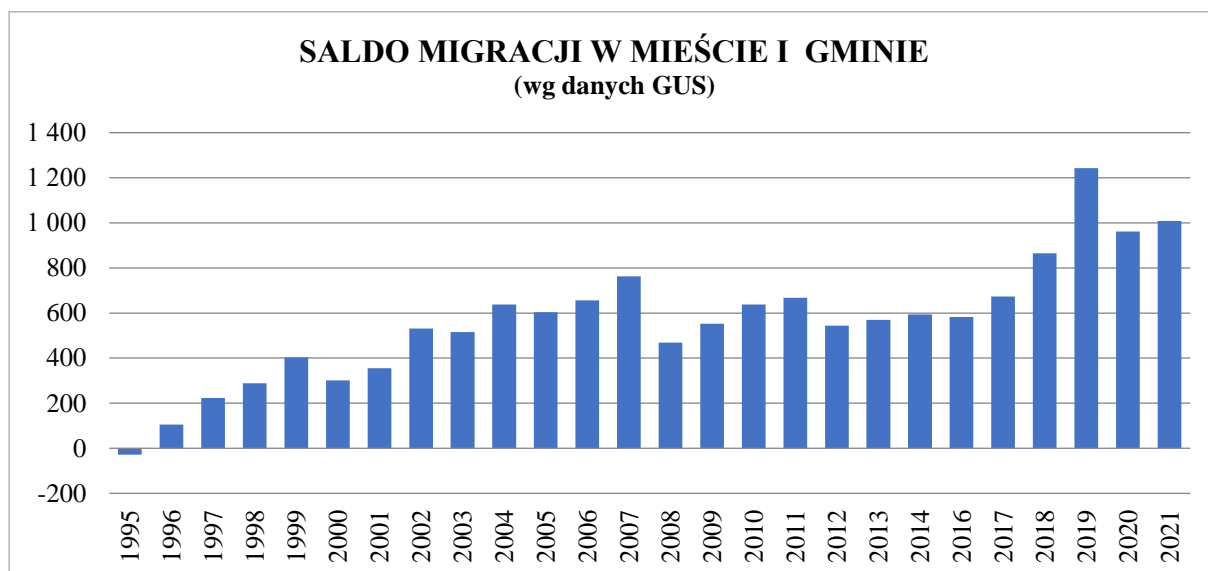
2.4.3.10.8.2. PROCESY DEMOGRAFICZNE

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

Tabela 28 Przemiany ludnościowe (w latach 2010 - 2021 na podstawie danych GUS) ⁵⁾

Obszar	lata											
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
miasto	29 287	29 583	29 763	29 907	30 180	30 356	30 593	30 955	31 505	32 125	32 452	32 818
gmina	12 689	13 153	13 590	14 122	14 538	14 903	15 244	15 716	16 136	16 782	17 496	18 077
razem	41 976	42 736	43 353	44 029	44 718	45 259	45 837	46 671	47 641	48 907	49 948	50 865

⁵⁾ Wykres 15 Saldo migracji w mieście i gminie



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

- 1) stopniowy wzrost dzietności kobiet (jednakże zauważalna jest tendencja odwrotna),
- 2) stopniowy wzrost długości życia aż do osiągnięcia w 2020 r. poziomu 72 lata dla mężczyzn i 78,5 lat dla kobiet,
- 3) stopniowy wzrost migracji wewnętrznych (zauważalny obecnie),
- 4) niezmiennie saldo migracji zagranicznych,
- 5) przy tych założeniach liczba ludności kraju będzie wzrastać średnio o 1 mln na 10 lat. (...) ⁵⁾

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.

Wg prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030 wykonanej przez Główny Urząd Statystyczny liczba ludności w gminie Grodzisk Mazowiecki będzie systematycznie rosła. ⁴⁾

2.4.3.10.8.2.1. SYTUACJA NA RYNKU PRACY

W roku 2016²⁾ liczba osób w wieku produkcyjnym, na terenie miasta i gminy wynosiła 29 103²⁾ osób, czyli około 63,5% ²⁾ ogółu ludności miasta i gminy, stanowiąc potencjalne zasoby pracy.

W roku 2019 liczba osób w wieku produkcyjnym, na terenie miasta i gminy wynosiła 28 610 ⁴⁾ osób, czyli około 58,5% ogółu ludności miasta i gminy, stanowiąc potencjalne zasoby pracy. ⁴⁾

W roku 2021 liczba osób w wieku produkcyjnym, na terenie miasta i gminy wynosiła 31 037 osób, czyli około 60,98% ogółu ludności miasta i gminy, stanowiąc potencjalne zasoby pracy (na podstawie danych GUS).⁵⁾

Wśród bezrobotnych dominują osoby o najniższym wykształceniu.

W ogólnej liczbie osób bezrobotnych w 2017 r. ²⁾ występowała ⁴⁾ przewaga kobiet 59%.²⁾ Największą liczbę bezrobotnych stanowiły osoby długotrwale bezrobotne (245). ²⁾

W ogólnej liczbie osób bezrobotnych w 2019 r. występuje przewaga kobiet 60,6%. Największą liczbę bezrobotnych stanowiły osoby długotrwale bezrobotne (161). ⁴⁾

W ogólnej liczbie osób bezrobotnych w 2021 r. występowała przewaga kobiet 57,21%. Największą liczbę bezrobotnych stanowiły osoby długotrwale bezrobotne.⁵⁾

Stopa bezrobocia w mieście i gminie jest poniżej średniej krajowej. Wg danych Powiatowego Urzędu Pracy w Grodzisku Mazowieckim na koniec sierpnia 2017 r. ²⁾ stopa bezrobocia wynosiła

- 6,8% ²⁾ dla kraju
- 5,9% ²⁾ dla województwa mazowieckiego
- 3,7% ²⁾ dla powiatu grodziskiego.

Liczba zarejestrowanych bezrobotnych w gminie Grodzisk Mazowiecki na dzień 30 września 2017 r. ²⁾ wynosiła 712²⁾ osób.

⁴⁾ Stopa bezrobocia w mieście i gminie jest poniżej średniej krajowej. Wg danych statystycznych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny w 2019 r. stopa bezrobocia wynosiła:

- 5,2 dla kraju,
- 4,4 dla województwa mazowieckiego,
- 2,3 dla powiatu grodziskiego.

Liczba zarejestrowanych bezrobotnych w gminie Grodzisk Mazowiecki na w grudniu 2019 r. wynosiła 455 osób. ⁴⁾

⁵⁾ Stopa bezrobocia w mieście i gminie jest poniżej średniej krajowej. Wg danych Powiatowego Urzędu Pracy w Grodzisku Mazowieckim na koniec sierpnia 2021 r. ⁵⁾ stopa bezrobocia wynosiła:

- 5,4% dla kraju,
- 4,6% dla województwa mazowieckiego,
- 3,4% dla powiatu grodziskiego.

2.4.3.10.8.2.2. WYCHOWANIE I EDUKACJA

2.4.3.10.8.2.2.1. WYCHOWANIE PRZEDSZKOLNE.

⁴⁾(...)

W gminie Grodzisk Mazowiecki w roku 2019/2020 działało⁵⁾ 51 placówek przedszkolnych, w tym 16 jednostek publicznych prowadzonych przez gminę oraz 3 placówki publiczne prowadzone przez inne podmioty. Do placówek publicznych należą: 4 przedszkola prowadzone gminę – 929 dzieci, 5 punktów przedszkolnych – 123 dzieci, 7 oddziałów przedszkolnych przy szkołach podstawowych – 405 dzieci oraz 3 przedszkole prowadzone przez inne podmioty niż gmina – 260 dzieci. Do niepublicznych jednostek zalicza się: 16 przedszkoli – 980 dzieci, 2 punkty przedszkolne – 60 dzieci, oddział przedszkolny przy szkole podstawowej – 29 dzieci, 12 żłobków – 244 dzieci oraz klub dziecięcy – 10 dzieci. Ogółem liczba wychowanków przedszkolnym w roku szkolnym 2019/2020 wynosi 3040. (źródło: dane pozyskane z Urzędu Miasta). ⁴⁾

⁵⁾ W roku szkolnym 2022/2023 działa 37 placówek przedszkolnych, w tym 12 jednostek publicznych prowadzonych przez gminę oraz 5 placówek publicznych prowadzonych przez inne podmioty. Do placówek publicznych należą: 7 przedszkoli prowadzonych przez gminę – 1274 dzieci, 5 oddziałów przedszkolnych przy szkołach podstawowych – 323 dzieci oraz 5 przedszkoli publicznych prowadzonych przez inne podmioty niż gmina – 394 dzieci. Do niepublicznych jednostek zalicza się: 20 przedszkoli – 1173 dzieci, 2 oddziały przedszkolne przy szkole podstawowej – 97 dzieci. Ogółem liczba wychowanków przedszkolnym w roku szkolnym 2022/2023 wynosi 3262. (źródło: dane pozyskane z Urzędu Miasta). ⁵⁾

(...)⁴⁾

PRZEDSZKOLA ⁴⁾

Tabela 29 Wykaz przedszkoli publicznych Źródło: oficjalna strona: Biuro Oświaty Gminy Grodzisk Mazowiecki (<http://www.grodzisk-oswiata.pl/placowki/publiczne/przedszkola/>)⁴⁾

Przedszkola publiczne prowadzone przez Gminę		
L.p.	Placówka	Lokalizacja
1	Przedszkole Nr 1 im. Krasnala Hałabały	05-825 Grodzisk Mazowiecki ul. L. Zondka 5
2	Przedszkole Nr 2 ⁵⁾	Grodzisk Mazowiecki, ul. Westfala 3 ⁵⁾
3	Przedszkole Nr 3 ⁵⁾	Grodzisk Mazowiecki, ul. Bartniaka 13A ⁵⁾
4 ²⁾	Przedszkole Nr 4 im. Króla Macjusia I	05-825 Grodzisk Mazowiecki ul. Górna 12
5 ³⁾	Przedszkole Nr 5 im. Pszczółki Mai w Zespole Szkolno-Przedszkolnym Nr 1	05-825 Grodzisk Mazowiecki ul. Zielony Rynek 2 oraz Wólka Grodziska 33 ⁵⁾
6 ⁴⁾	Przedszkole Nr 7 im. Wróbelka Elemelka	05-825 Grodzisk Mazowiecki ul. M. Kopernika 15
7 ⁵⁾	Przedszkole w Książenicach ⁵⁾	Książenice, Al. E. Marylskiego 3 ⁵⁾
Przedszkola publiczne prowadzone przez podmioty inne niż Gmina		
8 ⁵⁾	Publiczne Przedszkole "Tęczowe Ognisko"	05-825 Grodzisk Maz., ul. L. Waryńskiego 1
9 ⁶⁾	Publiczne Integracyjne Przedszkole Montessori „Pięterko”	05-825 Grodzisk Maz., ul. Bałtycka 45
10 ⁷⁾	Publiczne Przedszkole „Kubuś Puchatek”	05-825 Grodzisk Maz., ul. M. Kopernika 15a
11 ⁵⁾	Publiczne Przedszkole Pracownia	Grodzisk Mazowiecki, ul. Kowalska 14 ⁵⁾

	Montessori ⁵⁾	
12 ⁵⁾	Publiczne Przedszkole „Szalony Borsuk” ⁵⁾	Grodzisk Mazowiecki, ul. Nadarzyńska 91A ⁵⁾

Tabela 30 Wykaz przedszkoli niepublicznych Źródło: oficjalna strona: Biuro Oświaty Gminy Grodzisk Mazowiecki (<http://www.grodzisk-oswiata.pl/placowki/niepubliczne/przedszkola/>)⁴⁾

L.p.	Placówka	Lokalizacja
1	Przedszkole Niepubliczne Zgromadzenia Sióstr Opatrzności Bożej	05-825 Grodzisk Maz., ul. Okrężna 33
2	Przedszkole Niepubliczne „SMYK”	05-825 Grodzisk Maz., ul. Zakątek 10 oraz ul. Stawowa 6
3	Niepubliczne Przedszkole Tosi i Franka	05-825 Grodzisk Maz., ul. Bałtycka 45
4	Niepubliczne Językowe Przedszkole „Mały Poliglota”	05-825 Grodzisk Maz., ul. Piękna 12
5	Niepubliczne Przedszkole Językowe „Wesoły Autobus”	Książenice, ul. Mazowiecka 87a, 05-825 Grodzisk Maz.
6	Niepubliczne Przedszkole Teatralne „Zaczarowana Dorożka”	05-827 Grodzisk Maz., ul. Żółkiewskiego 14
7	Niepubliczne Przedszkole Montessori „Wielki Mały Świat”	Książenice, Al. Marylskiego 7, 05-825 Grodzisk Maz.
8	Przedszkole Niepubliczne KAJTEK	Adamowizna, ul. Osowiecka 98D, 05-825 Grodzisk Maz.
9	Przedszkole Niepubliczne TUPTUSIE	05-825 Grodzisk Maz., ul. Chełmońskiego 18B
10	Niepubliczne Przedszkole „Mali Artyści”	Czarny Las, ul. Kwitnącej Wiśni 12, 05-825 Grodzisk Maz.
11	Niepubliczne Przedszkole Dmuchawiec Montessori	Grodzisk Maz., ul. Nadarzyńska 37
12	Przedszkole Niepubliczne „Skrzat” Iwona Wodzińska	Grodzisk Maz., ul. Okrężna 108
13	Niepubliczne Przedszkole Osesek przy Centrum Rozwoju Dziecka Osesek	Grodzisk Maz., ul. Spółdzielcza 4
14	Niepubliczne Przedszkole Muzyczno-Językowe Wesołe Nutki	05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Batorego 22
15	Niepubliczne Przedszkole „Baby Academy”	05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Dworska 15 i Dworska 11
16	Niepubliczne Przedszkole „Sosenki”	05-825 Grodzisk Maz., ul. Langiewicza 5
17	Przedszkole „Dzień Dobry Przedszkole” ⁵⁾	Grodzisk Mazowiecki, ul. Nadarzyńska 91A ⁵⁾
18	Niepubliczne Przedszkole Happy Baby ⁵⁾	Grodzisk Mazowiecki, ul. Szwedzka 23 ⁵⁾
19	Punkt Przedszkolny ZUCH- ⁵⁾ PRZEDSZKOLAK	Grodzisk mazowiecki, ul. Okrężna 39E ⁵⁾
20	Punkt Przedszkolny Tęczowy Domek ⁵⁾	Grodzisk Mazowiecki, ul. 3 Maja 40C ⁵⁾

PUNKTY PRZEDSZKOLNE

Tabela 31 Wykaz punktów przedszkolnych publicznych. Źródło: oficjalna strona: Biuro Oświaty Gminy Grodzisk Mazowiecki (<http://www.grodzisk-oswiata.pl/placowki/publiczne/punkty-przedszkolne/>)⁴⁾

L.p.	Placówka	Lokalizacja
1	(...) ⁵⁾ Punkt Przedszkolny Przy szkole podstawowej Nr 5 w Grodzisku Mazowieckim ⁵⁾	(...) ⁵⁾ Grodzisk Maz., ul. L. Zondka 6 ⁵⁾
2	Punkt Przedszkolny Nr 4 przy Szkole Podstawowej w Adamowiznie	ul. Osowiecka 33
3	Punkt Przedszkolny Nr 5 przy Szkole Podstawowej w Izdebnie Kościelnym	ul. ks. M. Oziębłowskiego 9
4	(...) ⁵⁾ Punkt Przedszkolny przy Szkole Podstawowej Nr 6 w Grodzisku Mazowieckim ⁵⁾	(...) ⁵⁾ Grodzisk Maz., ul. Sportowa 31 ⁵⁾
5	(...) ⁵⁾ Punkt Przedszkolny	(...) ⁵⁾ ul. Orła 56 Szczęsne ⁵⁾

	przy Szkole Podstawowej w Szczęsnem ⁵⁾	
--	---	--

Tabela 32 Wykaz punktów przedszkolnych niepublicznych. Źródło: oficjalna strona: Biuro Oświaty Gminy Grodzisk Mazowiecki (<http://www.grodzisk-oswiata.pl/placowki/niepubliczne/punkty-przedszkolne/>)⁴⁾

L.p.	Placówka	Lokalizacja
1	Niepubliczny Punkt Przedszkolny Zuch-Przedszkolak	05-825 Grodzisk Mazowiecki ul. Okrężna 39E
2	„Tęczowy Domek” Niepubliczny Terapeutyczny Punkt Przedszkolny	05-825 Grodzisk Maz., ul. 3 Maja 38C

4) ŻŁOBKI I KLUBY DZIECIĘCE

W Gminie Grodzisk Mazowiecki nie ma publicznych placówek świadczących opiekę nad dziećmi w wieku do 3 lat. Funkcjonują natomiast żłobki niepubliczne, do których uczęszcza ok. 200 dzieci (Raport o stanie gminy za 2019 rok).

Tabela 33 Wykaz żłobków niepublicznych. Źródło: <https://empatia.mpips.gov.pl/dla-swiadczeniobiorcow/rodzina/d3/rejestr-zlobkow-i-klubow> <https://grodzisk.pl/prezentacja-gminy/>⁴⁾

L.p.	Placówka	Lokalizacja
1	Niepubliczny Żłobek "Elmo"	Grodzisk Mazowiecki ul. Bartnicza 15D
2	Żłobek Baby Academy	Grodzisk Mazowiecki ul. Dworska 2
3	Baby Academy II	Grodzisk Mazowiecki, ul. Dworska 11
4	"HAPPY BABY" MONIKA KRUPA	Grodzisk Mazowiecki, ul. Sadowa 17
5	MontiniMini - Klub Dzieciący	Grodzisk Mazowiecki, ul. 1 Maja 6A
6	Truskawkowy Żłobek	Grodzisk Mazowiecki, ul. Nadarzyńska 50
7	Żłobek "Elmo"	Grodzisk Mazowiecki ul. L. Waryńskiego 15
8	Żłobek "Chatka Puchatka"	Grodzisk Mazowiecki 3 Maja 21B
9	Żłobek "Skrzat"	Grodzisk Mazowiecki Okrężna 108
10	Niepubliczny Żłobek Tuptusie	Grodzisk Mazowiecki ul. Zagaje 1
11	Niepubliczny Żłobek Lemurek	Grodzisk Mazowiecki ul. Sadowa 13
12	Niepubliczny Żłobek "Wesoły Minibus"	Książenice Mazowiecka 87a
13	Niepubliczny Żłobek Grodziska Akademia Dziecięca Ksawcio i Wojtuś	Wólka Grodziska Wólka Grodziska 33

Przedszkola zlokalizowane są głównie w rejonach koncentracji zabudowy mieszkaniowej, na terenie miasta. Na obszarze gminy tego typu placówki zlokalizowane są we wsiach Czarny Las, Wólka Grodziska, Natolin, Książenice, Opypy, Adamowizna i Izdebnko Kościelne.

2.4.3.10.8.2.2.2. SZKOLNICTWO.

(...)⁴⁾

W roku szkolnym 2019/2020 w Grodzisku Mazowieckim funkcjonowało łącznie 15 szkół podstawowych (8 publicznych, 7 niepublicznych).⁴⁾

(...)⁴⁾

4)

Tabela 34 Wykaz szkół podstawowych publicznych w roku szkolnym 2019/2020. Źródło: Raport o stanie Gminy Grodzisk Mazowiecki za 2019 r., Oficjalna strona Gminy Grodzisk Mazowiecki: (<https://grodzisk.pl/poradnik-teleadresowy/szkoly-podstawowe/>)⁴⁾

L.p.	Placówka szkolna	Lokalizacja
1	Szkoła Podstawowa Nr 1 im. H. Sienkiewicza	ul. W. Bartniaka 13A, budynek przy ul. J. Kilińskiego 8
2	Szkoła Podstawowa Nr 2 im. M. Konopnickiej	ul. W. Westfala 3
3	Szkoła Podstawowa Nr 4 im. J. Joteyko	ul. Zielony Rynek 2
4	Szkoła Podstawowa im. Fryderyka Chopina w Książenicach	al. E. Marylskiego 3, Książenice
5	Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 6 im. Szarych Szeregów	ul. Sportowa 31
6	Szkoła Podstawowa w Adamowiznie	ul. Osowiecka 33, Adamowizna
7	Szkoła Podstawowa im. Klementyny z Tańskich Hoffmanowej w Izdebnie Kościelnym	ul. Ks. M. Oziębłowskiego 9, Izdebnio Kościelne
8	Szkoła Podstawowa nr 5 im. L. Teligi	ul. L. Zondka 6
9 ⁵⁾	Szkoła Podstawowa w Szczęsnem ⁵⁾	Szczęsne, ul. Orla 56 ⁵⁾

Tabela 35 Tabela: Wykaz szkół podstawowych **niepublicznych** w roku szkolnym 2019/2020. Źródło: Dane pozyskane z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, Oficjalna strona Gminy Grodzisk Mazowiecki: (<https://grodzisk.pl/poradnik-teleadresowy/szkoly-podstawowe/>)⁴⁾

L.p.	Placówka szkolna	Lokalizacja
1	Społeczna Szkoła Podstawowa nr 23 im. gen. bryg. Leopolda Okulickiego	ul. 3 Maja 33
2	Szkoła Podstawowa STIF (...) ⁵⁾	Odrano Wola, ul. gen. S. Grota-Roweckiego 8 (...) ⁵⁾
3	Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Leonarda da Vinci	Książenice, ul. Mazowiecka 87A, 05-825 Grodzisk Maz.
4	Integracyjna Szkoła Montessori Drugie Piętro	ul. 11 Listopada 48, 05-825 Grodzisk Maz.
5	Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Adamowiznie	Adamowizna, ul. Osowiecka 98D
6	Niepubliczna Szkoła Podstawowa Fundacji Królowej Świętej Jadwigi	05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Dygasińskiego 1
7	Tenisowa Szkoła Podstawowa pod patronatem Roberta Piotra Radwańskiego	Kozerki, ul. Jowisza 92, 05-825 Grodzisk Mazowieckiego
8 ⁵⁾	Szkoła Podstawowa MOST ⁵⁾	Książenice, ul. Mazowiecka 188A ⁵⁾

(...)³⁾

W roku szkolnym 2018/2019 w szkołach na terenie gminy kształciło się łącznie 4 944 uczniów.³⁾

W roku szkolnym 2019/2020 w szkołach publicznych podstawowych na terenie gminy kształciło się łącznie 4 572 uczniów.⁴⁾ W szkołach niepublicznych w roku szkolnym 2019/2020 uczyło się 540 uczniów (informacje pozyskane z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim).⁴⁾

W roku szkolnym 2022/2023 w szkołach publicznych podstawowych na terenie gminy kształciło się łącznie 5 398 uczniów. W szkołach niepublicznych podstawowych natomiast 1 062 uczniów (informacje pozyskane z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim).⁵⁾

Od 1 września 2017 roku przestały funkcjonować gimnazja, a ostatnie klasy gimnazjalne do 2019 r. funkcjonowały przy szkołach podstawowych, zgodnie z Uchwałą nr 507/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie dostosowania sieci szkół podstawowych i gimnazjów prowadzonych przez Gminę Grodzisk Mazowiecki do nowego ustroju szkolnego.⁴⁾

(...)⁴⁾

Młodzież z Grodziska Mazowieckiego i okolic ma możliwość wyboru nauki w zlokalizowanych w Grodzisku Mazowieckim (...)⁴⁾ w szkołach średnich:⁴⁾

- Zespół Szkół nr 1, ul. Żwirki i Wigury 4, 05-825 Grodzisk Mazowiecki,
 - Zespół Szkół Technicznych i Licealnych Nr 2, ul. J. Kilińskiego 8c, 05-825 Grodzisk Mazowiecki,
- oraz dodatkowo:
- Zespół Szkół im. Hipolita Szczerkowskiego, ul. Kilińskiego 21, Grodzisk Mazowiecki, ⁴⁾
 - Państwowa Szkoła Muzyczna I st. im. Tadeusza Bairda, ul. gen. L. Okulickiego 8, 05-825 Grodzisk Mazowiecki. ⁴⁾

(...)⁴⁾

Biorąc pod uwagę liczebność grupy mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym (wynoszącą w 2019 r. 10 801 osób, natomiast w roku 2021, zgodnie z danymi GUS, 9 979 osób⁵⁾), liczba miejsc w placówkach oświatowych wydaje się być wystarczająca. ⁴⁾

Źródło: <http://www.grodzisk-oswiata.pl/>

2.4.3.10.8.2.3. KULTURA

Głównym ośrodkiem kultury w Grodzisku Mazowieckim jest Ośrodek Kultury Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Ponadto, należy wymienić następujące placówki i instytucje:

- Mediateka ⁴⁾,
- Kino w Centrum Kultury (ul. Spółdzielcza),
- Biblioteki publiczne w mieście i gminie Grodzisk Mazowiecki,
- Radio Bogoria,
- (...) ⁴⁾ Publiczne Ognisko Plastyczne im. Jana Skotnickiego w Grodzisku Mazowieckim ⁴⁾,
- Centrum Kulturalno-Edukacyjne "Radogoszcz",
- Galeria Instrumentów Folkowych,
- Przestrzeń Kulturze Przyjazna „Poczekalnia”, ⁴⁾,
- (...) ⁴⁾, Izba Tradycji EKD/WKD ⁴⁾,
- Willa Niespodzianka⁴⁾,
- Kino „Wolność” w Willi Radogoszcz, ⁴⁾,
- Liczne wydawnictwa prasy: dwutygodniki (Flesch Mazowska) ⁴⁾, miesięczniki (...) ⁴⁾ Wspólny Powiat, Kurier Południowy, (...) ⁴⁾ 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.

2.4.3.10.8.2.4. 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”,
- (...) ⁴⁾ Tereny sportowo-rekreacyjne „Stawy Walczewskiego”, ⁴⁾,
- Kąpielisko Miejskie „Stawy Walczewskiego” ⁴⁾,
- Stadion Miejski, ⁴⁾,
- Korty tenisowe,
- Kompleks boisk w Chlebni, ⁴⁾,
- Kompleks boisk „Orlik 2012”, ⁴⁾,
- Sala treningowa tenisa stołowego, ⁴⁾,
- Strzelnica w Makówce. ⁴⁾,
- natomiast na terenie wsi Chlebnia nad stawami planowane jest stworzenie kompleksu rekreacyjnego wraz z budową zbiornika retencyjnego w celach zwiększenia retencji oraz gromadzenia wód w rzece Mrowna. ⁵⁾

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. Zielen jest rozmieszczona w mieście bardzo nierównomiernie, co bardziej ogranicza jej dostępność wielu mieszkańcom.

2.4.3.10.8.2.5. OCHRONA ZDROWIA

Na terenie (...) ⁴⁾ gminy znajdują się 22 ⁴⁾ przychodnie (stan na 2019 r., źródło: dane GUS) ⁴⁾. 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.

(...) ⁴⁾ W roku 2019 na terenie miasta działały 22 aptek (źródło: dane GUS).⁴⁾ Natomiast w roku 2021 na terenie miasta działało 16 aptek (źródło: dane GUS).⁵⁾

⁵⁾ Tabela 36 Tabela: Wykaz przychodni znajdujących się na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki – stan na 2022 rok (źródło: dane pozyskane z Urzędu Miasta Grodzisk Mazowiecki)

NAZWA PRZYCHODNI	ULICA	MIEJSCOWOŚĆ
NZOZ Grodziskie Centrum Medyczne	ul. Piaskowa 17A	05-825 Grodzisk Mazowiecki
Malina-Med	ul. 3 maja	05-825 Grodzisk Mazowiecki
Lecznica Life-Med	ul. T. Kościuszki 29	05-825 Grodzisk Mazowiecki
NZOZ OPTIMA	ul. Bairda 56 lok.7	05-825 Grodzisk Mazowiecki
NZOZ Eskulap Plus	ul. Szczerkowskiego 17	05-825 Grodzisk Mazowiecki
NZOZ Lecznica Rodzinna s.c.	ul. Kościuszki 21	05-825 Grodzisk Mazowiecki
NZOZ Malvita	ul. Traugutta 30	05-825 Grodzisk Mazowiecki
NZOZ Villa Optica Sp. z o.o.	ul. Nadarzyńska 45/8/9	05-825 Grodzisk Mazowiecki
NZOZ TAK-MED.	ul. Bliska 14	05-825 Grodzisk Mazowiecki
CRtech	ul. Żyrardowska 35a/19	05-825 Grodzisk Mazowiecki
Dental.Gabinet Stomatologiczny	ul. 3 Maja 21 G	05-825 Grodzisk Mazowiecki
DENTIKA dc	ul. Kościuszki 10	05-825 Grodzisk Mazowiecki
Duo-Dent Stomatolog	ul. Bairda 32a	05-825 Grodzisk Mazowiecki
MEDIKON	ul. Sadowa 22	05-825 Grodzisk Mazowiecki
S-Dent Studio	ul. Sienkiewicza 4	05-825 Grodzisk Mazowiecki
Gabinet Stomatologiczny	ul. Żwirki i Wigury 1 d	05-825 Grodzisk Mazowiecki
Gabinet Stomatologiczny	ul. Tylna 26	05-825 Grodzisk Mazowiecki
SORNO Centrum Rehabilitacji	ul. Krucza 14, Mościska	05-825 Grodzisk Mazowiecki
SPEKTRUM Centrum kompleksowej terapii psychologiczno-pedagogicznej dla dzieci	ul. 3 Maja 38C	05-825 Grodzisk Mazowiecki
Novodent Gabinet Stomatologiczny	ul. Armii Krajowej 1i	05-825 Grodzisk Mazowiecki
Ameds		Grodzisk Maz
Przychodnia Specjalistyczna		Książenice
NZOZ leczenia uzależnień CISOWA		Czarny Las

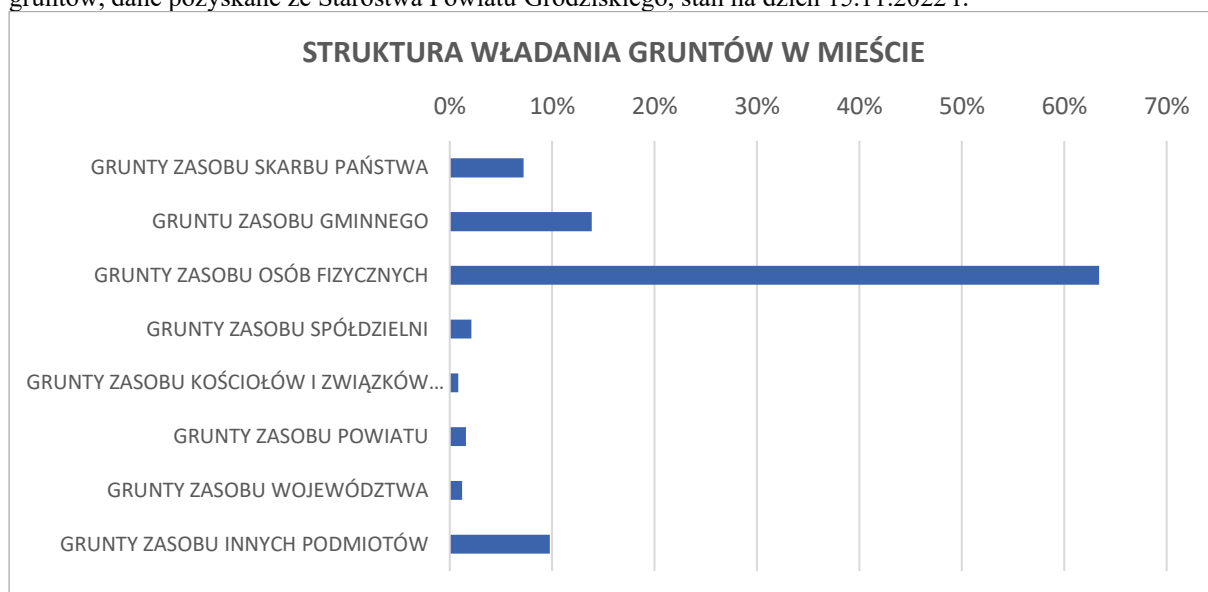
2.4.3.11. STAN PRAWNY GRUNTÓW

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

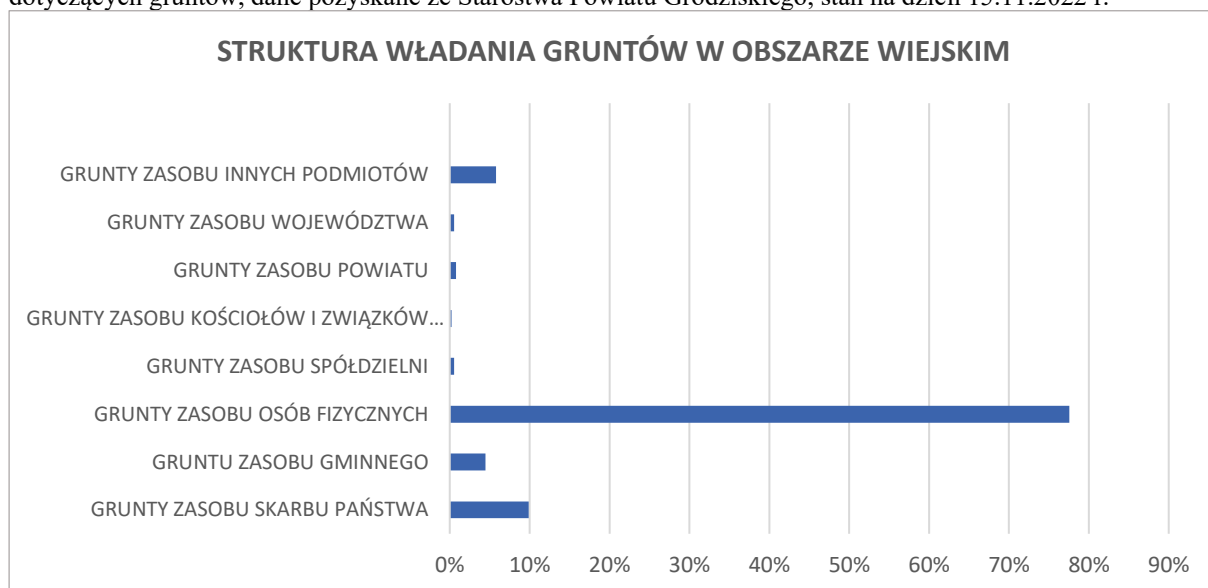
Własność komunalna, w 2020 r., obejmowała⁵⁾ 573 ha⁴⁾ (źródło: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów, dane pozyskane z Urzędu Miasta, stan na dzień 01.01.2020 r.) i stanowi grunty pod szkołami, urzędem miejskim, świetlicami, domami kultury, obiektami sportowymi, parkami, urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami. Natomiast w 2022 r. było to już 603 ha (źródło: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, stan na dzień 15.11.2022 r.).⁵⁾

(...) ⁴⁾

⁵⁾ Wykres 16 Struktura władania gruntów w mieście, źródło: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, stan na dzień 15.11.2022 r.⁵⁾



Wykres 17 Struktura władania gruntów w obszarze wiejskim, źródło: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, stan na dzień 15.11.2022 r.⁵⁾



2.4.3.12. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

⁴⁾ Na przestrzeni minionych lat na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki zostały wydane 3 koncesje na rozpoznanie geologiczne złóż kopaliny (kruszywa naturalnego) wydanych przez organy administracji geologicznej Wojewody Mazowieckiego i Starosty Grodziskiego. Również trzy zakłady uzyskały koncesje geologiczne na wydobywanie kopaliny ze złóż.

W kopalinach występują w przeważającej części piaski średnioziarniste z domieszkami różnych frakcji. Żwirry 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 37 Wykaz koncesji na rozpoznanie geologiczne złóż kopaliny (kruszywa naturalnego) na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki. Źródło: UM Grodzisk Mazowiecki, stan na dzień 18-11-2020

Lp.	Przedsiębiorca	Lokalizacja rozpoznawanego złoża	Organ koncesyjny - data wydania koncesji	Okres ważności koncesji	UWAGI
1.	4) PHU -PIASEK	Złoże „Książenice ”	Decyzja Starosty Grodzkiego, 14-07-2016 r znak: WOŚ.6540.07.2016	31.12.2021 r	Dec. Nr 06/16

Tabela 38 Wykaz koncesji geologicznych na wydobywanie kopalin na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki.
Źródło: POŚ.

Lp.	Przedsiębiorca	Lokalizacja złoża	Powierzchnia:	Zasoby geologiczne	Organ koncesyjny - data wydania koncesji	Okres ważności koncesji:
1.	Elbet. Przewóz towarów, wykopy ziemne. Bekoniarstwo, wyroby betonowe	Złoże MARYNIN I	1,55 ha,	514 tys. Mg.	Wojewoda Mazowiecki, 23.10.1998 r.	do 31 grudnia 2003 r.*
2.	PHU -PIASEK	Złoże Książenice	1,30 ha,	80,774 tys. Mg.	Wojewoda Mazowiecki, 23.10.1998 r.	do 31 grudnia 2007 r.
3.	Firma Natolin – wytwórnia cegły	Złoże Władysławów I	b.d,	b.d.	Starosta Grodziski, 8.09.2000 r.	do 31 grudnia 2009 r.**
4. 2)	PHU -PIASEK	Złoże Książenice	0,81 ha	b.d.	Starosta Grodziski 14.07.2016 r.	do 31 grudnia 2022 r.

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

** decyzja nie jest realizowana

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

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

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

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

Gmina Grodzisk Mazowiecki znajduje się w granicach dwóch nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna). GZWP to zbiorniki wydzielone ze względu na ich szczególne znaczenie regionalne dla obecnego i perspektywicznego zaopatrzenia ludności w wodę. ³⁾

W granicach administracyjnych gminy Grodzisk Mazowiecki znajdują się ponadto następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:

- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Adamów”;
- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Henryków”;
- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Natolin”;
- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Władysławów”;

dla których właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną lub dodatek do dokumentacji geologicznej w terminie, od którego upłynęło co najmniej dwa lata od daty wydania niniejszego zarządzenia zastępczego lub przyjął dokumentację geologiczną bez zastrzeżeń.

Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej – Adamów

- kopalina: surowce ilaste ceramiki budowlanej - ily warwowe
- miejscowość: Adamów
- decyzja nr/ znak sprawy: OSGW-VI-8513-3/89 z dnia 17.04.1989 r.

Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej - Henryków

- kopalina: surowce ilaste ceramiki budowlanej - ily warwowe
- miejscowość: Chrzanów Mały (niewielka część złoża znajduje się w gminie Milanówek)

- decyzja nr/ znak sprawy: KZK/012/K/4191/80 z dnia 08.12.1980 r.

Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej - Natolin
- kopalina: surowce ilaste ceramiki budowlanej - ility warwowe
- miejscowość: Natolin
- decyzja nr/ znak sprawy: OSGW-G-8513-16/84; Nr 11/84 z dnia 14.12.1984 r.

Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej - Władysławów
- kopalina: surowce ilaste ceramiki budowlanej (kopaliny ceglarskie) - ility
- miejscowość: Chlebnia, Natolin
- decyzja nr/ znak sprawy: RO-III/G/7514/21/98 z dnia 23.03.1999 r.

Złoże kruszywa naturalnego – Książenice
1 Kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane
2 miejscowość: Książenice
3 decyzja nr / znak sprawy: OSRL-VI-7514/4/96 z dnia 29.10.1996 r.

Złoże Kruszywa Naturalnego – Marynin I
4 kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane
5 miejscowość: Marynin
6 decyzja nr / znak sprawy: WŚR-VI/7414/13/02 z dnia 19.09.2002 r.

Obszary udokumentowanych złóż kopalin: Adamów, Natolin, Henryków, Książenice, Marynin I, Adamów oznaczono na rysunku Studium.

2.4.3.13. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA WODNEGO

2.4.3.13.1. 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 (...) ⁴⁾ przepisów-*ustawy Prawo Wodne* (...) ⁴⁾ 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.:

1. zabezpieczenia terenu niezbędne dla potrzeb ograniczenia przebywania na nich osób trzecich,
2. wprowadzania ścieków do wód i do ziemi,
3. nakaz zagospodarowania terenu ujęć zielenią.

Wokół wymienionych pkt. 2.4⁵⁾ ujęć i stacji uzdatniania wody „Cegielniana”, „Dąbrówka”, „Czarny Las”⁵⁾ i „Wólka Grodziska” w pozwoleniu wodno - prawnym zostały wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej. Strefy te zostały również wyznaczone dla ujęć wód podziemnych w: Makówce i w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Bałtyckiej.⁵⁾

2.4.3.13.2. OCHRONA PRZED POWODZIĄ

Na podstawie przepisów prawa wodnego ¹⁾ 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 wzebrań 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”.

Studium określiło ¹⁾ 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 obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi¹⁾ znajdują się: północno - wschodnie krańce miasta Grodzisk Mazowiecki oraz fragmenty terenów miejscowości, przez które przepływa Rokitnica: Żuków, Kłudzienko, Adamów¹⁾, Thuste, Natolin, Chrzanów Duży, Chrzanów Mały, Kady, Opypy, Książenice, Marynin.

W związku z nowelizacją Prawa Wodnego dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo (...) ⁴⁾ sporządzono mapy zagrożenia powodziowego. Dla Rokitnicy mapy takie (...) ⁴⁾⁴⁾ zostały wykonane w 2020 roku. Uwzględniają one przegląd i aktualizacja map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego sporządza się na podstawie następujących aktów prawnych:

1) Dyrektywa 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywa Powodziowa);

2) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310, z późn. zm.);

3) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U z 2018 r. poz. 2031).

Na podstawie art. 169 ust. 8 ustawy Prawo wodne mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego podlegają przeglądowi co 6 lat oraz w razie potrzeby aktualizacji.

Zgodnie z ustawą – Prawo wodne (art. 169 ust. 2) na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się w szczególności:

1) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

które przedstawiono w części graficznej niniejszego Studium.

2.4.3.14. TERENY ZAMKNIĘTE

Na podstawie art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. 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)¹⁾.

Decyzja Nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają tereny kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. Dz. Urz. MInR. 2014.25)⁴⁾ uznaje za tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa tereny, na których usytuowane są linie kolejowe (określone w załączniku do decyzji).²⁾

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

Południowo – zachodnia ⁵⁾ część gminy Grodzisk znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, ustanowionego na mocy przepisów odrębnych, od obiektu w Musułach.⁴⁾

2.4.3.15. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

(...) ⁴⁾

⁴⁾ Zarząd Województwa Mazowieckiego wskazał na konieczność uwzględnienia zadań zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a w szczególności uwzględnienie przebiegu autostrady A2 w sąsiedztwie obszaru objętego sporządzeniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2.4.3.16. ²⁾ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ NR 2 STUDIUM

Przedmiotową zmianę Studium przeprowadza się na podstawie uchwały Nr 576/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. Przedmiotem zmiany Studium jest część obszaru gminy, w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do uchwały. Zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami Studium, teren ten przeznaczony jest w części zachodniej pod tereny aktywności gospodarczej i usług AG, zaś w części wschodniej pod tereny zieleni urządzonej ZU. Przyczyną przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany Studium była zmiana polityki Gminy w zakresie zagospodarowania terenów objętych opracowaniem. Intencją była zmiana przeznaczenia części terenu wyznaczonego dotychczas, jako teren zieleni urządzonej pod tereny aktywności gospodarczej i usług. W związku z powyższym, zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z (...) ⁴⁾ 2021 r., poz. (...) ⁴⁾ 741 z późn. zm.) dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w celu określenia, czy w granicach gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej.

Ponieważ przedmiotem opracowania jest zmiana obowiązującego dokumentu Studium, analizy przeprowadzono w oparciu o zapisy w nim zawarte. Tym samym, zgodnie z punktem IV.2.3.6. Studium, jako tereny aktywności gospodarczej i usług AG rozumieć należy tereny, na których możliwa będzie realizacja zabudowy o funkcjach przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych, usługowych.

Na potrzeby przedmiotowej zmiany Studium przeprowadzono inwentaryzację znajdujących się w granicach gminy i miasta terenów aktywności gospodarczej. Inwentaryzacji dokonywano na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, ortofotomapą gminy oraz wizji terenowych. Zinwentaryzowane tereny wprowadzono do programu Arc Map, z użyciem, którego obliczono powierzchnię terenów, wykorzystywaną w dalszych częściach opracowania.

2.4.3.17. ⁴⁾ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ NR 4 STUDIUM

⁴⁾ Przedmiotową zmianę Studium przeprowadza się na podstawie uchwały Nr 707/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. Przedmiotem zmiany Studium jest część obszaru gminy, w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do uchwały. Zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami Studium, teren ten przeznaczony jest w części północno - wschodniej pod tereny aktywności gospodarczej i usług AG, zaś w części północno - zachodniej pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej układów ulicowych MU.3, Natomiast pozostały, południowy obszar przeznaczony jest pod tereny rolnicze – użytki rolne R. Przyczyną przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany Studium była zmiana polityki Gminy w zakresie zagospodarowania terenu objętego opracowaniem. Analiza stanu podmiotów gospodarczych nie pozostawia jednak wątpliwości, że firm na terenie gminy przybywa i należy zadbać o możliwości ich lokalizacji – tereny aktywności gospodarczej we wsi Zabłotnia, wyznaczone w obowiązującym Studium i miejscowym planie zostały całkowicie wyczerpane. Intencją była zmiana przeznaczenia części terenu wyznaczonego dotychczas, jako teren rolniczy i użytki rolne oraz teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej układów ulicowych pod tereny aktywności gospodarczej i usług. Co wynika z bezpośredniego sąsiedztwa zrealizowanej w ostatnich latach autostrady A2, sąsiedztwa węzła komunikacyjnego, więc dostępności komunikacyjnej opisywanego terenu. Lokalizacja ta wiąże się także z zanieczyszczeniami min hałasem. W związku z powyższym, zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w celu określenia, czy w granicach gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej.

Ponieważ przedmiotem opracowania jest zmiana obowiązującego dokumentu Studium, analizy przeprowadzono w oparciu o zapisy w nim zawarte. Tym samym, zgodnie z punktem IV.2.3.6. Studium, jako tereny aktywności gospodarczej i usług AG rozumieć należy tereny, na których możliwa będzie realizacja zabudowy o funkcjach przemysłowych produkcyjnych, magazynowych, usługowych.

Ze względu na brak wpływu niniejszej zmiany Studium nr 4 przy jego sporządzaniu odstąpiono od prognozy demograficznej oraz od określenia potrzeb inwestycyjnych i możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

2.4.3.18. 2) MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z ZAKRESU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 3 I 4 ⁵⁾

Zabudowa z zakresu aktywności gospodarczej i usług należy do inwestycji, których rozwój uzależniony jest od odmiennych czynników, niż ma to miejsce w przypadku większości innych rodzajów zabudowy. Na terenach aktywności gospodarczej powstają w dominującej mierze inwestycje prywatne, których głównym założeniem jest przynoszenie zysków. Tym samym realizowane one są na terenach, które umożliwiają minimalizację kosztów. W przypadku działalności gospodarczej kluczowe znaczenie ma dostępność komunikacyjna, a dalszej kolejności również obsługa infrastrukturą techniczną. Zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej nie wiąże się bezpośrednio ze zmianami demograficznymi zachodzącymi na terenie gminy, jako że ilość mieszkańców nie wywiera wpływu na lokalizację tego rodzaju zainwestowania. Zależność zachodzi raczej w odwrotnym kierunku, tj. nowe tereny aktywności gospodarczej generują miejsca pracy, które mogą pociągać za sobą napływ nowych mieszkańców.

W związku z powyższym dla zabudowy z zakresu aktywności gospodarczej nie istnieje jednoznaczny parametr, który pozwoliłby na określenie zapotrzebowania na tereny pod nową zabudowę. Prognozowane zapotrzebowanie w tym zakresie szacować można w oparciu o analizę:

- dostępności komunikacyjnej,
- obsługi w infrastrukturę techniczną,
- dotychczasowych trendów inwestycyjnych.

Dostępność komunikacyjna

Gmina Grodzisk Mazowiecki położona jest w Obszarze Metropolitalnym Warszawy. W 2012 r. oddany został odcinek autostrady A2, której korytarz przecina północną część gminy. Zapewnia ona doskonałe połączenie z m.st. Warszawą, ale również stanowi podstawę połączeń o skali krajowej i międzynarodowej. Dodatkowo na terenie gminy znajduje się węzeł autostradowy, który zapewnia możliwość szybkiego i bezpośredniego wjazdu na drogę krajową. Poprzez węzeł z autostradą łączy się droga wojewódzka nr 579, przecinająca gminę w kierunku północ-południe. Zapewnia ona bezpośrednie powiązania z drogami krajowymi nr 92 (w stronę północną) oraz 8 (w stronę południową).

Obszar objęty zmianą Studium nr 3 ⁴⁾ leży w bliskim sąsiedztwie węzła autostradowego. Tym samym jego dostępność komunikacyjna jest wyjątkowo korzystna – nie tylko w skali gminy, ale również w skali kraju, jako że powierzchnia terenów inwestycyjnych o podobnym dostępie do drogi klasy autostrady, położonych w tak niewielkim oddaleniu od m.st. Warszawa, jest bardzo niewielka.

⁴⁾ Obszar objęty zmianą Studium nr 4 leży przy samej autostradzie, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła autostradowego oraz przylega do drogi powiatowej 1508W. Tym samym jego dostępność komunikacyjna jest wyjątkowo korzystna – nie tylko w skali gminy, ale również w skali kraju jak i niewielkiej odległości od m. st. Warszawa.

Obsługa w infrastrukturę techniczną

Teren objęty ⁴⁾ zmianą Studium nr 3 znajduje się w obszarze, który tworzy zwartą strefę przewidzianą do rozwoju terenów aktywności gospodarczej. W rejonie tym, w ostatnim czasie został zrealizowany nowy odcinek drogi, dostosowanej parametrami do obsługi terenów produkcji, składów i magazynów, z której możliwa będzie bezpośrednia obsługa obszaru objętego analizą. W drodze zrealizowane zostały sieci infrastruktury technicznej, również parametrami dostosowane do projektowanego na okolicznych terenach zainwestowania. Tym samym obszar opracowania posiada dostęp do nowego układu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, o przepustowości dostosowanej do przewidywanego w zmianie Studium zainwestowania.

⁴⁾ Obszar objęty zmianą Studium nr 4 z racji swego bezpośredniego położenia przy autostradzie, podobnie jak inne tereny wzdłuż autostrady pretendowany jest do rozwoju strefy biznesowej, aktywności gospodarczej.

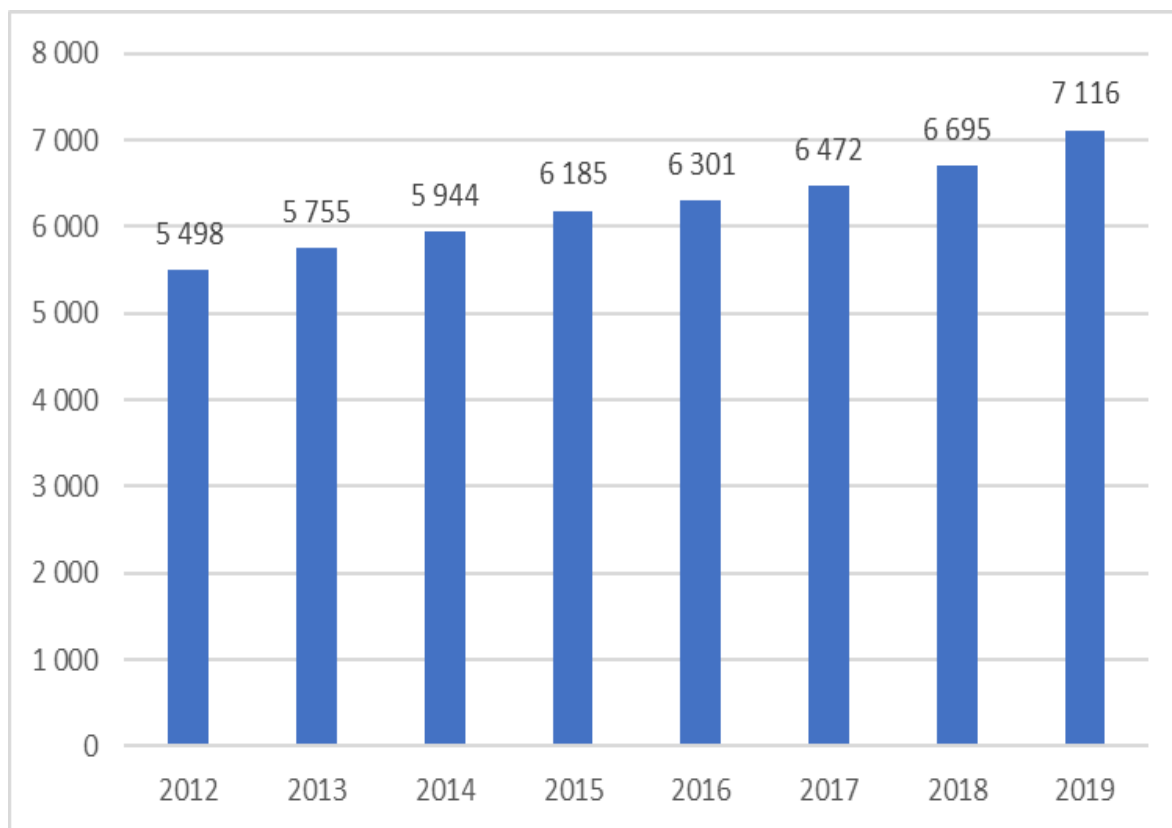
Dotychczasowe trendy inwestycyjne

Prognozując potencjalne perspektywiczne zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki, prześledzono trendy inwestycyjne z ostatnich lat w tym zakresie. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, na terenie gminy z roku na rok systematycznie zwiększa się liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Przedstawia to poniższy wykres.

⁴⁾ Analiza stanu podmiotów gospodarczych nie pozostawia jednak wątpliwości, że firm na terenie gminy przybywa i należy zadbać o możliwości ich lokalizacji – wzrost liczby podmiotów gospodarczych z rejestru REGON jest podstawą obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę. W ostatniej dekadzie liczba podmiotów gospodarczych w gminie zwiększyła się o 40,8% z 4594 podmiotów w roku 2008 do 6472 podmiotów w roku 2017.

