

## **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA**

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednakże jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **1. Wniosek o sporządzenie zmiany studium.**

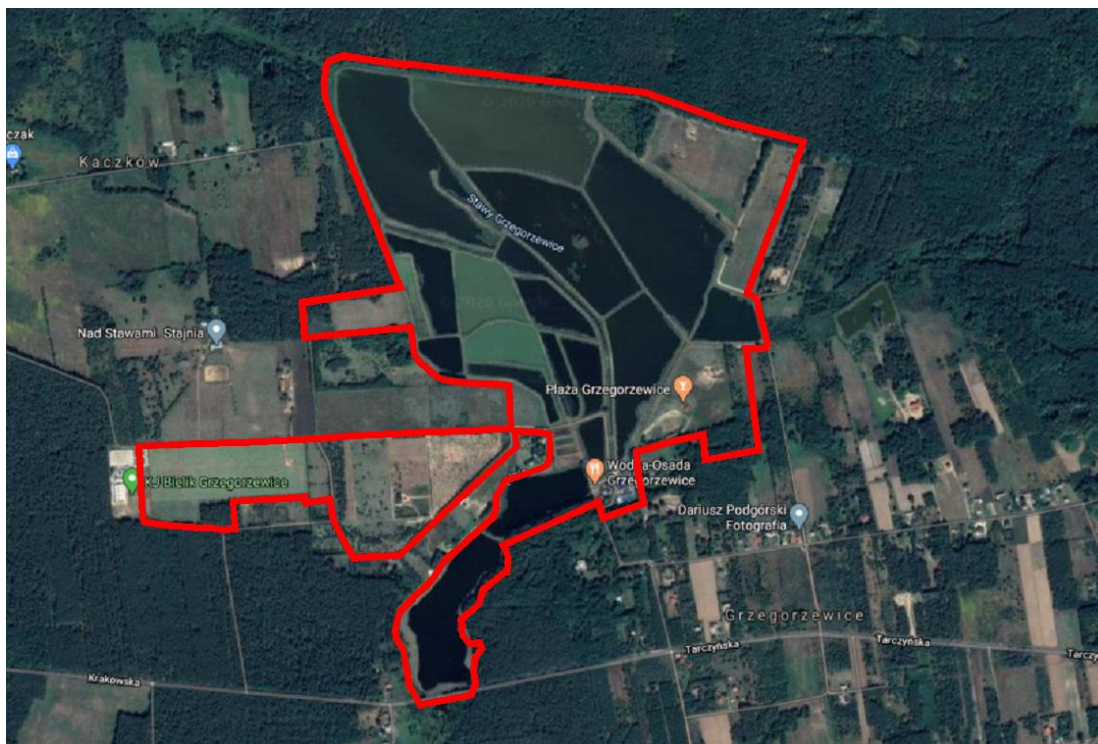
W związku z zainteresowaniem Spółki Pleograf Studios Ltd z siedzibą w Londynie budową Kompleksu Studia Filmowego i Telewizyjnego na terenie gminy Żabia Wola w miejscowości Grzegorzewice Rada Gminy wyraziła poparcie dla realizacji inwestycji przyjmując Uchwałę Nr ... z dnia... W związku z powyższym istnieje konieczność zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

### **2. Istniejące zagospodarowanie terenu.**

Analizowany teren położony jest w południowo - zachodniej części gminy Żabia Wola w odległości ok. 850m od linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków. Obszar opracowania graniczy:

- od strony północnej - z dużym kompleksem leśnym „Uroczysko Skuły Zachód”,
- od strony południowej – z drogą powiatową nr 2861W (ul. Tarczyńską) oraz z użytkami leśnymi,
- od zachodu – z gruntami rolnymi w gminie Mszczonów oraz w gminie Żabia Wola,
- od wschodu – z gruntami rolnymi i użytkami leśnymi w gminie Żabia Wola oraz z zespołem dworsko – parkowym wpisanym do rejestru zabytków.

Jest to teren o łącznej powierzchni ok. 120ha. Większą część powierzchni zajmują stawy hodowlane utworzone na rzece Pisa Gągolina wchodzące w skład gospodarstwa rybackiego. W części południowo – wschodniej zlokalizowany jest obiekt gastronomiczny – Wodna Osada oraz plaża. Pozostałą część obszaru stanowią tereny rolnicze oraz śródpolne zadrzewienia.



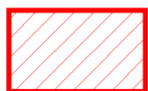