(...) ⁴⁾

Wykres 18 Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki
źródło: dane GUS



Liczba podmiotów gospodarczych wskazuje na ogólne trendy inwestycyjne na terenie gminy. Na jej podstawie widać, iż gmina Grodzisk Mazowiecki należy do gmin systematycznie się rozwijających i dysponujących atrakcyjnymi warunkami inwestycyjnymi. Jednak ogólna liczba podmiotów gospodarczych nie stanowi precyzyjnego odzwierciedlenia zachodzącego na terenach aktywności gospodarczej, jako że obejmuje w swoim zakresie wszystkie podmioty gospodarcze, również drobne usługi typowo związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców, zlokalizowane wśród terenów mieszkaniowych. Dlatego też celem bardziej wiarygodnego zobrazowania zmian w zakresie terenów aktywności gospodarczej, przeanalizowano zmiany dotyczące podmiotów gospodarczych z sekcji C oraz H (zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności). Liczbę nowo zarejestrowanych na terenie gminy podmiotów z tych sekcji na przestrzeni ostatnich lat przedstawia tabela.

Tabela 39 Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych z sekcji C oraz H PKD na terenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki, źródło: dane GUS

lata	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ⁴⁾	2018 ⁴⁾	2019 ⁴⁾
liczba podmiotów	41	84	70	66	67	65	69	47	75 ⁴⁾	86 ⁴⁾	85 ⁴⁾

Z powyższych danych widać, że każdego roku na terenie gminy rejestrowana jest znaczna ilość nowych podmiotów związanych z produkcją i magazynowaniem.

Do dalszych analiz wykorzystano dane z ostatnich pięciu lat – od roku 2012, w którym do użytkowania oddano autostradę A2, jako lepiej obrazujące obecną sytuację.

Przyjęto założenie, że dominującą część inwestycji na terenach aktywności gospodarczej stanowią działalności z sekcji C oraz H klasyfikacji PKD. Jednak na terenach tych mogą być lokalizowane również siedziby firm spoza tych sektorów. Dlatego też jako obecną liczbę podmiotów zarejestrowanych w ramach terenów aktywności gospodarczej przyjęto liczbę podmiotów z sekcji C oraz H zarejestrowanych na terenie gminy w 2016 r. (zgodnie z danymi GUS) powiększoną o 25%. W 2016 r. liczba podmiotów z sekcji C oraz H zarejestrowanych na terenie gminy wynosiła 1001. Po powiększeniu jej o 25% przyjęto, że na terenach aktywności gospodarczej w gminie zarejestrowanych jest obecnie ok. 1250 podmiotów.

⁴⁾ Na potrzeby Zmiany Studium nr 2 przeprowadzono inwentaryzację terenów aktywności gospodarczej na terenie gminy, na których prowadzona jest działalność (tereny zainwestowane). Otrzymano z niej powierzchnię zainwestowanych terenów aktywności gospodarczej, która wyniosła 2 428 985 m², czyli blisko 243 ha.

Posiadając dwie powyższe wartości obliczono średnią powierzchnię, jaka jest zajmowana przez jeden podmiot w ramach terenów aktywności gospodarczej, a która wyniosła 1 943 m².

Z liczby nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych z sekcji C oraz H obliczono, że w ciągu ostatnich pięciu lat średnio rocznie na terenie gminy rejestrowano 63 podmioty. Wielkość tą podniesiono o 25% zgodnie z wcześniej przyjętymi założeniami. Dało to liczbę 79 podmiotów gospodarczych nowo rejestrowanych rocznie na terenach aktywności gospodarczej.

Prognozowane zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej w gminie liczono w perspektywie 20 lat. Uwzględniając powyższe dane przyjęto, że w tym okresie na obszarze gminy zarejestrowanych zostanie 1580 podmiotów gospodarczych, które będą lokalizowane na terenach aktywności gospodarczej.

Przyjmując, iż każdy z podmiotów zajmie powierzchnię zbliżoną do obecnej średniej powierzchni otrzymanej z wcześniejszych obliczeń, uzyskano wynik 3 069 940 m² (blisko 307 ha). Jest to szacunkowe zapotrzebowanie, w skali gminy, w perspektywie 20 lat, na nowe tereny aktywności gospodarczej.

Celem oszacowania, jaką powierzchnię użytkową zajmowała będzie zabudowa realizowana na perspektywicznych terenach aktywności gospodarczej, przeprowadzono analizę obecnego zainwestowania na istniejących terenach aktywności gospodarczej. Na podstawie danych ewidencyjnych zliczono powierzchnię zabudowy znajdujących się na tych terenach budynków, z uwzględnieniem ilości kondygnacji. Następnie obliczono powierzchnię całkowitą istniejącej zabudowy i odniesiono ją do powierzchni terenów aktywności gospodarczej. Otrzymano w ten sposób obecny średni wskaźnik intensywności zabudowy na terenach aktywności gospodarczej, który wyniósł 0,26. Inwentaryzacja obejmowała wszystkie zinwentaryzowane w granicach miasta i gminy tereny aktywności gospodarczej, w tym również realizowane wiele lat temu, które charakteryzowały się bardzo niską intensywnością zabudowy. Z analizy inwestycji realizowanych w ostatnich latach wynika, że charakteryzują się one większą intensywnością zabudowy. Dlatego też do dalszych obliczeń przyjęto średnią intensywność zabudowy na terenach aktywności gospodarczej na poziomie 0,3. Wskaźnik przeliczeniowy na powierzchnię użytkową przyjęto, jako 0,75. Na tej podstawie **otrzymano prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę terenów aktywności gospodarczej na poziomie 690 736 m² powierzchni użytkowej zabudowy.**

2.4.3.19. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2, 3, 4 ⁵⁾

W celu określenia chłonności z zakresu terenów aktywności gospodarczej w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, dokonano podziału zinwentaryzowanych terenów aktywności gospodarczej pod względem ich położenia w lub poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W następnym kroku wyznaczono, w granicach obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, tereny, na których potencjalnie możliwe jest wprowadzenie nowego zainwestowania z zakresu terenów aktywności gospodarczej. Przy pomocy programu ArcMap określono powierzchnię tych terenów, którą następnie przeliczono na powierzchnię użytkową zabudowy. Przyjęto założenia takie same, jak przy szacowaniu zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne, tj. wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 oraz wskaźnik przeliczeniowy na powierzchnię użytkową 0,75.

Zinwentaryzowana powierzchnia możliwych do zainwestowania terenów w granicach obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyniosła 996 306 m², co po przeliczeniu dało **224 169 m² powierzchni użytkowej zabudowy**. Chłonność terenów w poszczególnych jednostkach osadniczych przedstawia tabela.

Tabela 40 Szacunkowa chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla zabudowy terenów aktywności gospodarczej, w rozbiciu na jednostki osadnicze

JEDNOSTKA	POWIERZCHNIA TERENÓW [m ²]	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m ²]
Chlebnia	202 099	45 472
Chrzanów Duży	157 208	35 372
Chrzanów Mały	9 639	2 169
Kozery Nowe	17 911	4 030
Natolin	212 410	47 792
Wólka Grodziska	74 613	16 788
m. Grodzisk Mazowiecki	322 426	72 546
RAZEM	996 306	224 169

źródło: opracowanie własne

2.4.3.20. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH⁵⁾ POD ZABUDOWĘ, POŁOŻONYCH POZA OBSZARAMI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2 ⁵⁾

W celu określenia chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę terenów aktywności gospodarczej, przeprowadzono inwentaryzację obecnie obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki. Wyodrębniono w planach obowiązujących tereny, których przeznaczenie jest zgodne z przeznaczeniem terenów aktywności gospodarczej. Następnie wprowadzono je do programu ArcMap i dokonano ich podziału pod kątem położenia w lub poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno -przestrzennej. Przy użyciu programu obliczono powierzchnię obszarów w planach miejscowych przeznaczonych pod tereny aktywności gospodarczej, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, którą następnie przeliczono na powierzchnię użytkową zabudowy. Posłużono się wskaźnikami jak we wcześniejszych obliczeniach, tj. wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 oraz wskaźnik przeliczeniowy na powierzchnię użytkową 0,75.

Zinwentaryzowana powierzchnia możliwych do zainwestowania terenów w granicach obowiązujących planów miejscowych, poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej wyniosła 1 061 516 m², co po przeliczeniu dało **238 841 m² powierzchni użytkowej zabudowy**.

2.4.3.21. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW POŁOŻONYCH POZA OBSZARAMI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO -PRZESTRZENNEJ, NIE OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2⁵⁾

Ponieważ niniejsze opracowanie stanowi zmianę obowiązującego dokumentu Studium, celem określenia rzeczywistego zapotrzebowania na nowe tereny aktywności gospodarczej w gminie, należy określić, jakie rezerwy terenu pod tego rodzaju działalność zostały już w chwili obecnej wyznaczone w dokumencie. Pozwoli to na sprawdzenie, czy obecne rezerwy terenowe nie są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy i czy przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę w przedmiotowej zmianie Studium jest uzasadnione. W tym celu zinwentaryzowano tereny wyznaczone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki jako tereny aktywności gospodarczej AG i wprowadzono je do programu Arc Map. Następnie porównano ich zasięg z terenami wcześniej analizowanymi, tj. terenami zainwestowanymi, terenami możliwymi do zainwestowania położonymi w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz terenami możliwymi do zainwestowania przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę, położonymi poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wydzielono tereny aktywności gospodarczej nie zaklasyfikowane do żadnej z powyższych grup oraz określono ich powierzchnię. Na tej podstawie obliczono powierzchnię użytkową zabudowy możliwą do zrealizowania na tych terenach.

Powierzchnia możliwych do zainwestowania terenów aktywności gospodarczej wyznaczonych w obowiązującym Studium, nie zaklasyfikowanych do żadnej z wcześniej analizowanych grup dla których przeprowadzono szacunki chłonności, wyniosła 656 296 m², co po przeliczeniu daje **147 667 m² powierzchni użytkowej zabudowy**.

2.4.3.22. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ ORAZ OSZACOWANEJ CHŁONNOŚCI OBSZARÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2, 3, 4 ⁵⁾

Powyższe analizy pozwoliły na określenie, czy na terenie gminy i miasta istnieje zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów aktywności gospodarczej, czy też rezerwy terenowe w obecnych dokumentach planistycznych są wystarczające. W tym celu porównano maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę terenów aktywności gospodarczej z oszacowaną chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę terenów aktywności gospodarczej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także oszacowaną chłonnością obszarów wyznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej w obowiązującym Studium, nie zaklasyfikowanych do żadnej z powyższych grup. Wyniki porównania przedstawiono w tabeli.

Tabela 41 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę terenów aktywności gospodarczej z oszacowaną chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów w obowiązujących dokumentach planistycznych

OSZACOWANA CHŁONNOŚĆ [powierzchni użytkowej] ⁴⁾		MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE [na powierzchni użytkową] ⁴⁾	RÓŻNICA [powierzchni i użytkowej] ⁴⁾
Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	224 169 m ²	610 677 m ²	80 059 m ²
Obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę, położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	238 841 m ²		
Obszary wyznaczone w obowiązującym Studium, położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz nie objęte planami miejscowymi	147 667 m ²		

źródło: opracowanie własne

Z powyższych analiz wynika, że obecna oszacowana chłonność terenów aktywności gospodarczej w skali gminy nie pokrywa w pełni perspektywicznego zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne. Oszacowano, iż wskazane jest wyznaczenie terenów umożliwiających zlokalizowanie w granicach gminy jeszcze ok 80 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy terenów aktywności gospodarczej. Posługując się wcześniej stosowanymi wskaźnikami przeliczeniowymi, **daje to ok. 355 800 m² powierzchni terenów aktywności gospodarczej, które należałoby dodatkowo wyznaczyć w Studium, celem pełnego zaspokojenia potrzeb gminy w tym zakresie.**

Przedmiotem opracowania ⁴⁾ zmiany Studium nr 2 ⁴⁾ w ograniczonym obszarowo zakresie – łączna powierzchnia terenów objętych zmianą wynosi ok. 70 000 m², w tym ok. 50 000 m² przewiduje się do zmiany przeznaczenia pod tereny aktywności gospodarczej. Nie jest możliwe w jej ramach wskazanie terenów w pełni pokrywających oszacowane powyżej zapotrzebowanie. Jednak przeprowadzone analizy wskazują, iż w granicach gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej. Tym samym przedmiotową zmianę Studium i powiększenie w jej ramach terenów aktywności gospodarczej uznać należy za zasadną.

⁴⁾ Analizy przeprowadzone powyżej i zmiana Studium nr 2 i zmiany wносиła:

- zapotrzebowanie gminy na tereny aktywności gospodarczej wynosi 355 800 m² powierzchni gminy,
- zmiana Studium nr 2 zatwierdziła/wykorzystała przeznaczenia terenów na tereny aktywności gospodarczej w wielkości 50 000 m² powierzchni gminy,
- **pozostaje zapotrzebowanie na 305 800m² powierzchni gminy (355 800 m² - 50 000m²).**

⁴⁾ Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium nr 4 w ograniczonym obszarowo zakresie – łączna powierzchnia terenów objętych zmianą wynosi ok. 129 000 m², w tym **ok. 109 000 m² przewiduje się do zmiany przeznaczenia pod tereny aktywności gospodarczej**, pozostały obszar stanowi teren jaki zajmuje autostradą A2. Przeprowadzone powyżej analizy wskazują, iż w granicach gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej. Tym samym przedmiotową zmianę Studium i powiększenie w jej ramach terenów aktywności gospodarczej uznać należy za zasadną.

⁴⁾ Analizy przeprowadzone powyżej i zmiana Studium nr 4 i zmiany wносиła:

- po zmianie Stadium nr 2 pozostaje zapotrzebowanie na 305 800 m² powierzchni gminy,
po zmianie Stadium nr 4 pozostaje zapotrzebowanie na 196 800 m² (305 800m² – 109 000m²) powierzchni gminy.

2.4.3.23. PODSUMOWANIE BILANSU TERENÓW POD NOWĄ ZABUDOWĘ TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ²⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2, 4 ⁵⁾

Przeprowadzone powyżej analizy dowodzą, iż obszar objęty zmianą Studium nr 2 ⁴⁾ predysponowany jest do zmiany przeznaczenia z terenów zieleni, a obszar objęty zmianą Studium nr 4 z terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej układów ulicowych oraz terenów rolniczych użytków rolnych na tereny aktywności gospodarczej.

(...) ⁴⁾ Z analiz wynika iż ⁴⁾ na terenie gminy występuje zapotrzebowanie na zwiększenie ilości terenów aktywności gospodarczej, co wykazały analizy maksymalnego zapotrzebowania na tego rodzaju zabudowę oraz oszacowanej chłonności obecnie dostępnych terenów inwestycyjnych. W związku z tym, jeżeli zachodzi potrzeba wyznaczenia nowych terenów aktywności gospodarczej na terenie gminy, przeanalizowano, czy obszar objęty opracowaniem zmiany studium nr 2 i nr 4 ⁴⁾ jest właściwy pod takiego rodzaju zainwestowanie.

(...) ⁴⁾ Teren zmiany studium nr 2 i nr 4 ⁴⁾ posiada doskonałą dostępność komunikacyjną, ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo węzła autostradowego i możliwość włączenia się do ruchu na autostradzie. Co zapewnia powiązania komunikacyjne w skali krajowej i ⁴⁾ międzynarodowej.

(...) ⁴⁾ Teren opracowania objęty zmianą Studium nr 2 ⁴⁾ położony jest w wyznaczonej w dokumentach planistycznych gminy, strefie aktywności gospodarczej, na której następuje systematyczny rozwój zainwestowania. Tym samym stanowi on kontynuację obecnego i perspektywicznego zagospodarowania tego rejonu gminy. Znajduje się on w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej, w związku, z czym jego zabudowa nie będzie skutkowała niekorzystnym sąsiedztwem funkcji oraz uciążliwościami dla mieszkańców gminy.

Teren opracowania objęty zmianą Studium nr 2 ⁴⁾ położony jest również bezpośrednio przy zrealizowanej drodze gminnej, która dostosowana jest do obsługi terenów aktywności gospodarczej. W drodze poprowadzone zostały sieci infrastruktury technicznej, które również posiadają parametry właściwe do obsługi zabudowy produkcji, usług i magazynów. Tym samym obszar ten posiada właściwą obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną i nie będzie generował kosztów związanych z realizacją zadań własnych gminy w tym zakresie.

⁴⁾ Teren opracowania objęty zmianą Studium nr 4 położony jest w sąsiedztwie terenów strefy aktywności gospodarczej, gdzie postępuje systematyczny rozwój zainwestowania. Tym samym stanowi on kontynuację

obecnego i perspektywicznego zagospodarowania tego rejonu gminy. Znajduje się on w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej, w związku, z czym jego zabudowa nie będzie skutkowała niekorzystnym sąsiedztwem funkcji oraz uciążliwościami dla mieszkańców gminy.

⁴⁾ Teren opracowania objęty zmianą Studium nr 4 położony jest bezpośrednio przy drodze powiatowej 1508W, która dostosowana jest do obsługi terenów aktywności gospodarczej. W drodze poprowadzone zostały sieci infrastruktury technicznej, które również posiadają parametry właściwe do obsługi zabudowy produkcji, usług i magazynów. Przygotowanie terenów pod inwestycje wielkopowierzchniowe, w tym obiekty produkcyjne, składy i magazyny, które wymagają dużych rezerw terenowych, ale nie potrzebują gęstej sieci uzbrojenia terenu (zagęszczenie sieci na terenach usługowych jest wielokrotnie niższe, niż na obszarach mieszkaniowych), ani infrastruktury społecznej. Tym samym obszar ten posiada właściwą obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną i nie będzie generował kosztów związanych z realizacją zadań własnych gminy w tym zakresie.

2.4.3.24. POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY WYNIAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY ³⁾ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 2, ⁴⁾

Nowa zabudowa przewidziana (...) ⁴⁾ zmianą Studium nr 2, ⁴⁾ zlokalizowana jest w obszarze o w pełni wykształconej obsłudze komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Zmianą objęto obszar bezpośrednio przylegający do nowo zrealizowanej drogi gminnej, w której poprowadzone zostały sieci infrastruktury technicznej. Zarówno parametry drogi, jak i sieci infrastruktury technicznej, dostosowane zostały do obsługi terenów aktywności gospodarczej i będą umożliwiały obsługę terenów nowej zabudowy przewidzianych niniejszą zmianą Studium. Tym samym wyznaczenie nowych terenów zabudowy nie będzie w analizowanym przypadku generowało na gminę kosztów realizacji zadań własnych służących obsłudze tego terenu.

⁴⁾ Nowa zabudowa przewidziana zmianą Studium nr 4 zlokalizowana jest poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w obszarze w pełni wykształconej obsłudze komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Zarówno parametry drogi, jak i sieci infrastruktury technicznej, dostosowane zostały do obsługi terenów aktywności gospodarczej i będą umożliwiały obsługę terenów nowej zabudowy przewidzianych niniejszą zmianą Studium nr 4. Tym samym wyznaczenie nowych terenów zabudowy nie będzie w analizowanym przypadku generowało na gminę kosztów realizacji zadań własnych służących obsłudze tego terenu.

2.5. ⁵⁾ POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 5

⁵⁾ Przedmiotową zmianę Studium przeprowadza się na podstawie:

- Uchwały Nr 661/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej obszar cmentarza przy ulicy Żydowskiej w mieście Grodzisk Mazowiecki,
- Uchwały Nr 706/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej fragment obszaru wsi Kozery i Kozery Nowe,
- Uchwały Nr 373/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej fragment obszaru wsi Kałęczyn,
- Uchwały Nr 666/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej fragment obszaru wsi Chlebnia.

⁵⁾ Obszar **cmentarza przy ulicy Żydowskiej** w mieście Grodzisk Mazowiecki, sąsiadujący od południa z terenem kolejowym, jest świetnie skomunikowany z drogą 579. Zmiana Studium ma na celu powiększenie terenów pod cmentarz. Przedmiotem zmiany Studium jest część obszaru gminy, w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do uchwały. Zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami Studium, teren ten przeznaczony jest w części południowej pod wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej MU, natomiast pozostały, północny obszar przeznaczony jest pod tereny cmentarza ZC. Przyczyną przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany Studium była konieczność dostosowania obszaru zabytkowego cmentarza zlokalizowanego przy ul. Żydowskiej do jego historycznych granic.

⁵⁾ Obszar **wsi Kozery i Kozery Nowe** położony jest na południowy zachód od miasta Grodzisk, na północ od obszaru kolejowego. Obecnie stanowi mozaikę zabudowy typowo ulicowej wsi, terenów rolniczych, spontanicznych zadrzewień. Charakterystycznym elementem tej części wsi jest gospodarstwo ogrodnicze usytuowane po południowej stronie ulicy Czerwonych Maków. Przedmiotem zmiany Studium jest część obszaru gminy, w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do uchwały. Zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami Studium, teren ten przeznaczony jest w części zachodniej i centralnej pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej układów ulicowych MU.3, w części wschodniej pod tereny rolnicze - użytki zielone o znaczeniu przyrodniczym Re, natomiast pozostała część obszaru przeznaczona jest pod tereny rolnicze - użytki rolne R. Przyczyną przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany Studium była zmiana polityki Gminy w zakresie zagospodarowania terenu objętego opracowaniem.

⁵⁾ Obszar **wsi Kałużyn** położony jest w rejonie bezpośrednio sąsiadującym z miastem Grodzisk Mazowiecki, przylegający bezpośrednio do nowo oddanej obwodnicy i drogi 579. Przedmiotem zmiany Studium jest część obszaru gminy, w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do uchwały. Zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami Studium, teren ten przeznaczony jest pod tereny zieleni ciągów ekologicznych Z. Przyczyną przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany Studium była zmiana polityki Gminy w zakresie zagospodarowania terenu objętego opracowaniem celem pełnego wykorzystania jego potencjału inwestycyjnego wynikającego z położenia i powiązań komunikacyjnych oraz sąsiedztwa zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego.

⁵⁾ Obszar **wsi Chlebnia**, położony jest w niewielkiej odległości na południe od autostrady A2, większość obszaru stanowią stawy oraz tereny gruntów ornych. W obszarze zmiany Studium zaplanowano realizację zbiornika retencyjnego o powierzchni ok. 50 hektarów. Ma on pełnić dwie funkcje: retencji wody, zatrzymaniu jej na terenie gminy oraz zasileniu warstw wodonosnych oraz stworzenie miejsca do rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą. Przedmiotem zmiany Studium jest część obszaru gminy, w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do uchwały. Zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami Studium, teren ten przeznaczony jest w części zachodniej pod tereny rolnicze - użytki rolne R, natomiast w części wschodniej pod tereny zieleni urządzonej ZU. Przyczyną przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany Studium była zmiana polityki Gminy w zakresie zagospodarowania terenu objętego opracowaniem i chęć przeznaczenia go pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, celem pełnego wykorzystania jego potencjału inwestycyjnego wynikającego z położenia, powiązań komunikacyjnych w związku z realizacją zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego.

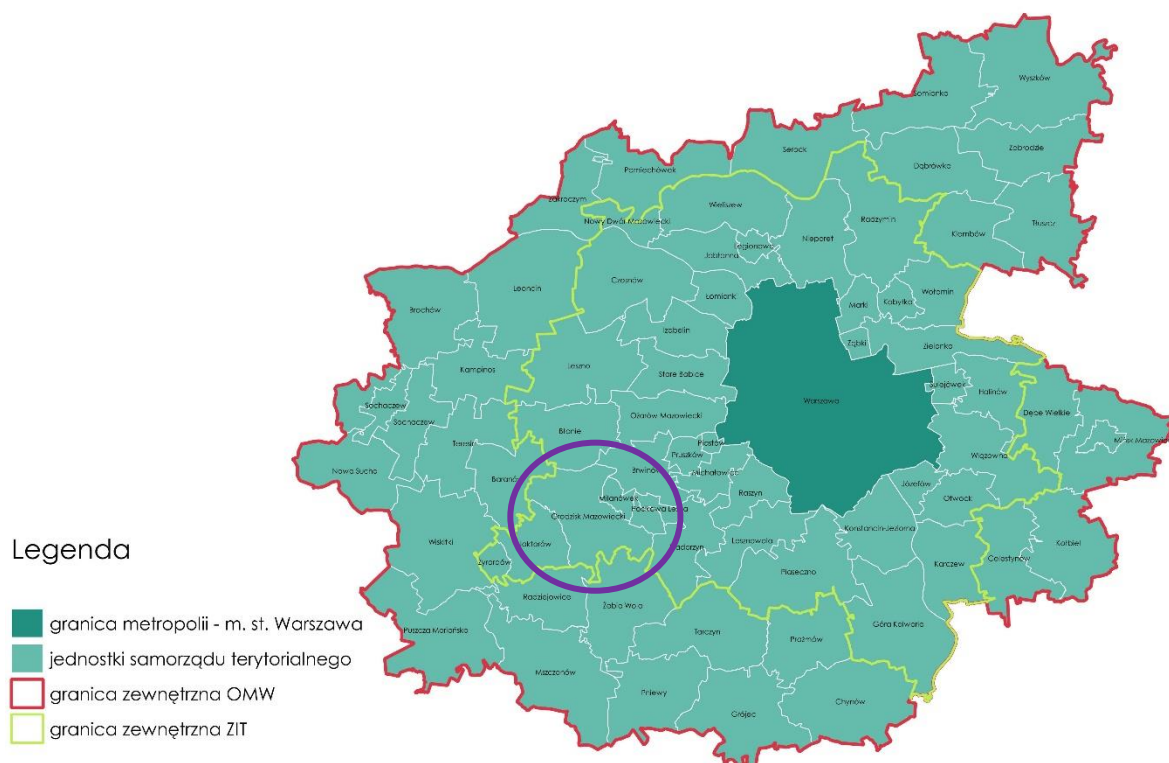
2.6. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

⁵⁾ Niniejsza analiza służy zbadaniu potrzeb oraz określeniu możliwości rozwoju Gminy Grodzisk Mazowiecki i jest ona obligatoryjnym elementem, który musi być uwzględniony przy tworzeniu dokumentu planistycznego jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W tym celu, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przeprowadzony został szereg analiz, które zorientowane były na rozpoznanie i określenie właściwych wniosków dotyczących takich aspektów jak: uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowe dot. rozwoju sieci komunikacyjnej i uzbrojenia terenu, a także istniejący stan zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę. Większość analiz oparta została o rozpatrywanie statystyk GUS oraz innych dostępnych z urzędu miasta danych. W większości analizom podlegały dane statystyczne z ostatniej dekady. W przypadkach skrócenia analizowanego okresu, przyczyną był na ogół brak danych statystycznych, natomiast wydłużenie badanego horyzontu czasowego dotyczyło m. in. danych demograficznych (zmian liczby ludności), gdzie badaniu podlegał na ogół okres 15-letni. Zmiany demograficzne należą do zjawisk mniej dynamicznych, w związku z czym obserwacja trendów w

perspektywie 10 lat może dostarczyć niepełnej informacji.

2.6.1. ⁵⁾ANALIZA EKONOMICZNA

⁵⁾Gmina Grodzisk Mazowiecki położona jest w strefie Obszaru Metropolitalnego Warszawy (OMW), a także w Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym (WOF), w którym realizowane są strategie zintegrowanych inwestycji terytorialnych (ZIT) – zgodnie z definicją opublikowaną przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w kontekście określenia wizji polskiej przestrzeni w 2030 r., obszar funkcjonalny jest to obszar kraju wyodrębniony na podstawie wspólnych cech geograficznych i silnych wewnętrznych powiązań. Oznacza to, że gmina Grodzisk Mazowiecki poprzez zaliczanie się do Obszaru Metropolitalnego Warszawy, pozostaje w silnej relacji z ośrodkiem wojewódzkim, do którego mieszkańcy codziennie licznie dojeżdżają do pracy, szkół, uczelni, ośrodków kulturalno - rozrywkowych i innych. W konsekwencji, granice administracyjne między jednostkami samorządu terytorialnego zacierają się, gdyż sąsiednie ośrodki są ze sobą połączone siecią powiązań funkcjonalnych powodujących silną migrację ludności i przepływ kapitału.



⁵⁾Ryc. 12 Jednostki samorządu terytorialnego na tle zasięgów OMW i ZIT, położenie gminy Grodzisk Mazowiecki oznaczone fioletowym okręgiem (źródło: opracowanie własne)

⁵⁾Cele strategiczne, których zrealizowanie uznano za priorytet funkcjonowania OMW i sformułowano je w ramach *Strategii Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do roku 2030* to m. in.:

- Osiągnięcie przez Warszawę wraz z obszarem metropolitalnym statusu znaczącej metropolii europejskiej,
- Rozwinięcie inteligentnej, zintegrowanej sieci transportu publicznego dla OMW,
- Osiągnięcie ładu przestrzennego, opartego na kompleksowym planowaniu, zapewniającym komplementarność funkcji, estetykę, wykorzystanie istniejących potencjałów oraz uwzględniając rozwój zrównoważony,
- Zapewnienie zintegrowanej i atrakcyjnej oferty spędzania czasu wolnego wykorzystując potencjał przyrodniczy, kulturalny i historyczny OMW,
- Zapewnienie atrakcyjnych warunków do rozwijania przedsiębiorczości oraz lokowania inwestycji w ramach sieci gospodarek miejskich,

- Uzyskanie wysokiego poziomu kapitału ludzkiego i społecznego, udziału mieszkańców OMW w kształtowaniu zrównoważonej metropolii opartej na idei społeczeństwa obywatelskiego.

⁵⁾ Realizacja celów strategicznych wymienionych wyżej wymaga przede wszystkim spojrzenia na rozwój nie z perspektywy pojedynczej gminy, ale z perspektywy ogromnego organizmu jakim jest cały obszar OMW – oznacza to, że programując rozwój gminy Grodzisk Mazowiecki należy uwzględnić wszelkie powiązania funkcjonalne z innymi ośrodkami, a także uwzględnić w działaniach rozwiązywanie wspólnych problemów i dążenie do zrealizowania wspólnej wizji. Aby skryształować kierunki i obszary działań jakie należy podjąć w gminie Grodzisk Mazowiecki programując długofalowy rozwój przestrzenny, należy przyjrzeć się części diagnostycznej *Strategii Rozwoju OMW do roku 2030* i przeprowadzić krótką analizę porównawczą wskaźników występujących w różnych obszarach OMW uwzględniając poniższe kategorie:

2.6.2. ⁵⁾ GOSPODARKA, PRZEMYSŁ I ROLNICTWO

⁵⁾ OMW w skali kraju jest wiodącym ośrodkiem polaryzującym rozwój. Wskaźnik potencjału gospodarczego najwyższą wartość przyjmuje dla m. st. Warszawy i wynosi on ok. 0,5, natomiast dla gminy Grodzisk Mazowiecki wskaźnik ten przyjmuje wartość ok. 0,3 co stawia ją na średnim poziomie rozwoju względem ośrodka centralnego. Dominujący udział w rynku OMW ma sektor handlu i naprawy pojazdów samochodowych (ok. 25% podmiotów gospodarczych) – tendencja ta jest identyczna dla samej Gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z informacjami opublikowanymi w zakładce Grodzisk w liczbach na stronie internetowej gminy. Pozostałe podmioty gospodarcze w poszczególnych sektorach stanowią zarówno w OMW, jak i w gminie po kilka – maksymalnie kilkanaście procent udziału bez wyraźnych tendencji, ani dominacji. Nieco odmiennie kształtuje się sytuacja w przypadku odsetka osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w wieku produkcyjnym – tutaj ośrodek centralny wraz z najbliższymi gminami stanowi wyraźny rdzeń aktywności gospodarczej osiągając wskaźnik ok. 20%, natomiast gmina Grodzisk Mazowiecki z wskaźnikiem na poziomie ok. 15% stanowi płynne przejście do obszarów peryferyjnych położonych na obrzeżach OMW które mają wskaźnik na poziomie 5 - 10%. Jest to niewątpliwie sygnał do dołożenia wszelkich starań, aby utrzymane zostały pozytywne trendy wzrostowe w liczbie zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, a także by gmina dołączyła do rdzenia rozwoju aktywności gospodarczej.

2.6.3. ⁵⁾ DEMOGRAFIA I SPOŁECZEŃSTWO

⁵⁾ OMW jest najludniejszym ośrodkiem metropolitalnym w kraju, a jego zaludnienie corocznie zwiększa się o ok. 1%. Według typologii Webba, gmina Grodzisk Mazowiecki ma typ C, który powszechnie występuje w niemal całym obszarze i oznacza, że dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji – co jest spowodowane silną presją suburbanizacyjną. W Warszawie zauważalny jest wysoki udział mieszkańców w wieku powyżej 65 lat, który uplasował się na poziomie ok. 18%, natomiast w gminie Grodzisk Mazowiecki odsetek ten stanowi ok. 14%.

2.6.4. ⁵⁾ TRANSPORT I INFRASTRUKTURA

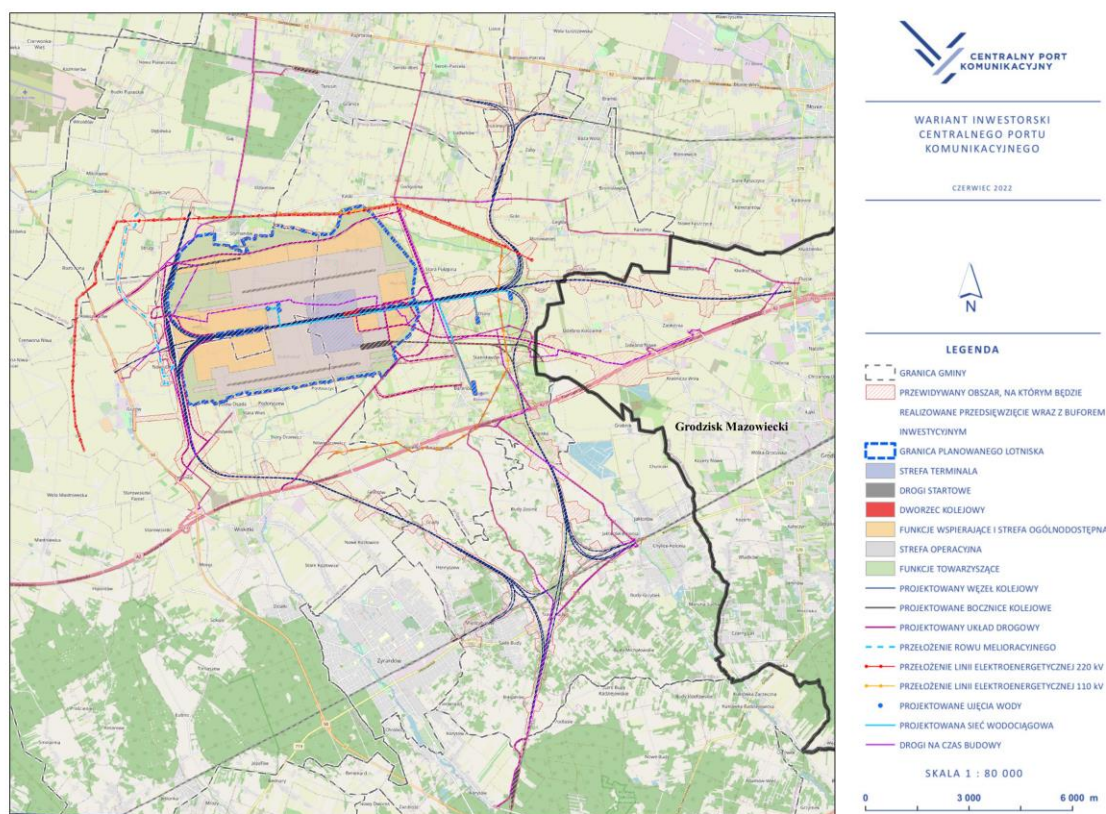
⁵⁾ Obszar OMW posiada liczne połączenia komunikacyjne o znaczeniu krajowym i regionalnym – część z nich znajduje się również w obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki, są to m. in.:

- kolej:
 - Linia Warszawa - Skierniewice (obsługiwana m. in. przez Koleje Mazowieckie),
 - Warszawska Kolej Dojazdowa,
 - Szybka Kolej Miejska (w trakcie realizacji).
- drogi o znaczeniu regionalnym:
 - Droga nr 719 (Warszawa - Skierniewice),
 - Droga nr 579 (Kazun Polski-Katowice).
- drogi o znaczeniu krajowym:
 - Autostrada A2 (z węzłem „Grodzisk Mazowiecki”).

⁵⁾ Dostępność komunikacyjna z Warszawą w zakresie ruchu kolejowego tworzy ogromny potencjał, gdyż tabory kolejowe są w stanie obsłużyć największe potoki pasażerów nawet w godzinach szczytu, jednakże

połączenia za pomocą środków komunikacji kolejowej nie zapewniają należytej drożności ruchu – w tym celu planuje się rozbudowę dróg wojewódzkich i utworzenie obwodnicy Grodziska Mazowieckiego i Milanówka, co może istotnie polepszyć warunki transportowe. W grudniu 2022 r. oddano do użytkowania zachodni odcinek tej obwodnicy. Należy podkreślić, że utrzymanie drożności i wysokiej jakości dróg wojewódzkich nr 579 i 719 jest szczególnie ważne, gdyż obok linii transportu kolejowego wyznaczają one osie rozwoju jednostek osadniczych gminy. Omawiając uwarunkowania transportowe gminy Grodzisk Mazowiecki należy podkreślić, iż istnienie rozbudowanego połączenia kolejowego z Warszawą daje gminie ogromną przewagę nad wieloma innymi jednostkami samorządu terytorialnego wchodzącymi w OMW, które często nie mają innych alternatyw względem komunikacji kolejowej, której drożność z latami pozostawia coraz więcej do życzenia z powodu stale rosnącej liczby użytkowników dróg. Ranga szybkiego i wygodnego transportu publicznego ma szczególnie istotne znaczenie z uwagi na pojawiającą się presję społeczeństwa oraz władz różnych szczebli administracji publicznej na ograniczenie transportu indywidualnego, dbałość o środowisko oraz rozwój metropolii inteligentnej opartej o sprawny transport intermodalny.

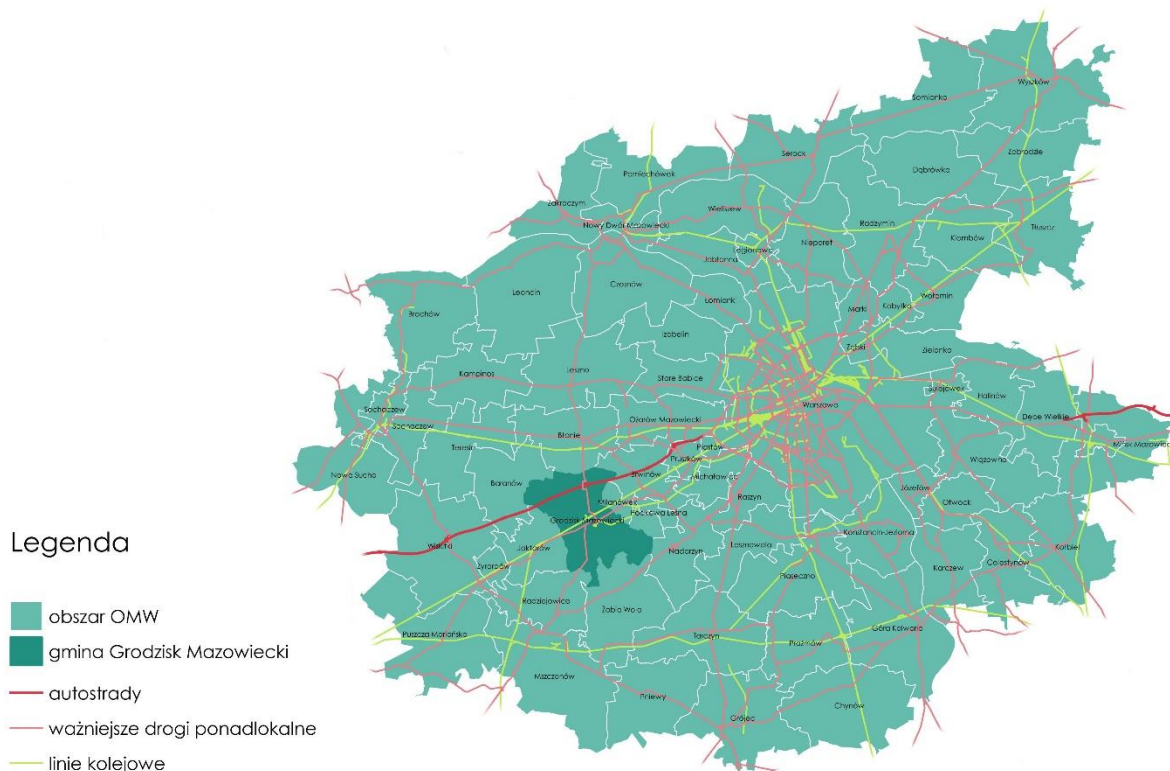
⁵⁾ Nie bez znaczenia dla charakterystyki układu transportowego gminy Grodzisk Mazowiecki są plany budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego „Port Solidarność” – ogromnego lotniska stanowiącego węzeł lotnicznej komunikacji o zasięgu międzykontynentalnym. Port ten ma jednocześnie integrować sieci krajowej komunikacji drogowej i kolejowej, tak by do CPK można było dotrzeć w ciągu maksymalnie 2,5 godz. z najważniejszych miast Polski. Budowa tego węzła ma objąć powierzchnię ok. 3 000 ha, a sama inwestycja ma mieć wpływ na powstanie ok. 150 tys. miejsc pracy (dane z www.cpk.pl).



⁵⁾Ryc. 13 Planowana infrastruktura transportowa w związku z budową CPK (źródło: <https://www.cpk.pl/pl/>)

Budowa tak ogromnego ośrodka transportowego z pewnością **będzie impulsem do jeszcze szybszego rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki**, ale także może skutkować silnymi zmianami w strukturze przestrzennej gminy. Planowana lokalizacja Portu Lotniczego to gmina Baranów, która bezpośrednio graniczy z północno - wschodnimi granicami gminy Grodzisk Mazowiecki. Już obecnie obserwuje się, że w północnej części gminy (na północ od Autostrady A2) rośnie zainteresowanie inwestycjami wielko powierzchniowymi. Dodatkowo, po uruchomieniu portu lotniczego, północne krańce gminy Grodzisk Mazowiecki mogą być objęte oddziaływaniem

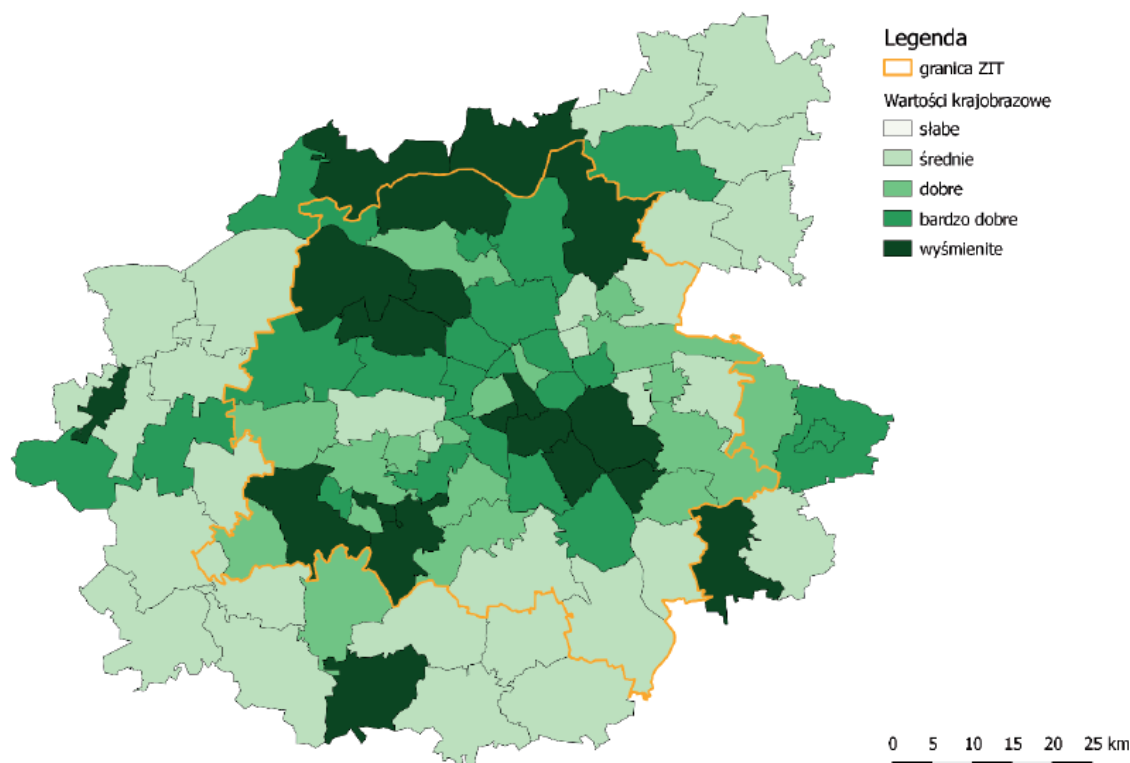
tras dolotowych statków powietrznych, co może przełożyć się na ekspansję firm korzystających z dobrodziejstw węzła transportowego (np. centra kongresowo - konferencyjne, hale przeładunkowe, wypożyczalnie samochodów, parki rozrywki). Szacuje się, że z uwagi na zmianę charakteru przestrzeni i oddziaływanie portu lotniczego może to dotyczyć miejscowości położonych wokół Autostrady A2, gdzie już obecnie obserwuje się ekspansję zabudowy wielko powierzchniowej o charakterze przemysłowym, magazynowym, czy przeładunkowym, a także obszarów położonych na północ od Autostrady – na terenach położonych bliżej planowanego CPK. Są to miejscowości: Izdebnko Kościelne, Izdebnko Nowe, Zabłotnia, Chlebnia, Kłudno Nowe, Kłudno Stare, Thuste, Imber Kłudzienko, Natolin, Adamów, czy Żuków. Według danych z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim (stan na rok 2021), miejscowości te zamieszkują na stałe 2 323 osoby, a tymczasowo 43 osoby.



⁵⁾Ryc. 14 Sieć transportowa – najważniejsze połączenia kolejowe i drogowe – gminy Grodzisk Mazowiecki na tle Obszaru Metropolitalnego Warszawy (źródło: opracowanie własne)

2.6.5. ⁵⁾ PRZESTRZEŃ, ŚRODOWISKO I ENERGETYKA

⁵⁾Obszar Metropolitalny Warszawy nie jest jednolity pod względem walorów krajobrazu – są w nim jednostki osadnicze o niskich walorach, a także są w nim jednostki o niezwykle wysokich walorach, m.in. do tej grupy należy gmina Grodzisk Mazowiecki.



⁵⁾Ryc. 15 Mapa jakości krajobrazu OMW (źródło: Diagnoza obszaru metropolitalnego Warszawy. Raport zbiorczy, Geoprofit Wojciech Dziemianowicz, ECORYS Polska Sp. z o.o., Warszawa 2014, na podstawie badania CAWI.)

⁵⁾ Przedstawiona wyżej ocena walorów krajobrazowych zawarta w Strategii Rozwoju OMW do roku 2030 dokonana została w drodze badania mieszkańców OMW metodą Browna i Raymonda (2007). Zgodnie z przedstawionym wynikiem (Ryc. 15), gmina Grodzisk Mazowiecki cieszy się wyśmienitymi wartościami krajobrazowymi – głównie jest to zasługa wysokiego udziału terenów rolnych utrzymanych w dobrej kulturze rolnej, obszarów zalesionych, zbiorników wodnych, ale także stosunkowo ekstensywnej zabudowy i braku istnienia obszarów zdegradowanych czy obiektów o silnie szkodliwym oddziaływaniu na środowisko.

⁵⁾ Dla całego Obszaru Metropolitalnego Warszawy charakterystyczny jest dynamiczny rozwój rynku mieszkaniowego oraz silny ruch suburbanizacyjny – największą dynamiką cechuje się Warszawa z ponad 23,5 tys. nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. oraz z ponad 18,5 tys. w 2021 r. (Bank Danych Lokalnych). W powiecie grodziskim oddano z kolei do użytkowania w 2020 r. 920 mieszkań, a w 2021 r. 1316 (Bank Danych Lokalnych), zatem nie odstaje od innych powiatów stanowiących strefę przedmieść Warszawy – dodatkowym faktem jest informacja, iż w powiecie grodziskim znaczny udział nowych lokali stanowią te, które zostały zrealizowane w zabudowie mieszkaniowej indywidualnej. Odnosząc się również do poprzedniej wersji niniejszej analizy (stan na rok 2018), należy zauważyć, że w ostatnich latach nastąpił skokowy rozwój budownictwa w powiecie grodziskim, ponieważ jeszcze w roku 2017 notowany był przyrost liczby nowych mieszkań na poziomie 660, a przez kolejne 3 lata, liczba ta oscylowała wokół 800 - 1000 rocznie, z czego zwiększył się znacznie udział mieszkań nie indywidualnych, a przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (w roku 2018 było ich nawet więcej, niż mieszkań indywidualnych). Dowodzi to nie tylko tego, że zasoby mieszkaniowe powiększają się w znacznym tempie, ale również świadczy o dobrej passie branży deweloperskiej i budowlanej. A to z kolei związane jest z coraz większym popytem na mieszkania w gminach, które mają dobre połączenie komunikacyjne z Warszawą.

⁵⁾ Porównując zmiany ww. wskaźników w ośrodku metropolitalnym i w powiecie grodziskim, należy stwierdzić, że podczas, gdy w Warszawie w latach 2017 - 2021 nastąpił spadek liczby nowo oddawanych do użytkowania mieszkań na poziomie ok. 10%, w powiecie grodziskim w tym samym okresie odnotowano wzrost na poziomie prawie 100%. Świadczy to o bardzo wysokim tempie rozwoju mieszkalnictwa.

⁵⁾ Rozwój przestrzenny zabudowy indywidualnej oraz zabudowy realizowanej przez inwestorów

biznesowych w powiecie zawdzięcza się nie tylko opisanemu wyżej transportowi (przewaga kolei), ale również dobrym warunkom infrastrukturalnym, które nie w każdym krańcu Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego są oczywistością – obszar OMW cechuje się dostępem do infrastruktury wodno-kanalizacyjnej poniżej średniej ogólnopolskiej, a niezawodność sieci energetycznej różni się zasadniczo między samorządami, w których operatorem jest RWE Stoen Operator, a samorządami obsługiwanyymi przez PGE Dystrybucja.

⁵⁾ Dodatkowo, OMW rozwija się w oparciu o Strategię Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych dla Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego 2014 - 2020+, która stawia przed władzami samorządowymi zadania związane z:

- kształtowaniem właściwych proporcji w zarządzaniu kapitałem ekonomicznym, społecznym i naturalnym,
- poszerzaniem oferty dla inwestorów i promocją gospodarki obszaru celem zwiększenia potencjału eksportowego,
- rozwojem kapitału ludzkiego poprzez dostosowanie systemu kształcenia do potrzeb rynku pracy,
- poprawą funkcjonalności systemu komunikacji zbiorowej poprzez budowę węzłów intermodalnych opartych o parkingi P+R, a także rozbudowę sieci dróg rowerowych i dążenie do obniżenia emisyjności,
- szerokie zastosowanie nowych technologii wspomagające utrzymanie wysokiego potencjału współpracy w WOF jego mieszkańców i przedsiębiorców.

⁵⁾ **Gmina Grodzisk Mazowiecki jako jeden z istotniejszych samorządów wchodzących w skład OMW**, również powinna współuczestniczyć w dążeniu do celów stawianych przez przytoczone wyżej dokumenty strategiczne.

Jej rozwój przestrzenny i dobór odpowiednich funkcji przeznaczeń terenów powinien w maksymalnym stopniu odpowiadać realizacji założeń OMW.

2.7. ⁵⁾ ANALIZA FINANSOWA

⁵⁾ Przeprowadzając analizę finansową gminy, należy zacząć od najbardziej podstawowego zagadnienia jakim jest przedstawienie dochodów i wydatków jednostki samorządu terytorialnego. Źródła dochodów jednostek samorządu terytorialnego określa Ustawa z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. 2022 poz. 2267), która w art. 4 ust. 1 zawiera katalog wszystkich podatków, opłat oraz innych dochodów które kształtują budżet gminy. Poniższe zestawienia przedstawiają sumaryczny dochód oraz wydatki jakie ponosiła gmina miejsko - wiejska Grodzisk Mazowiecki na przestrzeni 10 lat od 2011 r. do 2021 r. z uwzględnieniem przeliczenia kwot na 1 mieszkańca.

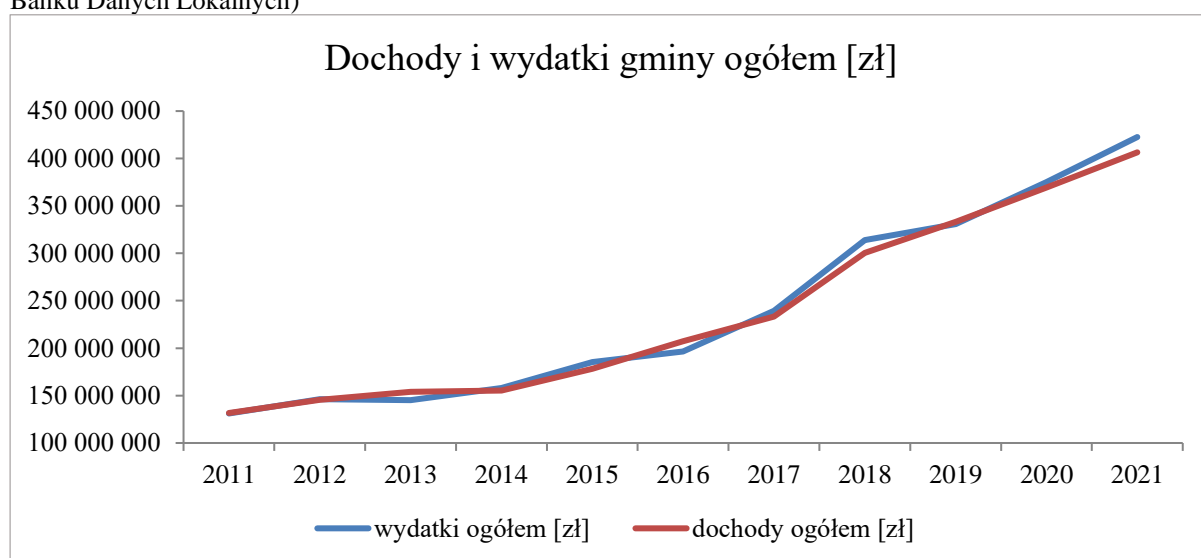
⁵⁾ Tabela 42 Dochody gminy ogółem oraz w przeliczeniu na jednego mieszkańca (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
dochody ogółem [zł]	131 648 259	145 537 157	153 986 871	155 377 872	178 408 529	207 355 487	233 406 355	300 364 775	333 155 226	369 235 937	406 477 894
dochody per capita [zł]	3 106,89	3 382,70	3 525,99	3 506,13	3 962,96	4 546,87	5 051,65	6 374,60	6 911,65	7 471,99	7673,88

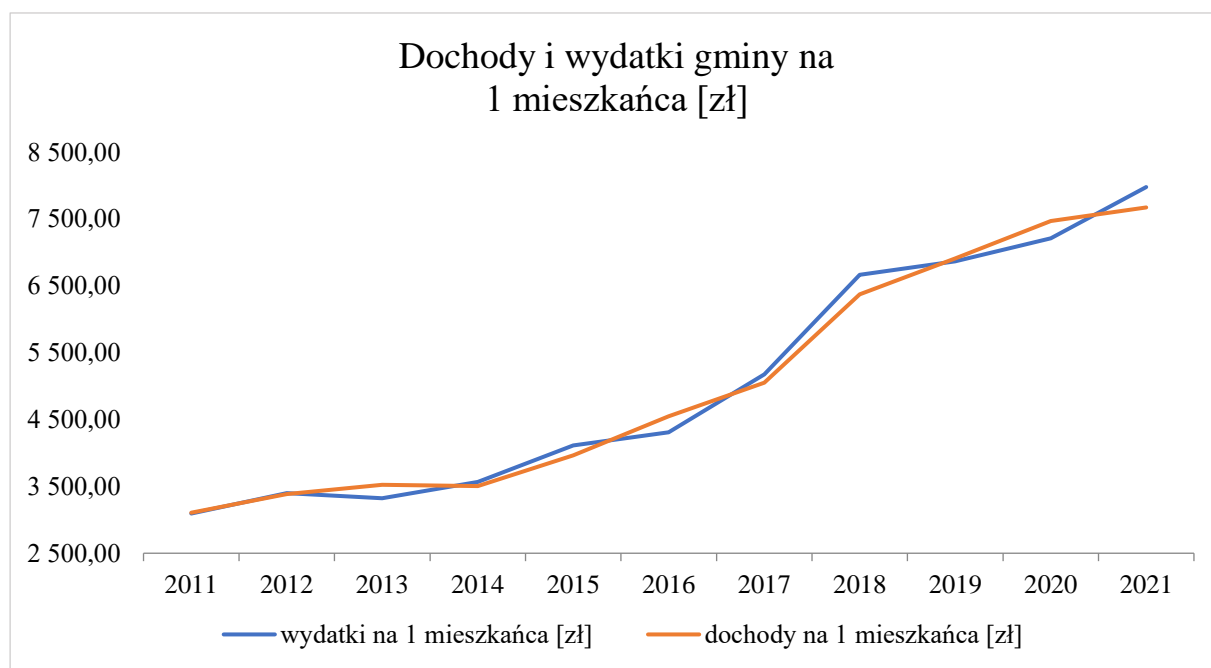
⁵⁾Tabela 43 Wydatki gminy ogółem oraz w przeliczeniu na jednego mieszkańca (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
wydatki ogółem [zł]	131 100 428	146 317 667	145 105 451	158 061 919	185 254 910	196 633 052	239 267 207	314 076 271	330 930 079	375 191 949	422 625 502
wydatki per capita [zł]	3 093,96	3 400,84	3 322,62	3 566,70	4 115,04	4 311,75	5 178,50	6 665,60	6 865,48	7 214,12	7 978,73

⁵⁾Wykres 19 porównanie dochodów i wydatków gminy ogółem (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾Wykres 20 Porównanie dochodów i wydatków gminy per capita (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾ Powyższa seria danych prezentuje podstawowe wskaźniki służące do oceny kondycji finansowej gminy. Już na pierwszy rzut oka widać, iż zarówno w przypadku dochodów jak i wydatków, finanse gminy zachowują trend rosnący. Krzywe Wykresu 19 powyżej, świadczą o stałym wzroście wydatków i dochodów, który nabrał większego tempa w ostatnich latach analizowanej dekady. Dodatkowo, po analizie Wykresu 20 powyżej można postawić tezę, że wydatki i dochody samorządu rosną z większą dynamiką, niż rośnie populacja. Wskaźniki zaprezentowane w ujęciu *per capita* przy proporcjonalnym wzroście populacji do finansów byłyby zaprezentowane w postaci krzywej zbliżonej do stałej (jak w latach 2011 - 2014). Krzywe Wykresu 20 prezentują zwiększoną dynamikę wzrostu w ostatnim 5-leciu, a zatem populacja rośnie wolniej, od wzrostu ekonomicznego samorządu. Może to świadczyć o tym, że populacja stopniowo stabilizuje się, przy jednoczesnym prężnym rozwoju ekonomicznym samorządu – w tym polepszającym się poziomie życia jego mieszkańców. Aby przedstawione wyżej dane bezwzględne były bardziej miarodajne w odniesieniu do innych samorządów, warto dodać, że zgodnie z publikowanym corocznie przez Ministerstwo Finansów rankingiem gmin utworzonym na podstawie przeliczenia dochodów gminy per capita – *wskaźnik G* (stan na rok 2021), gmina Grodzisk Mazowiecki zajmuje 52 miejsce na 2 477 gmin w kraju – co zalicza ją do grupy 946 gmin osiągających dochód na mieszkańca powyżej średniej krajowej.

⁵⁾Tabela 44 Saldo gminy (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

rok	2011	2012	2013	2014	2015	
saldo [zł]	547,831	-780,509	8,881,420	-2,684,047	-6,846,381	
rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
saldo [zł]	10,722,434	-5,860,852	-13,711,496	2,225,147	-5,956,012	-16 147 608

⁵⁾ Warto również dodać, że wykresy obrazują, iż gmina stara się prowadzić racjonalną gospodarkę finansową o czym świadczy zbliżenie wysokości dochodów i wydatków – wartości te nie zawsze są ze sobą zrównane, jednak można zaobserwować naprzemienność lekkiej nadwyżki budżetowej z lekkim deficytem – różnice w dochodach i wydatkach stanowią tzw. saldo, zaprezentowane w Tabeli 44 powyżej. Wyjątkiem od tej reguły jest większy deficyt w roku 2018 i 2021, czy też znaczna nadwyżka w roku 2016. Są to jednak obserwacje pojedyncze. Generalna obserwacja danych wskazuje, że saldo dla kolejnych lat układa się w funkcję sinusoidalną, gdzie okresy nadwyżek i deficytów przeplatają się w sposób regularny. Dodatkowo źródło deficytu można zaobserwować w danych Tabeli 44 poniżej, która wykazuje, że w roku 2018 wydatki majątkowe gminy były ponadprzeciętnie wysokie, a w roku największej nadwyżki budżetowej - najniższe. Należy jednak zauważyć, że mimo okresowych zakłóceń gmina utrzymuje stały, rosnący trend wysokości budżetu, a dynamika wzrostu z każdym kolejnym rokiem zwiększa się. W badanej dekadzie, dochody ogółem uległy ponad 3-krotnemu zwiększeniu z poziomu 131,6 mln zł do ponad 406,4 mln zł, natomiast dochody per capita zwiększyły się ponad 2,5-krotnie notując wzrost z 3,1 tys. zł do blisko 8 tys. zł.

⁵⁾Tabela 45 Udział wydatków majątkowych gminy wydatkach ogółem (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
udział wydatków majątkowych [%]	28	29	17	17	27	15	22	33	21	21	24

⁵⁾ Powyższe zestawienie pokazuje, że udział wydatków majątkowych w wydatkach gminy ogółem dąży do

stabilizacji wokół 20%, z chwilowymi odchyleniami. Stabilizacja może świadczyć o tym, że wydatki – w tym wydatki inwestycyjne są mniej spontaniczne, a bardziej zrównoważone.

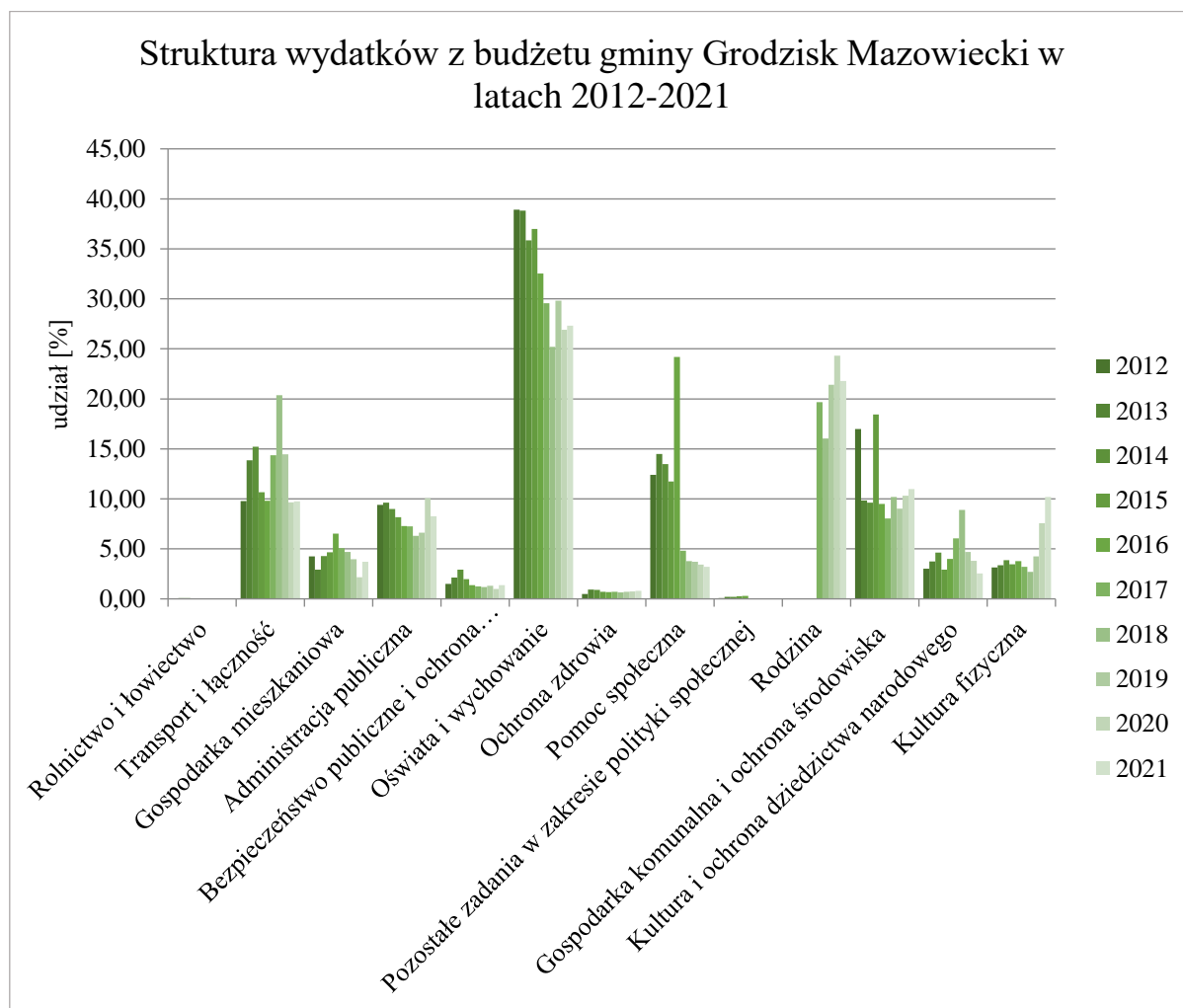
⁵⁾ Odchylenia występujące w analizowanym zestawie danych, dają się wpisać w dwa zjawiska. Po pierwsze, w perspektywy finansowe funduszy unijnych, a po drugie, w kalendarz wyborczy związany z kadencjami samorządu terytorialnego. Lata wysokich wydatków - 2011 i 2012 są z dużym prawdopodobieństwem pokłosiem boomu inwestycyjnego jaki miał miejsce podczas uruchomienia środków UE w perspektywie 2007 - 2013 (w latach 2008 - 2009 wartości analizowanego wskaźnika oscylowały wokół 46 - 47%). Perspektywa ta przyczyniła się do intensywnego rozwoju w skali całego kraju. Następny wzrost – w roku 2015 pokrywa się zarówno z początkiem kolejnej perspektywy finansowej (2014 - 2020), jak i początkiem kadencji samorządowej. Trzeci wzrost – w roku 2018 - może mieć związek z kalendarzem wyborczym i intensywnym kończeniem prac nad rozpoczętymi w trakcie kadencji projektami i innymi działaniami.

⁵⁾ W ramach badania wydatków gminy Grodzisk Mazowiecki w poszczególnych sektorach wg klasyfikacji budżetowej w analizie uwzględniono lata 2012 – 2021, z uwagi na kompletność danych zebranych w tym okresie przez Główny Urząd Statystyczny, w ramach funkcjonowania Banku Danych Lokalnych. Jednocześnie okres ten zbliżony jest do dekady analizowanej w pozostałych rozdziałach (różni się jedynie brakiem rocznika 2011, a w dziale rodzina, w związku z jego wprowadzeniem w 2016 r. brakiem roczników 2011 - 2016), zatem uznano, że nie będzie miało to znacznego wpływu na poczynione obserwacje.

⁵⁾ Wykres 21 poniżej zawiera zestawienie wydatków z budżetu gminy Grodzisk Mazowiecki, na którym widać bardzo dobrze dystrybucję środków finansowych w poszczególnych sektorach. Niewątpliwie, do najbardziej kapitałochłonnych sektorów należy oświata i wychowanie. Wysoki odsetek w tej kategorii jest charakterystyczny dla bardzo wielu gmin, gdyż wiąże się to z świadczeniem najbardziej podstawowej usługi publicznej, która jest zadaniem własnym samorządu gminnego. Wydatki w tym sektorze wykazują powolny trend spadkowy, jednak mimo to nie spadają poniżej 30% wydatków ogółem. Stosunkowo wysokie nakłady obserwuje się w sektorze rodzina, gdzie wydatki oscylują w przedziale ok. 16 - 24 %, a także w sektorze transportu i łączności oraz w sektorze gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, gdzie wydatki oscylują w przedziale ok. 10 - 20 %. W tych ostatnich zaobserwowano pojedyncze obserwacje ponadprzeciętnie wysokich wydatków. W przypadku transportu i łączności, latami zwiększonego wydatkowania środków były roczniki 2014 i 2018, kiedy realizowano liczne inwestycje z dofinansowaniem krajowym (głównie inwestycje drogowe) i unijnym (pozostałe). Podobnie jest z sektorem pomocy społecznej, przy czym tu obserwuje się radykalne zmniejszenie wydatkowanych środków w ostatnich latach. Wahania w tym sektorze wynikają z realizacji programu 500+ i zmianami w działach z których wydatkowane są te środki. Sektor gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oscyluje wokół 10 - 15 % z pikami w latach 2012 i 2015 (inwestycje realizowane z środków unijnych związane ze zbrojeniem terenu strefy przemysłowej oraz wydatkami związanymi z ochroną środowiska). Odchylenia od wartości przeciętnych związane z nietypowo dużymi wydatkami zaobserwowano również w dziale Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (rok 2018 - modernizacja obiektów zabytkowych z środków UE) oraz w dziale Kultura fizyczna (rok 2020 – budowa hali sportowej). Pozostałe sektory nie przekraczają 10 %, z wyjątkiem pojedynczej obserwacji w sektorze administracji publicznej. Sektory takie jak rolnictwo i łowiectwo, ochrona zdrowia, czy pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej, nie przekraczają 1% udziału w wydatkach ogółem.

⁵⁾ Co do zasady, wszystkie z przedstawionych sektorów charakteryzuje stabilność, z ewentualnymi pojedynczymi skokami wydatków, które związane są z realizacją dużych projektów w danym sektorze, rodzajem reform lub innymi działaniami niestandardowymi (np. nagłym i silnym zapotrzebowaniem na określoną usługę, w tym zmiany wynikające z zmian prawa). Wydatki o charakterze inwestycyjnym są dużym obciążeniem dla budżetu gminy, ale często w największym stopniu wpływają na poprawę komfortu życia mieszkańców oraz wizerunek gminy. Niektóre z prowadzonych inwestycji mają szansę także przyczynić się do rozwoju przedsiębiorczości i generowania wymiernych korzyści dla gminy – w tym przede wszystkim korzyści finansowych. **Fakt, że gmina Grodzisk Mazowiecki jest w stanie prowadzić stosunkowo intensywną i zdecydowaną gospodarkę finansową oraz aktywność inwestycyjną sprawia, że działania samorządu mogą być dodatkowym motorem napędowym szeroko rozumianego rozwoju.**

⁵⁾Wykres 21 Struktura wydatków z budżetu gminy z podziałem na sektory w latach 2012 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

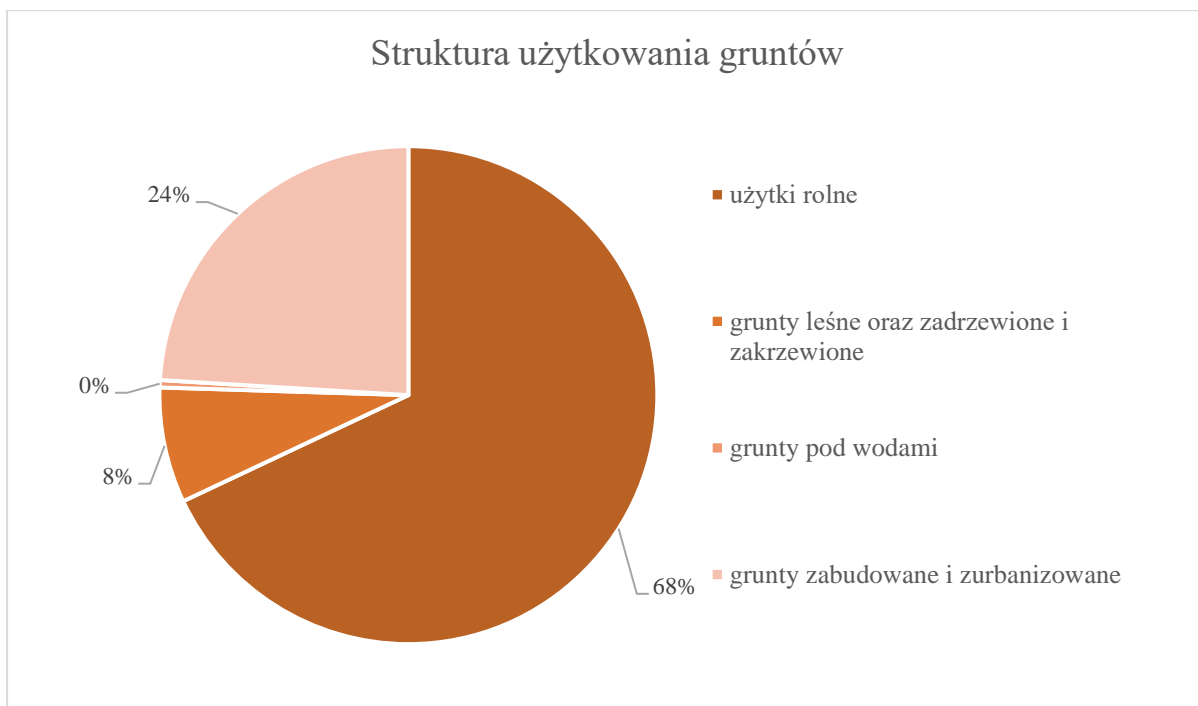


2.8. ⁵⁾ ANALIZA ŚRODOWISKOWA

⁵⁾Gmina Grodzisk Mazowiecki jako jednostka administracyjna położona na obrzeżach stolicy łączy w sobie zarówno wysoki udział gruntów użytkowanych rolniczo, jak i stosunkowo wysoki udział gruntów zurbanizowanych. Analizując dane sprawdzono najnowszy zbiór danych dot. użytkowania gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, stan na dzień 15.11.2022 r. (Wykres 22 poniżej). Podstawowy podział gruntów zawiera 4 grupy - zaczynając od tej, która stanowi największy udział w powierzchni gminy:

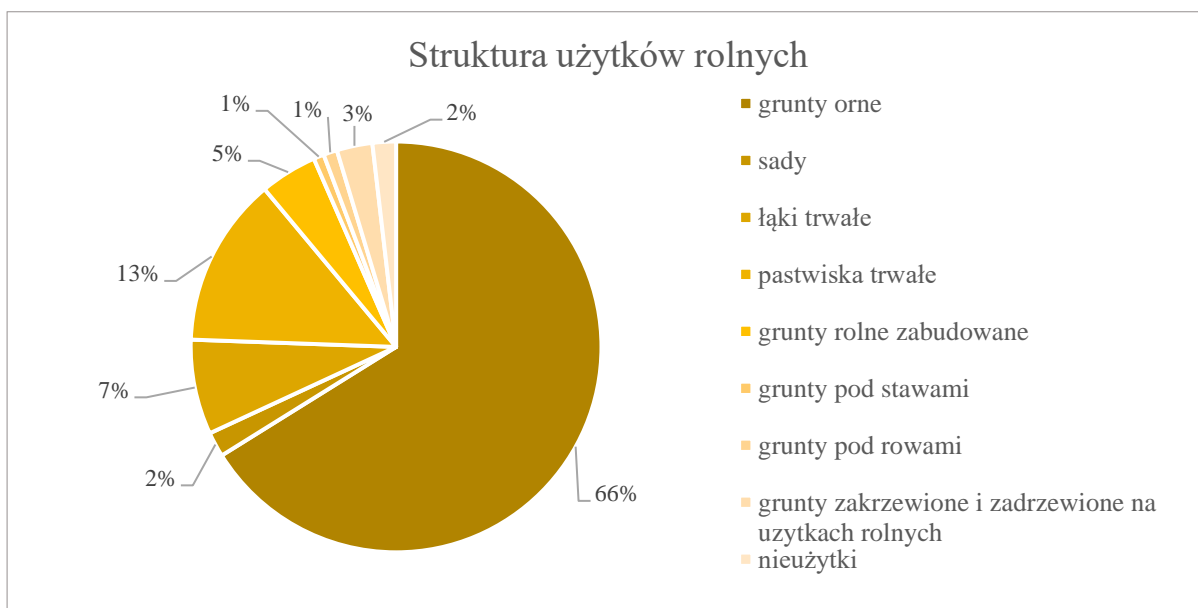
1. Użytki rolne – 68%,
2. Grunty zabudowane i zurbanizowane – 24%,
3. Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 7,5%,
4. Grunty pod wodami – 0,5%,

⁵⁾Wykres 22 Struktura użytkowania gruntów w gminie Grodzisk Mazowiecki – stan na rok 2022 (źródło: opracowanie własne na gminnego zbiorczego zestawienia danych dotyczących gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, stan na dzień 15.11.2022 r.)



⁵⁾ W zakresie użytków rolnych, które stanowią najznacniejszą grupę w przedstawionej na Wykresie 23 klasyfikacji, gmina zdominowana jest przez grunty orne stanowiące 66% wszystkich użytków rolnych, wyraźnie mniej – bo ok. 13% - jest pastwisk trwałych, jeszcze mniej – ok. 7% - jest łąk trwałych, a najskromniejsze arealy zajmują grunty rolne zabudowane, sady, grunty pod rowami, grunty pod stawami, grunty zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych oraz nieużytki stanowiąc kolejno 5%, 2%, 1%, 1%, 3% i 2% wszystkich użytków rolnych.

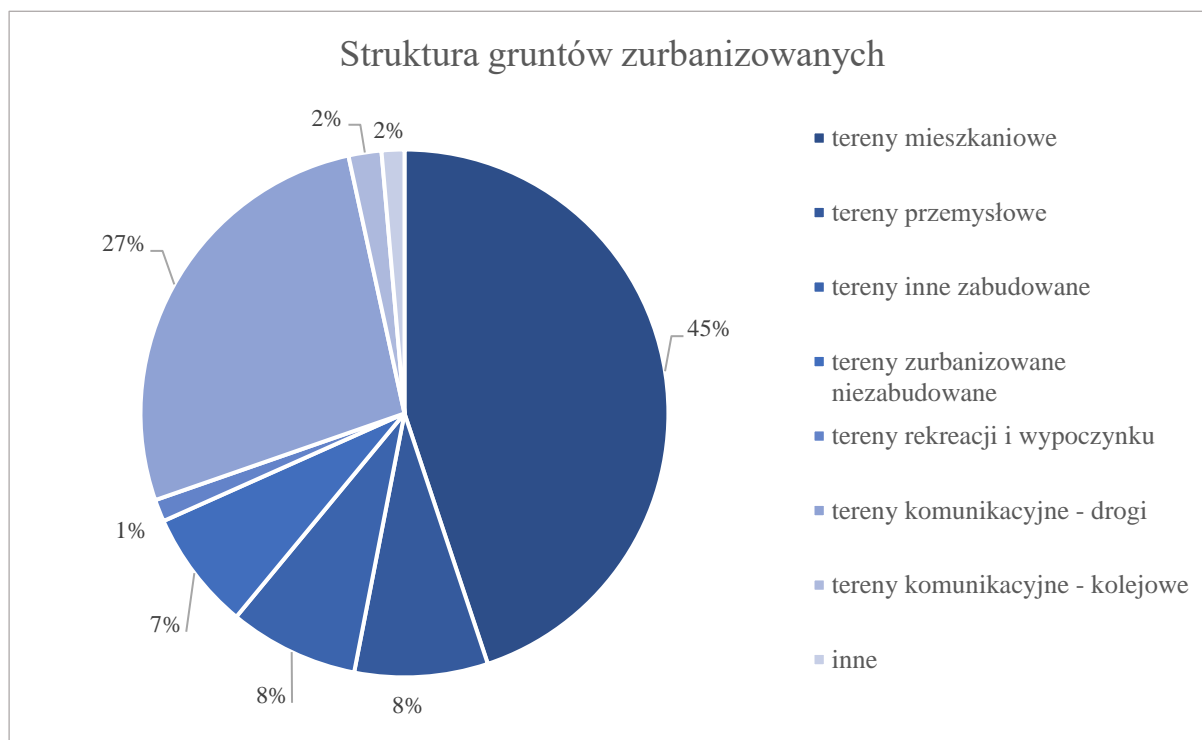
⁵⁾Wykres 23 Struktura użytków rolnych w gminie Grodzisk Mazowiecki – stan na rok 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie gminnego zbiorczego zestawienia danych dotyczących gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, stan na dzień 15.11.2022 r.)



⁵⁾ Kolejną, grupą pod względem wskazaną w Wykresie 24 poniżej są grunty zurbanizowane. Pośród

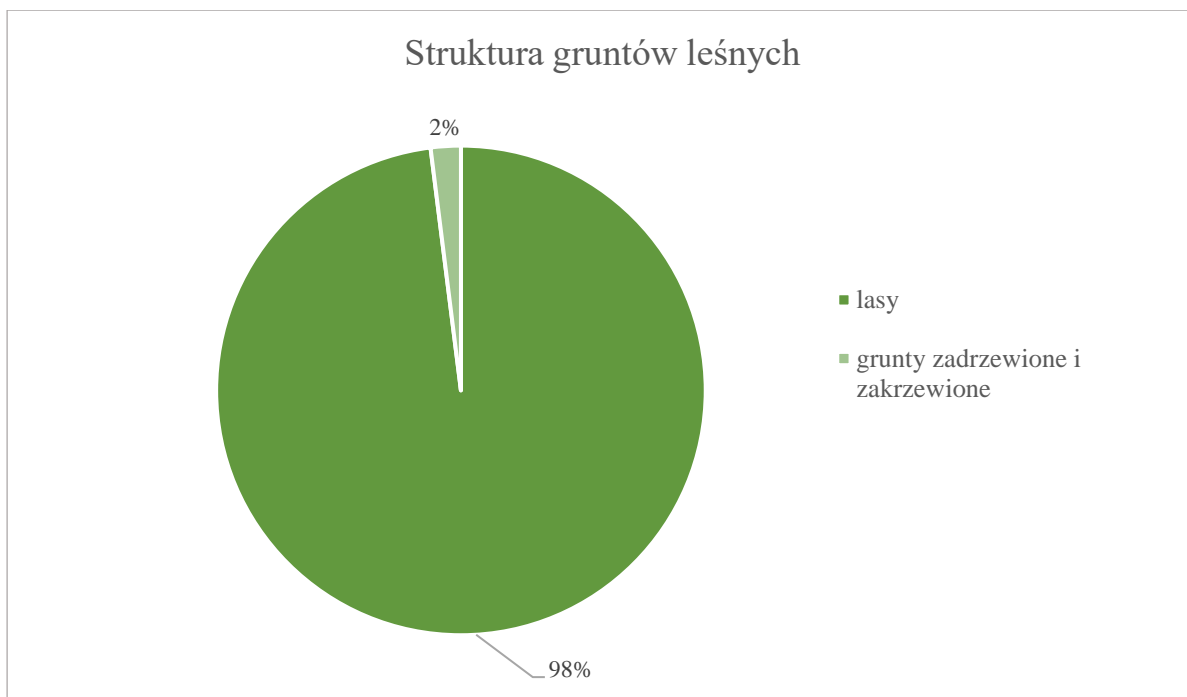
nich największy udział stanowią tereny mieszkaniowe (45%), następnie tereny komunikacyjne pod drogami (27%), po nich tereny przemysłowe (8%) i tereny inne zabudowane (8%), w następnej kolejności tereny zurbanizowane niezabudowane (7%), a najmniejszy udział mają tereny komunikacyjne kolejowe (2%), tereny rekreacji i wypoczynku (1%) oraz inne tereny (1%).

⁵⁾Wykres 24 Struktura gruntów zurbanizowanych w gminie Grodzisk Mazowiecki – stan na rok 2022 (źródło: opracowanie własne na podstawie gminnego zbiorczego zestawienia danych dotyczących gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, stan na dzień 15.11.2022 r)



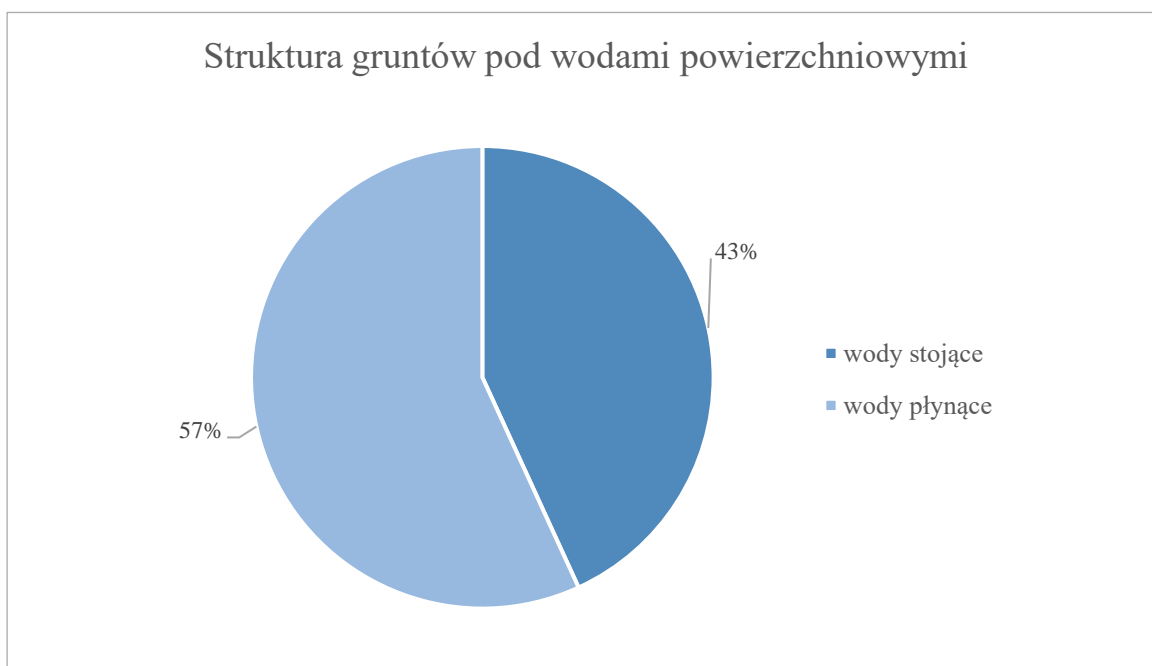
⁵⁾ W zakresie struktury terenów leśnych, zdecydowaną większość stanowią lasy - 98%, natomiast grunty zadrzewione i zakrzewione stanowią 2%. Lasy zlokalizowane w gminie Grodzisk Mazowiecki podlegają właściwości miejscowej Nadleśnictwa Chojnów, które z ramienia Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe” swoim zasięgiem obejmuje powiaty: grodziski, grójecki, piaseczyński, pruszkowski, warszawski zachodni i stołeczny miasta Warszawa.

⁵⁾Wykres 25 Struktura gruntów leśnych w gminie Grodzisk Mazowiecki – stan na rok 2022 (źródło: opracowanie własne na podstawie gminnego zbiorczego zestawienia danych dotyczących gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, stan na dzień 15.11.2022 r.)

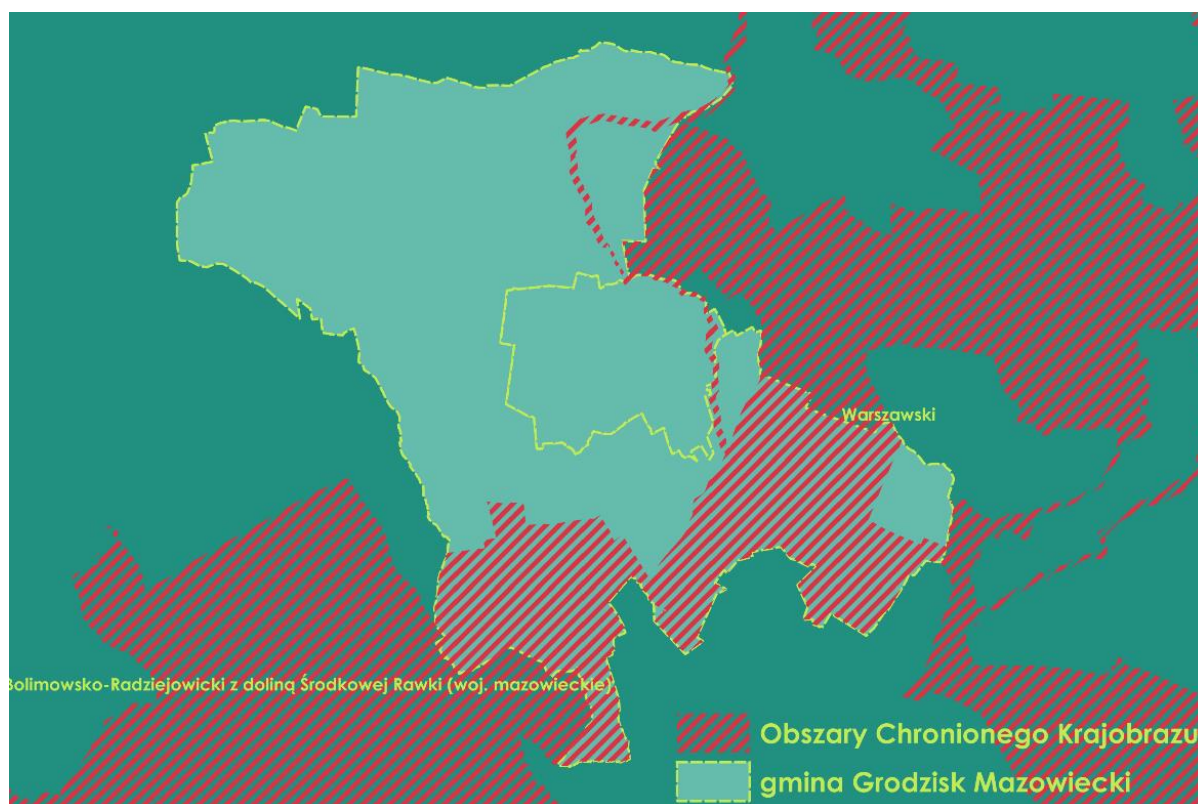


⁵⁾ Pośród wód płynących najważniejsze ciek wodne to nieduże rzeki: Rokitnica, Rokicianka i Mrowna – dodatkowo, rzeki te są ważnym elementem ekosystemu, gdyż formują korytarze ekologiczne objęte ochroną. Dodatkowo, w gminie występują liczne stawy – od typowo miejskich z założeniami parkowymi np. Stawy Goliana czy Stawy Walczewskiego, aż po stawy o funkcji retencyjnej czy hodowlanej z szczególnym uwzględnieniem licznych akwenów utworzonych w dawnych wyrobiskach glinianych (Natolin, Chlebnia, Chrzanów, Kraśnicza Wola).

⁵⁾ Wykres 26 Struktura gruntów pod wodami powierzchniowymi w gminie Grodzisk Mazowiecki – stan na rok 2022 (źródło: opracowanie własne na podstawie gminnego zbiorczego zestawienia danych dotyczących gruntów, dane pozyskane ze Starostwa Powiatu Grodziskiego, stan na dzień 15.11.2022 r.)



⁵⁾ Nie bez wpływu na zagospodarowanie gminy Grodzisk Mazowiecki pozostaje obecność terenów ochrony przyrody. Pomimo, że gmina nie ma na swoim terenie bardzo wielu z form funkcjonujących w prawie krajowym, to jest nimi otoczona z zewnątrz. Formy ochrony przyrody występujące bezpośrednio na terenie gminy to m. in. obszary chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody.



⁵⁾Ryc. 16 Gmina Grodzisk Mazowiecki na tle okolicznych Obszarów Chronionego Krajobrazu (źródło: opracowanie własne z użyciem danych wektorowych GDOŚ)

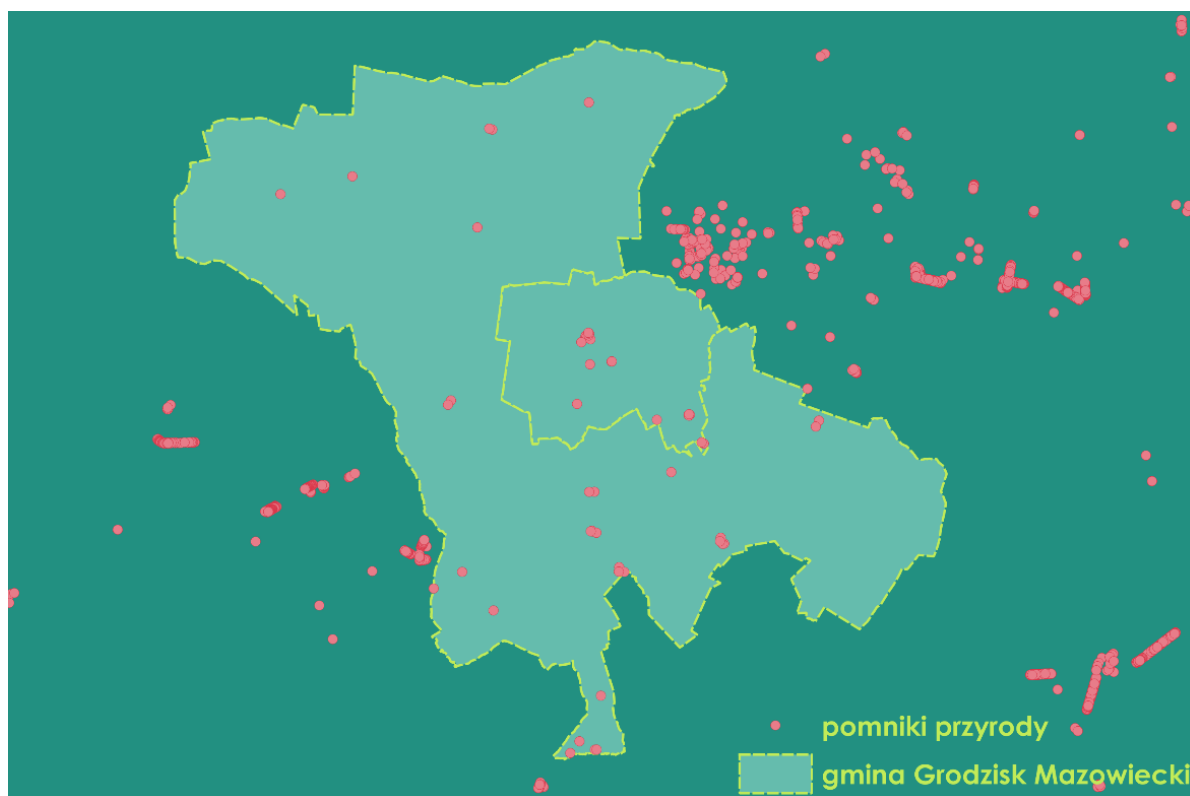
⁵⁾ Część gminy znajduje się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar ten częściowo jest zwartym kompleksem położonym w południowej części gminy, a częściowo rozciąga się na północ wzdłuż rzeki Rokitnicy. Obszar ten chroni system powiązań przyrodniczych wokół Warszawy spajając ważniejsze kompleksy leśne oraz inne tereny cenne przyrodniczo, stanowiąc jednocześnie rodzaj otuliny dla wyższych form ochrony przyrody. Obecność tej formy ochrony przyrody nie blokuje rozwoju przestrzennego, jednakże wprowadza pewne zasady, które powinny zostać uwzględnione przy planowaniu nowej zabudowy lub funkcji terenu. Katalog zakazów możliwych do wprowadzenia na obszarach chronionego krajobrazu wymienia art. 24 *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), a są to m. in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał i minerałów,
- zakaz prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych,
- zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 metrów od linii brzegowych zbiorników wody.

⁵⁾ Katalog zakazów nie jest bezwzględny – w przypadku realizacji zadań związanych z zapewnianiem bezpieczeństwa, zakazy te nie obowiązują. Z uwagi na wymienione obostrzenia, rozwój przestrzenny terenów położonych w obszarach chronionego krajobrazu na ogół charakteryzuje się ekstensywnością, wysokim

udziałem powierzchni biologicznie czynnej, przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rodzajów zabudowy związanych z turystyką lub wypoczynkiem.

⁵⁾ Dodatkowo, gmina posiada na swoim terenie stosunkowo licznie występujące pomniki przyrody, głównie drzewa, ale także jeden głaz narzutowy. Występowanie tego typu form ochrony przyrody nie ma większego wpływu na zagospodarowanie przestrzenne, gdyż obejmuje swoim działaniem obiekty występujące punktowo lub w grupach na niedużym obszarze. Forma ta stosowana jest do zachowania obiektów odznaczających się szczególnymi cechami istotnymi z punktu widzenia środowiska, ale także nauki, walorów zabytkowych, kulturowych czy krajobrazowych. Ustanowienie tego typu formy ochrony przyrody nad obiektem leży w kompetencji rady gminy lub miasta.



⁵⁾Ryc. 17 Gmina Grodzisk Mazowiecki na tle okolicznych pomników przyrody (źródło: opracowanie własne z użyciem danych wektorowych GDOŚ)

⁵⁾ Uzupełnieniem systemu przyrodniczego gminy są parki. Mają one duże znaczenie zarówno dla sfery środowiskowej, jak i społecznej, ponieważ mocno wpływają na komfort mieszkalnictwa. Wartość środowiskowa wynika m. in. z dużej powierzchni niektórych parków, co korzystnie wpływa na możliwość powstawania siedlisk flory oraz małej fauny, wspomaga retencję wody oraz przeciwdziała powstawaniu wysp ciepła. Poniżej zaprezentowane jest zestawienie parków funkcjonujących w gminie Grodzisk Mazowiecki wraz z podaniem ich powierzchni (na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, 01-2022):

- Park Ordona 5337 m²,
- Park Bałtycka 7463 m²,
- Park Jaśminowa 5855 m²,
- Park Górna 3451 m²,
- Park nad rzeką Mrowną 10 337 m²,
- Park u zbiegu rzek (w pobliżu oczyszczalni ścieków) 35 000m².

⁵⁾ Łączna powierzchnia wszystkich parków wynosi ok. 6,7443 ha, co daje 1,35 m² terenu zieleni urządzonej na 1 mieszkańca. Tereny zieleni stanowią ok. 0,89 powierzchni gminy (podst. GUS, 2020). Pomimo, iż mogłoby wydawać się, że jest to niewielki odsetek, to zestawienie tej wartości z danymi dla Polski i województwa mazowieckiego, które wynoszą kolejno 0,58 i 0,39, daje możliwość stwierdzenia, że gmina

Grodzisk Mazowiecki cechuje się wysokimi standardami w zakresie rozwijania terenów zieleni. System parków i zieleńców uzupełniany jest dodatkowo zielenią naturalną, która składa się głównie z lasów, pól i pastwisk, a także systemów zieleni naturalnej położonych wzdłuż cieków wodnych.

2.9. ⁵⁾ ANALIZA DEMOGRAFICZNA I SPOŁECZNA

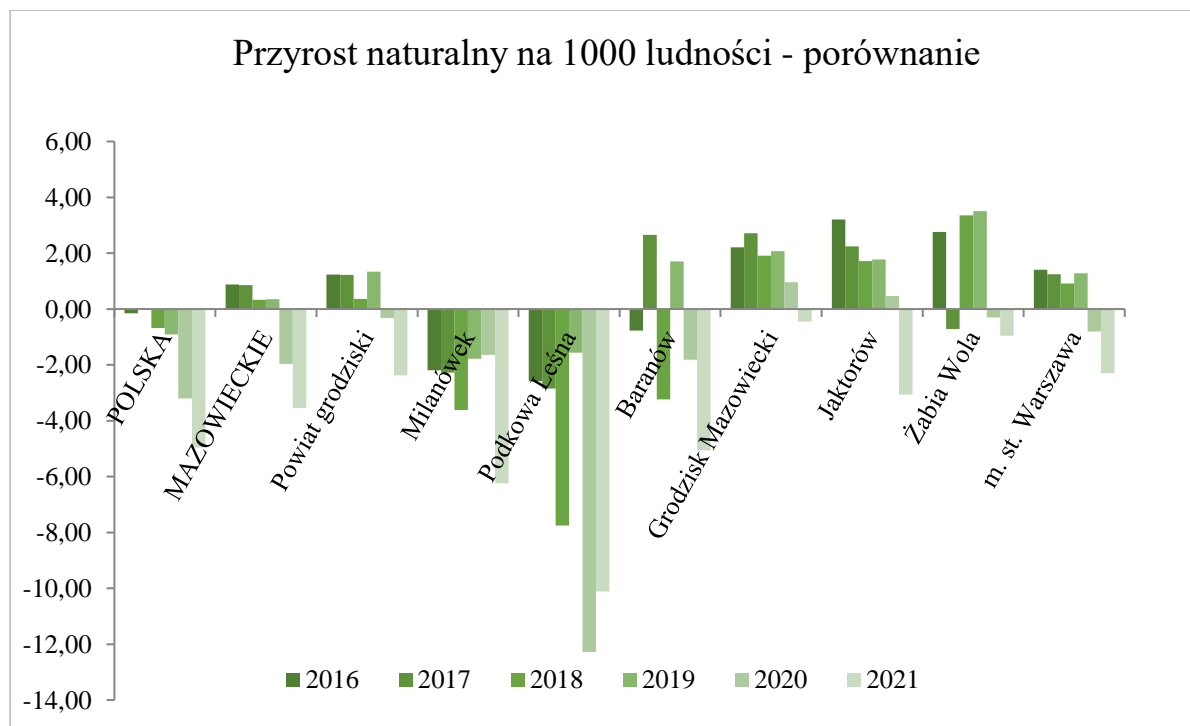
⁵⁾Analizy demograficzne obok analiz ekonomicznych, środowiskowych czy finansowych, są kluczowe dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie. Przyrost liczby ludności bezpośrednio przekłada się na rozwój liczby gospodarstw domowych, ale także na powstawanie nowych firm i kształtowanie rynku pracy. Analizy środowiskowe, finansowe i ekonomiczne mogą natomiast potwierdzić pewne trendy albo pomóc w określeniu na ile stabilne mogą być one w perspektywie kolejnych 30 lat.

2.9.1. PRZYROST NATURALNY

⁵⁾ **Gmina Grodzisk Mazowiecki jest stosunkowo mocno zaludnioną gminą** – nie tylko dlatego, że jest to gmina miejsko - wiejska, ale także dlatego, że jest jednocześnie ośrodkiem powiatowym, który dominuje nad sąsiadującymi gminami ze względu na większe znaczenie administracyjne, lepsze skupienie wielu funkcji i dobre skomunikowanie.

Jedną ze statystyk prezentujących potencjał demograficzny gminy Grodzisk Mazowiecki jest przyrost naturalny na 1 000 ludności, który pokazuje, czy dane społeczeństwo przeżywa okres rozkwitu (powstają nowe rodziny), czy wręcz przeciwnie – kurczy się (wymiera). Przyrost naturalny opiera się na relacji żywych urodzeń do zgonów, pomija przyrost populacji wynikający z migracji. Potwierdzeniem wysokiej pozycji gminy Grodzisk Mazowiecki na tle gmin sąsiednich, ale także na tle województwa czy kraju jest poniższe zestawienie opracowane na podstawie danych GUS (dane dla gmin zbierane były od roku 2016, dlatego zestawienie prezentuje okres dla lat 2016 - 2021).

⁵⁾Wykres 27 Przyrost naturalny w gminie Grodzisk Mazowiecki na tle Polski, województwa, innych gmin powiatu grodziskiego oraz m. st. Warszawy (opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾ Wykres 27 powyżej przedstawia, że **gmina Grodzisk Mazowiecki cechowała się w latach 2016 - 2020 nie tylko dodatnim przyrostem naturalnym, ale przekracza on także przyrost notowany w ośrodku metropolitalnym**. Wyższe wartości przyrostu naturalnego w tym okresie notowano także w gminie Jaktorów i Żabia Wola, jednakże należy stwierdzić, że w gminie Grodzisk Mazowiecki statystyka ta zachowuje się w sposób stabilny, podczas gdy w gminie Jaktorów ma silny trend spadkowy, zaś w gminie Żabia Wola okresy dodatniego przyrostu przeplatają się z okresami, w których statystyka przyjmuje wartości ujemne. **W 2021 r. natomiast dla wszystkich badanych terenów zaobserwowano ujemny przyrost naturalny, przy czym dla gminy Grodzisk Mazowiecki miał on najmniejszą wartość** (był on 7-krotnie niższy niż dla województwa mazowieckiego i 10-krotnie niższy niż dla całego kraju). Zanotowany rekordowo niski przyrost naturalny na terenie całego kraju w 2021 r. spowodowany był w głównej mierze pandemią koronawirusa SARS-CoV-2 i jego następstwami związanymi nie tylko z liczbą zgonów, ale też m.in. ilością zawieranych małżeństw z powodu obostrzeń, a tym samym ilością urodzonych dzieci.

⁵⁾ **Powyższe dane, nawet z uwzględnieniem 2021 r. świadczą o tym, że zmiany przyrostu naturalnego obserwowane w gminie Grodzisk Mazowiecki są zjawiskiem korzystnym, wyróżniającym się stabilnością nie tylko na tle powiatu, ale również w skali województwa czy nawet kraju.**

Współczynnik dzietności ogólnej (liczba dzieci, urodzonych przez przeciętną kobietę w ciągu całego okresu rozrodczego tj. 15 - 49 lat) w gminie Grodzisk Mazowiecki wynosi 1,54, w województwie mazowieckim 1,49, w kraju 1,32. Co jest kolejnym dowodem na ponadprzeciętny potencjał gminy Grodzisk w skali regionu i kraju. Źródło: [https://www.polskawliczbach.pl/gmina Grodzisk Mazowiecki](https://www.polskawliczbach.pl/gmina-Grodzisk-Mazowiecki) na podst. GUS, 31-12-2021)

⁵⁾ Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (stan na rok 2021), gminę zamieszkuje 53 496 osób a gęstość zaludnienia kształtuje się na poziomie 498 os./km². Obszary wiejskie gminy zamieszkuje 19 487 osób, natomiast w mieście mieszka 34 009 osób – obszar miejski zamieszkuje zatem prawie dwa razy więcej osób, niż na terenach wsi, choć należy zwrócić uwagę na fakt, że udział mieszkańców wsi zwiększa się. Szacuje się, że ma to związek z bardziej ograniczoną ilością terenów do rozwoju mieszkalnictwa na obszarze miejskim, przy jednoczesnych dużych rezerwach terenowych obszarów wiejskich, na których swobodniej rozwija się zabudowa mieszkaniowa.

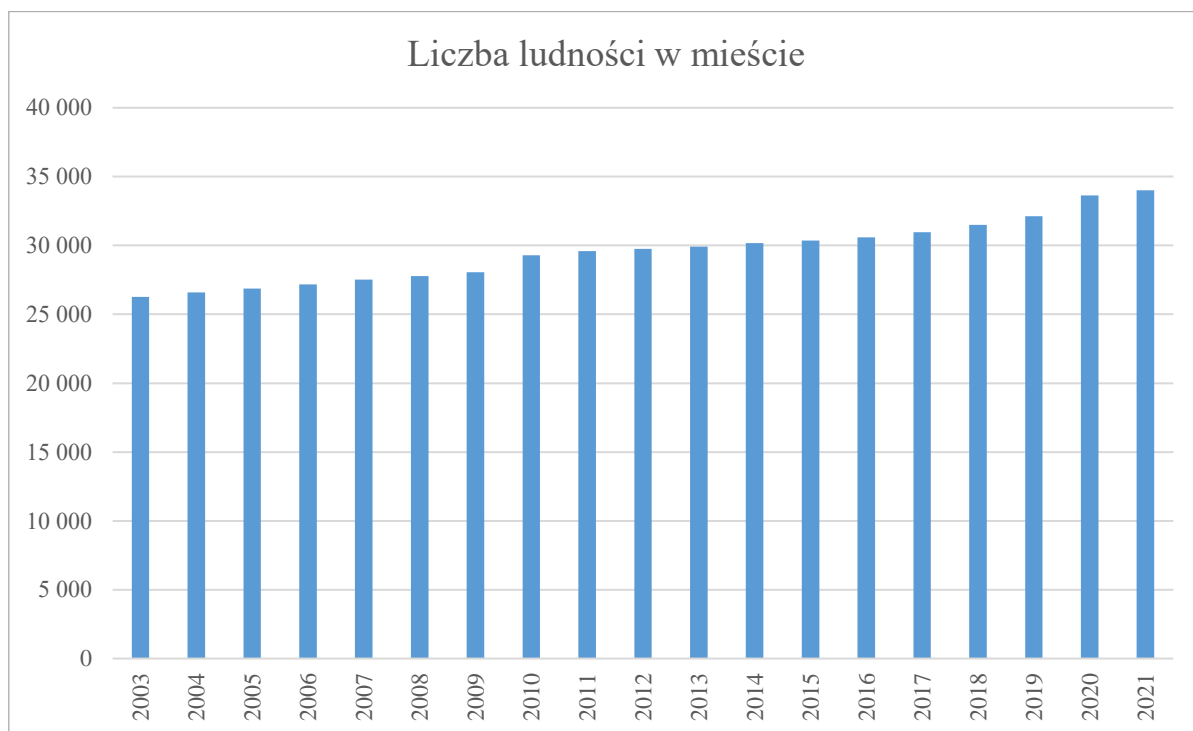
⁵⁾ Statystyka przyrostu naturalnego z lat 2016 - 2020 wykazuje trend wzrostowy populacji gminy Grodzisk Mazowiecki, gdzie średnia nadwyżka urodzeń nad licznym zgonów wynosi 93 osoby. Analiza ww. danych wskazuje na wzrost liczby urodzeń, ale także gwałtowny wzrost liczby zgonów. Biorąc pod uwagę, że rok 2020 był rokiem, w którym do Polski dotarła pandemia wirusa SARS-Cov-2, można postawić hipotezę, że wyraźny wzrost liczby zgonów był spowodowany właśnie przyczynami związanymi z rozprzestrzenianiem się choroby oraz problemami systemu ochrony zdrowia. Skutki pandemii widoczne są szczególnie w 2021 r. W roku 2021 na świat przyszło 552 nowych mieszkańców gminy, a zmarło 576 mieszkańców, co czyni rok 2021 pierwszym od 5 lat, w którym przyrost naturalny jest na poziomie ujemnym. Nadwyżka zgonów nad liczbą urodzeń wynosi zaledwie 24 osoby. Podsumowując, należy zwrócić uwagę, że w gminie Grodzisk Mazowiecki w ostatnich latach dominował trend wzrostowy populacji, który został zaburzony kryzysową sytuacją w kraju i świata. Zaobserwowany w 2021 r. ujemny przyrost naturalny należy zatem potraktować jako skutek krótkoterminowy pandemii, a nie zmianę trendu.

⁵⁾ Bardziej szczegółowe spojrzenie na kwestię wzrostu populacji gminy Grodzisk Mazowiecki daje analiza danych przedstawionych na dwóch kolejnych Wykresach 28 i 29 poniżej, Dane dotyczące zmian liczby ludności obejmują okres od roku 2003, a więc całą historię demograficzną XXI wieku. **Widać na nich, że trend wzrostowy jest stabilny.**

5) Wykres 28 Prezentacja zmian liczby ludności na obszarach wiejskich gminy Grodzisk Mazowiecki (opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



5) Wykres 29 Zmiana liczby ludności na obszarze miasta Grodzisk Mazowiecki (opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



5) Wykres 30 Liczba mieszkańców gminy Grodzisk Mazowiecki wg grup wiekowych – stan na rok 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾Tabela 46 Dane dot. dynamiki zmian ludności na podstawie liczby osób zamieszkujących w gminie Grodzisk Mazowiecki – horyzont ostatnich 16 lat (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

zmiany liczby ludności – w liczbach bezwzględnych [os.]																
ludność	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
w mieście	27 174	27 531	27 767	28 053	29 287	29 583	29 763	29 907	30 180	30 356	30 593	30 955	31 505	32 125	33 639	34 009
na wsi	10 528	10 937	11 168	11 515	12 689	13 153	13 590	14 122	14 538	14 903	15 244	15 716	16 136	16 782	18 901	19 487
ogółem	37 702	38 468	38 935	39 568	41 976	42 736	43 353	44 029	44 718	45 259	45 837	46 671	47 641	48 907	52 540	53 496
roczny przyrost liczby mieszkańców – w liczbach bezwzględnych [os.]																
ludność	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	średnia
w mieście	357	236	286	1 234	296	180	144	273	176	237	362	550	620	1 514	370	456
na wsi	409	231	347	1 174	464	437	532	416	365	341	472	420	646	2 119	586	597
ogółem	766	467	633	2 408	760	617	676	689	541	578	834	970	1 266	3 633	956	1 053
roczny przyrost liczby mieszkańców – wyrażony w procentach [%]																
ludność	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	średnia
w mieście	1,31	0,86	1,03	4,40	1,01	0,61	0,48	0,91	0,58	0,78	1,18	1,78	1,97	4,71	1,10	1,51
na wsi	3,88	2,11	3,11	10,20	3,66	3,32	3,91	2,95	2,51	2,29	3,10	2,67	4,00	12,63	3,10	4,23
ogółem	2,03	1,21	1,63	6,09	1,81	1,44	1,56	1,56	1,21	1,28	1,82	2,08	2,66	7,43	1,82	2,38

⁵⁾ Demografia gminy Grodzisk Mazowiecki pomimo, iż charakteryzuje się stale zwiększającą się liczbą mieszkańców, nie zachowuje się identycznie względem obszarów miejskich oraz wiejskich.

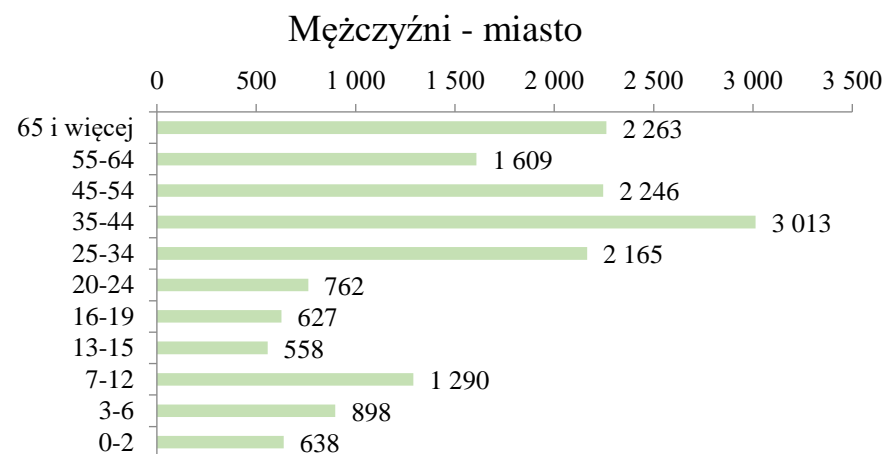
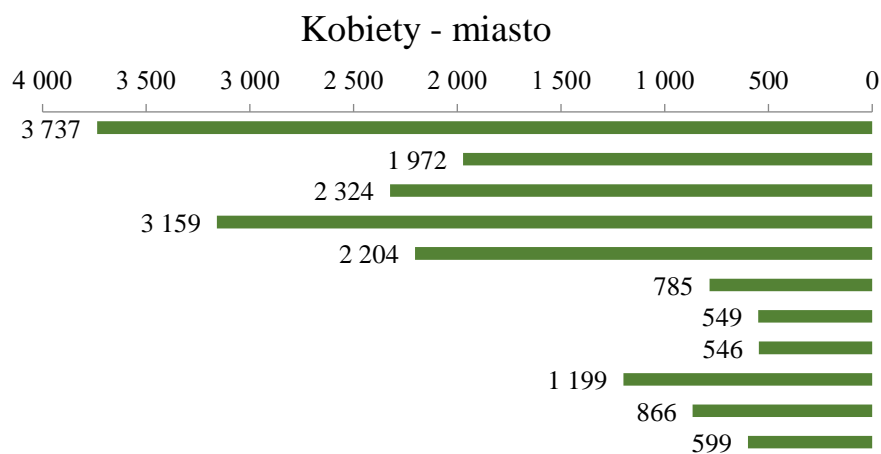
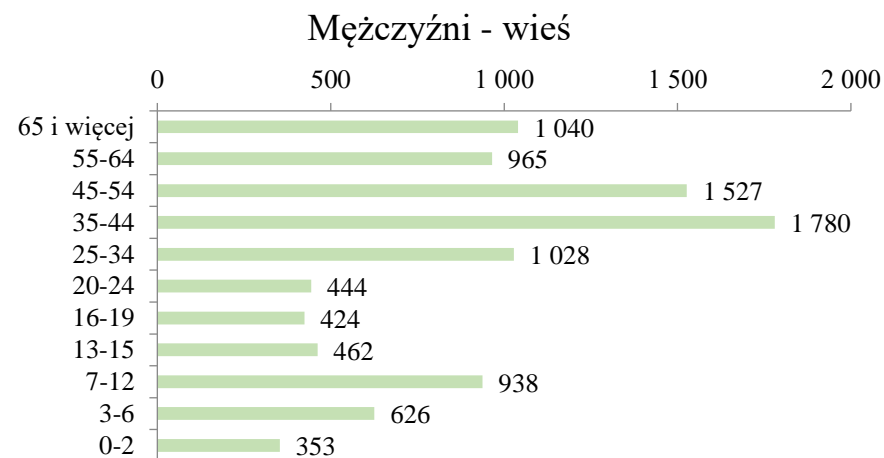
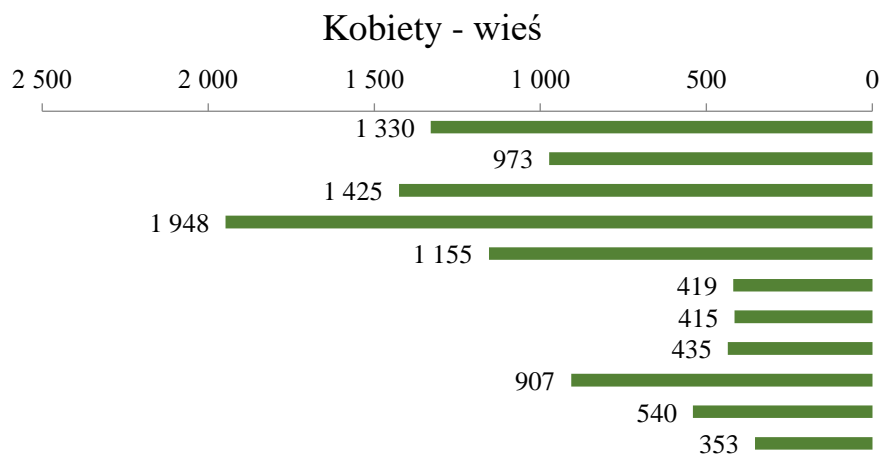
Analiza danych GUS z ostatniego 16-lecia, a więc z lat 2006 – 2021 przedstawionych w Tabeli 46 powyżej pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków dot. osób zamieszkujących w gminie:

- **średni przyrost roczny liczby mieszkańców wsi to 597 osób,**
- **średni przyrost roczny liczby mieszkańców miast to 456 osób,**
- **populacja wsi zwiększa się corocznie średnio o 4,23%,**
- **populacja miasta zwiększa się corocznie średnio o 1,51%.**

⁵⁾**Stale rosnąca liczba mieszkańców to efekt skumulowania przyrostu naturalnego oraz intensywnego napływu nowych mieszkańców z zewnątrz gminy** – charakterystycznego dla większości gmin otaczających Warszawę i związanego z trendem poszukiwania większej przestrzeni do mieszkania oraz polepszania standardów życia.

⁵⁾ W zakresie charakterystyki wieku mieszkańców gminy (Wykres 31 poniżej), należy podkreślić, że struktura wiekowa zachowuje się podobnie jak w przypadku struktury ogólnokrajowej, tzn. występują w niej charakterystyczne wyże i niższe demograficzne – większe wśród starszych pokoleń i coraz mniejsze wraz z coraz młodszym wiekiem.

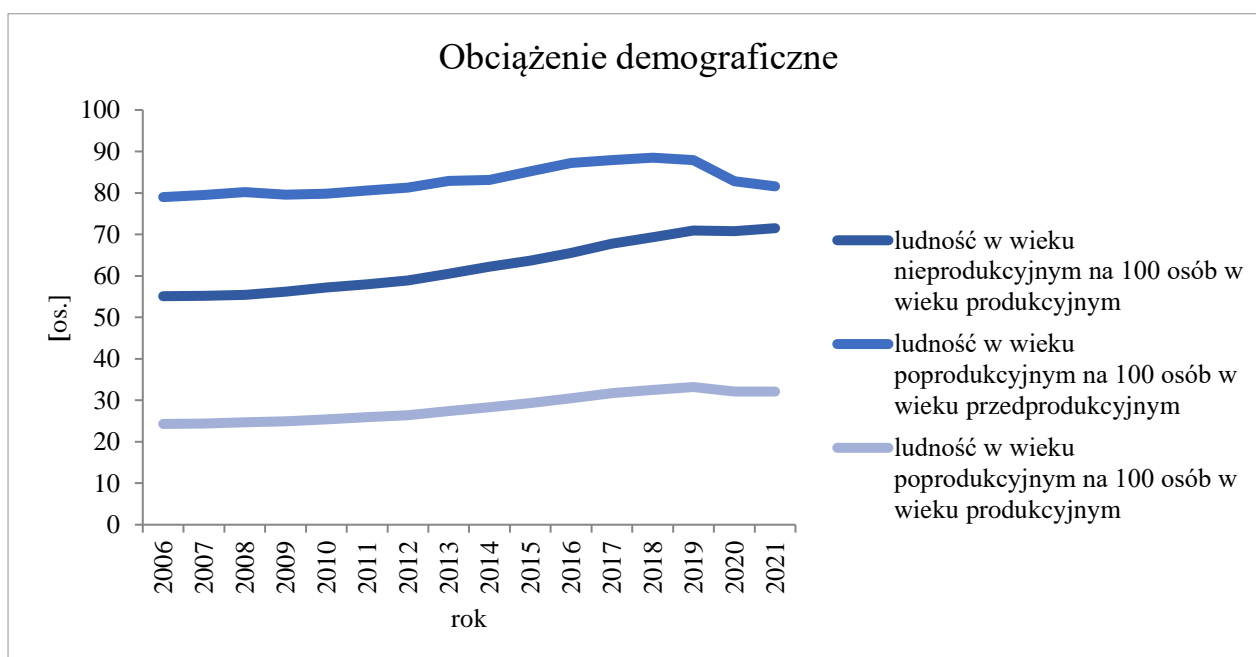
5) Wykres 31 Struktura i liczba ludności wg płci i wieku z uwzględnieniem podziału na miasto i obszary wiejskie – stan na rok 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾Struktura wiekowa mieszkańców przedstawiona na Wykresie 31 powyżej pozwala na sformułowanie następujących prawidłowości:

- 1) liczba kobiet jest większa od liczby mężczyzn w wyższych kategoriach wiekowych (wiek poprodukcyjny), przy czym dysproporcja jest większa na obszarze miejskim,
- 2) liczba osób w wieku produkcyjnym dominuje w strukturze wiekowej zarówno na obszarach wiejskich, jak i w mieście, a liczba kobiet jest zbliżona do liczby mężczyzn,
- 3) pośród osób w wieku przedprodukcyjnym na obydwu typach obszarów obserwuje się nieznaczną dominację liczby chłopców nad liczbą dziewczynek w większości grup wiekowych;
- 4) najliczniejsza grupa wiekowa we wszystkich kategoriach to kobiety w wieku powyżej 65 lat zamieszkujące obszar miejski, a najmniej liczna grupa to dziewczynki i chłopcy w wieku 0 – 2 lata zamieszkujący obszar wiejski.

⁵⁾ Wykres 32 Wskaźnik obciążenia demograficznego w 15-leciu 2006 – 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾ Celem oceny procesu starzenia się społeczeństwa powszechnie badany jest tzw. wskaźnik obciążenia demograficznego, który polega na określeniu proporcji ludności w podziale na grupy aktywności ekonomicznej, a więc wiek przedprodukcyjny, produkcyjny i poprodukcyjny. Sam dodatni przyrost naturalny wraz z dodatnim saldem migracji nie są w stanie zagwarantować stabilnej struktury wiekowej społeczeństwa i często mimo to obserwuje się proces starzenia. Podobnie jest również w przypadku gminy Grodzisk Mazowiecki, która pomimo zwiększającej się liczby ludności starzeje się – dane te przedstawia Wykres 32 powyżej, prezentujący dynamikę 3 typów obciążenia demograficznego w latach 2006 - 2021 i wskazuje, że liczba osób w wieku poprodukcyjnym zwiększa się zarówno względem osób w wieku produkcyjnym, jak i przedprodukcyjnym. Przy czym obciążenie względem osób w wieku przedprodukcyjnym jest większe, co oznacza, że w gminie jest więcej osób w podeszłym wieku, niż osób młodych i dotychczasowy trend nie wskazuje na to, aby można było się spodziewać zmian w tym zakresie. Obserwacja wykresu wskazuje, że w latach 2019 - 2021 jeden z analizowanych wskaźników uległ nieznaczącej poprawie, tzn. liczba seniorów na 100 osób zaliczających się do dzieci i młodzieży zmniejszyła się. Nie można jednak uznać, że ma to charakter trwałego trendu, jest to raczej pojedyncza obserwacja. Prawdopodobnym wytłumaczeniem tego zjawiska jest zachwianie trendów demograficznych wywołane pandemią COVID-19. Spowodowała ona większą liczbę zgonów (głównie pośród osób starszych, zaliczanych do grupy podwyższonego ryzyka), przy jednoczesnym ożywieniu rynku nieruchomości spowodowanym chęcią zmiany miejsca zamieszkania, z mieszkania w bloku na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – przeprowadzki cieszyły się szczególną popularnością pośród rodzin z dziećmi, które w czasach pracy i nauki zdalnej oraz zmniejszonej aktywności poza własnym domem, decydowały się na poszukiwanie

nieruchomości zapewniających większą ilość przestrzeni do codziennego funkcjonowania. Opisywane tendencje były prawdopodobnym powodem zmian struktury demograficznej ludności (m. in. nagłych przyrostów w określonych grupach wiekowych) i dotychczasowych trendów. Weryfikacja tej tezy będzie możliwa po zakończeniu pandemii i ustabilizowaniu się sytuacji, natomiast obecnie jest to najbardziej prawdopodobne wytłumaczenie zjawisk obserwowanych na wykresie.

⁵⁾ Starzenie się społeczeństwa jest procesem obserwowanym już od wielu lat w krajach wysoko rozwiniętych. Co do zasady nie jest to proces pożądany, gdyż przyrost liczby seniorów wpływa na obciążenie infrastruktury społecznej, w tym systemu opieki zdrowotnej. Teoretycznie, jest to grupa, która nie wytwarza już nowych dóbr. Z drugiej jednak strony, w starzejących się społeczeństwach krajów wysoko rozwiniętych zwiększa się długość życia oraz długość aktywności zawodowej, co sprawia, że nawet społeczeństwa o stosunkowo zaawansowanej strukturze wiekowej, w dalszym ciągu są produktywne i rozwojowe.

⁵⁾Tabela 47 Dane dot. liczby ludności wg płci w latach 2006 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

rok	liczba kobiet [os.]	liczba mężczyzn [os.]	ludność ogółem [os.]	różnica liczby kobiet względem liczby mężczyzn [os.]	współczynnik feminizacji	współczynnik maskulinizacji	udział kobiet w liczbie ludności [%]	udział mężczyzn w liczbie ludności [%]
2006	19 953	17 749	37 702	2 204	112,4	89,0	52,92	47,08
2007	20 341	18 127	38 468	2 214	112,2	89,1	52,88	47,12
2008	20 624	18 311	38 935	2 313	112,6	88,8	52,97	47,03
2009	20 976	18 592	39 568	2 384	112,8	88,6	53,01	46,99
2010	22 120	19 856	41 976	2 264	111,4	89,8	52,70	47,30
2011	22 519	20 217	42 736	2 302	111,4	89,8	52,69	47,31
2012	22 810	20 543	43 353	2 267	111,0	90,1	52,61	47,39
2013	23 183	20 846	44 029	2 337	111,2	89,9	52,65	47,35
2014	23 539	21 179	44 718	2 360	111,1	90,0	52,64	47,36
2015	23 797	21 462	45 259	2 335	110,9	90,2	52,58	47,42
2016	24 100	21 737	45 837	2 363	110,9	90,2	52,58	47,42
2017	24 537	22 134	46 671	2 403	110,9	90,2	52,57	47,43
2018	25 021	22 620	47 641	2 401	110,6	90,4	52,52	47,48
2019	25 678	23 229	48 907	2 449	110,5	90,5	52,50	47,50
2020	27 325	25 215	52 540	2 110	108,4	92,3	52,01	47,99
2021	27 840	25 656	53 496	2 184	108,5	92,2	52,04	47,96

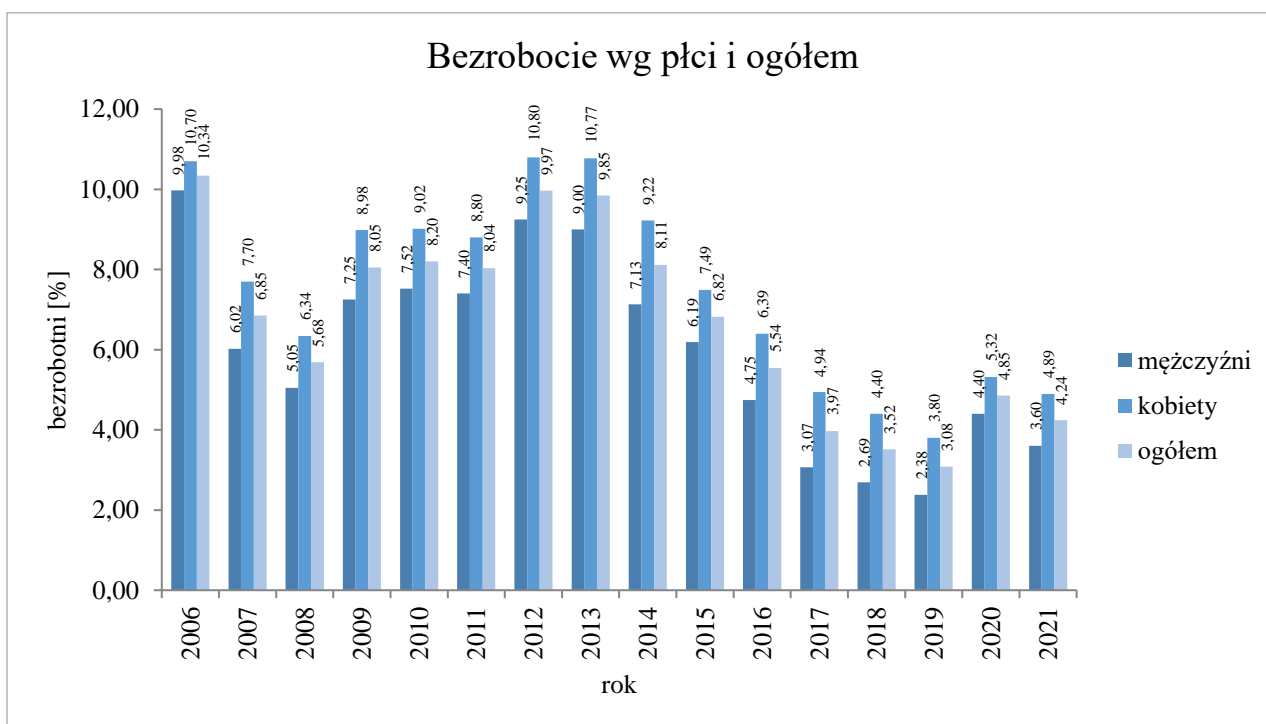
⁵⁾ Kolejnym z aspektów badania demografii gminy Grodzisk Mazowiecki jest rozpoznanie stanu ludności z podziałem na płeć – dane te zamieszczono w Tabeli 47 powyżej i wynika z nich, że większy udział w społeczeństwie mają kobiety, które w latach 2006 - 2021 niezmiennie stanowiły 52 - 53% społeczeństwa. W badanym okresie, współczynnik feminizacji zachował niewielką tendencję spadkową osiągając poziom ponad 112 na początku badanego okresu i schodząc do wartości nieco ponad 108 w ostatnich latach. Stan ludności powoli dąży do wyrównania liczby kobiet i mężczyzn.

2.9.2. BEZROBOCIE

⁵⁾ Bezrobocie w gminie na przestrzeni analizowanego okresu oscylowało w przedziale 3 - 10%, osiągając

najniższą wartość w roku 2019, a najwyższą w roku 2012. Obserwacja zmian bezrobocia przedstawiona na Wykresie 33 poniżej dla okresu 2006 - 2021 pokazuje, że w ostatnich latach dominował trend stałego spadku bezrobocia – zarówno w grupie kobiet, jak i mężczyzn, osiągając w roku 2019 minimum. Rok 2020 i 2021 przyniósł zmiany i wzrost bezrobocia. **Jest to prawdopodobnie związane z trudną sytuacją gospodarczą wielu firm, których działalność została ograniczona w skutek regulacji epidemicznych. Mimo wszystko, poziom bezrobocia nie osiąga wysokich wartości** i w chwili obecnej nie ma powodów, by uznać, że jest to już poziom alarmujący. Bezrobocie występuje nawet w dobrze zrównoważonych i stabilnych gospodarkach – zjawisko to nazywane jest bezrobociem naturalnym. Nauki ekonomiczne uznają, że stopa naturalnego bezrobocia kształtuje się na poziomie 2 - 3% - taka była osiągnięta w gminie Grodzisk Mazowiecki w roku 2019, co świadczy o dobrym zrównoważeniu lokalnej gospodarki w tamtym czasie. Aby zapobiec pogorszeniu się sytuacji konieczne jest wsparcie przedsiębiorczości. Statystyki nie wskazują, że pogorszenie w latach 2020 i 2021 jest zjawiskiem tak silnym jak miało to miejsce w roku 2012, czy 2013. Niemniej, biorąc pod uwagę, że prawdopodobną przyczyną problemów firm i wzrostu bezrobocia jest pandemia koronawirusa, należy rozważyć podjęcie działań zapobiegawczych w tym sektorze, aby sytuacja nie ulegała dalszemu pogarszaniu w kolejnych latach, a problem nie urósł do skali poważnego zagrożenia dla stabilności gospodarki lokalnej oraz nastrojów społecznych. Jest to szczególnie ważne dlatego, że do chwili obecnej nie ma przesłanek pozwalających stwierdzić, że gospodarka nie będzie ponownie zachwiana kolejnymi restrykcjami. **Samorząd nie ma wielu możliwości do bezpośredniej walki z problemem bezrobocia, ale może stosować narzędzia pośrednie takie jak zachęty dla inwestorów poszukujących miejsca do założenia firmy.**

⁵⁾ Wykres 33 Bezrobocie w gminie Grodzisk Mazowiecki z podziałem wg płci i ogółem w latach 2006 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾ Zjawisko braku pracy jest bardziej dotkliwe dla kobiet. Odsetek bezrobotnych kobiet w badanym okresie był większy od odsetka bezrobotnych mężczyzn średnio o ok 1,5 punktu procentowego. Walka z bezrobociem na poziomie lokalnym, obok aktywizacji zawodowej i gospodarczej ogólnie (np. w celu przeciwdziałania skutkom gospodarczym pandemii), powinna w szczególnym stopniu obejmować aktywizację zawodową kobiet, ponieważ stanowią one większą grupę pośród wszystkich osób borykających się z brakiem pracy.

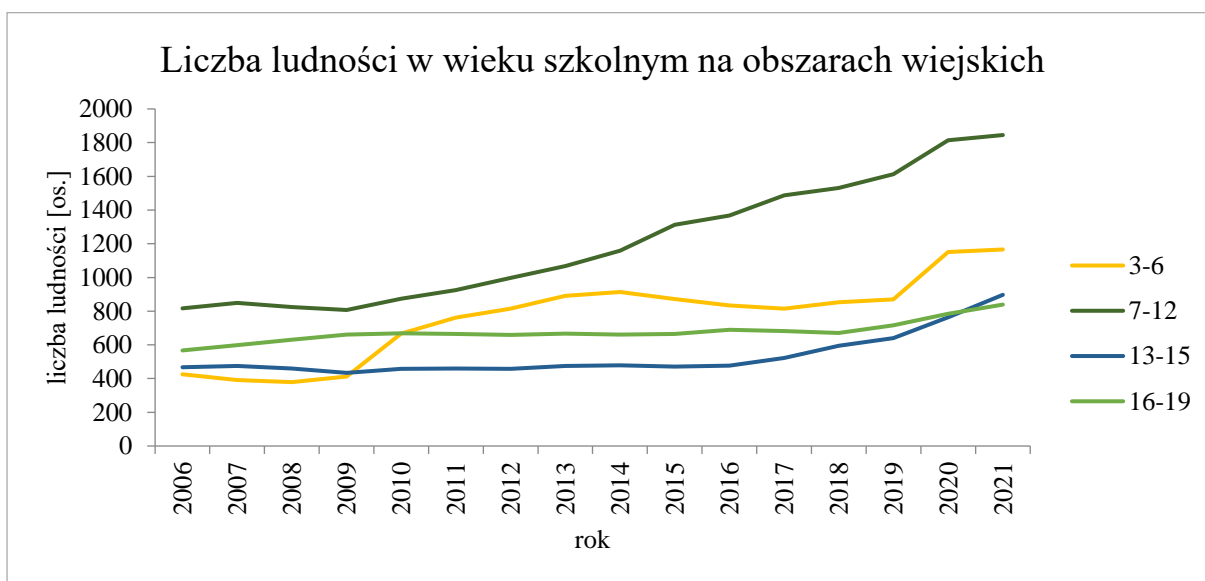
2.9.3. SZKOLNICTWO I OŚWIATA

⁵⁾ Ostatnim z przebadanych zagadnień w zakresie demografii jest analiza ludności w wieku szkolnym w ostatnim 16-leciu – z uwzględnieniem podziału na obszary wiejskie (Wykres 34 poniżej) i obszar miasta (Wykres 35 poniżej).

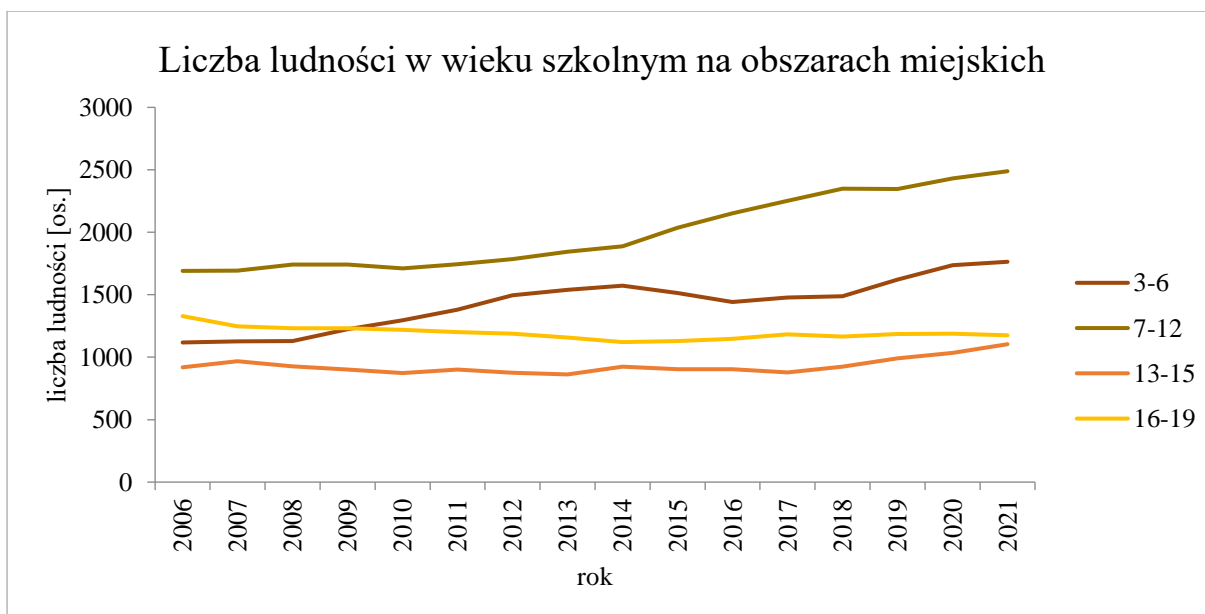
W zależności od typu obszaru (miasto - wieś) zauważalne są pewne prawidłowości:

- ogólne trendy zmian w obszarze miejskim są podobne do zmian na obszarach wiejskich;
- ludność w grupie wiekowej 3 - 6 lat odnotowała w badanym okresie wyraźny spadek w latach 2014 - 2017, po czym ponownie wykazała trend rosnący. W latach 2019 - 2021 wzrost ten był gwałtowny na terenach wiejskich;
- ludność w wieku 13 - 15 lat i 16 - 19 lat w badanym okresie była najstabilniejsza w obszarze miejskim, gdzie trend jest zbliżony do stałego, natomiast w obszarze wiejskim notuje się trend wzrostowy (dot. m. in. grupy 13 - 15 lat w latach 2017 - 2021);
- ludność w wieku 7 - 12 lat jest najwyraźniej rosnącą w liczbę grupą, która szybciej rośnie na obszarach wiejskich, niż w mieście.

⁵⁾ Wykres 34 Ludność wg grup wiekowych związanych z oświatą na obszarach wiejskich (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



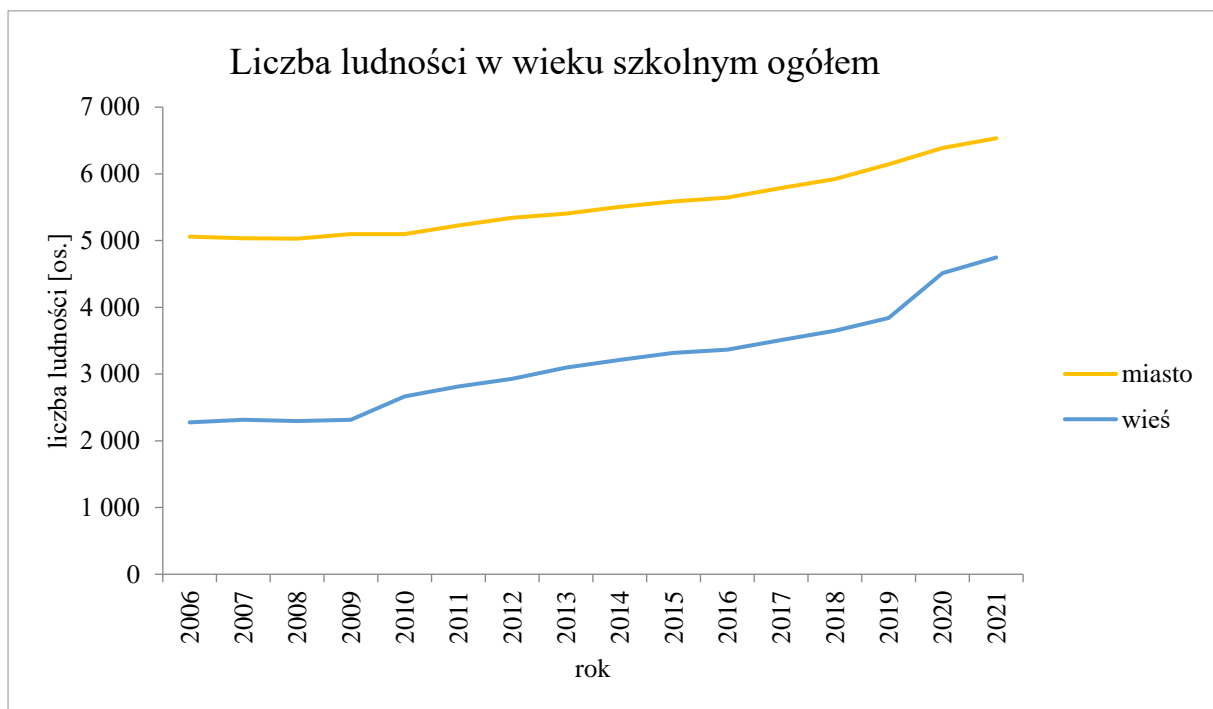
⁵⁾ Wykres 35 Ludność wg grup wiekowych związanych z oświatą na obszarach miejskich (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾ **Młodych mieszkańców gminy przybywa głównie na obszarach wiejskich**, przede wszystkim w grupach wiekowych związanych z szkolnictwem podstawowym. Jest to szczególnie ważna informacja, gdyż do zadań gminy

należy nie tylko samo prowadzenie placówek oświaty na poziomie podstawowym, ale również dowóz dzieci do szkół, co w przypadku wzdłużającej populacji dzieci na obszarach wiejskich może wymusić w przyszłości nie tylko podjęcie decyzji o utworzeniu nowych placówek edukacyjnych, ale również działania w zakresie usprawnienia połączeń komunikacyjnych i rozszerzenia oferty dowozu dzieci do szkół przeznaczonym do tego taborem autobusowym. Problematyka ta jest również szczególnie ważna w kontekście planowania przestrzennego, ponieważ art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje kształtować przestrzeń w sposób minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego. O ile potrzeby transportowe osób dorosłych są trudne do przewidzenia, ponieważ rozwinięty rynek pracy sprawia, że wiele osób pracujących przemieszcza się na znaczne odległości, na ogół poza granice gminy Grodzisk Mazowiecki, tak w przypadku dzieci i młodzieży problematyka ta wygląda nieco inaczej i powinna być brana pod uwagę na poziomie samorządu gminnego. **Osoby młode korzystają na ogół z placówek oświaty i pozostałych elementów infrastruktury społecznej na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki. Oznacza to, że są jedną z głównych grup generujących potrzeby transportowe, które powinny być uwzględniane na poziomie polityki lokalnej.** Intensywny wzrost liczby młodych osób na obszarach wiejskich generuje wzrost zapotrzebowania na codzienne dowozy do szkół i nie tylko, a to z kolei przekłada się na zwiększone koszty transportu i uciążliwości – w tym środowiskowe – z tym związane.

⁵⁾ Wykres 36 Ludność wg grup wiekowych związanych z oświatą (razem) z podziałem na obszary wiejskie i miasto (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

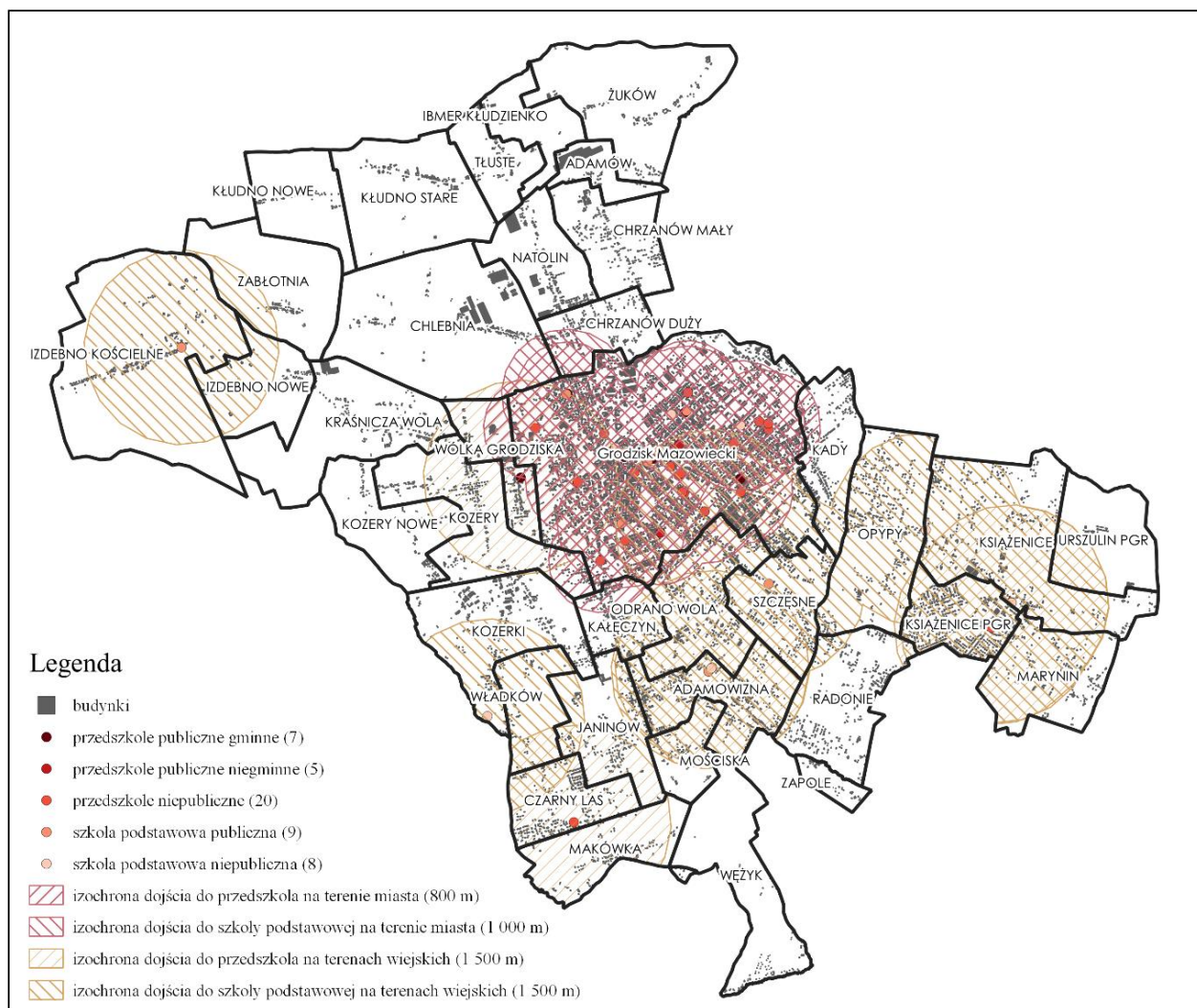


⁵⁾ Dane widoczne na Wykresie 36 powyżej pokazują w syntetyczny sposób prawidłowości zachodzące w zakresie wzrostu populacji w najmłodszych grupach wiekowych w podziale na obszary wiejskie i miasto. Linie na wykresie są wypadkową wszystkich grup wiekowych i pokazują ogólny trend na danym obszarze. Widać, że pomimo iż **populacja dzieci i młodzieży w mieście w całym przedziale od roku 2006 do roku 2021 była wyższa od populacji zamieszkującej tereny wiejskie**, to różnica między obiema populacjami systematycznie się zmniejsza ze względu na niejednakowe tempo wzrostu – w roku 2006 różnica między populacją dzieci i młodzieży z miasta względem młodych mieszkańców wsi wynosiła 2 781 osób, a w roku 2021 już 1 786 osób. **Dane pokazują więc wyraźnie, wzrosty statystyk dla obszarów wiejskich.**

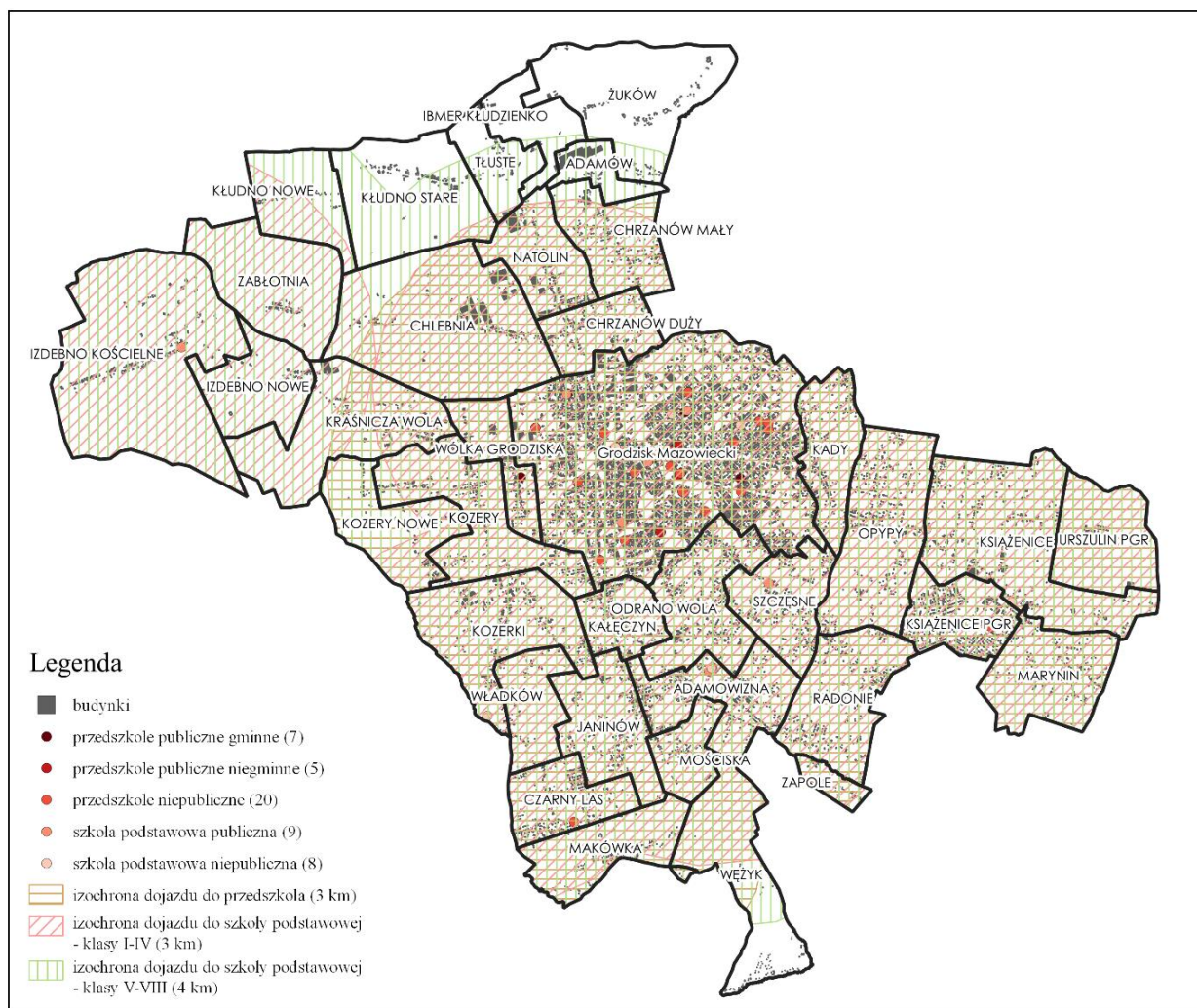
⁵⁾ W związku z powyższym analizie poddano dostępność do przedszkoli i szkół na terenie gminy. Dla terenu miasta, jako obszaru o dużej intensywności zabudowy, przyjęto izochrony dojazdu do placówek oświaty o promieniu: 800 m dla przedszkoli i 1 000 m dla szkół podstawowych, natomiast na terenach wiejskich gminy, jako obszaru o małej intensywności zabudowy, przyjęto promień 1 500 m dla obu rodzajów placówek. Wykonana analiza wykazała, że istnieje znaczna różnica w dostępie do placówek oświaty pomiędzy miastem a terenami

wiejskim. Widoczna jest również różnica, pomiędzy północną częścią gminy, gdzie funkcjonuje tylko jedna placówka: szkoła podstawowa w Izdebnie Kościelnym, a południową, gdzie tych placówek jest zdecydowanie więcej. Analizę dostępności do przedszkola i szkoły podstawowej przedstawia poniższy rysunek (Ryc. 18).

⁵⁾ Warto podkreślić, że wpływ na liczbę dzieci w przedszkolach i szkołach podstawowych miała również wojna na Ukrainie, która rozpoczęła się w lutym 2022 r. Na tereny całego kraju, w tym również gminy Grodzisk Mazowiecki przybyły duże liczby uchodźców, głównie kobiet i dzieci. Na koniec ubiegłego roku szkolnego w krajowym systemie edukacji było niespełna 200 tys. uczniów z Ukrainy, którzy trafili do Polski od czasu wybuchu wojny. W roku szkolnym 2022/2023 uczniowie z Ukrainy stanowią 6% wszystkich dzieci w szkołach i przedszkolach prowadzonych przez miasto stołeczne Warszawę (źródło: www.portalsamorzadowy.pl). W Grodzisku Mazowieckim, w polskim systemie edukacji bierze udział 386 uczniów, w tym: w samorządowych przedszkolach i oddziałach przedszkolnych: 44, w szkołach: 299, w placówkach niepublicznych: w przedszkolach: 31, w szkołach: 1 (stan na 14-11-2022, dane z Urzędu Miejskiego Grodzisk Mazowiecki).



⁵⁾Ryc. 18 Dostępność obiektów oświaty (źródło: analiza własna na podstawie danych z Urzędu Miejskiego Grodzisk Mazowiecki stan na 11-2022 r.)



⁵⁾ Ryc. 19 Dostępność obiektów oświaty (źródło: analiza własna na podstawie danych z Urzędu Miejskiego Grodzisk Mazowiecki oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1082 z późn. zm.), stan na 11-2022 r.)

⁵⁾Zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1082 z późn. zm.) obowiązkiem gminy jest utworzenie na jej obszarze sieci przedszkoli i szkół podstawowych, która powinna być zorganizowana w sposób umożliwiający wszystkim dzieciom z terenu gminy spełnianie obowiązku edukacji. Sieć publicznych szkół podstawowych prowadzonych przez gminę, a także granica obwodów tych szkół, jest ustalana na podstawie uchwały rady gminy. W ww. ustawie zostały wyznaczone tzw. “drogi dościa do placówki”. W przypadku przedszkola wynosi ona maksymalnie 3 km. Natomiast w przypadku szkoły podstawowej została ona rozróżniona w zależności od wieku dziecka:

- 3 km dla dzieci uczęszczających do klas I - IV szkoły podstawowej,
- 4 km dla dzieci uczęszczających do klas V - VIII szkoły podstawowej.

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki została ustalona sieć publicznych szkół podstawowych zgodnie z uchwałą nr 803/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 września 2022 r. w sprawie ustalenia planu sieci publicznych szkół podstawowych prowadzonych przez Gminę Grodzisk Mazowiecki oraz określenia granic obwodów publicznych szkół podstawowych, od dnia 1 września 2022 roku.

Dostępność do szkół podstawowych na obszarach objętych zmianą Studium nr 5 została rozwiązana w następujący sposób:

- wieś Kałęczyn – znajduje się w obwodzie Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi Nr 6 im. Szarych Szeregów w Grodzisku Mazowieckim,
- wieś Kozery – znajduje się w obwodzie Szkoły Podstawowej Nr 4 im. Józefy Joteyko w Grodzisku Mazowieckim,
- wieś Kozery Nowe – znajduje się w obwodzie Szkoły Podstawowej Nr 5 im. Leonida Teligi w Grodzisku Mazowieckim,
- wieś Chlebnia – znajduje się w obwodzie Szkoły Podstawowej Nr 4 im. Józefy Joteyko w Grodzisku Mazowieckim.

2.9.4. MIESZKALNICTWO

⁵⁾ Wspomniany wyżej rozwój przestrzenny gminy spowodowany napływem nowej ludności z zewnątrz i przyrostem naturalnym, potwierdzają również statystyki przedstawione w Tabeli 48 poniżej obejmującej zbiór danych GUS związanych z mieszkalnictwem w dekadzie 2011 - 2021.

⁵⁾Tabela 48 Zasoby mieszkaniowe w gminie Grodzisk Mazowiecki (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

rok	liczba budynków mieszkalnych	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ²]
2011	8 371	78,5	30,3
2012	8 640	79,7	31,1
2013	8 839	80,7	31,5
2014	9 072	81,2	32,4
2015	9 250	82,0	33,0
2016	9 431	82,3	33,5
2017	9 631	82,8	33,8
2018	9 871	83,4	34,4
2019	10 541	84,1	34,6
2020	10 621	85,3	35,4
2021	11 186	b.d.	b.d.

⁵⁾ Liczba budynków w gminie w zbadanym okresie notowała ciągły wzrost – z poziomu 8 371 w roku 2011 do poziomu 11 186 w roku 2021, **co daje różnicę 2 815 budynków wzniesionych w ciągu roku na przełomie 10 lat.**

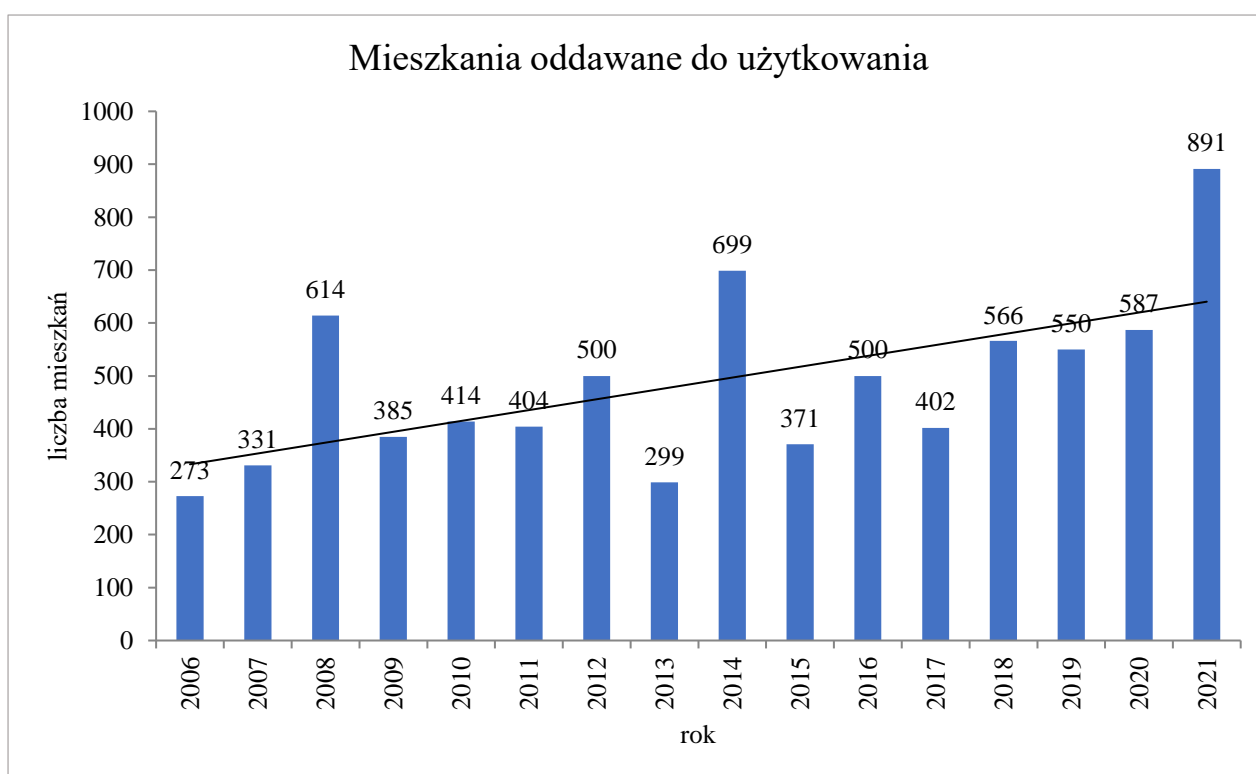
⁵⁾ W gminie występują zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej, choć w przypadku drugiej z wymienionych grup, są one domeną obszaru miasta Grodzisk Mazowiecki, natomiast obszary wiejskie są zdominowane przez zabudowę jednorodzinną. Dodatkowo, wraz z postępującą zabudową mieszkaniową, odnotowano wzrost komfortu mieszkaniowego, o czym świadczy zwiększająca się powierzchnia użytkowa lokali – również w przeliczeniu na 1 osobę.

Tabela 49 Liczba nowo wybudowanych budynków mieszkalnych w poszczególnych latach (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

lata	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
nowe budynki	259	160	313	269	199	233	
lata	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
nowe budynki	178	181	200	240	670	80	565

⁵⁾ Dane zaprezentowane w Tabeli 49 powyżej pokazują ile nowych budynków budowano w gminie Grodzisk Mazowiecki w poszczególnych latach. Najwięcej nowych obiektów powstało w roku 2019 – przybyło wówczas 670 nowych obiektów mieszkalnych oraz kolejno w 2021 – powstało 565 nowych budynków, a najmniej w roku 2020 – wzniesiono wtedy tylko 80 nowych budynków. Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić, że **w gminie średnio corocznie buduje się 273 nowych budynków mieszkalnych**. Przy takim wzroście liczby obiektów mieszkalnych można przyjąć założenie, że związany z nim progres populacji może opiewać na liczbę **co najmniej kilkuset nowych mieszkańców rocznie**, co potwierdza wiarygodność danych przedstawionych w Tabeli 46 i wnioski wyciągnięte z analizy przedstawionych w niej statystyk.

⁵⁾ Wykres 37 Liczba lokali mieszkalnych oddawanych do użytkowania w gminie Grodzisk Mazowiecki (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

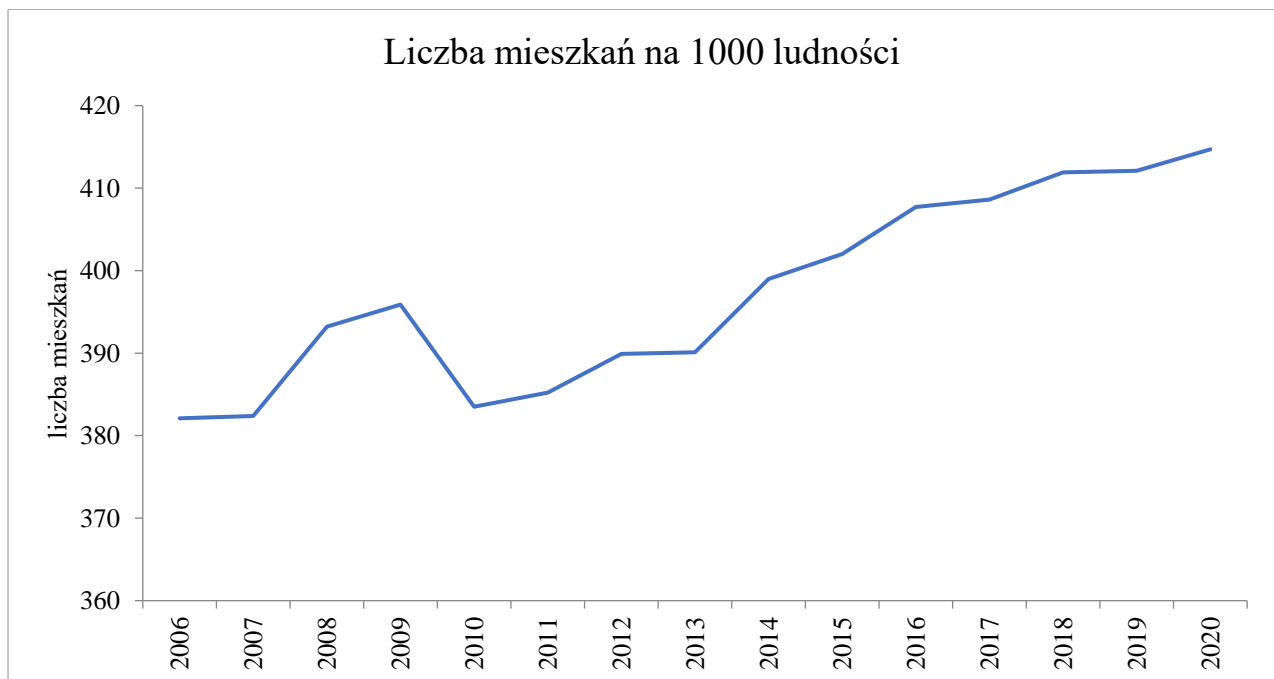


⁵⁾ Zestawienie danych zawartych w Tabeli 49 powyżej pokazującej coroczny przyrost budynków z danymi z Wykresu 37 powyżej prezentującego liczbę lokali mieszkalnych oddawanych do użytkowania jednoznacznie wskazuje, że **w gminie, obok budownictwa indywidualnego popularne jest budownictwo wielolokalowe – od domów jednorodzinnych wolnostojących z wydzielonymi dwoma lokalami mieszkalnymi, aż do zabudowy w układzie wielorodzinnym**. Na przestrzeni badanego 16-lecia, średnia liczba oddawanych do użytkowania mieszkań wynosiła 487. Na uwagę zasługuje fakt, że w roku 2020, mimo bardzo niskiej liczby wybudowanych budynków, oddano do użytkowania bardzo dużo mieszkań. Z bardzo dużym prawdopodobieństwem, przyczyną tej statystyki jest fakt, że **rok 2019 był rekordowy pod kątem liczby wybudowanych budynków mieszkalnych, a część mieszkań we wzniesionych wówczas budynkach została oddana do użytkowania w roku kolejnym, tj. 2020**. Potwierdza to

również dysproporcja obserwowana w roku 2019, w którym liczba wybudowanych budynków przewyższyła liczbę oddawanych do użytkowania mieszkań. Podkreślenia wymaga także fakt, że ostatni poddany analizie rok tj. 2021 był rekordowy na przestrzeni badanych lat pod względem ilości mieszkań oddanych do użytkowania. Ilość oddanych w tym roku mieszkań - 891 znacznie przewyższyła dotychczasowe najwyższe wartości w 2014 r. – 699 mieszkań oraz w 2008 r. – 614 mieszkań. Fakt ten wraz z zaobserwowaną drugą co do wielkości w badanym okresie **ilością nowowybudowanych budynków mieszkalnych świadczy o intensywnym rozwoju mieszkalnictwa na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki.**

⁵⁾ Do ostatniej grupy analizowanych statystyk dotyczących sytuacji społecznej w kontekście zasobu mieszkaniowego i jakości mieszkalnictwa, należą: przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie i liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców. Obydwie statystyki są ze sobą skorelowane, **ponieważ im więcej jest mieszkań w zasobie mieszkaniowym, tym więcej osób ma szansę na zamieszkanie we własnym lokalu.** Na tle mapy Unii Europejskiej, Polska w dalszym ciągu widnieje jako kraj, w którym w powszechnie funkcjonują tzw. domy wielopokoleniowe, czyli takie, w których długotrwale zamieszkują 2, a nawet 3 pokolenia. Zgodnie z danymi GUS, w roku 2020 w Polsce, w jednym mieszkaniu zamieszkiwało średnio 2,5 osoby. Ma to związek z jednej strony z dużym niedoborem mieszkań na rynku, a z drugiej strony z wysokimi cenami nieruchomości. Możliwość rozpoczęcia życia na własną rękę rozumiana również jako możliwość przeprowadzenia się części rodziny (np. młodszego pokolenia w momencie osiągnięcia wieku dorosłości i rozpoczęcia aktywności zawodowej) do własnego mieszkania, jest więc zjawiskiem oczekiwanym, które świadczy o podnoszącym się standardzie życia. Wzrastająca liczba mieszkań przypadających na 1 000 ludności, czy spadająca średnia liczba osób zamieszkujących 1 lokal mieszkalny są więc pozytywnymi sygnałami, świadczącymi o poprawiającej się sytuacji mieszkaniowej i wzrastającym standardzie życia.

⁵⁾ Wykres 38. Liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców w latach 2006 - 2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾ Wykres 39. Średnia liczba osób zamieszkujących wspólnie jedno mieszkanie w latach 2006-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾ Dane zaprezentowane na Wykresach 38 i 39 powyżej pokazują jednoznacznie, że standardy mieszkaniowe w gminie Grodzisk Mazowiecki są coraz wyższej jakości. Poza pojedynczą odchyłką mającą miejsce w latach 2008 - 2009, omawiane zjawisko cechuje się silnym, stabilnym trendem – liczba mieszkań na 1 000 ludności stale wzrasta, a zatłoczenie mieszkań zmniejsza się. Brak jest danych dotyczących roku 2021, natomiast analiza danych z lat poprzednich, wskazuje, że utrzymanie dotychczasowych trendów jest zjawiskiem oczekiwanym.

⁵⁾ Tabela 50 Podstawowe wskaźniki charakteryzujące stan przedsiębiorczości w gminie Grodzisk Mazowiecki (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności																
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	wzrost na przestrzeni lat 2006-2021
1 132	1 138	1 180	1 202	1 226	1 231	1 268	1 307	1 329	1 367	1 375	1 387	1 405	1 455	1 422	1 477	345
podmioty na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym																
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	wzrost na przestrzeni lat 2006-2021
176	176,6	183,4	187,8	192,8	194,4	201,5	209,8	215,7	223,7	227,5	232,7	237,9	248,7	242,9	253,3	78
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności																
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	wzrost na przestrzeni lat 2006-2021
91	91	94	96	99	98	100	102	102	104	103	103	106	110	108	112	21

⁵⁾ W gminie Grodzisk Mazowiecki, **na 1000 mieszkańców przypada 394 mieszkań** (stan na rok 2020) – jest to wynik powyżej średniej dla Polski, która wynosi 392 mieszkania/1000 ludności, jednakże zdecydowanie poniżej średniej dla Unii Europejskiej, która wynosi 460 mieszkań na 1000 osób (Eurostat, dane na rok 2016). **Narodowy Program Mieszkaniowy prowadzony przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zakłada przyjęcie polityki zwiększania liczby mieszkań, aby osiągnięty został pułap 435 mieszkań na 1000 osób do roku 2030**, co również nakłada na gminę Grodzisk Mazowiecki **obowiązek podjęcia starania zapewnienia wzrostu liczby mieszkań przypadających na 1 000 obywateli**. Gmina ma ograniczone możliwości w bezpośrednim tworzeniu nowych lokali, jednakże **poprzez właściwe kształtowanie polityki przestrzennej może utworzyć odpowiednie warunki dla rozwoju mieszkalnictwa**. Aby osiągnąć wskaźniki wynikające z Narodowego Programu Mieszkaniowego, liczba mieszkań na 1000 osób powinna wzrosnąć o 41 sztuk. Należy jednak podkreślić, że NPM obejmuje horyzont do roku 2030, w związku z czym istnieje duże prawdopodobieństwo, że w kolejnych dekadach – a więc kolejno do lat 2040 i 2050, celem kolejnych polityk będzie dalsze poprawianie wskaźników mieszkaniowych. Jest to tym bardziej uzasadnione, że sytuacja mieszkaniowa za granicami Polski również jest dynamiczna, a samo osiągnięcie obecnej wartości średniej nie jest tożsame z osiągnięciem poziomu w pełni j satysfakcjonującego, zwłaszcza w przypadku Polski, gdzie wskaźniki mieszkaniowe zamykają rankingi europejskie.

⁵⁾ Osiągnięcie sukcesu w wdrażaniu NPM powinno doprowadzić do osiągnięcia w roku 2030 wskaźnika średniej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie na poziomie 2,3 – wskaźnik ten odpowiada obecnej średniej dla Unii Europejskiej (stan na rok 2020, wskaźnik dla UE – 2,3, wskaźnik dla Polski - 2,5, wskaźnik dla gminy Grodzisk Mazowiecki – 2,5). Zgodnie z danymi BDL za rok 2020, przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w gminie Grodzisk Mazowiecki wynosi 85,3 m², jednakże jak wskazano w Tabeli 11, jest to wskaźnik, który stale rośnie i zmienia się do roku 2050. Już teraz, dla UE średnia powierzchnia mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca wynosi ok. 42,5 m², a dla krajów skandynawskich zbliża się nawet do 50 m² (2018, Pekka Pajakkala, The living conditions in the Nordic countries are the world's top class – why building of New dwellings is still the most intensiva in Europe). Z dużym prawdopodobieństwem, przy rozwoju polskiego społeczeństwa i gospodarki, wskaźniki krajowe będą rosły dążąc do osiągnięcia standardów zachodnich. Na potrzeby obliczenia zapotrzebowania na powierzchnię użytkową nowej zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć wiarygodne, możliwe do osiągnięcia wskaźniki. W nawiązaniu do opisanego Narodowego Programu Mieszkaniowego, a także obserwacji zmian, w tym wskaźników dla innych krajów europejskich, przyjęte założenia do obliczenia zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej przedstawiono w tabeli poniżej.

2.9.5. PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ I BUDOWNICTWO

⁵⁾ **Podobnie jak w przypadku większości prezentowanych wskaźników, trend wzrostowy zachowują również dane liczbowe odnotowane w zakresie gospodarki**. Podstawowy wskaźnik używany przy ocenie rozwoju gospodarczego to podmioty prowadzące działalność gospodarczą wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności – gmina Grodzisk Mazowiecki odnotowała systematyczny wzrost tego wskaźnika z 1132 podmiotów w roku 2006 do 1477 podmiotów w roku 2021, co daje wzrost o 345 na przestrzeni 16 lat. Podobny trend charakteryzuje badanie liczby podmiotów na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym oraz badanie liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 ludności.

⁵⁾ Badając roczne przyrosty wskaźników, można stwierdzić, że średni roczny przyrost podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności wynosi 23, średni przyrost podmiotów na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym to 5, natomiast średni roczny przyrost osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 ludności to 1. Należy również zauważyć, że mimo, iż generalny trend w okresie 2006 - 2021 był rosnący, to na przełomie lat 2010 - 2011 miało miejsce znaczne zahamowanie – liczba nowych podmiotów była wówczas symboliczna, co pokazuje, że stabilność rynku lokalnego bywa zmienna i pomimo stałego rozwoju aktywności gospodarczej, pojawiają się okresy spowolnienia – w perspektywie dziesięcioletniej nastąpił jeden rok z wzrostem bliskim wartości zerowej. Należy jednak zauważyć, że w roku 2020, mimo, że był to pierwszy rok pandemii i restrykcji z nią związanych, liczba podmiotów gospodarczych nie tylko nie zmalała, ale wręcz zwiększyła się. Może to świadczyć o tym, że wielu przedsiębiorców mimo utrudnień korzystało z rządowych programów pomocowych starało się przetrwać trudny okres poprzez dokonywanie zmian w funkcjonowaniu i organizacji swoich firm, aby możliwie maksymalnie dostosować się do nowych realiów. Trend wzrostowy utrzymał się także w roku 2021.

⁵⁾Tabela 51 Liczba przedsiębiorstw w gminie Grodzisk Mazowiecki według klas wielkości przedsiębiorstwa (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)

liczba zatrudnionych	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0 - 9	4076	4180	4394	4547	4931	5037	5308	5563	5755	5993	6112	6279	6517	6936	7290	7725
10 - 49	150	153	156	166	171	177	150	152	149	154	149	151	138	141	140	137
50 - 249	35	35	39	39	39	38	32	32	32	32	33	34	33	32	34	33
250 - 999	5	5	3	4	5	6	6	6	6	4	5	6	5	5	5	5
1000 i więcej	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

⁵⁾Bardziej szczegółowych danych na temat nowo zarejestrowanych przedsiębiorstw dostarcza Tabela 51 powyżej wzrost odnotowany został pośród małych przedsiębiorstw zatrudniających do 9 osób – w całym badanym okresie między rokiem 2006, a 2021 przybyło 3 649 podmiotów. Liczba przedsiębiorstw zatrudniających 10 - 49 pracowników zmniejszyła się o 13, jednakże w latach 2009 - 2011 miał miejsce intensywny rozwój tychże przedsiębiorstw zbliżając ich liczbę do prawie 180, aby pod koniec badanego okresu osiągnąć liczbę 137. Pozostałe klasy wielkości przedsiębiorstw zachowywały się stosunkowo stabilnie, zmieniając swoją liczbę co najwyżej o kilka sztuk. O ile przedsiębiorstwa średnie i duże zazwyczaj mieszczą się w samodzielnych obiektach na terenach przeznaczonych pod usługi, to przedsiębiorstwa małe często zlokalizowane są bryłach budynków mieszkalnych, niekiedy wręcz firmy rejestrowane są w mieszkaniach – przy tak dużej liczbie przedsiębiorstw zatrudniających 0 - 9 pracowników, można przypuszczać, że w gminie Grodzisk Mazowiecki funkcja usługowa powszechnie uzupełnia funkcję mieszkaniową, co świadczy o tym, że pożądanym typem funkcji zabudowy na większości obszarów budowlanych gminy jest funkcja mieszana, mieszkaniowo - usługowa. Taka mieszana funkcja, dająca możliwość współistnienia zabudowy mieszkaniowej i usługowej pozwala na rozpoczęcie działalności gospodarczej przy własnym domu, by z czasem rozwinąć działalność i ją rozbudować. Taka możliwość ma pozytywny wpływ na funkcjonowanie wielu małych firm, w tym jednoosobowych działalności gospodarczych.

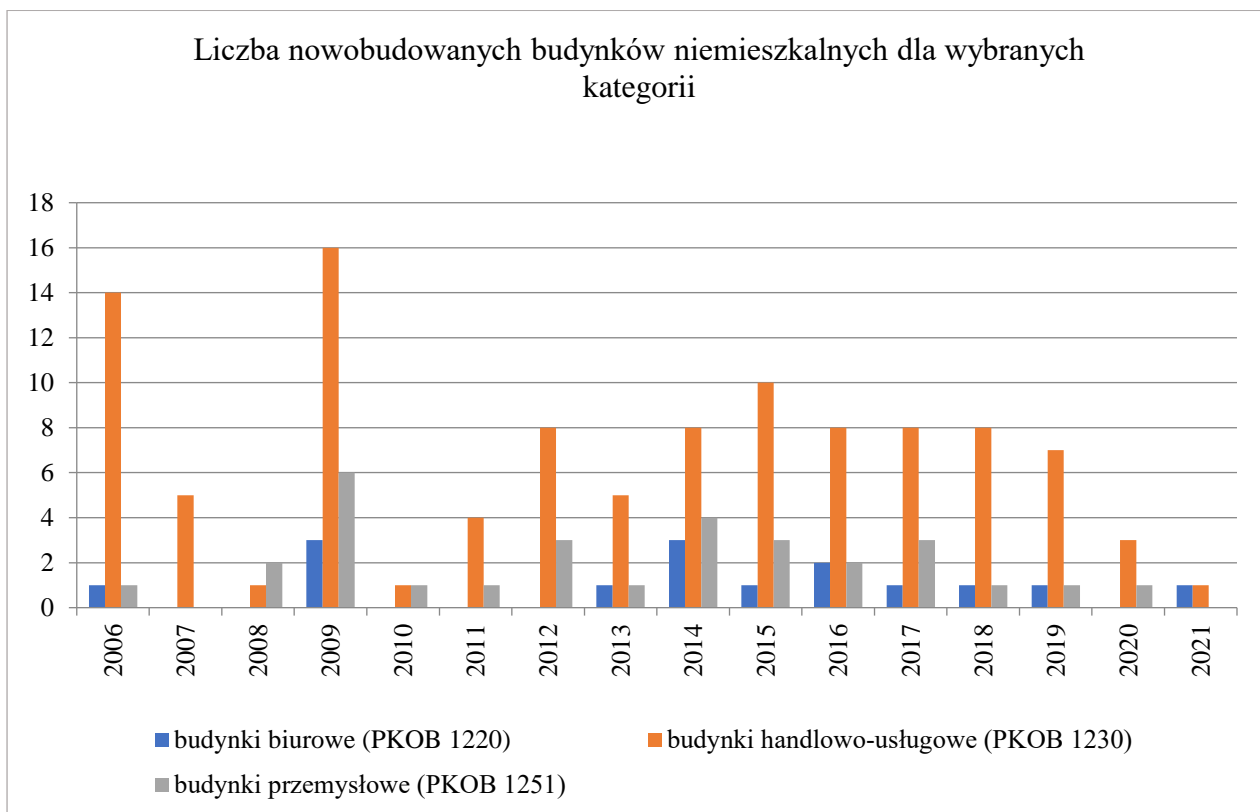
⁵⁾Wykres 40. Zmiany w liczbie nowobudowanych budynków niemieszkalnych ogółem w latach 2006 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



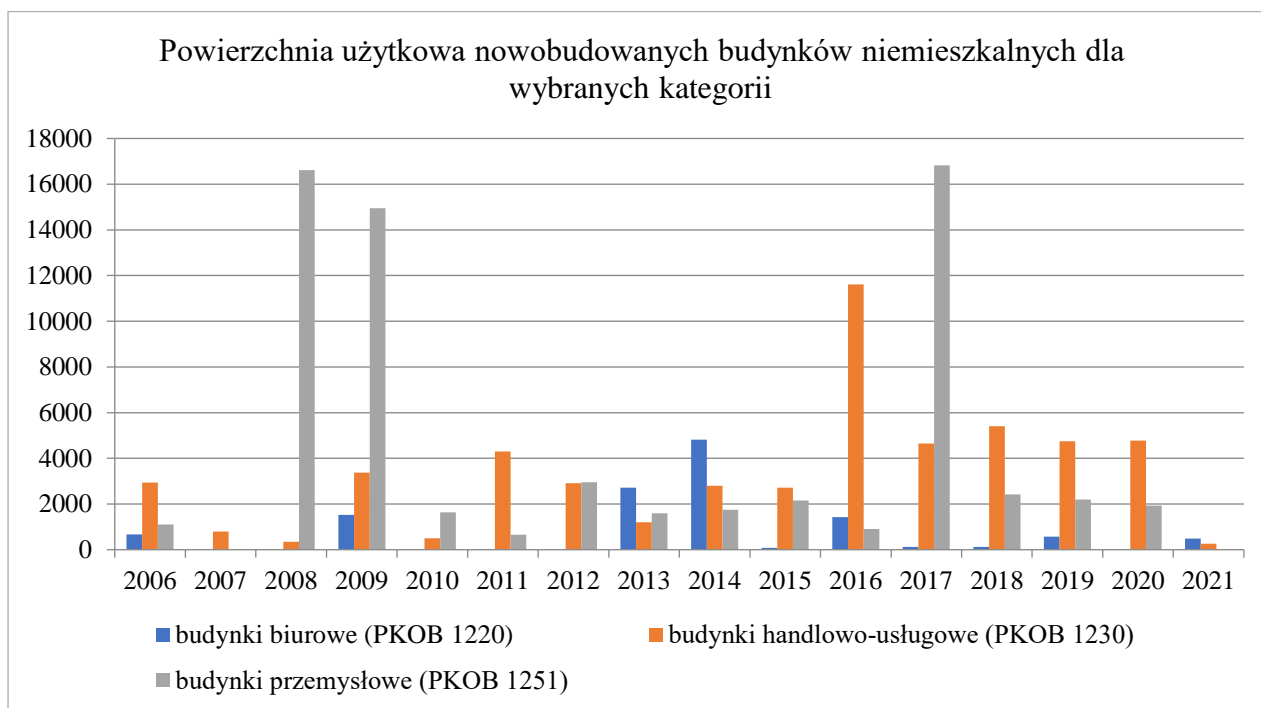
5) Wykres 41. Zmiany powierzchni użytkowej nowobudowanych budynków niemieszkalnych ogółem w latach 2006 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



5) Wykres 42. Zmiany liczby nowobudowanych budynków niemieszkalnych w wybranych kategoriach w latach 2006 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾ Wykres 43. Zmiany powierzchni użytkowej nowobudowanych budynków niemieszkalnych w wybranych kategoriach w latach 2006 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych)



⁵⁾ Wykresy 40 i 41 powyżej pokazują jak w okresie 2006 - 2021 zmieniała się liczba nowobudowanych budynków niemieszkalnych i ich powierzchnia. **Termin budynki niemieszkalne obejmuje bardzo szeroki zakres obiektów o różnych funkcjach – od budynków w gospodarstwach rolnych, przez budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (np. garaże), budynki typowo usługowe (obiekty przemysłowe, obiekty handlowe), aż po placówki o funkcji oświatowej, sakralnej, rekreacyjnej czy administracyjnej.** Analizując liczbę nowopowstałych budynków, należy stwierdzić, że poza pojedynczym skokiem w roku 2009, liczba nowobudowanych obiektów nie zmienia się znacznie. Trend w drugiej połowie analizowanego okresu jest stały, a więc corocznie, w gminie przybywa podobna liczba budynków niemieszkalnych. Jednocześnie, od 2017 roku obserwuje się systematyczny spadek liczby tych budynków. Nieco inaczej zachowuje się krzywa na wykresie obrazującym zmiany w powierzchni użytkowej nowobudowanych budynków niemieszkalnych. Na wykresie wyróżniają się przede wszystkim dwa okresy o ponadprzeciętnie wysokich wartościach (2009 i 2017), a w analizowanym okresie w latach 2006 - 2017 krzywa ma trend rosnący. Wzrost nie jest bardzo dynamiczny, ale jest zauważalny, co oznacza, że **nowe budynki przedsiębiorstw mają stopniowo coraz większą powierzchnię.** Zaobserwowany od 2017 roku systematyczny spadek powierzchni użytkowej nowowybudowanych budynków niemieszkalnych związany jest bezpośrednio z wspomnianym wyżej spadkiem liczby tych budynków. **Należy również zauważyć, że podczas boomu budowlanego z lat 2007 - 2008 powstało bardzo dużo budynków, jednak o dużo mniejszej powierzchni, natomiast w latach 2016 - 2017 liczba nowych budynków była tylko nieznacznie większa od pozostałych obserwacji, ale przelożyła się na bardzo wysoki przyrost nowej powierzchni użytkowej. Oznacza to, że były to inwestycje o dużej skali.**

⁵⁾ Aby przyjrzeć się zachowaniu zmian wyżej opisanych parametrów w odniesieniu do typowo usługowych obiektów, należy zwrócić uwagę na Wykresy 42 i 43 powyżej. Widać na nich, że poza pikującymi fragmentami wykresów w fragmentach właściwych dla lat 2006 i 2009, rozwój budynków typowo usługowych w latach 2006 - 2020 odbywał się w sposób stosunkowo zrównoważony bez wyraźnych tendencji wzrostowych lub spadkowych. W latach 2020 i 2021 zaobserwowano tendencję spadkową w zakresie budynków handlowo - usługowych. Uwagę zwracają też lata 2016 i 2017, w których powstały obiekty o znacznych rozmiarach, o czym świadczy zwiększona powierzchnia użytkowa wzniesionych obiektów.

⁵⁾ Poza sektorem małych przedsiębiorstw (zatrudniających 0 - 9 osób), których liczebność zmienia się z dużą dynamiką widać, że przedsiębiorczość w gminie Grodzisk Mazowiecki rozwija się w sposób stabilny, z tendencją bliską stałej. Analiza nowobudowanych obiektów również to potwierdza – **poza wzrostem inwestycji na rynku budowlanym z lat 2007 - 2008, rozwój przestrzenny zabudowy o funkcji usługowej również odbywał się w**

sposób zrównoważony, a lata 2016 - 2017 były okresem w którym powstawały inwestycje o dużych rozmiarach.

⁵⁾ Z uwagi na to, że są to jeszcze młode firmy, to prawdopodobne jest, że wzrosty inwestycji na potrzeby ich funkcjonowania dopiero nastąpią, choć duży wpływ na te trendy może mieć zmiana modelu pracy nastawiona na pracę zdalną (telepracę), czy pracę rotacyjną w biurach (co powoduje, że firmy mogą zmniejszyć swoją powierzchnię biurową). **Biorąc powyższe pod uwagę, należy przyjąć ostrożne założenie, że zapotrzebowanie na nowe budynki usługowe będzie rosło** (jest to nieuniknione z powodu dużego przyrostu liczby firm w ostatnich latach), choć z dużym prawdopodobieństwem dynamika wzrostu zapotrzebowania nie będzie aż tak duża jak dynamika zmian w liczbie nowych podmiotów gospodarczych, gdyż część z nich będzie mogła funkcjonować przy skromniejszych warunkach lokalowych. Widoczne jest to już w latach 2020 i 2021, gdzie z powodu pandemii Covid-19, w następstwie wprowadzonych restrykcji oraz pracy zdalnej zaobserwowano trend zmniejszania się ilości nowopowstałych budynków usługowych.

2.9.6. PODSUMOWANIE STATYSTYK

⁵⁾ Wszystkie z omówionych statystyk dotyczących ludności gminy Grodzisk Mazowiecki pozwalają na stwierdzenie, że **gmina przeżywa rozwój**. Pomimo obserwacji starzenia się społeczeństwa, **obserwuje się ciągle zwiększanie się populacji, w tym pośród młodszych grup społecznych**. Należy podkreślić, że szczególnie rozkwit populacji dotyczy obszarów wiejskich, gdzie nowi mieszkańcy są motorem rozwoju przestrzennego – na niezagospodarowanych obszarach pojawiają się nowe gospodarstwa domowe, a wraz z nimi nowe potrzeby i inwestycje – zarówno ze strony samych osiedlających się osób, jak i ze strony gminy realizującej swoje zadania i starającej się zaspokoić zbiorowe potrzeby wspólnoty samorządowej. **Kończąc część analiz społecznych ściśle powiązaną z danymi demograficznymi, należy stwierdzić, że pomimo obserwacji pewnych trendów i wyciągania określonych wniosków, wszelkie dane liczbowe powinny być traktowane jako pewne przybliżenie, a nie dokładna informacja**. Uzasadnieniem takiego podejścia jest fakt, iż analizowane dane opierają się na danych meldunkowych, a te nie odzwierciedlają w pełni faktycznego stanu ludności zamieszkującej daną gminę. W obszarach silnej suburbanizacji dużych miast (o randze ośrodka wojewódzkiego), istnieje wiele przesłanek świadczących o tym, że **faktyczna liczba osób zamieszkujących w gminie jest wyższa od liczby osób zameldowanych**. Pewne symulacje w tym zakresie można przeprowadzić np. analizując gospodarkę odpadami, gospodarkę wodną, czy intensywność ruchu budowlanego.

⁵⁾ Przykładowo, zgodnie z informacjami pochodzącymi z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Grodzisku Mazowieckim, zgodnie z raportem za lata 2019 - 2021 do sprzedaży detalicznej trafiło 4 783 656 m³ wody, zaś liczbę mieszkańców do których trafiła woda z sieci (na podstawie deklaracji) określono na 44 385 osób, co daje jednostkowe zużycie na poziomie 35,9 m³ rocznie. Średnie zużycie wody w Polsce w roku 2020 wyniosło 33,9 m³ na osobę rocznie. Przyjmując założenie, że potrzeby w zakresie zużycia wody kształtują się na podobnym poziomie u każdego obywatela kraju (a jest to dobro podstawowe, którego zaspokajanie przebiega w podobny sposób u zdecydowanej większości ludzi), to prowadzi to do wniosku, że w gminie Grodzisk Mazowiecki podpisało deklarację i z sieci korzysta ok. 47 037 osób (analiza własna na podstawie statystycznego przeciętnego zużycia wody na osobę). **Obserwacja opisywanych rozbieżności nie daje jednoznacznej odpowiedzi na pytanie ile faktycznie osób zamieszkuje gminę i jakie są precyzyjne dane związane z zjawiskami demograficznymi, ale za to potwierdza, że do oceny zmian demograficznych – a zwłaszcza prognozy zmian które dopiero mają nastąpić – konieczne jest bardzo szerokie spojrzenie na procesy zachodzące w gminie Grodzisk Mazowiecki.**

2.9.7. ⁵⁾ PROGNOZY DEMOGRAFICZNE UWZGLĘDNIAJĄCE MIGRACJE W RAMACH MIEJSKICH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH OŚRODKA WOJEWÓDZKIEGO

⁵⁾ Prognozy demograficzne opierają się przede wszystkim na wyprowadzeniu trendu obserwowanego w zmianach liczby ludności w gminie Grodzisk Mazowiecki w ostatnim dwudziestolecu na perspektywę kolejnych 30 lat. Jak wynika z analizy struktury wieku oraz zmian liczby mieszkańców na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki w rozdziale 2.6.3 i 2.9 **trend wzrostowy liczby ludności jest niezwykle stabilny**, a charakterystyka odnotowanych wzrostów ma charakter funkcji liniowej. **Na podstawie analizy danych demograficznych zbieranych od początku XXI wieku – 2001 roku można stwierdzić, że w gminie Grodzisk Mazowiecki średni roczny przyrost liczby mieszkańców do 2021 roku wynosił 909 osób, w tym:**

- 410 na obszarze miasta,

- **499 na obszarach wiejskich.**

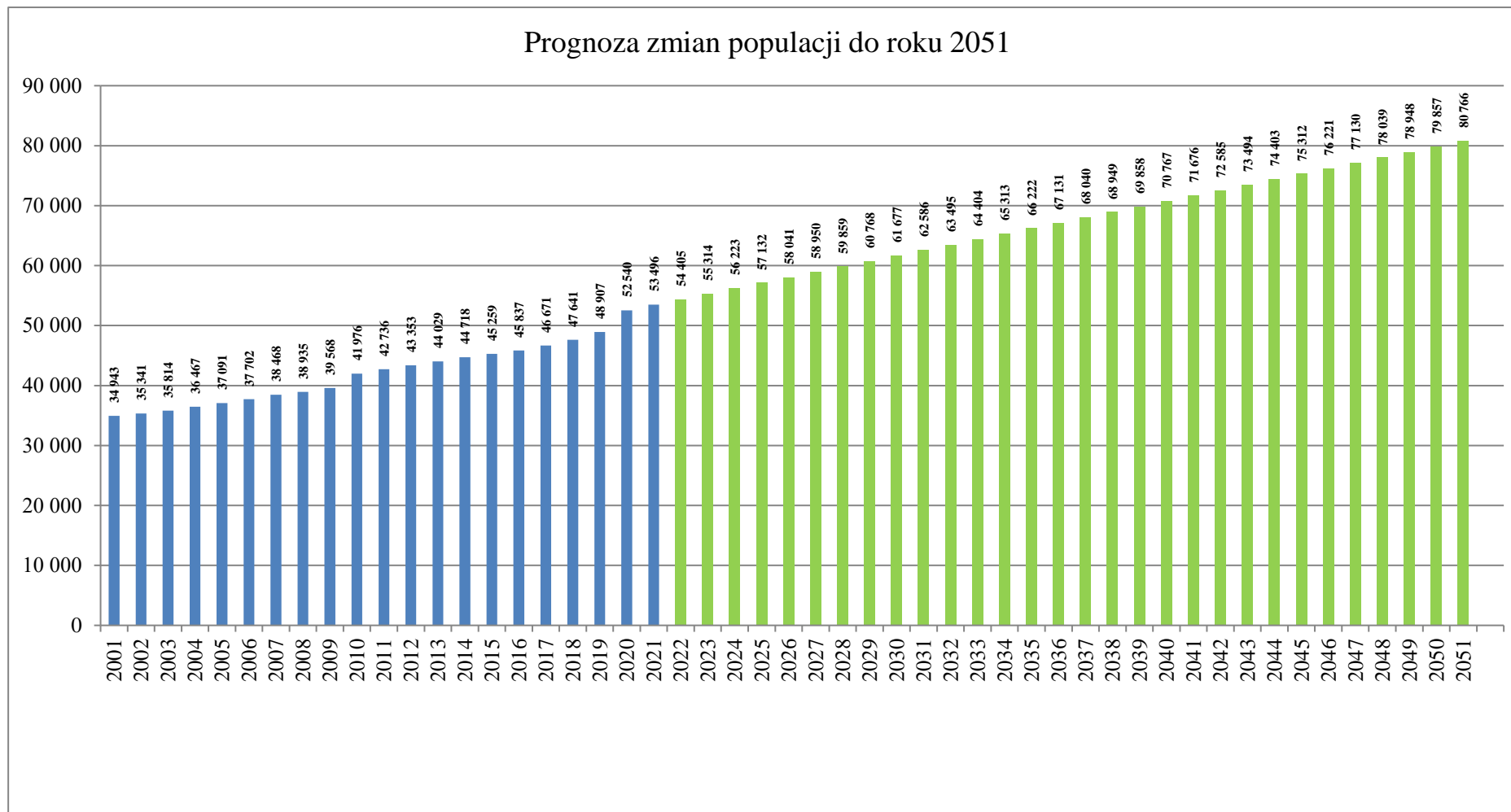
⁵⁾ Oznacza to, że w perspektywie najbliższych 30 lat przyrost liczby mieszkańców wyniesie:

– **12 300 osób (410 osób/rok x 30 lat) na obszarze miasta,**

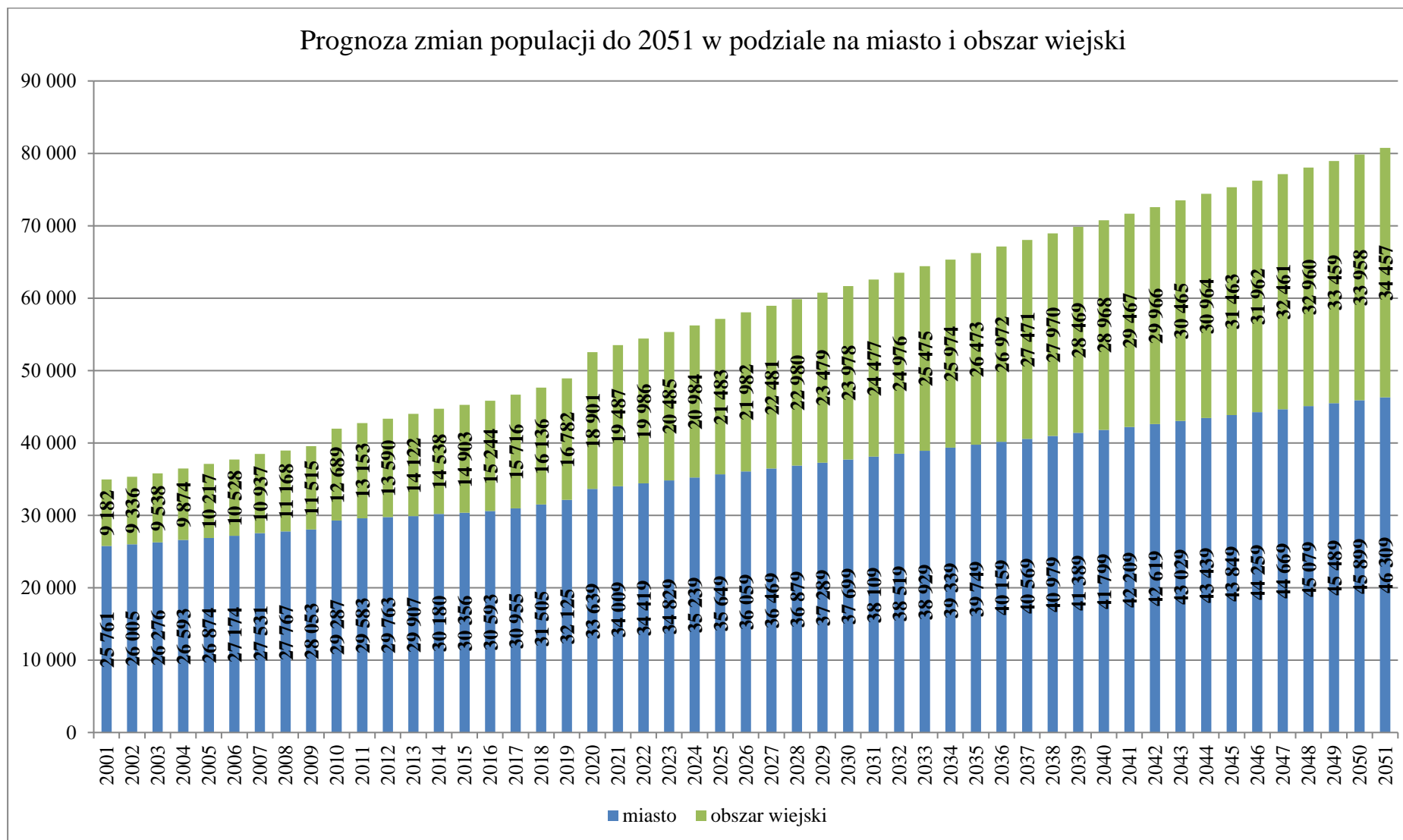
– **14 970 osób (499 osób/rok x 30 lat) na obszarach wiejskich.**

⁵⁾ Na tej podstawie otrzymano następujące prognozy zmian liczby ludności do roku 2051, patrz wykresy poniżej.

5) Wykres 44 Prognoza zmian demograficznych do roku 2051 dla gminy Grodzisk Mazowiecki, kolorem niebieskim oznaczone są dane statystyczne GUS dot. liczby ludności, kolorem zielonym oznaczone są wartości prognozowane w perspektywie kolejnych 30 lat (opracowanie własne)



5) Wykres 45 Prognoza zmian demograficznych do roku 2051 w podziale na obszar miejski i obszar wiejski gminy Grodzisk Mazowiecki (opracowanie własne)

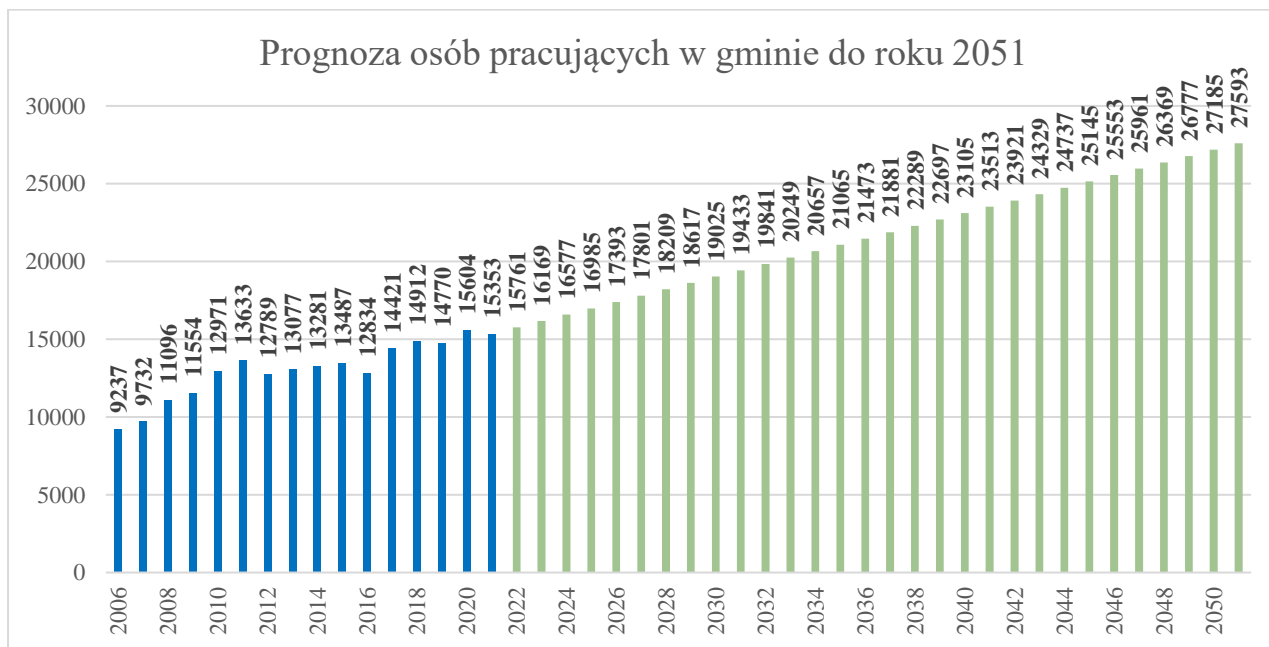


⁵⁾ Zgodnie z przedstawionymi danymi na wykresach 44 i 45 powyżej, w perspektywie kolejnych 30 lat populacja gminy Grodzisk Mazowiecki osiągnie liczbę 80 766 mieszkańców, z czego ok. 34 457 osób będzie zamieszkiwało obszar wiejski, a ok. 46 309 osób będzie zamieszkiwało obszar miejski. Powyższe oznacza, że względem danych odnotowanych w roku 2021, **liczba ludności wzrośnie o 27 270 osób**, w tym, szacuje się, że populacja miasta zwiększy się o 12 300 osoby, natomiast populacja wsi o 14 970 osób.

⁵⁾ Kwestią, którą można byłoby poddać dyskusji jest ocena tego, czy prognoza demograficzna powinna zakładać ciągły wzrost liczby ludności. Z jednej strony, obserwując zmiany demograficzne w skali kraju coraz częściej mówi się o stagnacji, a nawet procesie starzenia się społeczeństwa, a co za tym idzie, spowolnienia przyrostu liczby ludności. Z drugiej jednak strony, nie należy zakładać, że proces ten będzie przebiegał w taki sam sposób w każdej gminie. Już dzisiaj, na mapie Polski można wskazać obszary, które się intensywnie wyludniają, a także obszary, które cały czas przeżywają intensywny rozwój. Biorąc pod uwagę całokształt uwarunkowań gminy Grodzisk Mazowiecki, wynikający z przeprowadzonych analiz środowiskowych, ekonomicznych i społecznych wydaje się być uzasadnione twierdzenie, że **gmina Grodzisk Mazowiecki zalicza się do grupy samorządów, które mogą spodziewać się trendów wzrostowych jeszcze przez długi czas**, tym bardziej, że istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia dodatkowych, bardzo dużych impulsów rozwojowych, które mogą wpłynąć na dodatkowe zwiększenie dynamiki rozwoju. Do takich impulsów może należeć chociażby realizacja Centralnego Portu Komunikacyjnego. Z przeprowadzonych wyżej w rozdziale 2.6.1 analiz ekonomicznych wynika również, że **gmina Grodzisk Mazowiecki jest bardzo konkurencyjna na tle całego Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Jej główną zaletą jest to, że z jednej strony cechuje się silnym powiązaniem ze stolicą, co daje wiele możliwości jej mieszkańcom, a z drugiej strony nie jest od niej uzależniona, o czym świadczy chociażby świetnie rozwinięty rynek pracy.**

⁵⁾ Wzrost populacji w gminie Grodzisk Mazowiecki jest także ściśle związany z wzrostem liczby mieszkańców pracujących. Na podstawie analizy danych GUS, dotyczących liczby osób pracujących na 1000 ludności ogółem w okresie ostatnich 15 lat (2006 -2021 r.), można stwierdzić, że w gminie Grodzisk Mazowiecki średni roczny przyrost liczby mieszkańców pracujących do 2021 roku wynosił 408 osób/rok. Oznacza to, że w perspektywie najbliższych 30 lat przyrost ten wyniesie **12 240 osób (408 osób/rok x 30 lat)**.

⁵⁾ Wykres 46 Prognoza osób pracujących w gminie Grodzisk Mazowiecki do roku 2051 (opracowanie własne)



2.10. ⁵⁾ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 5

⁵⁾ W pracach nad bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę w związku ze zmianą Studium nr 5 przyjęto następujący schemat działania:

- a. Wyliczenie **maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie 30-letniej**, wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.
- b. Oszacowanie możliwości lokalizowania nowej zabudowy (chłonności), wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy:
 - **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi,**
 - **na obszarach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę.**
- c. Oszacowanie możliwości lokalizowania nowej zabudowy (chłonności) nowoprojektowanych obszarów w ramach zmiany Studium Nr 5, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.
- d. Porównanie wyników obliczonego zapotrzebowania oraz obliczonej chłonności obszarów.
- e. Ocena możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenie gminy w podziale na funkcje zabudowy.

⁵⁾ Bilans terenów obejmujący **zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz chłonność obszarów** oszacowano dla trzech funkcji:

- mieszkaniowej,
- usług podstawowych (należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie niezbędnych potrzeb ludności a w szczególności: handel detaliczny, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, gastronomiczne, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, kultury, rzemiosło, usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, a także podstawowe usługi publiczne w tym kultu religijnego, administracji),
- aktywności gospodarczej i usług (należy przez to rozumieć produkcję, składy, magazyny).

⁵⁾ Pozostałe typy zabudowy, np. usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji, usługi kultu religijnego, **nie podlegają analizie zapotrzebowania z uwagi na odmienne uwarunkowania lokalizacji i niejednorodną strukturę w zakresie powierzchni**. Ich lokalizacja najczęściej wynika ze szczególnych uwarunkowań lub zjawisk niemierzalnych, bądź trudnych do uzasadnienia na podstawie statystyk. Tereny te pełnią na ogół rolę służebną, uzupełniającą wobec zapotrzebowania generowanego przez rozwój zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usług podstawowych, które są głównym czynnikiem napędzającym rozwój obszarów. Ponadto usługi te nie są wyodrębnione osobną funkcją, przeznaczeniem terenu w obowiązujących planach miejscowych i dokumencie Studium.

⁵⁾ Należy tu wspomnieć także o zabudowie zagrodowej. Dokonując szacunków zapotrzebowania, zabudowy zagrodowej nie traktuje się jako odrębnej, niezależnej funkcji, gdyż **formalnie stanowi ona grunt rolny**, różniący się od pozostałych gruntów rolnych prawem do zabudowy (umożliwiającym założenie gospodarstwa rolnego). Zabudowa ta dedykowana jest wąskiej grupie mieszkańców, którzy prowadzą działalność rolniczą, a sama lokalizacja gospodarstw uwarunkowana jest głównie lokalizacją pól uprawnych posiadanych lub dzierżawionych przez danego rolnika. Uznaje się więc, że szacowanie zapotrzebowania na ten typ zabudowy nie jest zasadne, choć **z uwagi na możliwość lokalizowania budynku mieszkalnego w siedlisku rolniczym, istniejące tereny zabudowy zagrodowej potraktowane zostaną jako obszary mieszkaniowe uwzględniane w analizie chłonności terenów**.

2.10.1. ⁵⁾ ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

⁵⁾ Określenie zapotrzebowania opiera się przede wszystkim na analizach demograficznych i społecznych przedstawionych w podrozdziałach powyżej, w tym rozwoju przedsiębiorczości wśród mieszkańców gminy oraz zjawisk występujących w szeroko rozumianej gospodarce mieszkaniowej i budownictwie usługowym, a także analizach przestrzennych opisanych poniżej. **Przeanalizowane dane dały podstawę do oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy.**

2.10.1.1. ⁵⁾ ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG ORAZ USŁUG PODSTAWOWYCH

⁵⁾ Analiza stanu podmiotów gospodarczych patrz rozdział 2.9.5 nie pozostawia wątpliwości, że firm na terenie

gminy przybywa i należy zadbać o możliwości ich lokalizacji.

⁵⁾Zapotrzebowanie na nową zabudowę aktywności gospodarczej i usług oraz usług podstawowych oszacowano w oparciu o analizę demograficzną w zakresie liczby pracujących (aktywnych zawodowo) mieszkańców gminy jako osób aktywnych zawodowo. Analizie poddano roczny przyrost ludności pracującej w okresie ostatnich 15 lat. Liczbę **pracujących mieszkańców** gminy wyliczono w oparciu o dane GUS dotyczące liczby osób pracujących na 1000 ludności ogółem. Średni roczny przyrost w latach 2006 - 2021 r. ludności pracującej wynosi 408 osób / rok. W perspektywie najbliższych 30 lat przyrost ten wyniesie 12 240 osób (408 osób/rok x 30 lat na podst. Rozdz. 2.9.7). Każda z tych osób generuje zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w zabudowie usług.

⁵⁾Na podstawie statystyki dotyczącej osób pracujących według sektorów ekonomicznych, w gminie Grodzisk Mazowiecki zatrudnionych jest: w przemyśle i budownictwie 30,2% osób, w handlu, naprawie pojazdów, transporcie, zakwaterowaniu i gastronomii, informacji i komunikacji 29,4% osób, rolnictwie, leśnictwie, łowiectwie rybactwie 8,3% osób, działalności finansowej i ubezpieczeniowej, obsłudze rynku nieruchomości 2% osób i pozostałych 30,1% osób (stan na: 12-2020, źródło: polskawliczbach.pl w oparciu o dane GUS).

⁵⁾Na potrzeby obliczeń w oparciu o ww. dane przyjęto, że 30% z prognozowanych nowych osób aktywnych zawodowo w perspektywie 30 lat zatrudnionych będzie na terenach aktywności gospodarczej i usług (najbardziej zbliżone charakterem do sektora przemysłu i budownictwa), natomiast pozostałe 70% w usługach podstawowych.

⁵⁾**Oznacza to, że w perspektywie 30 lat zatrudnione zostaną na terenach:**

- **aktywności gospodarczej i usług 3 672 nowe osoby,**
- **usług podstawowych 8 568 nowych osób.**

Tereny aktywności gospodarczej i usług

⁵⁾W celu określenia wielkości, powierzchni użytkowej (m²) przypadającej na 1 pracującego mieszkańca gminy w terenach zabudowy aktywności gospodarczej i usług przyjęto następujący schemat działania:

- a. wyznaczono tereny zabudowane o funkcji aktywności gospodarczej i usług w gminie,
- b. oszacowano powierzchnię użytkową istniejącej zabudowy aktywności gospodarczej i usług w gminie w oparciu o przyjęte średnie wskaźniki zagospodarowania terenu (tabela 56, 63),
- c. wyliczono ilość osób pracujących w gminie w 2021 r. (na podst. danych GUS dot. liczby osób pracujących na 1000 ludności ogółem),
- d. przyjęto, że 30% z lit. c osób zatrudnionych jest w sektorze aktywności gospodarczej i usługach (zgodnie z danymi GUS),
- e. przyjęto system dwu-zmianowy, zgodnie z charakterem pracy w tym sektorze, gdzie jednorazowo w pracy będzie 70% osób zatrudnionych,
- f. obliczono, w oparciu o powyżej uzyskane dane powierzchnię użytkową zabudowy aktywności gospodarczej i usług przyjętą na jedną osobę pracującą, która wynosi 255 m².

Tereny usług podstawowych

⁵⁾ Wielkość powierzchni użytkowej (m²) przypadającą na 1 pracującego mieszkańca gminy w usługach podstawowych przyjęto w oparciu o obowiązujące przepisy BHP dla pracowników administracyjno – biurowych, z uwzględnieniem przeciętnych powierzchni części wspólnych zabudowy, która wynosi 15 m².

⁵⁾ Na podstawie powyższych analiz, na potrzeby obliczeń, przyjęto, że na 1 zatrudnioną osobę przypada:

- 255 m² powierzchni użytkowej w zabudowie aktywności gospodarczej i usług,
- 15 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usług podstawowych.

⁵⁾Tabela 52 Wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę usługową, wyrażoną w m² powierzchni użytkowej, względem prognozowanych osób nowozatrudnionych

		AKTYWNOŚĆ GOSPODARCZA I USŁUGI	USŁUGI PODSTAWOWE
Prognozowani nowozatrudnieni w gminie w latach 2021 - 2051	A	3 672	8 568
Przyjęta powierzchnia użytkowa na 1 zatrudnioną osobę	B	255 m ²	15 m ²
Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową [m ²]	C (A x B)	936 360 m ²	128 520 m ²

powierzchni użytkowej]			
Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych w wysokości + 30% [m ² powierzchni użytkowej]	C x 130%	1 217 268 m ²	167 076 m ²

⁵⁾Przeprowadzone analizy wykazały, że **zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową** w perspektywie najbliższych 30 lat z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych o których mowa w art. 10 ust. 7 pkt 2 (obliczoną wartość zwiększono o 30%) wynosi:

- **1 217 268 m² nowej powierzchni użytkowej aktywności gospodarczej i usług,**
- **167 076 m² nowej powierzchni użytkowej usług podstawowych.**

2.10.1.2. ⁵⁾ ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

⁵⁾ Zgodnie z prognozą demograficzną, opisaną w rozdziale 2.9.7, liczba mieszkańców gminy Grodzisk Mazowiecki zwiększy się w perspektywie 30-letniej o 27 270 osób. Szacuje się, że populacja miasta zwiększy się o 12 300 osób, natomiast populacja wsi o 14 970 osób.

⁵⁾ W gminie Grodzisk Mazowiecki, na 1000 mieszkańców przypada 394 mieszkań (stan na rok 2020) – jest to wynik powyżej średniej dla Polski, która wynosi 392 mieszkania / 1000 ludności.

⁵⁾ Z uwagi na brak danych GUS dotyczących roku 2021 w zakresie: przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę i przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie do obliczeń przyjęto dane z roku 2020. Na potrzeby obliczeń dane dotyczące powierzchni zaokrąglono do jedności.

⁵⁾ Wspomniane wskaźniki nawiązują zarówno do opisywanych wcześniej statystyk i polityki mieszkaniowej, jak i uwzględniają już teraz widoczne różnice między obszarem wiejskim i miejskim. Polegają one przede wszystkim na odmiennej intensywności zabudowy i prawidłowościach z tym związanych, np. mniejszymi lokalami mieszkalnymi w zabudowie miejskiej, w której już obecnie, tj. zgodnie z danymi GUS na rok 2020, obserwuje się mniejsze zatłoczenie mieszkań (2,3 os. na mieszkanie przy średniej powierzchni użytkowej na 1 osobę 32 m²), niż na obszarach wiejskich (3,2 os. na mieszkanie przy średniej powierzchni użytkowej na 1 osobę równej 42 m²). W tabeli poniżej przedstawiono wyliczenia dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w m² powierzchni użytkowej. W celach uproszczenia obliczeń przyjęto maksymalne możliwe założenie, tj. **na każdą prognozowaną nową osobę**, która zamieszka w gminie Grodzisk Mazowiecki, będzie przypadać **1 mieszkanie o powierzchni użytkowej odpowiednio** (na podst. danych GUS na rok 2020), patrz tabela 53 poniżej:

- 70 m² dla miasta,
- 123 m² dla obszarów wiejskich.

⁵⁾ Tabela 53 Wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w m² powierzchni użytkowej, względem **prognozowanych nowych mieszkańców (w perspektywie 30 lat)**, na podst. dane z rozdziału 2.9.7

		MIASTO	OBSZAR WIEJSKI
Prognozowani nowi mieszkańcy, którzy zasiedlą gminę w latach 2021 - 2051	A	12 300	14 970
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	B	70 m ²	123 m ²
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	C (A x B)	861 000 m ²	1 841 310 m ²
SUMA		2 702 310 m²	

⁵⁾Warto również nadmienić, że zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę nie dotyczy tylko prognozowanych nowych mieszkańców, ale też usamodzielniania się osób młodych, już zamieszkałych w gminie, którzy często decydują się na samodzielne osiedlenie w okolicy, w której się wychowali. Zwłaszcza, tak intensywnie rozwijającej się i atrakcyjnie położonej względem Warszawy, jako głównego rynku pracy, jak gmina Grodzisk Mazowiecki. Biorąc pod uwagę perspektywę 30 lat, do obliczeń przyjęto obecną liczbę mieszkańców w wieku 0 - 34 lata. Przyjęto, że osoby w przedziale wiekowym 25 - 34 lata obecnie są na etapie usamodzielniania i mogą się

wyprowadzić do własnego mieszkania oraz osoby obecnie w wieku 0 - 24 w ciągu najbliższych 30 lat będą miały taką potrzebę. Mając na względzie zaobserwowany trend społeczny, w którym ludzie młodzi osiedlają się w okolicy, w której się wychowali, zwłaszcza jeśli miejscowość intensywnie rozwija się i jest atrakcyjnie położona względem rynku pracy, jak gmina Grodzisk Mazowiecki, przyjęto założenie, że 75% z tych mieszkańców będzie szukała mieszkania w gminie.

⁵⁾Jako że nie sposób określić, gdzie (czy w mieście, czy na wsi) osiedlą się **obecni mieszkańcy w wieku 0 – 34 lata**, na potrzeby obliczeń przyjęto **przeciętną powierzchnię użytkową 1 mieszkania w gminie**, która po zaokrągleniu do jedności wynosi 85 m² (dane z GUS, stan na rok 2020), patrz tabela 54 poniżej.

⁵⁾Tabela 54 Wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w m² powierzchni użytkowej, względem **mieszkańców będących obecnie w wieku 0 - 34 lata**

		GMINA
Mieszkańcy w wieku 0 - 34 lata	A	22 185
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania dla gminy	B	85 m ²
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	C (A x B)	1 414 294 m²

⁵⁾Przeprowadzone powyżej analizy wykazały, że w perspektywie najbliższych 30 lat zapotrzebowanie łącznie wynosi: **4 116 604 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej** (2 702 310 m² + 1 414 294 m² podst. tabela 53, 54).

⁵⁾Z uwagi na fakt niepewności procesów rozwojowych o których mowa w art. 10 ust. 7 pkt 2, obliczoną powyżej wartość zwiększono o 30% i wówczas zapotrzebowanie łącznie wynosi:

5 351 585 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej (4 116 604 m² x 130%).

2.10.2. ⁵⁾CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW

2.10.2.1. ⁵⁾CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ

⁵⁾ W ramach bilansu oszacowano **chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę rozumianą jako możliwości lokalizowania w obszarze gminy nowej zabudowy wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy**. Szacunek ten charakteryzuje się pewnym stopniem zgeneralizowania, gdyż do celów obliczeniowych przyjęto pewne założenia będące uogólnieniem zjawisk zachodzących w przestrzeni. Traktowanie wyniku bilansu jako pewnego przybliżenia jest spowodowane również faktem, iż w regulacjach prawnych nie ma instrukcji jego tworzenia (np. stosownego rozporządzenia), a także jednoznacznego wskazania co ustawodawca rozumie przez określenie „**powierzchnia użytkowa zabudowy**” w odniesieniu do tak szeroko zakrojonych analiz przestrzennych.

⁵⁾**Podstawą do oszacowania chłonności rezerw budowlanych położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej**, była analiza (GIS) wykonana w oprogramowaniu QGIS oraz ArcMap.

Dane opracowane w oprogramowaniu QGIS oraz ArcMap posłużyły do wykonania szeregu obliczeń, w tym w szczególności do oszacowania możliwości zlokalizowania w Gminie Grodzisk Mazowiecki nowej zabudowy.

Dane wejściowe przyjęte do analiz przestrzennych (GIS):

- dane wektorowe z mapy ewidencyjnej - granice działek ewidencyjnych,
- dane wektorowe z mapy ewidencyjnej - budynki,
- lokalizacja przystanków komunikacji publicznej,
- dane wektorowe z mapy zasadniczej warstwy sieci uzbrojenia terenu,
- rysunki obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ortofotomapa (z PODGiK).

⁵⁾ Za **obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej nieobjęte obowiązującymi planami miejscowymi** uznano m. in. jednostki osadnicze cechujące się wykształconą zwartą zabudową (zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych), wyposażone w infrastrukturę techniczną (minimum wodociąg i sieć elektroenergetyczną) oraz z uwagi na konieczność

ograniczania transportochłonności, położone w zasięgu dościa pieszego od przystanku komunikacji publicznej (za spełniające ten warunek uznano tereny położone w strefie 500 m od przystanku).

⁵⁾ Analiza polegała na wyznaczeniu ww. obszarów, a następnie zinwentaryzowaniu rodzaju zagospodarowania obszaru gminy **celem oszacowania terenów niezabudowanych (działek)**, które ewentualnie w przyszłości można zabudować i zagęścić zabudowę w ramach istniejących i wykształconych struktur przestrzennych.

⁵⁾ Metodologia analizy:

- a. Wyznaczenie terenów zagospodarowanych poprzez analizę rozmieszczenia budynków (patrz Ryc. 20 poniżej),
- b. Wyznaczenie obszarów zwartej zabudowy, nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi, na podstawie analizy rozmieszczenia budynków (patrz Ryc. 21 poniżej),
- c. Wyznaczenie obszarów „dostępności komunikacyjnej” (przyjęto założenie, że nowa zabudowa powinna być lokalizowana w odległości nie większej, niż 500 m od przystanku komunikacji publicznej) - w celu ograniczania transportochłonności (patrz Ryc. 21 poniżej),
- d. Wykluczenie z obszarów wyznaczonych jako "**tereny zwartej zabudowy**" obszarów położonych poza obszarami wyznaczonymi w lit. b oraz obszarów niemających dostępu do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej (brak sieci infrastruktury technicznej w ciągu najbliższej drogi publicznej). Tak wyznaczone tereny wskazano jako "**obszary uzupełniania zabudowy**".

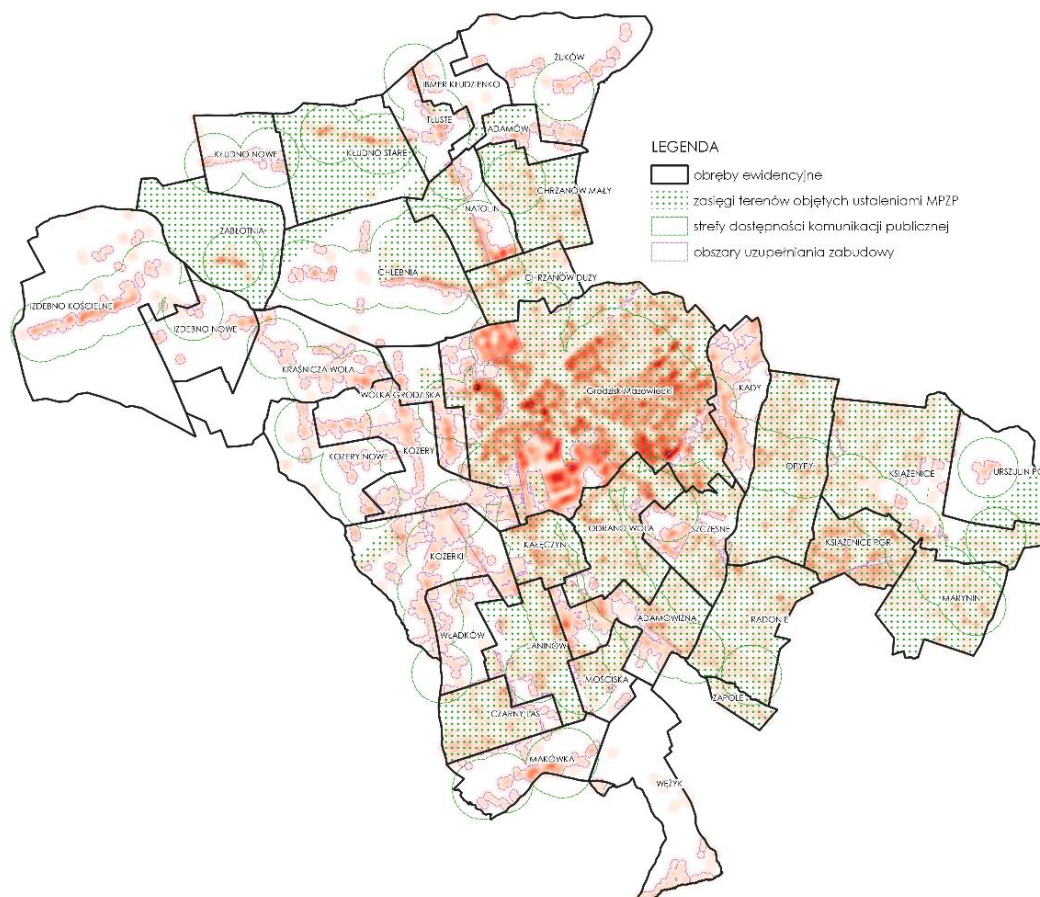
⁵⁾ Rycina 20 poniżej, tzw. Schwarzplan, przedstawia rozmieszczenie istniejącej zabudowy na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki (stan na 10-2022 dane z PODGiK Grodzisk Mazowiecki), jest to metoda prezentacji zabudowy oraz identyfikacji terenów zabudowanych.

Schwarzplan prezentuje strukturę tkanki osadniczej, widać na nim przede wszystkim duże skupiska zabudowy miejskiej oraz zabudowę wiejską, głównie w postaci tzw. ulicówek. Analiza wyraźnie pokazuje obszary rozwojowe, na których pojawiła się ekspansja zabudowy wraz ze wskazaniem, kubaturowych inwestycji wieloprzestrzennych.



⁵⁾Ryc. 20 Rozmieszczenie istniejącej zabudowy na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki (stan na 10-2022 dane z PODGiK Grodzisk Mazowiecki). tzw. Schwarzplan.

⁵⁾ Analiza wzajemnych zależności między terenami zagęszczenia zabudowy, „terenami zwartej zabudowy” oraz obszarami „dostępności komunikacyjnej” (patrz Ryc. 21 poniżej) ma ogromne znaczenie dla kształtowania zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego minimalizowanie transportochłonności.



⁵⁾ Ryc. 21. Zasięg możliwego rozwój zabudowy, obszary uzupełnienia zabudowy. Opracowanie własne

⁵⁾ Na podstawie analizy rozmieszczenia budynków (tzw. Schwarzplan) wyznaczone **zostały obszary zwartej zabudowy**. Następnie, na ich podstawie, po kolejnej analizie związanej z dostępnością komunikacyjną i dostępnością infrastruktury technicznej, wyznaczono obszary **nie objęte obowiązującymi planami miejscowymi, na których możliwe jest uzupełnienie zabudowy i dla których oszacowane zostały możliwości lokalizacji nowej zabudowy (chłonność obszarów)**.

⁵⁾ Powyższe analizy pozwalają na wskazanie, w których miejscach gminy zachodzą najintensywniejsze ruchy inwestycyjne oraz które miejsca mają najlepiej rozwiniętą strukturę osadniczą.

⁵⁾ Na podstawie wyżej opisanych analiz zaobserwowano, iż najintensywniejsze zagospodarowanie posiadają obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi tworząc rdzeń zabudowy rozciągający się z północy na południe i przecinający obszar miasta Grodzisk Mazowiecki, które jest ośrodkiem rozwoju gminy.

⁵⁾ Ponadto w wyniku przeprowadzenia powyższej analizy, otrzymano **informację o niezabudowanych terenach znajdujących się na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi**.

Jako tereny niezabudowane wyznaczono tereny inne niż wyznaczone tereny zagospodarowane w opisanej wyżej lit. d metodologii i **uznano, że możliwe jest lokalizowanie na nich nowej zabudowy (chłonność obszarów)**.

⁵⁾ Na podstawie opisanych wyżej danych i założeń do analiz GIS, oszacowano, że w całej gminie znajduje się ok. 248,83 ha (ok. 2 488 300 m²) terenów niezabudowanych położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi.

⁵⁾ Dodatkowo, dokonując analizy istniejącej zabudowy i zagospodarowania w ramach wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej określono, udział powierzchni terenów w podziale na funkcje zabudowy, który przedstawia tabela poniżej.

⁵⁾ Tabela 55 Analiza zagospodarowania terenów, udział procentowy powierzchni terenów w podziale na funkcje zabudowy, w ramach wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno -

przestrzennej

AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	USŁUGI PUBLICZNE	USŁUGI PODSTAWOWE	MIESZKANIOWA	ZAGRODOWA
A	B	C	D	E
11%	5%	3%	75%	6%

⁵⁾Wyznaczony wyżej udział powierzchni terenów w podziale na funkcje przyjęto jako założenie wyjściowe do wyliczeń możliwości lokalizowania nowej zabudowy (chłonności obszarów).

⁵⁾Następnie, przeprowadzono analizę wydanych na terenie gminy decyzji o warunkach zabudowy. Na jej podstawie określono uśrednione wskaźniki zagospodarowania terenu, z podziałem na funkcje zabudowy, takie jak: wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (wyrażoną w %), przeciętną ilość kondygnacji zabudowy oraz przeciętny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu (wyrażony w %).

⁵⁾W oparciu o przeprowadzoną analizę parametrów do obliczeń przyjęto założenia:

- 25% powierzchni terenów stanowią tereny komunikacyjne, czyli wyłączone z możliwości zabudowy kubaturowej, toteż wielkość ta została odjęta w obliczeniach (patrz tabela 56, wiersz D),
- % udziału powierzchni biologicznie czynnej, stanowi udział powierzchni wyłączonej z możliwości zabudowy, toteż wielkość ta została odjęta w obliczeniach (patrz tabela 56, wiersz E).

⁵⁾Tabela 56 Parametry przyjęte do obliczeń chłonności obszarów w podziale na funkcje zabudowy (opracowanie własne w oparciu o przeprowadzoną analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy)

FUNKCJA ZABUDOWY / PARAMETRY		AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	USŁUG PODSTAWOWYCH	MIESZKANIOWA
Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu	A	50%	25%	25%
Ilość kondygnacji	B	1	2,5	2,5
Udział powierzchni użytkowej zabudowy w powierzchni całkowitej tej zabudowy	C	70%	70%	70%
Udział powierzchni terenów o danym przeznaczeniu, który stanowi powierzchnię możliwą do zabudowy po wyłączeniu terenów pełniących funkcje komunikacyjne	D	75%	75%	75%
Udział powierzchni terenów o danym przeznaczeniu, który stanowi powierzchnię możliwą do zabudowy po wyłączeniu powierzchni biologicznie czynnych	E	75%	40%	40%

2.10.2.2. ⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW ZABUDOWY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG ORAZ USŁUG PODSTAWOWYCH

⁵⁾ Na podstawie opisanych w rozdziale 2.10.2 powyżej danych, powierzchnie terenów niezabudowanych przeznaczonych pod analizowane funkcje obliczono:

- powierzchnie terenów niezabudowanych pod zabudowę aktywności gospodarczej i usług – F, tabela 57 (na podst. tabeli 55 kolumna A), która wynosi:

$$2\,488\,300\text{ m}^2 \times 11\% = 273\,713\text{ m}^2$$

- powierzchnie terenów niezabudowanych pod zabudowę usług podstawowych – F, tabela 57 (na podst. tabeli 55 kolumna C), która wynosi:

$$2\,488\,300\text{ m}^2 \times 3\% = 74\,649\text{ m}^2.$$

⁵⁾Tabela 57 Zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych w podziale na funkcje zabudowy (opracowanie własne)

FUNKCJA ZABUDOWY		AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	USŁUG PODSTAWOWYCH
Powierzchnia terenów niezabudowanych	F	273 713 m ²	74 649 m ²

⁵⁾ W celu oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej pod zabudowę usług, w pierwszej kolejności wyznaczono tereny niezabudowane, na których możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy, w podziale na funkcje terenu:

- tereny przeznaczone pod zabudowę aktywności gospodarczej i usług,
- tereny przeznaczone pod zabudowę usług podstawowych.

⁵⁾ Wykorzystując ww. dane dotyczące powierzchni terenów niezabudowanych oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu w zakresie terenów wyłączonych z zabudowy (terenów komunikacyjnych oraz powierzchni biologicznie czynnej), **powierzchnie terenów możliwą do zabudowy** obliczono według wzoru $F \times D \times E = G$ (na podst. tabel 56, 57, 58):

- dla funkcji aktywności gospodarczej i usług:

$$273\,713\text{ m}^2 \times 75\% \times 75\% = 153\,964\text{ m}^2\text{ powierzchni terenu możliwej do zabudowy,}$$

- dla funkcji usług podstawowych:

$$74\,649\text{ m}^2 \times 75\% \times 40\% = 22\,395\text{ m}^2\text{ powierzchni terenu możliwej do zabudowy.}$$

⁵⁾Tabela 58 Zestawienie powierzchni terenów możliwych do zabudowy w podziale na funkcje zabudowy (opracowanie własne)

FUNKCJA ZABUDOWY		AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	USŁUG PODSTAWOWYCH
Powierzchnia terenów możliwa do zabudowy	G	153 964 m ²	22 395 m ²

⁵⁾ Następnie, w celu oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej pod zabudowę usług, na wyznaczonych terenach niezabudowanych, możliwych do zabudowy **określono możliwość lokalizowania na nich nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy**, w podziale na funkcje:

- zabudowa aktywności gospodarczej i usług,
- zabudowa usług podstawowych.

⁵⁾ Wykorzystując wyliczone powierzchnie terenów możliwych do zabudowy oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu: wielkości powierzchni nowej zabudowy, liczbę kondygnacji, z uwzględnieniem udziału powierzchni użytkowej zabudowy w powierzchni całkowitej zabudowy, **nową powierzchnię użytkową zabudowy** obliczono według wzoru: $G \times A \times B \times C = H$ (na podst. tabel 56, 58, 59).

⁵⁾ Przeprowadzona, zgodnie z powyższymi założeniami, analiza chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, wykazała, że na niezabudowanych terenach możliwa jest realizacja:

- **53 887 m² nowej powierzchni użytkowej zabudowy aktywności gospodarczej i usług, gdzie:**

$$153\,964\text{ m}^2 \times 50\% \times 1 \times 70\% = 53\,887\text{ m}^2\text{ powierzchni użytkowej nowej zabudowy,}$$

- **9 798 m² nowej powierzchni użytkowej zabudowy usług podstawowych, gdzie:**

$$22\,395\text{ m}^2 \times 25\% \times 2,5 \times 70\% = 9\,798\text{ m}^2\text{ powierzchni użytkowej nowej zabudowy.}$$

⁵⁾Tabela 59 Zestawienie powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy (opracowanie własne)

FUNKCJA ZABUDOWY		AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	USŁUG PODSTAWOWYCH
------------------	--	---------------------------------------	-----------------------

		USŁUG	
Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy	H	53 887 m²	9 798 m²

2.10.2.3. ⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

⁵⁾ Na podstawie opisanych wyżej danych tabela 55 kolumna D obliczono **powierzchnie terenów niezabudowanych** przeznaczonych pod funkcje mieszkaniową względem całej gminy, która wynosi:

$$2\,488\,300\text{ m}^2 \times 75\% = 1\,866\,225\text{ m}^2.$$

⁵⁾Tabela 60 Powierzchnia terenów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej (opracowanie własne)

FUNKCJA ZABUDOWY		MIESZKANIOWA
Powierzchnia terenów niezabudowanych	I	1 866 225 m ²

⁵⁾ W celu **oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej pod funkcje zabudowy mieszkaniowej**, w pierwszej kolejności **wyznaczono tereny niezabudowane**, na których możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej.

⁵⁾ Wykorzystując ww. dane dotyczące powierzchni terenów niezabudowanych oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania teren w zakresie terenów wyłączonych z zabudowy (terenów komunikacyjnych oraz powierzchni biologicznie czynnej) **powierzchnie terenów możliwą do zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej** obliczono według wzoru $I \times D \times E = J$ (na podst. tabel 56, 60, 61), która wynosi:

$$1\,866\,225\text{ m}^2 \times 75\% \times 40\% = 559\,868\text{ m}^2$$

⁵⁾Tabela 61 Powierzchnia terenów możliwa do zabudowy o funkcji mieszkaniowej (opracowanie własne)

FUNKCJA ZABUDOWY		MIESZKANIOWA
Powierzchnia terenów możliwa do zabudowy	J	559 868 m ²

⁵⁾ W celu **oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej pod zabudowę mieszkaniową**, na wyznaczonych powyżej terenach niezabudowanych, możliwych do zabudowy, określono możliwość lokalizowania na nich nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy. Następnie wykorzystując wyliczoną powierzchnie terenów możliwych do zabudowy oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu: wielkości powierzchni nowej zabudowy, liczbę kondygnacji, z uwzględnieniem udziału powierzchni użytkowej zabudowy w powierzchni całkowitej zabudowy, **powierzchnię użytkową nowej zabudowy mieszkaniowej** obliczono według wzoru: $J \times A \times B \times C = K$ (na podst. tabel 56, 61, 62), która wynosi:

$$559\,868\text{ m}^2 \times 25\% \times 2,5 \times 70\% = 244\,942\text{ m}^2.$$

⁵⁾Tabela 62 Powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji mieszkaniowej (opracowanie własne)

FUNKCJA ZABUDOWY		MIESZKANIOWA
Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy	K	244 942 m²

⁵⁾ Przeprowadzona, zgodnie z powyższymi założeniami, analiza chłonności **obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej**, wykazała, że na niezabudowanych terenach możliwa jest realizacja **244 942 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej**.

2.10.2.4. ⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ

⁵⁾ **Podstawą do oszacowania chłonności terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę** w podziale na funkcje: aktywności gospodarczej i usług, usług podstawowych oraz mieszkaniową, była analiza (GIS) wykonana w oprogramowaniu QGIS oraz ArcMap.

⁵⁾ Metodologia analizy **oszacowania chłonności terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych w podziale na funkcje zabudowy:**

- a. Wektoryzacja rysunków obowiązujących planów miejscowych,
- b. Wyznaczenie terenów zagospodarowanych na podstawie analizy rozmieszczenia budynków,
- c. Uzupełnienie danych o zagospodarowaniu terenów w oparciu o ortofotomapę.

⁵⁾W wyniku przeprowadzenia powyższej analizy, otrzymano informację o przeznaczeniu terenów w obowiązujących planach miejscowych. Tereny o przeznaczeniu inwestycyjnym, inne niż wyznaczone w skutek analizy opisanej w lit. b i c, tereny niezabudowane, **stanowią obszary, na których możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy (chłonność obszarów).**

⁵⁾ Następnie, przeprowadzono analizę ustaleń obowiązujących planów miejscowych pod kątem przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu dla analizowanych funkcji, na podstawie której określono uśrednione wskaźniki intensywności zabudowy oraz uśrednione minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu (wyrażone w %).

⁵⁾ **Szacowanie chłonności terenów usługowych jest obarczone pewnym błędem, ponieważ ustalenia obowiązujących miejscowych planów zapewniają dosyć szerokie możliwości inwestycyjne, a charakter realizowanych inwestycji jest bardzo różny.** Przykładowo, na tym samym terenie może powstać kilkukondygnacyjny budynek biurowy, konsumujący niemal całą powierzchnię zabudowy i mieszczący siedziby wielu firm albo skład różnego rodzaju materiałów umiejscowiony na utwardzonym placu (obiekt niekubaturowy), gdzie jedynym budynkiem jest niewielkie biuro i zaplecze dla pracowników. Tak duża różnorodność nakazuje przyjąć do analiz uśrednione wartości wskaźników zabudowy, które umożliwią dokonanie obliczeń.

⁵⁾W oparciu o przeprowadzoną analizę wskaźników zagospodarowania terenu z ustaleń obowiązujących planów miejscowych do obliczeń przyjęto następujące założenia:

- 25% powierzchni terenów stanowią tereny komunikacyjne, czyli wyłączone z możliwości zabudowy kubaturowej, toteż wielkość ta została odjęta w obliczeniach (patrz tabela 63, wiersz C),
- % udziału powierzchni biologicznie czynnej, stanowi udział powierzchni wyłączonej z możliwości zabudowy, toteż wielkość ta została odjęta w obliczeniach (patrz tabela 63, wiersz D).

⁵⁾Tabela 63 Parametry przyjęte do obliczeń chłonności obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych w podziale na funkcje zabudowy (opracowanie własne w oparciu o przeprowadzoną analizę ustaleń obowiązujących planów miejscowych)

FUNKCJA ZABUDOWY/ PARAMETRY		AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	USŁUG PODSTAWOWYCH	MIESZKANIOWO- USŁUGOWA (WYMIENNA 50% / 50%)	MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	MIESZKANIOWA WIELORODZINNA	ZAGRODOWA
Wskaźnik intensywności zabudowy	A	1,0	1,5	1,1	0,7	2,3	0,5
Udział powierzchni użytkowej zabudowy w powierzchni całkowitej tej zabudowy	B	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Udział powierzchni terenów o danym przeznaczeniu, który stanowi powierzchnię możliwą do zabudowy po wyłączeniu terenów pełniących funkcje komunikacyjne	C	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Udział powierzchni terenów o danym przeznaczeniu, który stanowi powierzchnię możliwą do zabudowy po	D	90%	80%	60%	60%	75%	30%

wyłączeniu powierzchni biologicznie czynnych							
--	--	--	--	--	--	--	--

2.10.2.5. ⁵⁾ CHŁONNOŚĆ TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG ORAZ USŁUG PODSTAWOWYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH

⁵⁾ W ramach prac nad bilansem, przeprowadzono inwentaryzację terenów usług podstawowych oraz aktywności gospodarczej i usług w obowiązujących planach miejscowych. W oparciu o wspomnianą analizę wyznaczono tereny niezabudowane, na **których możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy (chłonność obszarów)**. Poza zinventaryzowanymi terenami typowo usługowymi, wskazać należy, że zabudowa usług podstawowych może być również zlokalizowana na obszarach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod funkcję mieszaną (mieszkaniaowo – usługową), gdzie lokalizowana może być wymiennie z funkcją mieszkalną (50% / 50%). Do wyliczeń przyjęto, że zajmie ona połowę powierzchni użytkowej przeznaczonych pod tą funkcję.

⁵⁾ Udział powierzchniowy terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową w obowiązujących planach miejscowych przedstawia tabela poniżej (stan na 11-2022, źródło: analiza własna na podstawie obowiązujących miejscowych planów).

⁵⁾ Tabela 64 Zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych w podziale na funkcje usługowe w obowiązujących miejscowych planach (opracowanie własne)

FUNKCJA ZABUDOWY		AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	USŁUG PODSTAWOWYCH	MIESZKANIOWO - USŁUGOWA (WYMIENNA 50% / 50%)
Powierzchnia terenów niezabudowanych	E	ok. 237,53 ha 2 375 300 m²	ok. 246, 89 ha 2 468 900 m²	ok. 137,58 ha 1 375 800 m²

⁵⁾ W celu oszacowania **chłonności obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę usług** w pierwszej kolejności wyznaczono powierzchnię terenów niezabudowanych, na których możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy w podziale na funkcje:

- tereny aktywności gospodarczej i usług,
- tereny usług podstawowych.

⁵⁾ Wykorzystując ww. dane dotyczące powierzchni terenów niezabudowanych oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu, w zakresie terenów wyłączonych z zabudowy (terenów komunikacyjnych oraz powierzchni biologicznie czynnej), **powierzchnie terenów możliwą do zabudowy** obliczono według wzoru $E \times C \times D = F$ (na podst. tabeli 63, 64, 65):

- dla funkcji aktywności gospodarczej i usług:

$$2\,375\,300\text{ m}^2 \times 75\% \times 90\% = 1\,603\,328\text{ m}^2 \text{ powierzchni terenu możliwej do zabudowy,}$$

- dla funkcji usług podstawowych, w oparciu o tereny przeznaczone wyłącznie pod tą funkcję:

$$2\,468\,900\text{ m}^2 \times 75\% \times 80\% = 1\,481\,340\text{ m}^2 \text{ powierzchni terenu możliwej do zabudowy,}$$

- dla funkcji usług podstawowych, na terenach o funkcji mieszanej mieszkaniaowo – usługowej:

$$1\,375\,800\text{ m}^2 \times 75\% \times 60\% = 619\,110\text{ m}^2 \text{ powierzchni terenu możliwej do zabudowy.}$$

⁵⁾ Tabela 65 Zestawienie powierzchni terenów możliwych do zabudowy w podziale na funkcje zabudowy w obowiązujących miejscowych planach (opracowanie własne)

FUNKCJA ZABUDOWY		AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	USŁUG PODSTAWOWYCH	MIESZKANIOWO-USŁUGOWA (WYMIENNA 50% / 50%)
Powierzchnia terenów możliwa do	F	1 603 328 m ²	1 481 340 m ²	619 110 m ²

zabudowy				
----------	--	--	--	--

⁵⁾ Następnie, w celu **oszacowania chłonności obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę usług**, na wyznaczonych terenach niezabudowanych, możliwych do zabudowy określono możliwość lokalizowania na nich nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje:

- zabudowa aktywności gospodarczej i usług,
- zabudowa usług podstawowych.

⁵⁾ Wykorzystując wyliczone powierzchnie terenów możliwych do zabudowy oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu tj. intensywności zabudowy, z uwzględnieniem udziału powierzchni użytkowej zabudowy w powierzchni całkowitej zabudowy, powierzchnie użytkową nowej zabudowy obliczono według wzoru $F \times A \times B = G$ (na podst. tabeli 63, 65, 66).

⁵⁾Przeprowadzona, zgodnie z powyższymi założeniami, analiza chłonności obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, wykazała, że na niezabudowanych terenach możliwa jest realizacja:

- **1 22 330 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy** aktywności gospodarczej, gdzie:

$$1\ 603\ 328\ \text{m}^2 \times 1,0 \times 70\% = \mathbf{1\ 222\ 330\ \text{m}^2}$$

- **1 555 407 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy** usług podstawowych, gdzie:

$$1\ 481\ 340\ \text{m}^2 \times 1,5 \times 70\% = \mathbf{1\ 555\ 407\ \text{m}^2}$$

- **238 357 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy** mieszanej (mieszkańkowo - usługową) w zakresie usług podstawowych, gdzie:

$$619\ 110\ \text{m}^2 \times 1,1 \times 70\% \times 50\% = \mathbf{238\ 357\ \text{m}^2}$$

⁵⁾Tabela 66 Zestawienie powierzchni użytkowych zabudowy w podziale na funkcje zabudowy w obowiązujących miejscowych planach (opracowanie własne)

FUNKCJA ZABUDOWY		AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	USŁUG PODSTAWOWYCH	MIESZKANIOWO - USŁUGOWA (WYMIENNA 50% / 50%)
Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy	G	1 222 330 m²	1 555 407 m²	238 357 m²

2.10.2.6. ⁵⁾ CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH

⁵⁾ W ramach prac nad bilansem, przeprowadzono inwentaryzację terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową. W oparciu o wspomnianą analizę wyznaczono tereny niezabudowane, na których możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy (chłonność obszarów). Poza zinwentaryzowanymi terenami typowo mieszkalnymi, wskazać należy, że zabudowa mieszkaniowa może być również zlokalizowana na obszarach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod funkcję mieszaną (mieszkańkowo – usługową), gdzie lokalizowana może być wymiennie z funkcją usługową (50% / 50%). Do wyliczeń przyjęto, że zajmie ona połowę powierzchni niezagospodarowanych przeznaczonych pod tą funkcję.

⁵⁾ Udział powierzchniowy terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych przedstawia tabela poniżej (stan na 11-2022, źródło: analiza własna na podstawie obowiązujących miejscowych planów).

⁵⁾Tabela 67 Zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych w podziale na rodzaj funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach (opracowanie własne)

FUNKCJA / RODZAJ ZABUDOWY		MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	MIESZKANIOWO-USŁUGOWA (WYMIENNA 50% / 50%)	ZAGRODOWA	MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
Powierzchnia terenów niezabudowanych	H	ok. 1 236,63 ha 12 366 300 m ²	ok. 137,58 ha 1 375 800 m ²	ok. 22,5 ha 225 000 m ²	ok. 26,94 ha 269 400 m ²

⁵⁾W celu oszacowania chłonności obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności wyznaczono tereny niezabudowane, na których możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy w podziale na funkcje zgodne z ustalonym przeznaczeniem: tereny przeznaczone pod zabudowę wyłącznie mieszkaniową jednorodzinną, mieszaną (mieszkaniowo – usługową), zagrodową i wielorodzinną.

Wykorzystując ww. dane dotyczące powierzchni terenów niezabudowanych oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu, w zakresie terenów wyłączonych z zabudowy (terenów komunikacyjnych oraz powierzchni biologicznie czynnej) **powierzchnie terenów możliwą do zabudowy** obliczono według wzoru $H \times D \times C = I$ (na podst. Tabeli 63, 67, 68):

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

$$12\,366\,300\text{ m}^2 \times 75\% \times 60\% = 5\,564\,835\text{ m}^2 \text{ powierzchni terenu możliwej do zabudowy,}$$

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej:

$$1\,375\,800\text{ m}^2 \times 75\% \times 60\% = 619\,110\text{ m}^2 \text{ powierzchni terenu możliwej do zabudowy,}$$

- dla zabudowy zagrodowej:

$$225\,000\text{ m}^2 \times 75\% \times 30\% = 50\,625\text{ m}^2 \text{ powierzchni terenu możliwej do zabudowy,}$$

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

$$269\,400\text{ m}^2 \times 75\% \times 75\% = 151\,538\text{ m}^2 \text{ powierzchni terenu możliwej do zabudowy.}$$

⁵⁾Tabela 68 Zestawienie powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej, możliwych do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach (opracowanie własne)

FUNKCJA / RODZAJ ZABUDOWY		MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	MIESZKANIOWO – USŁUGOWA (WYMIENNA 50% / 50%)	ZAGRODOWA	MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
Powierzchnia terenów możliwa do zabudowy	I	5 564 835 m ²	619 110 m ²	50 625 m ²	151 538 m ²

⁵⁾ Następnie, w celu oszacowania chłonności obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, na wyznaczonych terenach niezabudowanych, wyliczono powierzchnię terenów możliwych do zabudowy, na których z kolei określono możliwość lokalizowania na nich nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej:

- mieszkaniową jednorodzinną,
- mieszkaniowo – usługową (wymieniana 50% / 50%),
- zagrodową,
- mieszkaniową wielorodzinną.

⁵⁾ Wykorzystując wyliczone powierzchnie terenów możliwych do zabudowy oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu takie jak intensywności zabudowy, z uwzględnieniem, udziału powierzchni użytkowej zabudowy w powierzchni całkowitej zabudowy, nową powierzchnią użytkową obliczono według wzoru $I \times A \times B = J$ (na podst. tabel 63, 68,69).

⁵⁾ Przeprowadzona, zgodnie z powyższymi założeniami, analiza chłonności obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, wykazała, że na niezagospodarowanych terenach przeznaczonych pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną **powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosi: 2 726 769 m²**, gdzie:

$$5\,564\,835 \text{ m}^2 \times 0,7 \times 70\% = 2\,726\,769 \text{ m}^2,$$

- zabudowę mieszaną (mieszkaniowo – usługową) w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem, że funkcja mieszkaniowa stanowi 50%, **powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosi: 238 357 m²**, gdzie:

$$619\,110 \text{ m}^2 \times 1,1 \times 70\% \times 50\% = 238\,357 \text{ m}^2,$$

- zabudowę zagrodową **powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosi: 17 719 m²**, gdzie:

$$50\,625 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 70\% = 17\,719 \text{ m}^2,$$

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną **powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosi: 243 976 m²**, gdzie:

$$151\,538 \text{ m}^2 \times 2,3 \times 70\% = 243\,976 \text{ m}^2.$$

⁵⁾Tabela 69 Zestawienie powierzchni użytkowych zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach (opracowanie własne)

FUNKCJA / RODZAJ ZABUDOWY		MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	MIESZKANIOWO- USŁUGOWA (WYMIENNA 50% / 50%)	ZAGRODOWA	MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy	J	2 726 769 m²	238 357 m²	17 719 m²	243 976 m²
Suma	K	3 226 821 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej			

⁵⁾ Łączna chłonność obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (wszystkie wykazane w tabeli 69 jej rodzaje) wynosi: **3 226 821 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy**.

2.10.2.7. ⁵⁾ CHŁONNOŚĆ NOWOPROJEKTOWANYCH OBSZARÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ W RAMACH ZMIANY STUDIUM NR 5

⁵⁾ W granicach obszarów zmiany Studium nr 5 zaprojektowano nowe tereny mieszkaniowo – usługowe, nie projektując terenów aktywności gospodarczej i usług.

⁵⁾ Zmiana Studium nr 5 obejmuje:

- fragment obszaru wsi Kałużyczyn, gdzie wyznacza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na obszarze o powierzchni ok. 2,48 ha,
- fragment obszaru wsi Chlebnia, gdzie wyznacza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na obszarze o powierzchni ok. 74,60 ha,
- fragment obszaru wsi Kozery i Kozery Nowe, gdzie wyznacza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowo -usługowej na obszarze o powierzchni ok. 37,73 ha,
- obszar cmentarza przy ulicy Żydowskiej w mieście Grodzisk Mazowiecki, gdzie wyznacza się obszar lokalizacji nowego cmentarza, a tym samym redukuje się powierzchnię wyznaczoną pod

lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej na obszarze o powierzchni ok. 1,36 ha, która do tej pory, jako niezagospodarowana traktowana była jako chłonność obszarów.

⁵⁾ Łącznie zmiana Studium nr 5 wyznacza ok. 114,81 ha terenu pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz redukuje obszary do tej pory traktowane jako chłonność obszarów o ok. 1,36 ha wyznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

Sumarycznie, zmiana Studium nr 5 przeznaczają więc pod nową zabudowę mieszkaniowo - usługową 113,45 ha (114,81 ha – 1,36 ha) powierzchni terenu.

⁵⁾ Stosując te same metody przeliczania, jak dla terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (Rozdział 2.10.2.2) powierzchnie terenów projektowanych, w zmianie Studium nr 5, pod nową zabudowę możliwą do zabudowy obliczono według wzoru $A \times E \times F = G$ (na podst. tabeli 70).

⁵⁾ Wykorzystując ww. dane wyliczono: $1\,134\,500 \times 75\% \times 40\% = 340\,350 \text{ m}^2$ powierzchni terenu możliwej do zabudowy w obszarach projektowanej zabudowy mieszkaniowo – usługowej na terenach objętych zmianą Studium nr 5.

⁵⁾ Wykorzystując wyliczoną powierzchnie terenów możliwych do zabudowy oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu, wielkości nowej zabudowy, z uwzględnieniem, udziału powierzchni użytkowej zabudowy w powierzchni całkowitej zabudowy, powierzchnię użytkową projektowanej nowej zabudowy (chłonność) obliczono według wzoru $G \times B \times C \times D = H$ (na podst. tabeli 70), która wynosi:

$$340\,350 \text{ m}^2 \times 25\% \times 2,5 \times 70\% = 148\,903 \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej projektowanej nowej zabudowy}$$

⁵⁾ Tabela 70 Zestawienie parametrów, powierzchni terenów dla funkcji mieszkaniowo - usługowej (wyliczone na potrzeby oszacowania chłonności nowoprojektowanych obszarów mieszkaniowo - usługowych w ramach zmiany Studium nr 5)

Funkcja zabudowy/ Parametry		MIESZKANIOWO - USŁUGOWA (MIESZKANIOWA, USŁUGI PODSTAWOWE)
Powierzchnia terenów projektowanych pod nową zabudowę mieszkaniowo - usługową	A	1 134 500 m ²
Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu	B	25%
Ilość kondygnacji	C	2,5
Udział powierzchni użytkowej zabudowy w powierzchni całkowitej tej zabudowy	D	70%
Udział powierzchni terenów o danym przeznaczeniu, który stanowi powierzchnię możliwą do zabudowy po wyłączeniu terenów pełniących funkcje komunikacyjne	E	75%
Udział powierzchni terenów o danym przeznaczeniu, który stanowi powierzchnię możliwą do zabudowy po wyłączeniu powierzchni biologicznie czynnych	F	40%
Powierzchnia terenów projektowanych pod nową zabudowę możliwą do zabudowy	G	340 350 m ²
Powierzchnia użytkowa projektowanej nowej zabudowy w terenach objętych zmianą Studium nr 5	H	148 903 m ²

2.10.3. PODSUMOWANIE BILANSU TERENÓW POD NOWĄ ZABUDOWĘ W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ STUDIUM NR 5

⁵⁾ Na podstawie analiz przeprowadzonych w ramach zmiany Studium nr 5 oszacowano:

- maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, w perspektywie 30 lat,
- chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz nieobjętych ustaleniami planów miejscowych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,
- chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

⁵⁾ Na wstępie, wskazać należy, że wyliczone zapotrzebowanie i chłonność ww. obszarów wyliczono w podziale na funkcje zabudowy, zgodnie z rzeczywistym zagospodarowaniem terenów lub przeznaczeniem w obowiązujących planach miejscowych. Oznacza to, że funkcje te zostały w sposób szczegółowy przeanalizowane i przyporządkowane do konkretnych terenów. Uszczegółowienie lokalizacji funkcji, z jednoczesną możliwością wyodrębnienia obszarów przeznaczonych typowo tylko pod zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie, z uwagi na często zbliżony charakter zabudowy, potrzeby mieszkańców w zakresie dostępności usług oraz zachowanie prawidłowego, funkcjonalnego rozwoju gminy funkcje te bardzo rzadko projektowane są w całkowitym oderwaniu od siebie. A jeśli już są, to w lokalnych małych jednostkach terenowych, które wymiennie się uzupełniają nawzajem. Racjonalne wyznaczenie tych obszarów jest możliwe tylko w opracowaniach wielkoskalowych. W opracowaniu Studium brak jest takich możliwości, gdyż jest dokumentem ogólnym, wskazującym kierunki rozwoju w skali całej gminy. Niemożliwym byłoby więc tak szczegółowe opracowanie rozmieszczenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które są nierozdzielalne ze sobą związane i współtowarzyszące. W związku z powyższym, dominującym przeznaczeniem wyznaczonym w Studium jest zabudowa mieszkaniowo - usługowa, rozróżniona pod kątem jej lokalizacji a co za tym idzie intensywności na: zabudowę śródmiejską, miejską, podmiejską i układów ulicowych. Dlatego też, wyniki analizy ww. zapotrzebowania i chłonności oszacowane dla terenów usług podstawowych i zabudowy mieszkaniowej należy traktować sumarycznie, jako że docelowo w Studium tworzą jedno, nierozłączne przeznaczenie. Jednocześnie, zasadnym było wyodrębnienie ich na etapie wyliczeń ww. zapotrzebowania i chłonności z uwagi na różną metodologię obliczeń wynikającą z innych zależności np. szacowana nowa zabudowa mieszkaniowa zależy od liczby nowych mieszkańców podczas gdy usługi podstawowe zależą od liczby nowozatrudnionych. Dopiero więc na etapie podsumowania otrzymanych szacunków zasadne jest ich zsumowanie.

Tabela 71 **Porównanie łącznego zapotrzebowania** na nową zabudowę i łącznej chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę w podziale na funkcje zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej

FUNKCJA ZABUDOWY	AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	MIESZKANIOWO - USŁUGOWA
Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę	1 217 268 m²	5 518 661 m²
Łączna chłonność obszarów	1 176 217 m²	5 275 325 m²
Różnica między zapotrzebowaniem a chłonnością	DEFICYT TERENU WYNOŚI 41 051 m² powierzchni użytkowej	DEFICYT TERENU WYNOŚI 243 336 m² powierzchni użytkowej

⁵⁾ Podsumowując, zgodnie z przedstawionymi wyżej analizami, chłonność obszarów gminy Grodzisk Mazowiecki w zakresie lokalizowania nowej zabudowy aktywności gospodarczej i usług (sumarycznie – chłonność obszarów w obowiązujących planach miejscowych oraz chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej) pozwala na realizację **1 176 217 m² nowej powierzchni użytkowej**.

⁵⁾ Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę aktywności gospodarczej i usług, wyrażone w powierzchni użytkowej oszacowano na 1 217 268 m².

⁵⁾ Oznacza to, deficyt rzędu **41 051 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy aktywności gospodarczej i usług**.

⁵⁾ W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przedstawionymi wyżej analizami, chłonność obszarów gminy Grodzisk Mazowiecki (sumarycznie – chłonność obszarów w obowiązujących planach miejscowych oraz chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno -

przestrzennej) pozwala na realizację **5 275 325 m²** nowej powierzchni użytkowej.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniowo - usługową, wyrażone w powierzchni użytkowej oszacowano na **5 518 661 m²**.

⁵⁾**Oznacza to, deficyt rzędu 243 336 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej.**

⁵⁾Niniejszy bilans odnosi się do całej gminy, należy pamiętać, że ogólne stwierdzenie nadwyżki lub deficytu poszczególnych typów terenów nie zawsze odpowiada realnej sytuacji w poszczególnych miejscowościach.

⁵⁾Przeprowadzone analizy wykazały, że **zmiana Studium nr 5** projektuje **148 903 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej.**

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami istnieje możliwość zaprojektowania **243 336 m² powierzchni użytkowej** nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Oznacza to, że zmiana Studium nr 5 jest możliwa, a ponad to nie wykorzystuje w pełni możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

⁵⁾ Następnie porównano łączne zapotrzebowania na nową zabudowę z łączną chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę oraz obszarów projektowanych w zmianie Studium nr 5 w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej. Patrz tabela 72 poniżej, gdzie przedstawiono zbiorcze podsumowanie bilansu **po zmianie Studium nr 5.**

⁵⁾**Oznacza to, po zmianie Studium nr 5, deficyt rzędu 94 433 m² (243 336 m² - 148 903 m²) powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej.**

Tabela 72 Zbiorcze podsumowanie bilansu po zmianie Studium nr 5.

Funkcja zabudowy	AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG	MIESZKANIOWO - USŁUGOWA
Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę	1 217 268 m²	5 518 661 m²
Łączna chłonność obszarów	1 176 217 m²	5 424 228 m² (5 275 325 m² + 148 903 m²)
Różnica między zapotrzebowaniem a chłonnością, jaka zostanie po zmianie Studium nr 5	DEFICYT TERENU WYNOŚI 41 051 m² powierzchni użytkowej	DEFICYT TERENU WYNOŚI 94 433 m² powierzchni użytkowej

⁵⁾ **Po zmianie Studium nr 5 pozostanie zapotrzebowanie na:**

- **41 051 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy aktywności gospodarczej i usług,**
- **94 433 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej.**

⁵⁾ Przedstawione szacunki należy traktować jako pewną generalizację, gdyż przedstawione rezerwy terenowe stanowią jedynie teoretyczny zasób gminy – w praktyce to właściciele nieruchomości podejmują decyzję o sprzedaży nieruchomości lub wykorzystaniu jej w określony sposób. W świetle polskiego prawa gmina nie ma skutecznych instrumentów prawnych, aby wpłynąć na zachowania właścicieli nieruchomości i należy przyjąć za całkowicie pewne, że część rezerwy terenowej nigdy nie zostanie spożytkowana nawet wówczas, gdyby był na nią ogromny popyt. Dzieje się tak z kilku powodów. Przede wszystkim zawsze część właścicieli terenów rolnych przekształconych na funkcje budowlane: tereny mieszkaniowe lub usługowe, pozostaje przy uprawie ziemi i przez długie lata nie zmienia faktycznego użytkowania gruntu. Dodatkowo, niektóre grunty przeznaczone pod zabudowę zachowywane są przez ich właścicieli jako zabezpieczenie kapitału lub z myślą przekazania ich zstępnym, a inne grunty są nabywane przez nowych właścicieli jako lokata i nie są zabudowywane. W efekcie powyższych, powszechnie występujących zjawisk, nieruchomości te nie funkcjonują na rynku, a ich potencjał niejednokrotnie jest zamrożony na długie lata. W przypadkach gruntów o nieuregulowanej własności lub ze zbyt dużą liczbą współwłaścicieli, perspektywa ich spożytkowania, zgodnie z ustaleniami polityki przestrzennej gminy, również jest znikoma. Powyższe sprawia, że w

praktyce, pewna część gruntów zostanie wyłączona z możliwości zagospodarowania, a tym samym stanowią one rezerwę terenową o określonej chłonności tylko i wyłącznie na poziomie dokumentów planistycznych, co oznacza w praktyce ich zabudowa może być wręcz niemożliwa, a deficyt terenów budowlanych może być nawet większy.

Przy formułowaniu nowej polityki przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie ma podstaw do wyznaczania nowych terenów usług produkcji, ponieważ obecne rezerwy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i obszarach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę są wystarczające. Jednakże można pochylić się nad zagadnieniem, czy tereny już obecnie wyznaczone w dokumencie Studium pod cel usług produkcji nie wymagają zmian o charakterze jakościowym oraz czy obecnie funkcjonujące tereny usługowe są właściwie rozmieszczone w obszarze gminy i czy nie wymagają relokacji.

2.10.4. POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY WYNIAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY ⁵⁾

⁵⁾ Gmina Grodzisk Mazowiecki cieszy się bardzo dobrymi uwarunkowaniami rozwoju takimi jak: liczba mieszkańców i przedsiębiorstw wzrasta. Wyjątkowo dobre w skali Obszaru Metropolitalnego Warszawy skomunikowanie daje pewność utrzymania trendów wzrostowych, a zróżnicowanie uwarunkowań ekonomicznych i środowiskowych daje możliwości rozwoju wysokiej jakości terenów mieszkaniowych na południe od miasta Grodzisk Mazowiecki i terenów usług na północ od miasta (wzdłuż i w sąsiedztwie Autostrady A2). Nie bez znaczenia są perspektywy związane z planowanymi inwestycjami o znaczeniu krajowym (CPK) w północnej części powiatu grodziskiego, które – jeżeli zostaną doprowadzone do końca – przełożą się, na niespotykany do tej pory, impuls rozwojowy na bardzo wielu płaszczyznach.

⁵⁾ Rozwojowi sprzyja zwiększające się pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami. Plany, te najstarsze wymagają stopniowej aktualizacji, gdyż niektóre nie odpowiadają współczesnym wymogom ustawowym.

⁵⁾ Nowe tereny zabudowy przewidziane zmianą Studium nr 5 na podstawie:

- Uchwały Nr 661/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmująca obszar cmentarza przy ulicy Żydowskiej w mieście Grodzisk Mazowiecki zlokalizowana jest w obszarze o w pełni wykształconej obsłudze komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Zarówno parametry drogi, jak i sieci infrastruktury technicznej, dostosowane zostały do obsługi terenu cmentarza i będą umożliwiały obsługę tego terenu przewidzianego niniejszą zmianą Studium nr 5. Tym samym wyznaczenie nowych terenów pod cmentarz nie będzie w analizowanym przypadku generowało na gminę kosztów realizacji zadań własnych służących obsłudze tego terenu.
- Uchwały Nr 706/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmująca obszar części wsi Kozery i Kozery Nowe zlokalizowana jest częściowo w obszarze zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną.
- Uchwały Nr 373/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmująca obszar części wsi Kałużyczyn zlokalizowana jest częściowo w obszarze zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną.
- Uchwały Nr 666/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmująca obszar części wsi Chlebnia zlokalizowana jest częściowo w zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną.

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej jak i większość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w granicach obowiązujących planów miejscowych ma zapewnioną obsługę komunikacyjną głównie z dróg gminnych, są też wyposażone w wodociąg i kanalizację. Część obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w granicach obowiązujących planów miejscowych ma zapewniony dostęp do istniejącego układu dróg gminnych oraz sieci wodociągowej. Największe nakłady w najbliższych latach gmina będzie musiała ponieść na realizację sieci kanalizacyjnej we wsiach Kałużyczyn, Kozery, Kozery Nowe i

Chlebnia. Wraz z rozwojem kolejnych terenów zabudowy pojawi się również konieczność rozbudowy **lub budowy nowych obiektów usług publicznych, a w tym przede wszystkim szkół i przedszkoli.**

⁵⁾ Analizy dokonane w poprzednich rozdziałach jasno wskazują, że gmina Grodzisk Mazowiecki jest ośrodkiem prężnego rozwoju, co jest nie bez znaczenia dla finansów samorządowych. Zadania własne jakie stoją przed gminą określa katalog zawarty w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.). Gmina Grodzisk Mazowiecki jako ośrodek powiatowy, cieszy się doskonale rozwiniętą infrastrukturą społeczną, a do tego może pochwalić się wysokim stopniem rozwoju infrastruktury technicznej. Z uwagi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, polityka mieszkaniowa gminy może być skupiona na obsłudze istniejących terenów mieszkaniowych. Podobnie prezentuje się przygotowanie terenów pod usługi, w tym podstawowe i produkcyjne, które wymagają dużych rezerw terenowych, ale nie potrzebują gęstej sieci uzbrojenia terenu (zagęszczenie sieci na terenach usługowych jest wielokrotnie niższe, niż na obszarach mieszkaniowych), ani infrastruktury społecznej.

2.10.5. ⁵⁾ MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Finansowanie przedsięwzięć rozwojowych odbywać się będzie poprzez wydatki z budżetu gminy wsparte środkami zewnętrznymi – głównie na zasadach dotacji z budżetu UE, samorządu wojewódzkiego, dotacji, pożyczek, kredytów i obligacji komunalnych, czy innych środków zewnętrznych. Ważnym aspektem w przypadku oferty ukierunkowanej na duże podmioty gospodarcze jest fakt, iż dodatkowo może zostać uruchomiony z powodzeniem instrument partnerstwa publiczno-prywatnego przy przygotowywaniu terenów pod obiekty usługowe. Ponadto, gmina programując rozwój w Studium posługuje się horyzontem 30-letnim, który warto uwzględnić również w planie wydatków etapując je na poszczególne cele na kolejnych obszarach.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) określa zadania własne gminy, które obejmują między innymi następujące sprawy:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- edukacji publicznej.

Wyznaczenie nowych terenów budowlanych, zwłaszcza mieszkaniowych, pociąga za sobą, na przestrzeni lat, konieczność rozwoju przez samorząd niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej. Większość obszarów objętych zmianą Studium nr 5 posiada przynajmniej częściowo dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Obszar obejmujący cmentarz przy ulicy Żydowskiej w mieście Grodzisk Mazowiecki zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej obsłudze komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Tym samym wyznaczenie nowych terenów pod cmentarz nie będzie w analizowanym przypadku generowało na gminę kosztów realizacji zadań własnych służących obsłudze tego terenu. Natomiast obszary obejmujące części wsi Chlebnia, Kałęczyn, Kozery i Kozery Nowe posiadają już zarówno infrastrukturę drogową i techniczną jednak wraz z rozwojem i zabudową tych terenów będzie konieczna ich rozbudowa. Dlatego tylko niektóre z nich będą wymagały nakładów finansowych na wybudowanie infrastruktury drogowej i technicznej. Warto podkreślić, że w przypadku braku sieci kanalizacyjnej obowiązujące przepisy dopuszczają odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Podobnie w przypadku braku sieci wodociągowej możliwe jest korzystanie ze studni.

Zgodnie z analizami dotyczącymi oświaty aktualnie gmina Grodzisk Mazowiecki ma zapewnione miejsca w szkołach podstawowych dla wszystkich dzieci w wieku objętym obowiązkiem edukacji, zamieszkujących jej obszar. Nie posiada jednak żadnej samorządowej placówki opiekuńczo wychowawczych świadczącej opiekę dla dzieci do 3 - go roku życia. Wraz z rozwojem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i przybywaniem nowych mieszkańców, może być konieczny rozwój sieci szkół podstawowych i przedszkoli oraz żłobków.

Z informacji o wykonaniu budżetu za lata 2011 - 2021 wynika, że corocznie realizacja zarówno dochodów jak i wydatków wykonywana jest na bardzo wysokim poziomie średnio powyżej 96% (dochody) i 93% (wydatki). Według sprawozdania z wykonania budżetu w 2021 r. wydatki gminy Grodzisk Mazowiecki wynosiły 422 625 501,77 zł. W

tym roku na wydatki majątkowe (inwestycyjne) było zaplanowane 105 579 700,00 zł z czego wykorzystano 100 072 389,89 zł co stanowi 94,78%. Wydatki majątkowe (inwestycyjne) stanowiły 24% wszystkich wydatków. Zgodnie ze sprawozdaniami z wykonania budżetu za lata 2011 - 2021 wydatki inwestycyjne wynosiły od 24 550 768,28 do 78 304 365,97 zł, co stanowiło od ok. 15% do 27% budżetu.

Wyznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów, zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami, ale również dochodami. Są to dochody związane ze wzrostem liczby ludności, przedsiębiorstw i zabudowy i wynikające z:

- udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych,
- udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych,
- podatku od nieruchomości.

Wszystkie te składowe zostały ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2022 - 2035 dla gminy Grodzisk Mazowiecki. Analizując dane przedstawione w tym dokumencie można zaobserwować, że gmina przewiduje nieznaczny spadek dochodów w 2023 roku. Natomiast w latach 2024-2035 prognozowany jest stały i równomierny wzrost dochodów gminy. Związane jest to głównie z przyrostem liczby ludności i spodziewanym w związku z tym wzrostem udziału we wpływach z podatku od osób fizycznych. W roku 2022 wynosił on 92 526 064,19 zł, natomiast w roku 2035 ma być na poziomie 97 000 000,00 zł. W 2022 r. dochody z tytułu udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych wynosiły 6 332 032,00 zł. Sporządzając Wieloletnią Prognozę Finansową gmina Grodzisk Mazowiecki przyjęła w latach 2023 - 2026 nieznaczny wzrost udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych do poziomu 9 000 000 zł, który ma utrzymywać się do roku 2035. Natomiast w latach 2023-2035 przyjęto, że do budżetu gminy Grodzisk Mazowiecki będzie wpływało 50 000 000 zł z tytułu podatku od nieruchomości, czyli w stosunku do roku 2022 planowany jest wzrost tych dochodów o 2 000 000 zł.

Zakładane wzrosty dochodów z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych i prywatnych oraz od nieruchomości oznaczają, że gmina zakłada dalszy rozwój zabudowy oraz przyrost liczby mieszkańców i ich zamożności. A biorąc pod uwagę prężny rozwój gminy Grodzisk Mazowiecki i powstawanie nowej zabudowy na obszarach z istniejącą już infrastrukturą techniczną można założyć, że prognozowane dochody mogą znacznie wzrosnąć.

Tabela 73 Planowane dochody Gminy Grodzisk Mazowiecki lata 2022-2035, analiza własna, źródło: Uchwała Nr 818/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 października 2022 r. w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej

ROK	DOCHODY OGÓLEM [ZŁ]	DOCHODY Z TYTUŁU UDZIAŁU WE WPLYWACH Z PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH [ZŁ]	DOCHODY Z TYTUŁU UDZIAŁU WE WPLYWACH Z PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH [ZŁ]	DOCHODY Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI [ZŁ]
2022	411 299 673,64	92 526 064,19	6 332 032,00	48 000 000,00
2023	352 395 000,00	89 000 000,00	7 000 000,00	50 000 000,00
2024	337 000 000,00	91 000 000,00	8 000 000,00	50 000 000,00
2025	338 500 000,00	93 000 000,00	8 500 000,00	50 000 000,00
2026	339 000 000,00	95 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00
2027	339 000 000,00	95 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00
2028	340 000 000,00	96 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00
2029	341 000 000,00	96 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00
2030	342 000 000,00	96 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00
2031	342 000 000,00	96 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00
2032	343 000 000,00	97 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00
2033	343 000 000,00	97 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00
2034	343 000 000,00	97 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00
2035	343 000 000,00	97 000 000,00	9 000 000,00	50 000 000,00

Za wyjątkiem roku 2022 gmina Grodzisk Mazowiecki przyjęła w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2022 - 2035 mniej więcej stały poziom wydatków w przedziale od 318 833 395,00 do 339 300 000,00 zł. Analizowanymi składowymi planowanych wydatków są m.in.:

- wydatki na obsługę długu,
- inwestycje i zakupy inwestycyjne (w tym inwestycje w rozwój infrastruktury drogowej i technicznej, usług publicznych m.in. transportu zbiorowego, budowa nowych placówek oświatowych).

W Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2022 - 2035 gmina Grodzisk Mazowiecki przyjęła, że wydatki na obsługę długu gminy będą malały z 7 200 000,00 zł w 2022 r. do 50 000,00 zł w 2035 r. Natomiast w latach 2023-2035 planowane nakłady na inwestycje i zakupy inwestycyjne będą kształtowały się na poziomie od 47 333 395,00 do 54 300 000,00 zł. Tak zaplanowane wydatki oznaczają, że gmina nadal zamierza inwestować w rozwój swojego obszaru i poszczególnych miejscowości. Sukcesywne rozwijanie sieci drogowej i infrastruktury technicznej oraz obiektów usług społecznych i transportu zbiorowego, stwarza dogodne warunki dla lokalizacji nowej zabudowy na kolejnych obszarach gminy.

Tabela 74 Planowane wydatki Gminy Grodzisk Mazowiecki lata 2022 - 2035, analiza własna, źródło: Uchwała Nr 818/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 października 2022 r. w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej

ROK	WYDATKI OGÓLEM [ZŁ]	WYDATKI NA OBSŁUGĘ DŁUGU [ZŁ]	INWESTYCJE I ZAKUPY INWESTYCYJNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 236 UST. 4 PKT 1 USTAWY [ZŁ]
2022	455 236 024,67	7 200 000,00	111 666 308,00
2023	333 380 000,00	2 500 000,00	61 880 000,00
2024	318 833 395,00	2 100 000,00	47 333 395,00
2025	323 207 500,00	1 800 000,00	51 707 500,00
2026	322 495 000,00	1 400 000,00	50 495 000,00
2027	325 870 000,00	1 100 000,00	53 470 000,00
2028	329 370 000,00	900 000,00	57 370 000,00
2029	330 370 000,00	750 000,00	57 370 000,00
2030	331 370 000,00	600 000,00	58 370 000,00
2031	333 870 000,00	400 000,00	59 870 000,00
2032	335 032 674,80	200 000,00	61 032 674,80
2033	338 085 360,00	150 000,00	63 085 360,00
2034	339 300 000,00	100 000,00	64 300 000,00
2035	339 300 000,00	50 000,00	64 300 000,00

W Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2022 - 2035 gmina zapanowała wydatki inwestycyjne w wysokości 862 250 237,80 zł. Co oznacza, że gmina posiada możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy wystarczających w porównaniu do potrzeb.

⁵⁾ Prognozowany wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości oszacowano dla terenów, które zmiana Studium nr 5 wyznaczyła pod nową zabudowę mieszkaniowo - usługową, czyli jak wspomniano wcześniej, 1 134 500 m². W wyliczeniach uwzględniono stawki podatku do nieruchomości obowiązujące w Gminie Grodzisk Mazowiecki w 2023 roku (Uchwała Nr 833/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2023 rok, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Maz. w dniu 7 grudnia 2022 r., poz. 12990, zmieniona Uchwałą Nr 854/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 12 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 833/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2023 rok, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Maz. W dniu 14 grudnia 2022 r., poz. 13660).

Tabela 75 Stawki podatku od nieruchomości na rok 2023 w gminie Grodzisk Mazowiecki, analiza własna, źródło: Uchwała Nr 833/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2023 rok, zmieniona Uchwałą Nr 854/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 12 grudnia 2022 r.

	PODATEK OD POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKU [zł/m ²]	PODATEK OD POWIERZCHNI GRUNTU [zł/m ²]
--	---	--

Mieszkalnictwo	0,94	0,54
Usługi	27,68	1,10

⁵⁾ Sumarycznie, zmiana Studium nr 5 przeznacza pod nową zabudowę mieszkaniowo - usługową 113,45 ha (1 134 500 m²) terenu.

Przy założeniu, że cała powierzchnia wyznaczona zmianą Studium nr 5 pod nową zabudowę mieszkaniowo - usługową zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową potencjalny wymiar podatku od powierzchni gruntów będzie wynosił:

$$1\ 134\ 500\ \text{m}^2 \times 0,54\ \text{zł/m}^2 = 612\ 630\ \text{zł}.$$

Natomiast przy założeniu, że pod zabudowę mieszkaniową zostanie przeznaczona tylko połowa powierzchni, a pozostała część pod usługi podstawowe potencjalny wymiar podatku będzie przedstawiał się następująco:

$$(1\ 134\ 500\ \text{m}^2 / 2 \times 0,54\ \text{zł/m}^2) + (1\ 134\ 500\ \text{m}^2 / 2 \times 1,10\ \text{zł/m}^2) = 306\ 315\ \text{zł} + 623\ 975\ \text{zł} = 930\ 290\ \text{zł}$$

Tabela 76 Powyższe wyliczenia przedstawione zostały także w poniższej tabeli.

FUNKCJA	POWIERZCHNIA NOWEJ ZABUDOWY [m ²]	STAWKA PODATKU [zł/m ²]	POTENCJALNY WYMIAR PODATKU [zł]
zabudowa mieszkaniowa 100%	1 134 500	0,54	612 630
Suma:			612 630
zabudowa mieszkaniowa 50%	567 250	0,54	306 315
zabudowa usługowa 50%	567 250	1,10	623 975
Suma:			930 290

⁵⁾ Dodatkowo, jak wykazano wyżej, zmiana Studium nr 5 pozwoli na utworzenie 148 903 m² nowej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Przy założeniu, że cała ta powierzchnia zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, potencjalny wymiar podatku od powierzchni użytkowej budynku będzie wynosił:

$$148\ 903\ \text{m}^2 * 0,94\ \text{zł/m}^2 = 139\ 969\ \text{zł}.$$

Natomiast przy założeniu, że pod zabudowę mieszkaniową zostanie przeznaczona tylko połowa powierzchni, a pozostała część pod usługi podstawowe potencjalny wymiar podatku będzie przedstawiał się następująco:

$$(148\ 903\ \text{m}^2 / 2 \times 0,94\ \text{zł/m}^2) + (148\ 903\ \text{m}^2 / 2 \times 27,68\ \text{zł/m}^2) = 69\ 984\ \text{zł} + 2\ 060\ 818\ \text{zł} = 2\ 130\ 802\ \text{zł}$$

Tabela 77 Powyższe wyliczenia przedstawione zostały także w poniższej tabeli.

FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NOWEJ ZABUDOWY [m ²]	STAWKA PODATKU [zł/m ²]	POTENCJALNY WYMIAR PODATKU [zł]
zabudowa mieszkaniowa 100%	148 903	0,94	139 969
Suma:			139 969
zabudowa mieszkaniowa 50%	74 452	0,94	69 984
zabudowa usługowa 50%	74 452	27,68	2 060 818
Suma:			2 130 802

Maksymalny potencjalny wymiar podatku od budynków i gruntów w związku ze zmianą Studium nr 5:

$$930\ 290\ \text{zł} + 2\ 130\ 802\ \text{zł} = 3\ 061\ 092\ \text{zł}$$

W sytuacji zainwestowania terenów przewidzianych pod zabudowę roczny dochód gminy z tytułu podatku od budynków i gruntów wzrośnie maksymalnie o ok. 3 061 092 zł. Jest to szacunkowa wartość, zależna od wysokości podatku ustalonego na terenie gminy i osiągnięta w miarę rozwoju zabudowy. Dochody te są w stanie pokryć część

nakładów inwestycyjnych na uzbrojenie terenów. Ponadto, gmina może pozyskiwać na ten cel różnego rodzaju dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych czy wreszcie negocjować częściowe uczestnictwo zainteresowanych inwestorów.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji gminnej, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami (w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych).

2.11. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

2.11.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Do najważniejszych zewnętrznych determinantów rozwoju gminy należą:

- 1) Położenie gminy w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Warszawy MOFW³⁾.
- 4) Przebieg Autostrady A2 z lokalizacją węzła autostradowego „Grodzisk” we wsi Tłuste.
- 5) Przebiegające przez gminę drogi wojewódzkie prowadzące ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym.
- 6) Sąsiedztwo terenów lasów Nadarzyńskich i Jaktorowskich oraz miast ogrodów: Milanówka i Podkowy Leśnej.
- 7) Ranga miejscowości Grodzisk Mazowiecki, jako powiatowego wielofunkcyjnego ośrodka obsługi mieszkańców.
- 8) Rola Grodziska Mazowieckiego, jako dogodnego zaplecza dalszego rozwoju inwestycji Pasma Zachodniego Aglomeracji Stołecznej.

2.11.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

2.11.3. 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 do wszystkich zmian Studium łącznie⁴⁾ wyraźnie pokazuje zmianę rodzaju aktywności gospodarczej ludności, przy czym ponad 30% wniosków dotyczy budownictwa mieszkaniowego. Ogromna większość tych, którzy wnioski złożyli, wnioskują 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 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.

Odnosnie 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.

2.11.4. UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE ZASOBY I SZANSE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

- 1) Położenie gminy w dogodnej odległości dla lokalizacji osiedli-sypialni Warszawy.
 - Rezerwy obszarów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i aktywności gospodarczej.
 - Dobre powiązania komunikacyjne:

- kolejowe:
 - linia tranzytowa PKP,
 - linia podmiejska PKP,
 - linia dojazdowa WKD,
- drogowe:
 - autostrada A2 z węzłem autostradowym „Grodzisk”.
 - 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
 - Obwodnica Zachodnia łącząca miasto z węzłem autostrady A2 w Chlebni ⁵⁾.
- Rozwinięta sieć dróg lokalnych.
- Dobry stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- Wystarczający stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną.
- Bogate zaplecze kulturalno - sportowe na terenie miast.
- Występowanie na obszarze gminy terenów przyrodniczych o znaczeniu lokalnym i regionalnym stanowiących część Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Przyrodnicze i krajobrazowe warunki do kształtowania osiedli ekstensywnej zabudowy o charakterze willowo-ogrodowym.
- Wzrost aktywności inwestycyjnej w ostatnich latach.

2.11.5. UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE SŁABE STRONY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

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

2.12. 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, ⁴⁾ podstawowego i ponadlokalnego.
- 12) Stworzenie warunków dla rozwoju centrum usługowo - handlowego w rejonie węzła „Grodzisk”. ¹⁾

Dla obszaru zmiany studium nr 3 ⁴⁾ uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki sporządzanej na podstawie Uchwały Nr 190/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 czerwca 2015r. nie przeprowadza się analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej służącej realizacji zadań własnych gminy oraz nowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zmiana studium nie ma wpływu na kierunki rozwoju przyjęte dla obszaru zmiany studium. W obszarze zmiany studium nie wprowadza się zmian w przeznaczeniu terenów. ³⁾

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. 24⁵⁾ 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 graficzny¹⁾ - załącznik nr 5⁵⁾.

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 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 głównie handel.

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

W zakresie budowy struktury tkanki miejskiej ustala się:

- Porządkowanie układu urbanistycznego i formy przestrzennej Grodziska Mazowieckiego przy lokalizacji nowej zabudowy, a także ustalaniu zasad zabudowy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- a) Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, a także związaną z realizacją celów publicznych.
- b) Rewitalizacja starej zabudowy i układów urbanistycznych w śródmieściu.
- c) Uzupełnienie infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i wyprzedzające przygotowanie techniczne terenów przeznaczonych do zabudowy.
- d) 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.
- e) Dążenie do wytworzenia czytelnego centrum miejskiego skupiającego obiekty usług publicznych i nieuciążliwych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeni publicznych wysokiej jakości.
- f) Kreowanie lokalnych przestrzeni publicznych w zakresie poszczególnych osiedli mieszkaniowych mających charakter integracyjny dla poszczególnych zespołów zabudowy.
- g) Miejskie przestrzenie publiczne powinny być wyposażone w dominanty przestrzenne (lub powinny być utrzymane i uczynione istniejące) będące identyfikatorami przestrzeni i powiązań przestrzennych w układzie miasta.
- h) W historycznym centrum miasta należy utrzymać typ zabudowy kamienicznej w układzie pierzejowym, z usługami w parterach budynku.
- i) W strukturze miejskiej powinno dominować mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące rozwijające się na terenach w wewnętrznym zarysie obwodnicy południowej i zachodniej.
- j) Przy trasach wjazdowych do miasta (ciągi ulic Królewskiej, Sienkiewicza, Żyrardowskiej) należy lokalizować reprezentacyjne budynki usług biurowych i innych nieuciążliwych, jak również mieszkalnictwa wielorodzinnego.
- k) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, powinna stanowić uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- l) Nie należy mieszać nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnnej o skrajnie różnych gabarytach, lecz należy dążyć do tworzenia osiedli o ustalonym charakterze zabudowy.
- m) Zabudowa mieszkaniowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna nie może mieć charakteru osiedli zamkniętych tzw. kondominiów.
- n) Należy przyjąć system zagęszczania istniejącej zabudowy, tj.: lokalizowania nowej zabudowy na niezabudowanych terenach wśród zabudowy istniejącej, a dopiero w dalszej (...) ⁴⁾ kolejności należy przeznaczać pod zabudowę tereny niezabudowane, stopniowo w sąsiedztwie terenów zabudowanych.
- o) W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach zalesionych należy utrzymać leśny charakter terenów.
- p) W zakresie terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej można dopuszczać lokalizowanie usług zarówno publicznych jak i niepublicznych. ¹⁾
- q) 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.
- r) Obiekty użyteczności publicznej mogą, a nawet powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni, w szczególności obiekty administracji i obiekty sakralne.
- s) Przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej, w szczególności w zakresie oświaty (głównie na poziomie przedszkolnym, podstawowym⁵⁾), łączności, zdrowia należy się kierować ich późniejszą dostępnością dla ludności (czas dojścia, dojazdu), rozmieszczeniem i strukturą wiekową ludności, rozwojem terenów mieszkaniowych.
- t) Obiekty przemysłowe i usługi uciążliwe na terenie miasta i gminy¹⁾ należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych – oznaczonych w studium symbolem AG.
- u) Tereny przemysłowe należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej poprzez kształtowanie odpowiednich relacji przestrzennych np. strefami zieleni izolacyjnej.

- v) 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.
- w) W szczególności ustala się urządzenie w mieście parku wzdłuż brzegów rzek Rokicianki i Mrowny.
- x) 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, funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej oraz terenów służących organizacji imprez masowych¹⁾ z obowiązkiem wyprzedzającego przygotowania technicznego terenu w rejonie wsi Stare Kłudno, Chlebnia, ¹⁾ 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)¹⁾.
- 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- rowerowych¹⁾, 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 Stare¹⁾ Kłudno, Chlebnia, Natolin i Adamów¹⁾ 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 węzła komunikacyjnego autostrady oraz węzłów komunikacyjnych obwodnic miasta: południowej i zachodniej.

Równocześnie konieczne jest zapewnienie odpowiednich warunków dla przenikających intensywnie zagospodarowanie ciągów przyrodniczych, wiążących ekstensywnie użytkowane 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:

- a) Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w tym¹⁾ usług komercyjnych, biurowych.
 - Obszary koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe.
 - Obszary lokalizacji usług obsługi ruchu turystycznego.
 - Obszary lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.¹⁾
 - Obszary przestrzeni publicznej.
 - Obszary problemowe:
 - a) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej narażonej na uciążliwości,
 - zdegradowane tereny przemysłowe,
 - obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnych awarii - Raben Polska sp. z o. o.,¹⁾
 - rozbudowa systemu elektroenergetycznej sieci i obiektów 110 kV - projektowane stacje EE110kV oraz projektowane linie elektroenergetyczne 110kV i projektowane kablowe linie elektroenergetyczne 110kV.¹⁾

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:

Tereny zurbanizowane

KATEGORIE TERENÓW:

- **tereny zabudowy**
 - **C** – wielofunkcyjne tereny zabudowy centrum,
 - **MU** - wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej,
 - **MU.1** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej,
 - **MU.2** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej,
 - **MU.3** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej układów ulicowych,
 - **AG, 1AG**¹⁾ - tereny aktywności gospodarczej i usług,
 - **NO** - teren oczyszczalni ścieków,
 - **TS** - tereny specjalne,
 - **KK** – tereny kolei.
- **tereny zieleni**
 - **ZPK** - teren projektowanego parku kulturowego,
 - **ZP** - tereny parków podworskich,
 - **ZC** - tereny cmentarzy,
 - **ZU, 1ZU**¹⁾ - tereny zieleni urządzonej,
 - **Z** - tereny zieleni ciągów ekologicznych.

▪ ⁴⁾ **Tereny niezurbanizowane - wyłączone z zabudowy**

KATEGORIE TERENÓW:

- **R** - tereny rolnicze - użytki rolne,¹⁾
- **Re** - tereny rolnicze - użytki zielone¹⁾ o znaczeniu przyrodniczym,
- **Ls** - tereny lasów,
- **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,¹⁾ należałoby podjąć działania zmierzające do restrukturyzacji granic działek ewidencyjnych.

Ustala się, aby na obszarze gminy:

- 1) wszelkie obiekty i urządzenia, ¹⁾ niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty infrastruktury technicznej, obsługi technicznej miasta i gminy, zielen parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, obiekty gospodarki leśnej, elektrownie wiatrowe do 100kV i małe elektrownie wodne do 100kV¹⁾ można było¹⁾ realizować na całym obszarze gminy z zachowaniem przepisów odrębnych¹⁾ zwłaszcza w zakresie ochrony przyrody i środowiska¹⁾ i zasad współżycia społecznego;
- wszystkie działki budowlane miały możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej w dostosowaniu do funkcji obiektu¹⁾, przy czym sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna;
 - wszystkie działki budowlane na obszarze zwartej zabudowy miały umożliwiające podłączenie do sieci wodociągowej;
 - wszystkie działki budowlane na obszarze zwartej zabudowy miały umożliwiające podłączenie do sieci kanalizacyjnej systemu gminnego lub grupowego; po realizacji systemu gminnego powstaje obowiązek podłączenia systemów grupowych i indywidualnych do systemu gminnego;
 - sieć infrastruktury technicznej powinna być w miarę możliwości prowadzona przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, przy czym realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, jest możliwa, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają; ¹⁾
 - eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzą instalacje ma tytuł prawny;
 - wszelkie przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi powinny być lokalizowane tylko na terenach do tego przeznaczonych i oznaczonych na rysunku studium symbolem **AG**;
 - dla wskazania lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych należy opracować szczegółowe analizy w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego służące minimalizacji konfliktów przestrzennych i oddziaływań negatywnych;
 - wszelkie obiekty przemysłowe, powinny być lokalizowane tylko na terenach do tego przeznaczonych oznaczonych na rysunku studium symbolem **AG**;
 - wszelkie składowanie odpadów i przetwarzanie odpadów powinno być lokalizowane tylko na terenach do tego przeznaczonych oznaczonych na rysunku studium (załącznik nr 2¹⁾) symbolem **NO**;
 - 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;
 - na obszarach o niekorzystnych warunkach dla budownictwa, oznaczonych w studium jako tereny możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, należy ograniczyć realizację inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową¹⁾;
 - 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 szczególności¹⁾ poprzez wyznaczanie terenów zieleni izolacyjnej;
 - 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 STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY

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

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

IV.2.2.1. OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 M² W TYM ¹⁾ USŁUG KOMERCYJNYCH, BIUROWYCH.

Założenia i kierunki zmian:

Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w tym¹⁾ usług komercyjnych, biurowych wskazane na rysunku studium to tereny zlokalizowane w rejonie¹⁾ 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 A2¹⁾ i węzła autostradowego we wsiach: Żuków, Kłudzienko, Tłuste, Natolin, Adamów, Chlebnia oraz Kłudno Stare. Obszar lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony na rysunku studium oznacza maksymalny zasięg. ¹⁾

Działania priorytetowe:

Kształtowanie wielofunkcyjnych ciągów usługowych

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

1. 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 sprzedaży¹⁾ powyżej 2000 m² jako galerii handlowych, lokalizowanych, co najmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach;
2. 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:

3. kształtowanie ukierunkowanych na formowanie spójnego założenia urbanistyczno-architektonicznego przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną;
4. 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 sprzedaży¹⁾ powyżej 2000 m² formowanych zarówno jako galerie i centra handlowe;
5. rozwijanie układu drogowego w oparciu o istniejące drogi: wojewódzką (nr 519 i 579) i powiatowe (nr 1509 i 1510¹⁾); w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy kształtować odpowiednią obsługę komunikacyjną planowanych zespołów zabudowy drogami klasy zbiorczej, ¹⁾ 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 sprzedaży¹⁾ powyżej 2000m² 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 węzła autostradowego w obrębach wsi: Natolin, Tłuste, Kłudno Stare, Kłudzienko, Żuków, Adamów, Chlebnia) ¹⁾:

- zorganizowanej działalności inwestycyjnej przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną;
- obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni sprzedaży¹⁾ powyżej 2000m² 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;

- 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. ¹⁾

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – 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 terenu – 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 ¹⁾ (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 terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

IV.2.2.4. ¹⁾ **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 terenu – 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, ¹⁾ tereny parków i ciągów spacerowych w obszarach tworzących system przyrodniczy gminy (wzdłuż rzeki Rokicianki i Mrowni), teren targowiska miejskiego w Grodzisku Mazowieckim; a na terenie gminy: Centrum Innowacji w Natolinie, Park Chełmońskiego w Adamowiźnie z fragmentem ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Mrowni. ¹⁾

Działania priorytetowe:

Kształtowanie układów przestrzeni publicznych, ich powiązań oraz ciągów wielofunkcyjnych:

6. wyeksponowanie w strukturze przestrzennej miasta wzajemnych powiązań ulic i placów, a w szczególności zachowanego historycznego układu dróg i ulic;
7. 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;
8. 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;
9. włączanie wewnątrz kwartałów zabudowy (podwórek), zlokalizowanych przy głównych przestrzeniach o charakterze reprezentacyjnym, do współtworzenia i wzbogacenia funkcjonalnego tych przestrzeni poprzez wykorzystanie ich potencjału dla tworzenia pasaży usługowych z programem z zakresu kultury, rozrywki, gastronomii, handlu i innych usług;
10. indywidualne, atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań oraz ciągów wielofunkcyjnych, w szczególności poprzez wprowadzanie małej architektury, zieleni, oświetlenia, a także komponowanie posadzek placów i chodników, modernizację jezdni, wyznaczenie miejsc sytuowania przystanków, kiosków, reklam itp.;

11. uporządkowanie funkcjonalne i estetyczne, oraz podniesienie jakości przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, w szczególności poprzez atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni oraz harmonijne kształtowanie nowej zabudowy;
12. wprowadzenie ujednoczonych i dostosowanych do charakteru lokalnego form architektonicznych i plastycznych dla urządzeń obsługi transportem publicznym;
13. dążenie do lokalizowania miejsc parkowania w parkingach podziemnych na terenach centrum (C);
14. urządzenie ciągów spacerowych oraz wyposażanie w obiekty małej architektury;
15. wyeksponowanie w strukturze przestrzennej gminy wzajemnych powiązań dróg.¹⁾

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;¹⁾
- 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.2.2.5⁵⁾

IV.2.2.6. OBSZARY PROBLEMOWE

W studium wyróżniono następujące obszary problemowe, do przesądzeń na etapie sporządzania planów miejscowych¹⁾:

IV.2.2.6.1. TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NARAŻONEJ NA UCIAŻLIWOŚCI:

to tereny występowania konfliktów przestrzennych powodowanych przebiegiem 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 przemysłowe zlokalizowane są w centrum miasta oraz w Zabłotni.¹⁾ To tereny wskazane w studium do przekształceń (ustalenia rozdział IV.2.2.6.2.⁵⁾

Działania priorytetowe:

- przekształcanie zabudowy przemysłowej na tereny mieszkaniowo - usługowe;
- kształtowanie zabudowy zespołów zabudowy mieszkaniowo - usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej oraz usług o charakterze lokalnym stanowiącego uzupełnienie centralnej części miasta 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 Zabłotnia;¹⁾

- 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 Zabłotnia¹⁾ 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 rozmieszczonej¹⁾ 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 579¹⁾ i drogi powiatowe nr 1509W i 1510W) i projektowany układ dróg ponadlokalnych (wojewódzkich i powiatowych), uzupełniony układem dróg lokalnych oraz układem¹⁾ drogowym w planowanych zespołach zabudowy.

Priorytet dla lokalizowania:

- rodzaje zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziałów IV. 2.3.3., IV. 2.3.4 i IV. 2.3.6.¹⁾

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:

- wysokość zabudowy, minimalna⁴⁾ powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.¹⁾

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 579 i drogi powiatowe 1509 i 1510) i projektowany układ dróg ponadlokalnych (wojewódzkich, powiatowych),¹⁾ uzupełniony układem dróg lokalnych oraz układem¹⁾ 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:

- wysokość zabudowy, minimalna ⁴⁾ powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem; ¹⁾
- 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.

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 zakładu:

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:

- wysokość zabudowy, minimalna ⁴⁾ powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem¹⁾.

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

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:

- wysokość zabudowy, minimalna ⁴⁾ powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem; ¹⁾
- 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.

IV.2.2.6.4. ZAKŁAD DUŻEGO RYZYKA WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII - RABEN POLSKA SP. Z O. O. ¹⁾ ORAZ ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII.

Założenia i kierunki zmian: ¹⁾

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 uwzględnić zachowanie bezpiecznej odległości tych zakładów od obszarów wrażliwych (zabudowa mieszkaniowa, obiekty użyteczności publicznej).

⁴⁾ W 2018 roku zakład Raben Polska Sp. z o. o. został usunięty z rejestru zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, ze względu na zmniejszenie ilości substancji niebezpiecznych poniżej wartości określonych dla zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Toteż aktualnie (w roku 2021) na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki nie znajduje się żaden zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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.~~ [V.2.7](#) ⁵⁾

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.~~ [V.2.7](#) ⁵⁾

IV.2.3. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZURBANIZOWANYCH

- Tereny zabudowy wskazane w studium uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prognozowane potrzeby. Granice kategorii terenów (np. MU, AG) ze względu na skalę opracowania należy traktować orientacyjnie jako wytyczne przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. **Ustalając granice terenów w obrębie kategorii terenów wskazanych w studium, należy uwzględnić ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę oraz zrealizowane na ich podstawie inwestycje jak również aktualną ewidencję gruntów oraz uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.**

d) 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.

- e) Określone w studium wskaźniki: udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy powinny bilansować się w ramach działek budowlanych, przy czym: ¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna oznacza najmniejszą dopuszczalną powierzchnię i może być zwiększona, ¹⁾
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy oznacza przedział, który nie może być przekroczony. ¹⁾

Uszczegółowienie tych parametrów ¹⁾ 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.

- **Wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy** są określone w metrach¹⁾. Uszczegółowienie tego parametru dla budowli¹⁾ 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 orientację 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. ¹⁾

- f) Za wyjątkiem określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej Studium określa parametry 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. ¹⁾(...) ⁴⁾
- g) 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.

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 powiązaniem, wnętrzami architektonicznymi stanowią czytelną identyfikację struktury Grodziska Mazowieckiego.

Kształtowanie wnętr 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 sprzedaży¹⁾ powyżej 2000m² 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

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 16m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 16m z dopuszczeniem dominanty;¹⁾
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z zabudową mieszkaniową wielorodziną oraz z zabudową usługową 0%;¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z zabudową mieszkaniową wielorodziną oraz z zabudową usługową na działkach zainwestowanych 0%;¹⁾
- w mpzp należy uwzględnić lokalne uwarunkowania przyrodniczo - krajobrazowe;¹⁾
- dopuszcza się zabudowę przy granicy¹⁾ działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-3,5;¹⁾
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą, wolnostojącą, z zabudową mieszkaniową wielorodziną oraz z zabudową usługową 400m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).¹⁾

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;
- niepowiększanie⁴⁾ 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 Mrowni 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, Stawy Walczewskiego ⁴⁾ oraz doliny rzek Mrowni i Rokicianki).

Identyfikacja przestrzeni publicznych:

- Park Skarbków;
- Stawy Goliana;
- Stawy Walczewskiego ⁴⁾;
- Dwór Skarbków z ich powiązaniem;
- tereny sportu – kompleks sportowo-rekreacyjny w kwartale ulic: Montwiłła, Daleka i Al. Mokronoskich;
- doliny rzek Mrowni i Rokicianki, a także ciągi wielofunkcyjne.

Priorytet dla lokalizowania:

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

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

- Królewskiej;
- Sienkiewicza;
- Żyrardowskiej:
 - obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² 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:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 18m, usługowej - 20m;¹⁾
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową, bliźniaczą i wolno stojącą – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodziną 20% oraz z zabudową usługową 0%;¹⁾
- dopuszcza się zabudowę przy granicy¹⁾ działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1 - 2,8;¹⁾
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą, wolnostojącą oraz z zabudową mieszkaniową wielorodziną 400m²; a z zabudową usługową 900m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).¹⁾

IV.2.3.3. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ MIEJSKIEJ (MU.1)

Założenia i kierunki zmian:

Obszary w mieście, obszary podmiejskie oraz obszary 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.¹⁾

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 2000m² - w wyznaczonych obszarach.¹⁾

w rejonie węzła autostradowego w obrębach wsi: Natolin, Tluste, Kludno Stare, Kludno Nowe,¹⁾ Kludzienko, Adamów, Chlebnia, Żuków¹⁾:

- zorganizowana działalność inwestycyjna przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną na północy gminy;
- obiekty handlowe i zespoły zabudowy usługowej, w tym obiekty usług handlu¹⁾ o powierzchni sprzedaży¹⁾ powyżej 2000m² 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 2000m², w tym¹⁾ usług komercyjnych, biurowych, w obszarach lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, a także¹⁾ w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

1.a¹⁾ w rejonie węzła autostradowego z obiektami usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 30m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 500m², z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

1.b¹⁾ 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 jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 500m², z zabudową usługową 1 000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii), a w terenie służącym organizacji imprez masowych 1 000m²;
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

1.c. ¹⁾ 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 jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 500m², z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² 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 sprzedaży¹⁾ powyżej 2000m² 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 2000m², w tym¹⁾ usług komercyjnych, biurowych¹⁾ oraz w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 18m, wielorodzinnej - 18m, usługowej - 20m;¹⁾
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;¹⁾
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;¹⁾
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 400m², wolno stojącą 400m²; z zabudową wielorodzinną 500m², z zabudową usługową 800m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);¹⁾
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;¹⁾
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.¹⁾

2.b. na pozostałym obszarze miasta i w terenach podmiejskich bez obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²¹⁾

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;¹⁾
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;¹⁾
- minimalna ⁴⁾ powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;¹⁾
- dopuszcza się zabudowę przy granicy ¹⁾ działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8;¹⁾
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 500m², z zabudową usługową 1 000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);¹⁾
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;¹⁾
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.¹⁾

2.c. ¹⁾ **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 ⁴⁾ powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 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 jednorodziną: szeregową 400m², bliźniaczą 750m², wolno stojącą 1000m²; z zabudową wielorodzinną 500m², z zabudową usługową 2000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);
- tereny usługowe - 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:

- 2) uzupełnienie i modernizację zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnianiem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- 3) kształtowanie nowych centrów usługowych (lokalnych) i zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- 4) kształtowanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych objętych istniejącą parcelacją budowlaną;
- 5) wprowadzanie usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;
- 6) porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 7) rozwijanie układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych.

Aktywowanie rozwoju terenów północnej części gminy poprzez.

- 5) wprowadzenie funkcji miasto i centrotwórczych oraz kształtowanie nowych centrów usługowych i zespołów zabudowy tworzących spójne założenie urbanistyczne;
- 6) tworzenie powiązań kompozycyjno-przestrzennych harmonijnie wpisujących nową współczesną zabudowę w historyczne układy przestrzenne;
- 7) skupianie obszarów o funkcjach administracyjnych, usługowo - handlowych, kultury i nauki i in. w lokalne centra usługowe;
- 8) kształtowanie przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym oraz terenów zieleni urządzonej w nowopowstających zespołach zabudowy;
- 9) kształtowanie systemu terenów zieleni urządzonej: ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w oparciu o tereny zieleni nieurządzonej (doliny rzek Mrowni i Rokitnicy);
- 10) rozwijanie układu drogowego w oparciu o istniejący i kształtowanie układów drogowych w planowanych zespołach zabudowy;
- 11) 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 sprzedaży ¹⁾ do 2000m²;
 - 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, biurowych¹⁾ oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:
- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 20m;¹⁾
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;¹⁾
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%, wielorodziną 25% oraz usługową 10%;¹⁾
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8;¹⁾
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodziną 500m², z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);¹⁾
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;¹⁾
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.¹⁾
- na pozostałych terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki:¹⁾
 - maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 16m;¹⁾
 - wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;¹⁾
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 20%, wielorodziną 25% oraz usługową 10%;¹⁾
 - wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 3,0;¹⁾
 - minimalna powierzchnia działki: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 400m², wolno stojącą 400m²; z zabudową wielorodziną 500m², z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);¹⁾
 - tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;¹⁾
 - tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.¹⁾
- na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 16m;¹⁾
 - wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;¹⁾
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 50%, wielorodziną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;¹⁾
 - wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,4;¹⁾

- minimalna ⁴⁾ powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 400m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 1500m², z zabudową usługową 500m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii); ¹⁾
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych; ¹⁾
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych. ¹⁾

IV.2.3.5. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ UKŁADÓW ULICOWYCH (MU.3)

Założenia i kierunki zmian:

Obszary w północno-zachodniej i zachodniej¹⁾ 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

- 8) uzupełnienie i modernizacja zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnianiem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- 9) kształtowanie lokalnych centrów usługowych z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- 10) wprowadzanie usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;
- 11) porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic.

Priorytet dla lokalizowania:

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

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

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 12m; ¹⁾
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; ¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%, wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;¹⁾
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 1,5; ¹⁾
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m² bliźniaczą 400m², wolno stojącą 900m²; z zabudową wielorodzinną 1 000m², z zabudową usługową 500m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii). ¹⁾

IV.2.3.6. TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG (AG, 1AG¹⁾)

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, 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 2 000m²; ¹⁾
- kształtowanie przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym oraz terenów zieleni urządzonej w nowopowstających zespołach zabudowy;
- kształtowanie systemu terenów zieleni izolacyjnej;
- zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych na terenach obejmujących fragment obszaru glinianek w Natolinie;²⁾
- 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 terenu – wytyczne do planów miejscowych:

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

IV.2.3.7. TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW (NO)

Założenia i kierunki zmian:

Teren istniejącej oczyszczalni ścieków usytuowany we wsi Chrzanów Duży.

Działania priorytetowe:

- I. utrzymanie funkcji obsługi mieszkańców miasta i gminy w zakresie oczyszczania ścieków i gospodarki odpadami; ¹⁾
- II. utrzymanie wokół terenu oczyszczalni strefy ochrony sanitarnej oczyszczalni.

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

- wysokości zabudowy zgodne z wymaganiami technicznymi odnośnie wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;¹⁾
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1 - 2,8. ¹⁾

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). ¹⁾

Działania priorytetowe:

- III. utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i funkcji.

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

Do ustalenia ¹⁾ w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów jako niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

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. ¹⁾

Działania priorytetowe dla terenu WKD:

- IV. utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i funkcji.

Priorytet dla lokalizowania:

Dopuszczenie¹⁾ obiektów usługowych, składowo – magazynowych i przemysłowych.

Nie należy na tych terenach lokalizować zabudowy mieszkaniowej.

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

- wysokości zabudowy zgodne z wymaganiami technicznymi odnośnie wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenów kolei;
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej, składowo – magazynowej i przemysłowej: 12m; ¹⁾
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp; ¹⁾
- minimalna ⁴⁾ powierzchnia biologicznie czynna: 10%;¹⁾
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8. ¹⁾

IV.2.3.10. TEREN PROJEKTOWANEGO PARKU KULTUROWEGO (ZPK)

Założenia i kierunki zmian:

W obrębie wsi Chlebnia znajduje się teren w części objęty ochroną konserwatorską wpis do rejestru zabytków archeologicznych. Jest to obszar planowany do objęcia ochroną na podstawie przepisów odrębnych w formie Parku Kulturowego. ¹⁾

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 z funkcją edukacyjną, usługową;

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

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m; ¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4; ¹⁾
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenu wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. ¹⁾

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 ⁴⁾ różnymi 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 terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- dostosowanie gabarytów zabudowy do formy architektonicznej obiektów zabytkowych;
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 10m; ¹⁾
- 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.~~ IV.2.4.⁵⁾ 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. ¹⁾

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.

¹⁾ Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – 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, 1ZU¹⁾)

Założenia i kierunki zmian:

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

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej;
- przekształcanie terenów powyroboiskowych we wsiach Natolin, Chrzanów Mały i Chrzanów Duży (tzw. glinianki) w tereny zieleni parkowej lub urządzonej sportowej¹⁾;
- kształtowanie ciągów spacerowych, ścieżek dydaktycznych i ścieżek rowerowych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy;
- wzbogacanie bazy obsługi ruchu turystycznego.

Priorytet dla lokalizowania:

- obiektów związanych z funkcją terenu, usług kultury, instytucji pracy twórczej, gastronomii, sportu i rekreacji itp. w ilości odpowiedniej dla skali terenu;
- boisk, placów gier i zabaw, ciągów spacerowych oraz zabudowy usługowej związanej z podstawową funkcją terenu;
- usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;
- obiektów hotelarskich na terenach „glinianek” we wsiach Natolin, Chrzanów Mały i Chrzanów Duży;
- lokowanie (...) ⁵⁾ obiektów rekreacyjnych⁵⁾ (rejon Stawów (...) w Chlebni); ¹⁾⁵⁾
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się lokalizowanie parkingów i urządzeń sportowych po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. ¹⁾

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

- maksymalna wysokość zabudowy: 15m; ¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%, a na terenie 1ZU 10% ¹⁾
- dla terenów realizacji obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 20%;¹⁾
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4; ¹⁾
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. ¹⁾

IV.2.3.14. TERENY ZIELENI CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH (Z)

Założenia i kierunki zmian:

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

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych z uwzględnieniem ustaleń rozdz. 3 ppkt. IV.3.2.2;
- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych¹⁾ i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.¹⁾

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych¹⁾ (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku;
- zbiorniki retencyjne, poldery.

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

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;¹⁾
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: w W.O.Ch.K. 70%;¹⁾
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;¹⁾
 - ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.¹⁾

¹⁾Tabela 78⁵⁾ Tabela: Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych

TERENY ZURBANIZOWANE	
C	<p><u>Wielofunkcyjne tereny zabudowy centrum</u></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 16m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 16m, z dopuszczeniem dominant;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%;</p> <p>c) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1 - 3,5;</p> <p>d) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą, wolnostojącą, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową 400m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).</p>
MU	<p><u>Wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej</u></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 18m, usługowej 20m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 20%, z zabudową usługową 0%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1 - 2,8;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 400m², wolnostojącą 400m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 400m² oraz z zabudową usługową 900m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).</p>
MU.1	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej</u></p> <p>rejon węzła autostradowego z obiektami usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 30m;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;</p> <p>c) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8;</p> <p>d) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą 500m², wolnostojącą 600m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m² oraz z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).</p> <p>w północno - zachodnim rejonie węzła autostradowego oraz w obszarach lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 30m;</p> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy w terenie służącym organizacji imprez masowych 80m;</p> <p>c) budowle sportowe w terenie służącym organizacji imprez masowych do 120m;</p> <p>d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;</p> <p>e) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8, a w terenie służącym organizacji imprez masowych w zakresie: 0,01 - 9,0;</p> <p>f) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą 500m², wolnostojącą 600m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m² oraz z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii), a w terenie służącym organizacji imprez masowych 1000m².</p> <p>pozostałe tereny w rejonie węzła autostradowego</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 20m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą 500m², wolnostojącą 600m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m² oraz z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).</p> <p>w ciągach ulic: Sienkiewicza, Królewska, Żyrardowska w mieście Grodzisk Mazowiecki z obiektami usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 18m, mieszkaniowej wielorodzinnej 18m, usługowej 20m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p>

	<p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą 400m², wolnostojącą 400m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m² oraz z zabudową usługową 800m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).</p> <p>na pozostałym obszarze miasta i w terenach podmiejskich bez obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 20m, usługowej 20m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługowej 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą 500m², wolnostojącą 600m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m² oraz z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).</p> <p>na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 12m, usługowej 16m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługowej 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-0,9;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400m²; bliźniaczą 750m², wolnostojącą 1000m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m² oraz z zabudową usługową 2000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).</p>
<p>MU.2</p>	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej</u> w obszarze lokalizacji usług komercyjnych, biurowych oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 20m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 10%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą 500m², wolnostojącą 600m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m² oraz z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).</p> <p>na pozostałych terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 16m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną 20%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 10%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-3,0;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą 400m², wolnostojącą 400m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m² oraz z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii).</p> <p>na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 12m, usługowej 16m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną 50%,</p>

	<p>z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25%, usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,4;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 400m²; bliźniaczą 500m², wolnostojącą 600m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1500m² oraz z zabudową usługową 500m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii),</p> <p>f) tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych,</p> <p>g) tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.</p>
MU.3	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej układów ulicowych</u></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnnej 12m, usługowej 12m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25%, usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-1,5;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m²; bliźniaczą 400m², wolnostojącą 900m², z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1000m² oraz z zabudową usługową 500m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii),</p> <p>f) tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych,</p> <p>g) tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.</p>
AG	<p><u>Tereny aktywności gospodarczej i usług</u></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: AG - 20m; 1AG – 30m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8 dla terenów AG; 0,1-4,2 dla terenu 1AG.</p>
NO	<p><u>Teren oczyszczalni ścieków</u></p> <p>minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.</p>
TS	<p><u>Tereny specjalne</u></p> <p>Do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów jako niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.</p>
KK	<p><u>Tereny kolei</u></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, składowo – magazynowej i przemysłowej: 12m;</p> <p>b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;</p> <p>c) minimalna powierzchnia⁴⁾ biologicznie czynna: 10%;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8.</p>
ZPK	<p><u>Teren projektowanego parku kulturowego</u></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%;</p> <p>c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4.</p>
ZP	<p><u>Tereny parków podworskich</u></p> <p>a) dostosowanie gabarytów zabudowy do formy architektonicznej obiektów zabytkowych;</p> <p>b) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 10m;</p> <p>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;</p> <p>d) ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</p>
ZC	<p><u>Tereny cmentarzy</u></p> <p>a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;</p> <p>b) maksymalna wysokość nowej zabudowy kaplicy, domu pogrzebowego: 15m.</p>

ZU	<p><u>Tereny zieleni urządzonej</u></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%, a na terenie 1ZU 10%</p> <p>c) dla terenów realizacji obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 20%;</p> <p>d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;</p> <p>e) ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.²⁾</p>
Z	<p><u>Tereny zieleni ciągów ekologicznych</u></p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: w W.O.Ch.K. 70%;</p> <p>d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;</p> <p>e) ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</p>

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

IV.2.4.1. Tereny wyłączone z zabudowy albo w ograniczonym zakresie¹⁾

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:¹⁾

- tereny rolnicze – użytków rolnych (R) grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych;¹⁾
- tereny rolnicze – użytki zielone (Re) tereny o znaczeniu przyrodniczym;¹⁾
- tereny lasów (Ls);
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

W Studium obszarami wyłączonymi spod zabudowy są również:¹⁾

- tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (odpowiednio zgodnie z pkt. IV.10).¹⁾

W obszarze gminy, terenami w obrębie których zabudowa będzie realizowana w ograniczonym zakresie i przy znacznych ograniczeniach są:¹⁾

- tereny cmentarzy – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji;¹⁾
- ogrody działkowe – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji;¹⁾
- zieleń urządzona – parkowa – dopuszczona zabudowa na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;¹⁾
- tereny w zasięgu oddziaływania autostrady;¹⁾
- tereny wokół urządzeń infrastruktury technicznej.¹⁾

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.¹⁾

We wszystkich obszarach niniejszego Studium wprowadza się zakaz lokalizowania nowych zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.¹⁾

IV.2.4.2. ZAŁOŻENIA I KIERUNKI ZMIAN:

- 1) Rzeki: Mrowna, Basinka,¹⁾ Rokitnica i Rokicianka wraz z elementami składającymi się na krajobraz dolin rzecznych, a także układ sieci hydrograficznej - rzeki, kanały, ciek 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,¹⁾ Rokitnicy i Rokicianki przebiegające przez miasto stanowiąc 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 rozdziału⁵⁾ 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 rolniczych¹⁾(R, Re): lokalizacji obiektów służących produkcji rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prac budowlanych przy już istniejących obiektach budowlanych (zabudowy zagrodowej, zabudowy

- mieszkaniowej i gospodarczej czyli zabudowy, o której mowa w przepisach odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych);¹⁾
- na terenach lasów: lokalizacji obiektów służących produkcji leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;¹⁾
- realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;¹⁾
 - 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 urzędnika 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 pożądanego kierunku 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 m²/mieszkańca;
- szkół podstawowych (...) ⁵⁾ teren o wielkości 1,5 m²/mieszkańca;

lub

wielkość placówek oświatowych dla:

- przedszkoli - 20-25 dzieci/oddział (1 dziecko/1 miejsce);
- szkół podstawowych (...) ⁵⁾ - 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 (...) ⁵⁾ 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 - 2,32m²/mieszkańca, w tym m.in. dla:
 - ✓ żłobków - 0,9 m² /mieszkańca;
 - ✓ placówek podstawowej służby zdrowia - 0,22 m²/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 ($\pm 10\%$);
 - lekarz pediatra zatrudniony w placówce podstawowej opieki zdrowotnej/1,2 tys. – 1,5 tys. osób objętych opieką zdrowotną ($\pm 10\%$).

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 m²/mieszkańca;
- bibliotek teren o wielkości 0,08 m²/mieszkańca;

lub

- 1 biblioteka/10 000 mieszkańców, przy wyposażeniu biblioteki w 3 000 woluminów/1000 mieszkańców;
- lokalne centra kultury, kluby - 1 placówka/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 m²/mieszkańca;
- terenów sportu powszechnego (boiska, baseny itp.) teren o wielkości – 5 m²/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 (...) ⁴⁾ 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 m²/mieszkańca.

Pod usługi podstawowe¹⁾ 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, ⁴⁾ poza wymienionymi w Rozdziale (...) 2.4.3.9.4.1⁵⁾, ma charakter (wymiary) pomnikowe: Chlebnia – 5 jesionów, 2 topole białe przy drodze Izdebno - Chrzanów Duży, topola przy drodze wojewódzkiej 5791) 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.

Tabela 79⁵⁾ 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 źródłiskowe	Skarpa doliny Pisi-Tucznej	+
54	Szuwary wielkoturzycowe	Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek	++

Tabela 80⁵⁾ Siedliska leśne

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

IV.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 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:

- Kozery,
- Kruszynka (Grodzisk Maz.),

- Stawy Goliana (Grodzisk Maz.),
- Zapole.

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

⁴⁾ Granice obszarów wskazanych poniżej do uszczegółowienia z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania i użytkowania terenów, stanu prawnego gruntów na etapie sporządzania uchwały o nadaniu użytku ekologicznego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Stawy rybne (wskazane na rysunku Studium) 1), las i łąki koło Kraśniczej Woli.
- „Źródłka” 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 grodzkiego 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 terenów w 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 lokalizowania ⁴⁾ przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego komunikacji i infrastruktury technicznej. ¹⁾

- **W szczególności przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy dążyć do:**
 - zachowania naturalnych spływów i naturalnych koryt istniejących cieków wodnych oraz ich biologicznego obudowania,
 - zachowania istniejących oraz wprowadzenia nowych zadrzewień, zakrzewień śródpolnych,
 - zachowania istniejących form rzeźby terenu (wydm, zrównań i dolin),
 - ograniczania rozpraszania zabudowy i niedopuszczania do realizacji obiektów o dużych kubaturach (agresywnych krajobrazowo),
 - 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. ¹⁾ 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;
- (...)⁴⁾ likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych (z dopuszczonymi odstępstwami ze względu na ochronę przeciwpowodziową, ludzi, mienia, ruchu drogowego);
- lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkami dla urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i 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 przerywania powiązań biologicznych.

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

- tereny wchodzące w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- czyste gleby i wody oraz
- krajobraz rolniczy przy dość bogatym urzeźbieniu terenu, a w szczególności:
 - 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.
 - 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 cieków 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 Żdzarami.
 - 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 muszą 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 jednocześnie egzekwowanie obowiązku dokumentowania wywozu odpadów i padłych zwierząt z posesji.
- Rozwinięcie informacji o turystycznych i kulturowych zasobach gminy.
- Organizowanie konkursów architektonicznych celem podniesienia ładu przestrzennego oraz poprawy wizerunku wsi.

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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm-⁴⁾):
 - obiekty i¹⁾ wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
 - stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
 - zabytkowe cmentarze¹⁾,
 - obiekty wpisane do ewidencji zabytków,¹⁾
- obszary chronione prawem miejscowym według oznaczeń na rysunku Studium:
 - ✓ stanowiska archeologiczne wytypowane do wpisu do rejestru zabytków,¹⁾
 - ✓ strefa ochrony krajobrazu kulturowego – wskazana do ustanowienia jako park kulturowy w Chlebni,¹⁾
 - ✓ strefy ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne,¹⁾
 - ✓ strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,¹⁾
 - ✓ strefa ochrony obszarów archeologicznych i nawarstwień kulturowych,¹⁾
 - ✓ strefy ochrony konserwatorskiej - otoczenia zabytków,¹⁾

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.¹⁾

IV.4.1.1. OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

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

¹⁾ zachowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a w szczególności:

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

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

- oznaczenie granic,¹⁾
- określenie elementów zagospodarowania do zachowania, ochrony i rewaloryzacji: rozplanowania założeń, historycznych osi kompozycji i powiązań widokowych;¹⁾
- określenie elementów zagospodarowania do zachowania, ochrony¹⁾ i rewaloryzacji zabytkowych układów parkowych oraz kompozycji układów zieleni.

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

- oznaczenie granic,
- określenie elementów zagospodarowania do zachowania, ochrony 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 przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- f) oznaczenie granic stanowisk archeologicznych;
- g) 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;
- h) wyłączenie w miarę możliwości stanowisk archeologicznych, nieposiadających ⁴⁾ 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);
- i) realizowanie inwestycji na terenach stanowisk archeologicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym. ¹⁾

Postuluje się utworzenie w otoczeniu „grodziska” w Chlebni Parku kulturowego, o charakterze wypoczynkowym i edukacyjnym.

IV.4.2. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, 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 należy ustanowić ich ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej; ¹⁾
- zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

W obszarach objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do ¹⁾ 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 OTOCZENIA ZABYTEKÓW¹⁾

Obszary wokół zabytkowych zespołów architektoniczno-krajobrazowych, parków podworskich oraz ruralistycznych układów wsi: Żuków, Izdebno Kościelne i Kłudno Stare¹⁾ 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 ZABYTEKÓW

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. ZABYTEKI ARCHEOLOGICZNE NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

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;
- wyłączenie, 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 uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.¹⁾

IV.4.2.5. OBSZARY I OBIEKTY STANOWIĄCE DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Za dobra kultury współczesnej z terenu miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki, nie będących zabytkami, należy uznać obiekty spełniające poniższe kryteria:

- a) Obiekt stanowi/zawiera nowatorskie rozwiązania architektoniczne, przestrzenne i techniczne.
- b) Obiekt harmonijnie dopełnia tkankę miejską.
- c) Stanowi jednorodny zespół zabudowy.
- d) Obiekt wzbogaca układ przestrzenny.
- e) Obiekt wyróżnia się zestawieniem form architektonicznych lub/i rzeźbiarskich.
- f) Obiekt stanowi/zawiera dominantę w skali architektonicznej lub/i urbanistycznej.
- g) Obiekt stanowi/zawiera dominantę pejzażową.
- h) Obiekt posiada wyjątkowe walory architektoniczne lub/i lokalizacyjne.
- i) Obiekt posiada cechy indywidualne i unikatowe.
- j) Obiekt posiada status symboliczny.
- k) Obiekt został uznany za symbol rejonu miasta lub miejscowości.
- l) 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.¹⁾

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 krajowymi i regionalnymi 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 rozrządzenia 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 obrotowym, przez gminę Grodzisk Mazowiecki przechodzi autostrada A-2 o przebiegu: Świecko - Poznań - Łódź - Warszawa - Kukuryki z węzłem autostradowym „Grodzisk” w miejscowości Thuste. ¹⁾

W związku z budową autostrady zrealizowane zostały wiadukty (5 wiaduktów), umożliwiające przejazd w ciągu dróg powiatowych i gminnych, przeciętych autostradą. ²⁾

Na terenie gminy, zrealizowano węzeł „Grodzisk” z nowym przebiegiem części drogi wojewódzkiej nr 579 (Zachodnia Obwodnica Grodziska Mazowieckiego). Zlokalizowanie węzła autostradowego na terenie gminy, umożliwia jej powiązanie z krajowym systemem dróg szybkiego ruchu i jest szansą dla rozwoju gospodarczego oraz

przestrzennego miasta i gminy. W szczególności następuje wzrost 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 wzrosła również atrakcyjność miasta i gminy, jako terenu mieszkaniowego, łatwo dostępnego z Warszawy.²⁾

Budowa autostrady powoduje wzrost natężenia ruchu, głównie na drogach wojewódzkich oraz na drogach dojazdowych do terenów, na których będzie rozwijała się zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza.²⁾

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 1994 r.) i gminy (z 1993 r.). 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 wieś Chrzanów Duży, Natolin, Tłuste i Kłudzienko po stronie zachodniej, w połączeniu z nowym południowym przebiegiem drogi nr 719 oraz z projektowanym węzłem „Grodzisk”¹⁾ 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, następują w opracowaniach⁵⁾ 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 linią 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 „Grodzisk”.¹⁾

W zmianie Studium zakłada się realizację 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”.¹⁾

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.¹⁾

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.¹⁾

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 drogą 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 drogą 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;¹⁾
- istniejąca droga gminna Kukłówka – 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 – Akacyjowej, 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 wewnątrz mieszkalne lub usługowe w miarę możliwości wolne od zbędnej penetracji ruchu samochodowego. Dojścia pieszego powinny być akceptowalne przez użytkowników i nie przekraczać 200 – 300 m. W obszarze tym, którego osią będzie istniejąca ulica 11 Listopada, wyłączona z ruchu kołowego, potrzeby parkingowe powinny być bilansowane w obszarach większych niż pojedyncze działki inwestycyjne np. w kwartałach ulic. Ogólnodostępne parkingi dla obszaru centralnego powinny być realizowane w formie placów postojowych i zatok przyulicznych. Ustalenia w tym zakresie powinny być przedmiotem planów miejscowych.

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

Przy programowaniu inwestycji wskazane jest stosowanie następujących wskaźników postojowych:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie o wielkości do 60 m² w zabudowie wielorodzinnej;
- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60 m² 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 m² powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji;
- 20 – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² 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, ⁴⁾ (...) zostały zrealizowane parkingi, dwa z ich ⁴⁾ 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 przemysłowe i nieużywane rampy ładunkowe. ⁴⁾ (...)

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 lokomotywni i zaplecza technicznego WKD. Nie przewiduje się budowy nowych odcinków WKD z uwagi na wysokie nakłady i spodziewane małe wykorzystanie nowych odcinków przy założonym charakterze nowego zagospodarowania, które tworzyć będzie głównie ⁴⁾ 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 podróży 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 węzła „Grodzisk”. ²⁾

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 wiąże się m.in. z zakazem jazdy z prędkością większą niż 20km/h.

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

Ruch rowerowy.

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

Czynniki sprzyjające rozwojowi ruchu rowerowego:

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

Czynniki niesprzyjające dla rozwoju ruchu rowerowego:

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

Zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- e) zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami oraz handlu i usług poprzez trasy rowerowe towarzyszące komunikacji,
- f) zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i terenami rekreacyjno – wypoczynkowymi poprzez turystyczne trasy rowerowe,
- g) wyposażenie ulic układu podstawowego i wybranych lokalnych, prowadzących intensywny ruch samochodowy w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe całkowicie oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- h) 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 zasilania w energię elektryczną miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki należy rozważyć lokalizację nowej stacji 110/15 kV wraz z zasilającymi liniami¹⁾ 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 120m¹⁾ x 80 m. Planowane napowietrzne¹⁾ linie zasilające wymagają rezerwacji pasa terenu (strefy ochronnej zwanej pasem technologicznym) o szerokości 38,0m. Inwestowanie w strefie ochronnej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego i ochrony środowiska.¹⁾

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.¹⁾

Studium wskazuje potrzebę lokalizację nowych stacji 110/15kV wraz z zasilającą linią kablową 110kV poprowadzoną od stacji RPZ Błonie.¹⁾

System zasilający miasto i gminę aktualnie pracuje w oparciu o jeden, a docelowo trzy główne punkty zasilania zlokalizowane w Wólce Grodziskiej, w południowej części gminy oraz w północnej części gminy w Tłustym lub Kłudnie Starym.¹⁾

Wyprowadzone ze stacji 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 połączenia nowych.

System średniego napięcia, zakłada się jako model wrzecionowo – pętlowy otwarty, pracujący normalnie w układzie magistral rozciętych zasilanych dwustronnie.

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;
- budowę linii niskiego napięcia 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 Mazowiecki¹⁾ oraz planowanych stacji WN/SN¹⁾ 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 elektroenergetycznej¹⁾ Wólka Grodziska.

Główny przesył energii elektrycznej odbywać się będzie liniami:

- (...) ³⁾
- 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.¹⁾

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 (...) ³⁾ 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.

(...) ³⁾

(...) ³⁾

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 Ø 400 mm, o znaczeniu krajowym, poprzez stacje redukcyjno - pomiarową I^o usytuowaną we wsi Wólka Grodziska, o przepustowości Q = 25000 m³/dobę. Przewidywana jest zmiana przebiegu gazociągu w rejonie węzła „Grodzisk” i Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego. ¹⁾

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

Przewidywana jest dalsza gazyfikacja z zastrzeżeniem spełnienia kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013, poz. 640). Szerokość stref kontrolowanych gazociągów w zależności od daty wybudowania lub uzyskania pozwolenia na budowę, średnicy nominalnej DN i ciśnienia nominalnego w gazociągu określają §10 oraz załącznik nr 2 ww. Rozporządzenia. ²⁾

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 jednorodzinny 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 zapotrzebowaniu na wodę, w związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności konieczne może być czerpanie wód do celów bytowo -gospodarczych ze starszych trzeciorzędowych (oligocenów) 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 zarezerwowane ⁴⁾ 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 Ø80 do Ø450.

Najstarsze odcinki sieci miejskiej wykonane z azbesto - cementu zostały całkowicie wymienione na PCV. Stare, skorodowane odcinki wodociągu wykonane ze stali i żeliwa należy systematycznie wymieniać na nowe.

Studnie wiercone znajdujące się na terenie miasta i gminy muszą mieć uporządkowany status prawny, tj. określone decyzjami strefy, wydajności eksploatacyjne, pozwolenia wodnoprawne i powinny pozostawać w ciągłej gotowości do awaryjnego zasilania ludności.

Dla obszarów funkcjonalnych zorganizowanych działań inwestycyjnych o priorytetowym znaczeniu infrastruktury technicznej w północnej części gminy (wsie: Kłudno Stare, Tłuste, Żuków) przyjęty w studium kierunek rozwoju infrastruktury wodno-kanalizacyjnej wymaga szczegółowego rozpatrzenia pod względem techniczno-ekonomicznym.

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 niemożności ⁴⁾ odprowadzenia oczyszczonych ścieków do gruntu (brak odpowiednich warunków gruntowo - wodnych) ścieki powinny być gromadzone w szczelnych bezodpływowych zbiornikach i wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków. Ocena, które obszary o zabudowie ekstensywnej powinny być objęte siecią kanalizacyjną, a które posiadać rozwiązania lokalne musi być poparta rachunkiem techniczno - ekonomicznym określającym opłacalność przyjętego rozwiązania.

W związku z tym, iż obecnie bardzo trudno jest określić docelową ilość ścieków wytwarzanych na terenie gminy, nie wyklucza się rozbudowy systemu kanalizacyjnego o dodatkową oczyszczalnię ścieków (szczególnie dla rejonu północnej części gminy w rejonie wsi: Kłudno Stare, Kłudzienko, Tłuste, Żuków określonych w studium jako obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej z realizacją wyprzedzającego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną), jak również możliwość odprowadzania ścieków do gmin sąsiednich – np. w przypadku południowych terenów gminy Grodzisk Mazowiecki. Przy podejmowaniu decyzji decydujący będzie czynnik ekonomiczny.

Zakłada się następujące sposoby doprowadzania ścieków sanitarnych na terenach miasta i gminy:

- rozbudowa gminnej sieci kanalizacyjnej na terenach miasta i terenach aktywności gospodarczej w północnej części gminy oraz na terenach podmiejskich w południowej części gminy;
- stosowania zbiorczych i indywidualnych oczyszczalni ścieków na obszarach zabudowy mieszkaniowej w południowej części gminy, przy czym ze względu na zasoby wód podziemnych na południu gminy, a w szczególności w miejscowości Czarny Las, należy ograniczyć do niezbędnego minimum ilość oczyszczalni ścieków, w tym głównie indywidualnych, nad którymi kontrola jest znikoma, w przypadku braku kanalizacji sanitarnej należy tu wprowadzić obowiązek stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- stosowanie rozwiązań opartych o indywidualne odbiorniki ścieków w północnej części gminy;
- budowa sieci kanalizacyjnej i/lub przyłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej terenów w północnej części gminy – inwestycji zorganizowanych w rejonie wsi: Kłudno Stare, Tłuste i Żuków.

Ustala się następujące zasady realizacji sieci kanalizacyjnej:

- w pierwszej kolejności obszary, na których istnieje i rozwija się sieć wodociągowa, następnie poniżej wskazane:
- tereny miasta oraz tereny koncentracji inwestycji przemysłowych we wsiach Chlebnia, Natolin i Tłuste;
- tereny wsi Czarny Las, dla których zrealizowane zostały zbiorcze systemy oczyszczania ścieków oraz inne, na których zrealizowane zostaną zbiorcze systemy oczyszczania;
- pozostałe obszary zabudowy mieszkaniowej w południowej części gminy;
- obszary zabudowy mieszkaniowej w północnej części gminy
- tereny w obszarach zorganizowanych działań inwestycyjnych w zależności od okresu realizacji wyprzedzająco w stosunku do zainwestowania terenów.

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. ¹⁾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. ¹⁾

IV.5.8. TELEKOMUNIKACJA ¹⁾

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, urządzenie 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 urzędzeń infrastruktury technicznej, terenach usług kultury i nauki, obszarach usługowych z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Dopuszcza się realizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach mieszkaniowych pod warunkiem, że będą to inwestycje o nieznacznym oddziaływaniu.¹⁾

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:

- 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 nr 1 Warszawa Zachodnia – Katowice;²⁾
- linia kolejowa nr 4 Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie;²⁾
- linia kolejowa nr 447 Warszawa Zachodnia – Grodzisk Mazowiecki;²⁾
- linia kolejowa WKD.³⁾

Studium wskazuje tereny:

- przebiegu autostrady A-2 z węzłem autostradowym „Grodzisk” - w północnej części gminy;²⁾
- przebiegu zachodniej i południowej obwodnicy miasta;¹⁾
- (...) ³⁾
- linii 110kV przebiegającą przez tereny Starego Kłudna, Tłustego i Kłudzienka lub Chrzanowa Dużego i Natolina¹⁾
- gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm.¹⁾

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 2 000m² 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. t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.)⁴⁾, 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 2 000 m²

W studium wskazane zostały obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²:

- 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:

- 1) teren pasażu w ciągu ul. 11-go listopada, wraz z Placami: Wolności i Króla Zygmunta Starego;
- 2) tereny ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Rokicianki od Parku Skarbków po Błękitne Stawy do ul. Warszawskiej;
- 3) tereny ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Mrowna od torów PKP do terenów przy Szpitalu Zachodnim;
- 4) zespół terenów sportu (Pływalnia, korty, boiska);
- 5) teren targowiska miejskiego w Grodzisku Mazowieckim;
- 6) Park Chełmońskiego w Adamowiznie z fragmentem ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Mrowny ¹⁾;

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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ⁴⁾ 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, Izdebnko Kościelne);
- wyeksponować pozostałe zabytki nieruchome;
- zrewaloryzować zabytkowy park w Adamowiznie;
- poprawić estetykę elewacji zewnętrznych zabudowy otaczającej przestrzenie publiczne;

- urządzić i wyposażyć w obiekty małej architektury oraz np.: place zabaw dla dzieci tereny ciągów spacerowych i parków.

Ponadto uznaje się za obszary przestrzeni publicznej tereny: dróg publicznych i placów publicznych, tereny obiektów administracji lokalnej i ponadlokalnej, publiczne obiekty oświaty, publiczne ośrodki opiekuńczo-wychowawcze, publiczne usługi zdrowia, publiczne ośrodki kultury, parki miejskie i gminne, dworce, zieleńce miejskie i gminne, miejskie parki leśne, cmentarze.

W zakresie wszystkich obszarów przestrzeni publicznych należy:

- przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu nośników reklamowych i ogłoszeniowych oraz informacyjnych;
- przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu tymczasowej zabudowy usługowo - handlowej;
- przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu obiektów małej architektury;
- przystosować obszary przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych szczególnie w mieście np. poprzez:
- obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych w rejonach przejść dla pieszych;
- wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- wyposażenie przejścia z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
- dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
- zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku obok siedzisk lokalizowanych przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach;
- lokalizowanie obiektów małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego;
- stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

Należy dążyć do wyposażenia w chodniki dróg publicznych na terenach miejskich oraz w granicach zwartej zabudowy wsi na terenach wiejskich;

- Drogi publiczne na terenie miasta oraz w granicach zwartej zabudowy wsi powinny być oświetlone;
- Należy dążyć do uporządkowania, urządzenia i podniesienia ogólnego standardu terenów zieleni gminnej, w szczególności: parków, zieleńców, zieleni towarzyszącej usługom publicznym.

IV.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY 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:

- Stare Kłudno,
- Nowe Kłudno,¹⁾
- Kłudzienko,
- Tłuste,
- Żuków,
- Adamów,
- Natolin,
- Urszulin,
- Chlebnia.¹⁾

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. (...) ⁵⁾ Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 7,5%, ⁵⁾

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 1995 r. 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”. ¹⁾

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 wyłączeniem 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 do III 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 I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ¹⁾

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obszary szczególnego zagrożenia powodzią¹⁾ występują w dolinie rzeki Rokitnicy i zostały zaznaczone na rysunku Studium, stanowiącym załącznik nr 5⁵⁾. Obszary te zostały określone w Studium na podstawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Rokitnicy z 2006r”,⁴⁾ a następnie zaktualizowane w 2020 roku w ramach Przeglądu i aktualizacja map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP) w II cyklu planistycznym (obejmującym lata 2016 - 2020) wdrażania Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywy Powodziowej). Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.¹⁾

W związku z nowelizacją Prawa Wodnego dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi sporządzone powinny zostać nowe mapy zagrożenia powodziowego. Dla Rokitnicy mapy takie nie zostały jeszcze wykonane, w związku z czym aktualne pozostaje dotychczasowe studium ochrony przeciwpowodziowej.²⁾

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obszary osuwania się mas ziemnych nie występują.¹⁾

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 PRZEKSZTAŁCENIA: REWITALIZACJI, ¹⁾ REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Studium wskazuje obszary wymagające przekształcenia, rewitalizacji, rehabilitacji lub ¹⁾ rekultywacji:

- tereny mieszkaniowe strefy centrum – wskazane do rewitalizacji;
- tereny przemysłowe strefy centrum – wskazane do przekształcenia w tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o wysokich standardach architektonicznych i estetycznych - do rehabilitacji;¹⁾
- tereny poeksploatacyjne do rekultywacji.

IV.13.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI

Na obszarze gminy występują niezbyt liczne, stosunkowo dobrze zachowane, relikty starego budownictwa o charakterze dworskim: w Izdebnie Kościelnym, 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 przemysłowych w centrum miasta;
- obecność w znacznej liczbie nowego budownictwa mieszkalnego i gospodarczego, które nie nawiązuje w swoich formach do tradycji budowlanej.

W pierwszej kolejności, jako najcenniejszy pod względem historycznym, powinien zostać zrewitalizowany ¹⁾ obszar centrum miasta Grodziska Mazowieckiego.

Oдноśnie obszarów wymagających rewitalizacji wskazuje się:

- Możliwość zmiany funkcji istniejącego obiektu pod warunkiem zachowania jego formy.
- Możliwość uzupełniania, wymiany i rozbudowy obiektów na istniejących działkach budowlanych zgodnie z warunkami, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz innych przepisów szczególnych pod

warunkiem stosowania materiałów naturalnych takich jak drewno, cegła i kamień, 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 REHABILITACJI ¹⁾

W obszarze Centrum istnieją niezagospodarowane tereny poprzemysłowe np. budynki i tereny Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Fabryki Tarcz Ściernych, Warszawskiej Kolei Dojazdowej, baza Przedsiębiorstwa Państwowej Komunikacji Samochodowej. Przekształcenie tych obszarów pozwoli na bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią, a ponowne wykorzystanie tych obszarów spowoduje ograniczenie zapotrzebowania na tereny nowe niezbędne dla rozwoju miasta.

Tereny „po wojskowe” w Grodzisku Mazowieckim (głównie budynek i teren po dawnej Wojskowej Komendzie Uzupełnień (WKU) oraz bloki mieszkalne w południowo-zachodniej części miasta) wymagają przeprowadzenia renowacji jak również przekształceń.

Odnosnie obszarów wymagających rehabilitacji¹⁾ wskazuje się:

- Przekształcanie terenów zabudowy poprzemysłowej obszaru miasta na tereny mieszkaniowo - usługowe.
- Wymianę zdegradowanej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi przez budynki zlokalizowane na sąsiednich działkach wzdłuż danej ulicy. Wysokość budynków, kształt dachów, układ kalenicy powinny harmonizować z formą architektoniczną obiektów budowlanych zlokalizowanych na działkach sąsiednich.
- Zakaz lokalizowania nowych obiektów garażowych i gospodarczych, w szczególności kompleksów garaży od strony widocznej z dróg publicznych.
- Stopniową likwidację zabudowy substandardowej oraz zdewastowanej zabudowy przemysłowej.
- W ramach powierzchni biologicznie czynnych należy wprowadzić zieleń urządzoną, bezpieczne place zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury.
- Najkorzystniejszym działaniem dla obszarów wskazanych do przekształceń jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

IV.13.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

Na terenie wsi Marynin i Książenice znajdujących⁵⁾ się (...) ⁵⁾ obszary pozyskiwania złóż pospolitych, (...) ⁵⁾

Odnosnie obszarów wymagających rekultywacji wskazuje się:

- 1) Obszary poeksploatacyjne oraz obszar składowiska odpadów (...) ⁵⁾ wymagają opracowania planów rekultywacji. Obszar w miejscowości Kłudno Stare poddany został rekultywacji (poprzez zasypianie). ⁵⁾

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 ¹⁾ (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.).⁴⁾

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 (...) ⁵⁾ 5 do Studium. ¹⁾

Południowo – zachodnia część gminy Grodzisk znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, ustanowionego na mocy przepisów odrębnych, od obiektu w Musułach. ⁵⁾

Dla terenów kolejowych nie wprowadza się stref ochronnych. ¹⁾

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. ¹⁾

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 2020 r. nr 130 poz. 871). ¹⁾ 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 (...) ⁵⁾ zagospodarowania⁵⁾ zgodnie z pkt. IV.2.3.9 Rozdziału IV Studium. ¹⁾

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

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM
I ZMIANY STUDIUM^{1) 2) 3) 4) 5)}**

V. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I ZMIANY STUDIUM ¹⁾

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. ¹⁾

Zgodnie z Uchwałą Nr 576/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 sierpnia 2017 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 jednego obszaru. ²⁾

Zgodnie z Uchwałą Nr 190/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 czerwca 2015 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 polegający na usunięciu rezerwy korytarza przeznaczanego pod projektowaną napowietrzną linię elektroenergetyczną 400kV. ³⁾

Zgodnie z Uchwałą Nr 707/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 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 jednego obszaru. ⁴⁾

⁵⁾ Zgodnie z Uchwałą:

- Nr 661/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej obszar cmentarza przy ulicy Żydowskiej w mieście Grodzisk Mazowiecki,
 - Nr 706/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej fragment obszaru wsi Kozery i Kozery Nowe,
 - Nr 373/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej fragment obszaru wsi Kałużczyn,
 - Nr 666/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, obejmującej fragment obszaru wsi Chlebnia
- opracowano projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla czterech ww. obszarów. ⁵⁾

Przedkładany projekt jednolity^{1) 2) 3) 4) 5)} 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 zmiany Studium^{1) 2) 3) 4) 5)} 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:

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.

- Przekształcenia w strukturze gospodarki miasta i gminy w związku z rosnącym udziałem usług i brakiem dogodnych lokalizacji dla parków technologicznych, przemysłowych – obok istniejących terenów produkcyjnych wskazano nowe lokalizacje sprzyjające tworzeniu powiązań sfery produkcyjnej z nauką dostosowane do istniejących możliwości obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej.
- 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.
- System komunikacji drogowej – określenie przebiegu 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.
- System infrastruktury, w tym ponadlokalnej – określenie istniejących i projektowanych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych 110kV, przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia ich oddziaływania oraz terenowych elementów infrastruktury technicznej w ramach kształtowania całego systemu, które były przesłanką do określenia ustaleń Studium, jak również implikowały zmiany w przeznaczeniu terenów.³⁾

Określając politykę przestrzenną oraz kierunki rozwoju przestrzennego gminy uwzględniono zewnętrzne determinanty rozwoju gminy, do których należą między innymi:

- (...) miejskim obszarze funkcjonalnym Warszawy (MOFW).³⁾
- Przebieg trasy autostradowej A2 z lokalizacją węzła autostradowego we wsi Tłuste.
- Przebiegające przez gminę drogi wojewódzkie prowadzące ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym.
- Wielofunkcyjne „Pasma aktywizacji” przy autostradzie A2 i węzle autostradowym „Grodzisk”¹⁾.
- Sąsiedztwo terenów lasów Nadarzyńskich i Jaktorowskich oraz miast ogrodów: Milanówka i Podkowy Leśnej.
- Ranga miejscowości Grodzisk Mazowiecki jako powiatowego wielofunkcyjnego ośrodka obsługi mieszkańców.
- 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 węzła autostradowego „Grodzisk”²⁾ zlokalizowanego 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.

Odnosnie 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 ostatnich latach, 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:

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

Studium ustala następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:

- Stworzenie warunków do inwestowania z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- Poszerzenie oferty rekreacyjnej – rozwój centrum sportu i rekreacji w mieście i realizacja centrum rekreacyjno- wypoczynkowego służącego organizacji imprez masowych.¹⁾
- Stworzenie podstaw dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i budownictwa związanego z produkcją, przetwórstwem i rzemiosłem, nieuciążliwego dla ludzi i środowiska.
- Modernizacja i uzupełnienie układu komunikacyjnego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem zwłaszcza w obszarach planowanych obwodnic południowej i zachodniej.
- Uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy - poprawa wizerunku wsi.
- Poprawa jakości życia mieszkańców na terenach wiejskich poprzez:
 - systematyczny rozwój infrastruktury technicznej;
 - sukcesywnie wzbogacanie wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną.
- Rozwój zagospodarowania zgodnie z funkcjami terenów, określonymi w planach miejscowych.
- Racjonalne korzystanie z zasobów przyrodniczych, ochrona ich najcenniejszych komponentów.
- 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.
- Wykształcenie przestrzenne systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa mazowieckiego.
- 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)¹⁾ z wyprzedzającym lub jednoczesnym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną;
- rozwój terenów usług i aktywności gospodarczej w pobliżu 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 przestrzeń prywatną i półprywatną, są istotnym elementem poprawy warunków zamieszkiwania.
- **Zapewniono tereny dla rozwoju budownictwa produkcyjno - usługowego**, z priorytetem kształtowania zwartych zespołów zabudowy. Ustalenia Studium wskazują na wagę jednoczesnego rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Nowe tereny aktywności gospodarczej, są istotnym elementem poprawy warunków gospodarczych gminy.
- **Zapewniono warunki dla lokalizacji instytucji oświaty, zdrowia i opieki społecznej, w tym dla powstawania nowych szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia i ośrodków opieki społecznej.** Uwzględniają one wzrastające potrzeby dla 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 trendów 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 intensywnie 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.)⁴⁾;
 - obszary chronione prawem miejscowym.
- Studium przewiduje utworzenie parku kulturowego i terenu rekreacyjnego⁵⁾ w Chlebnii;
- Studium wskazuje obszar dla realizacji wielofunkcyjnego Parku Rozrywki w Kłudnie Starym, Chlebnii i Tłustym.¹⁾

V.2.5.KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- c) **Zapewniono właściwy rozwój infrastruktury komunikacyjnej (drogowej).** Studium wskazuje na generalną kontynuację struktur komunikacyjnych, utrzymanie idei odciążenia centrum miasta z ruchu tranzytowego poprzez system obwodnic. Kontynuowane są preferencje rozszerzania stref ruchu pieszego i rozwoju ruchu rowerowego. W Studium wskazuje się lokalizacje parkingów strategicznych, określa się także wskaźniki liczby miejsc postojowych w nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę. Studium utrwała, wypracowany przed laty, przebieg obwodnic: zachodniej i południowej oraz powiązania z drogami wylotowymi z miasta. Silniej eksponuje-autostradę A2 oraz węzeł „Grodzisk”²⁾ w rejonie wsi Tłuste.
- d) **Zapewniono w Studium właściwy rozwój infrastruktury technicznej.** Jest to kontynuacja realizowanych inwestycji związanych z istniejącą gminną oczyszczalnią ścieków, systemu poprawy jakości wody (oraz innych sieci inżynierskich), a także stworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na nowych terenach rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usług.

V.2.6.OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- b) **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. 1.

Studium wskazuje obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- autostrada A-2 z węzłem autostradowym "Grodzisk" - w północnej części gminy;
- 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.

(...)³⁾

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 2 000 m² 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 m²:

w rejonie węzła autostradowego na obszarach wsi:

- Kłudno Stare;
- Kłudzienko;
- Żuków;
- Adamów;
- Natolin;
- Chlebnia;¹⁾
- Tłuste¹⁾.

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 Mrowni od torów PKP do terenów przy Szpitalu Zachodnim;
- zespół terenów sportu (Pływalnia, korty, boiska);
- teren targowiska miejskiego w Grodzisku Mazowieckim;
- Park Chełmońskiego w Adamowiznie z fragmentem ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Mrowni;
- Centrum wsi Izdebno Kościelne oraz Żuków.

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

- f) 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;¹⁾
 - Chlebnia¹⁾;
 - Urszulin¹⁾.
- 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 dopuszczalne. Wynika to także z przesłanki zawartej w Studium, że tereny leśne są wartością chronioną.
- **Studium uwzględni problematykę terenów rolniczych.** Obszar miasta, ze względu na jego funkcje polegające na koncentracji usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym oraz tendencji 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 SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ¹⁾ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.¹⁾ W tekście Studium i na rysunkach wskazano te obszary. 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.¹⁾

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 PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Studium wskazuje obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji oraz rekultywacji:

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

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 (...) ⁵⁾ 5 ⁵⁾ do studium.

V.2.16. ¹⁾GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Studium wskazuje granice obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji zgodnie z załącznikiem nr 2 5 do studium.

V.2.17. ¹⁾OBSZARY PROBLEMOWE

Studium wskazuje zgodnie z załącznikiem nr (...) ⁵⁾ 5 ⁵⁾ obszary problemowe:

W studium wyróżniono następujące obszary problemowe:

1. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej narażonej na uciążliwości.
2. Zdegradowane tereny przemysłowe.
3. Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
4. Zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnych awarii - Raben Polska sp. z o. o.²
5. Rozbudowa zasilania sieci i obiektów 110 kV - projektowane stacje EE110kV oraz projektowane linie elektroenergetyczne 110kV i projektowane kablowe linie elektroenergetyczne 110kV.

V.3. ¹⁾UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

V.3.1. ¹⁾PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PIERWSZEJ 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 rozwiązanie 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. ¹⁾CEL I ZAKRES OPRACOWANIA PIERWSZEJ 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 realizację założonych celów.

² W 2018 roku zakład Raben Polska Sp. z o. o. został usunięty z rejestru zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, ze względu na zmniejszenie ilości substancji niebezpiecznych poniżej wartości określonych dla zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Toteż aktualnie (w roku 2021) na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki nie znajduje się żaden zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej⁴⁾

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 jednorodziną z niezbędnymi usługami dla mieszkańców, a w mieście 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 atrakcyjności 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.

V.3.3.² PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA DRUGIEJ ZMIANY STUDIUM

Od chwili uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki w 2010 roku oraz jego zmiany w roku 2012, na terenie gminy ukończona i oddana do użytku została inwestycja ponadlokalna o znaczeniu międzynarodowym – autostrada A2, wraz z węzłem „Grodzisk”. Oddanie do użytkowania autostrady zweryfikowało przyjęte w Studium założenia dotyczące rozwoju terenów w rejonie węzła autostradowego, których dokonano przed ukończeniem inwestycji. Obserwacja trendów inwestycyjnych w rejonie węzła autostradowego doprowadziła do wniosków, iż dla części terenów w tej okolicy nie wskazano najbardziej optymalnego kierunku rozwoju. Nie wykorzystano w pełni ich potencjału inwestycyjnego wynikającego z położenia, a przyjęte w Studium kierunki zagospodarowania skutkują zamrożeniem inwestycyjnym tych terenów. Celem stworzenia warunków dla rozwoju tych terenów w świetle nowych uwarunkowań, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim podjęła uchwałę Nr 576/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium.

V.3.4. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA DRUGIEJ ZMIANY STUDIUM

Celem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki jest umożliwienie rozwoju obszaru aktywności gospodarczej na terenach w obrębie Natolin. Teren objęty zmianą Studium zlokalizowany jest w niewielkiej odległości od węzła autostradowego „Grodzisk”, w otoczeniu terenów dynamicznego rozwoju gospodarczego, w bezpośrednim zasięgu sieci drogowej i infrastrukturalnej.

Założeniem rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki jest rozwój zrównoważony, tworzący balans pomiędzy aspektem gospodarczym, społecznym i przyrodniczym. Jednym z jego elementów jest stwarzanie warunków dla rozwoju gospodarczego i kreowania zainwestowania generującego powstawanie nowych miejsc pracy. Tereny stwarzające takie warunki wyznaczono w Studium, w formie terenów usług i aktywności gospodarczej. Pod takie zainwestowanie wydzielono obszary o uwarunkowania, które uznano za najkorzystniejsze dla rozwoju tego rodzaju funkcji. Decydujące znaczenie w przypadku ich lokalizacji ma dostępność komunikacyjna, obsługa infrastrukturalna, zagospodarowanie terenów okolicznych oraz predyspozycje danego terenu do wykorzystania pod inny rodzaj zagospodarowania. W przypadku obszaru objętego zmianą Studium, zlokalizowany jest on w najbardziej atrakcyjnym

inwestycyjnie rejonie gminy – w bezpośrednim zasięgu oddziaływania autostrady i węzła autostradowego. W ostatnich latach, w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru, następuje dynamiczny rozwój terenów aktywności gospodarczej. Towarzyszy mu rozwój sieci drogowej i infrastrukturalnej, która już w chwili obecnej zapewnia pełną obsługę tego rejonu. Ze względu na swoje położenie, obszar ten wykluczony jest z możliwości rozwoju zainwestowania innego, niż usługowo-produkcyjne. Kierunek rozwoju terenu objętego opracowaniem wskazany w dotychczas obowiązującym Studium, z perspektywy czasu, okazał się utrudniać jego zagospodarowanie. Okres czasu, który upłynął od oddania do użytkowania autostrady A2 oraz dynamika trendów rozwojowych na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany Studium dowiodły, iż w praktyce nie istnieje w tym obszarze popyt na rodzaj zainwestowania przewidziany w Studium. Tendencje w zakresie rozwoju poszczególnych profilów aktywności gospodarczej podlegają dynamicznym zmianom. Warunkowane są one szeregiem czynników, często trudnych do przewidzenia na etapie tworzenia dokumentów planistycznych. Dlatego też wskazane jest bieżące dostosowywanie strategii rozwoju poszczególnych terenów do pojawiających się nowych uwarunkowań. Obserwacja dotychczasowego zainteresowania inwestycyjnego dla obszaru objętego opracowaniem wskazuje, iż celem jego optymalnego rozwoju należy podjąć działania zmierzające do wykreowania nowego profilu jego rozwoju. W tym celu podjęto decyzję o sporządzeniu niniejszej zmiany Studium.

Celem zmiany Studium jest określenie nowego rodzaju przeznaczenia dla terenów w granicach opracowania. Umożliwi to w dalszej kolejności zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, stwarzającego możliwości jego docelowego zainwestowania. Analizowany teren położony jest w rejonie o dużej atrakcyjności inwestycyjnej, związanej głównie z bezpośrednim sąsiedztwem autostrady A2 i węzła autostradowego „Grodzisk”. Otoczony jest on terenami wskazanymi w dokumentach planistycznych pod rozwój terenów aktywności gospodarczej. Przyjęcie kierunku rozwoju określonego w niniejszej zmianie Studium umożliwi kontynuowanie tego kierunku zagospodarowania również w granicach obszaru objętego opracowaniem. Stwarzanie warunków dla rozwoju terenów aktywności gospodarczej ma istotne znaczenie w rozwoju całej gminy. Wiąże się ono z bezpośrednimi konsekwencjami ekonomicznymi, wpływającymi na budżet gminy i możliwości zaspakajania przez nią potrzeb jej mieszkańców. Generuje również miejsca pracy, co podnosi atrakcyjność gminy jako miejsca do osiedlenia się. Lokalizacja nowych terenów aktywności gospodarczej zapewni sprawne funkcjonowanie gminy, zaspokajając jednocześnie potrzeby mieszkańców. Położenie gminy Grodzisk Mazowiecki w sąsiedztwie Warszawy oraz powiązania komunikacyjne, takie jak: droga wojewódzka 579 czy autostrada A2, sprzyjają rozwojowi gminy, w tym przede wszystkim sektora usługowego. Z korzyścią dla gminy jest jak najbardziej pełne wykorzystanie tego potencjału. 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. Jednocześnie nie wpłynie ona na niszczenie innych wartości cennych dla gminy i mieszkańców, takich jak środowisko przyrodnicze, wartości kulturowe czy warunki zamieszkania. ²⁾

V.3.5. PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA TRZECIEJ ZMIANY STUDIUM ³⁾

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęte Uchwałą Nr 588/2010 z dnia 3 marca 2010 r. Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim, zostało zmienione Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r. W Studium uchwalonym w 2012 r. wyznaczono korytarz projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV Kozinice - Ołtarzew.

W związku z postępowaniem lokalizacyjnym mającym na celu ostateczne ustalenie przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV Kozinice - Ołtarzew, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwałą Nr 190/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r. uchwaliła przystąpienie do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

V.3.6. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA TRZECIEJ ZMIANY STUDIUM ³⁾

Celem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki jest wyeliminowanie z obszaru gminy Grodzisk Mazowiecki korytarza rezerwowanego pod projektowaną napowietrzną linię 400kV.

Przedmiotem opracowania zmiany nr 3 jest:

- 1) zmiana przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV wraz ze strefą ochronną wokół obiektów infrastruktury technicznej (pasem technologicznym) na rysunku Studium;
- 2) zmiana ustaleń tekstu Studium dotyczących elektroenergetyki, a w szczególności projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 3) wprowadzenia korekt redakcyjnych tekstu oraz na rysunku Studium w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych ^{1a)}.

W obszarze zmiany studium nie wprowadza się zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, ze względu na ograniczony zakres zmiany studium.

- 1) W obszarze zmiany studium nie określa się nowych obszarów ochrony środowiska i krajobrazu i dlatego nie zmienia się zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
- 2) W obszarze zmiany studium nie określa się nowych obszarów do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dlatego nie zmienia się zasad ich ochrony.
- 3) W obszarze zmiany studium nie określa się nowych kierunków rozwoju systemów komunikacji.
- 4) W obszarze zmiany studium zmienia się kierunki rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie lokalizacji projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV Kozinice - Ołtarzew. Rezygnuje się z uwzględnienia w obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki korytarza pod planowaną linię.
- 5) W obszarze zmiany studium nie określa się nowych obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 6) W obszarze zmiany studium nie uwzględnia się obszaru „korytarza” w którym rozmieszczona miała być inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.
- 7) W obszarze zmiany studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.
- 8) W obszarze zmiany studium nie wyznacza się nowych obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym nowych obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 9) W obszarze zmiany studium nie określa się nowych kierunków i nie określa się zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
- 10) W obszarze zmiany studium występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (rzeka Rokitnica). Nie zmienia się ustaleń w zakresie ograniczeń w inwestowaniu w tym obszarze.
- 11) W obszarze zmiany studium nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
- 12) W obszarze zmiany studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
- 13) W obszarze zmiany studium nie występują 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. z 1999 r., Nr 41, poz. 412 z późn. zm.).
- 14) W obszarze zmiany studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane oraz tereny zamknięte i ich strefy ochronne.
- 15) W obszarze zmiany studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.
- 16) W obszarze zmiany studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium nie ustala się ich rozmieszczenia.
- 17) W obszarze zmiany studium nie wyznacza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Grodzisk Mazowiecki zostało zmienione wyłącznie w granicach wynikających z uchwały nr 190/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 czerwca 2015 r. Wprowadzona zmiana polega na usunięciu z obszaru północnej części gminy korytarza planowanej linii elektroenergetycznej 400kV i jej strefy oddziaływania, co nie wpłynie na zmiany w kierunkach przeznaczenia terenów.

V.3.7.PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA CZWARTEJ ZMIANY STUDIUM ⁴⁾

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęte Uchwałą Nr 588/2010 z dnia 3 marca 2010 r. Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim, zostało zmienione Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 643/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 listopada 2017 r. oraz uchwałą Nr 102/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 marca 2019 r.

Oddanie do użytkowania w 2012 r. autostrady A2 zweryfikowało przyjęte dotychczas w Studium założenia dotyczące rozwoju terenów w rejonie węzła autostradowego, których dokonano przed ukończeniem inwestycji. Obserwacja trendów inwestycyjnych w rejonie węzła autostradowego oraz sąsiedztwie autostrady doprowadziła do wniosków, iż dla części terenów w tej okolicy nie wskazano najbardziej optymalnego kierunku rozwoju. Nie wykorzystano w pełni ich potencjału inwestycyjnego wynikającego z położenia, a przyjęte w Studium kierunki

zagospodarowania skutkują zamrożeniem inwestycyjnym tych terenów. Celem stworzenia warunków dla optymalnego rozwoju tych terenów w świetle nowych uwarunkowań, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim podjęła uchwałę Nr 707/2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium.

V.3.8.CEL I ZAKRES OPRACOWANIA CZWARTEJ ZMIANY STUDIUM ⁴⁾

Celem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki jest umożliwienie rozwoju obszaru aktywności gospodarczej na części terenu wsi Zabłotnia. Teren opracowania objęty zmianą Studium położony jest w sąsiedztwie terenów strefy aktywności gospodarczej, gdzie postępuje systematyczny rozwój zainwestowania. Tym samym planowana zmiana przeznaczenia terenu stanowi kontynuację obecnego i perspektywicznego zagospodarowania tego rejonu gminy. Na duży potencjał inwestycyjny terenu wpływa również jego lokalizacja. Obszar objęty zmianą Studium leży przy samej autostradzie, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła autostradowego oraz przylega do drogi powiatowej 1508W. Tym samym jego dostępność komunikacyjna jest wyjątkowo korzystna – nie tylko w skali gminy, ale również w skali kraju i niewielkiej odległości od m. st. Warszawa.

Zmiana Studium umożliwi maksymalne wykorzystanie potencjału terenu z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców oraz kierunków i tendencji rozwoju gminy.

Przedmiotem opracowania zmiany nr 4 jest:

- 1) zmiana przeznaczenia obszarów we wsi Zabłotnia;
- 2) zmiana ustaleń tekstu Studium dotyczących zagospodarowania we wsi Zabłotnia;
- 3) wprowadzenia korekt redakcyjnych tekstu oraz rysunku Studium w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa;
- 4) aktualizacja uwarunkowań.

W obszarze zmiany studium nie wprowadza się zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, ze względu na ograniczony zakres zmiany studium.

W studium dokonano aktualizacji uwarunkowań obejmujących m.in.: uzbrojenie terenu i stan systemów infrastruktury technicznej, stan środowiska przyrodniczego, stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunki i jakość życia mieszkańców, stan prawny gruntów, obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów prawa wodnego.

V.3.9.PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PIĄTEJ ZMIANY STUDIUM ⁵⁾

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęte Uchwałą Nr 588/2010 z dnia 3 marca 2010 r. Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim, zostało zmienione:

- Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r.,
- Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r.,
- Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r.,
- Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r.,

oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego LEX-IV.742.93.2017 z dnia 5 października 2017 r.

Do zmiany Studium nr 5 przystąpiono z powodu uwzględnienia wniosków mieszkańców w sprawie zmiany przeznaczenia terenów położonych w miejscowościach Kałużyn, Kozery i Kozery Nowe, Chlebnia oraz w mieście Grodzisk Mazowiecki z powodu historycznych przesłanek.

Na podstawie uchwał:

- Nr 661/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2017 r., obejmująca obszar zabytkowego cmentarza zlokalizowanego przy ulicy Żydowskiej do jego historycznych granic w mieście Grodzisk Mazowiecki,
- Nr 706/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r., obejmująca tereny położone w miejscowościach Kozery i Kozery Nowe przylegające do ul. Strumykowej oraz ul. Czerwonych Maków,
- Nr 373/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2020 r., obejmująca część miejscowości Kałużyn,
- Nr 666/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r., obejmująca fragment obszaru wsi Chlebnia.

V.3.10. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA PIĄTEJ ZMIANY STUDIUM ⁵⁾

Celem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki było, w zależności od terenu:

- Grodzisk Mazowiecki związane z dostosowaniem obszaru zabytkowego cmentarza zlokalizowanego przy ul. Żydowskiej do jego historycznych granic.
- Kozery i Kozery Nowe przylegających do ul. Strumykowej oraz ul. Czerwonych Maków, związane ze zmianą polityki Gminy w zakresie zagospodarowania terenu.
- Kałużyczyn, związane z pełnym wykorzystaniem potencjału inwestycyjnego terenów wynikającym z położenia i powiązań komunikacyjnych oraz sąsiedztwa zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego.
- Chlebnia, związane ze zmianą polityki w zakresie zagospodarowania terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki i chęcią przeznaczenia wyznaczonego terenu pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, celem pełnego wykorzystania ich potencjału inwestycyjnego wynikającego z położenia, powiązań komunikacyjnych w tym położenia przy zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego (od wschodu, częściowo południowego - wschodu) oraz korekt redakcyjnych.

Przedmiotem opracowania zmiany Studium nr 5 było:

- zmiana przeznaczenia obszarów we wsiach Chlebnia, Kałużyczyn, Kozery i Kozery Nowe oraz miasto Grodzisk Mazowiecki;
- wprowadzenia korekt redakcyjnych tekstu oraz rysunku Studium w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa;
- aktualizacja uwarunkowań.

W Studium dokonano aktualizacji uwarunkowań obejmujących m.in.: uzbrojenie terenu i stan systemów infrastruktury technicznej, układu drogowego, stanu środowiska przyrodniczego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości życia mieszkańców, demografii i procesów demograficznych, stanu prawnego gruntów, terenów zmeliorowanych, zasięgu obszarów zainwestowanych i pokrytych obowiązującymi planami miejscowymi, użytków gruntowych.

Należy przy tym mieć na uwadze, że Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednakże jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Istotne jest, iż Studium z założenia jest dokumentem o charakterze ogólnym, kierunkowym który określa jedynie preferowane funkcje dla poszczególnych terenów, wyznaczone na podstawie wieloaspektowych uwarunkowań. Szczegółowy sposób zagospodarowania terenów będzie określony, na jego podstawie i w zgodności z nim, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.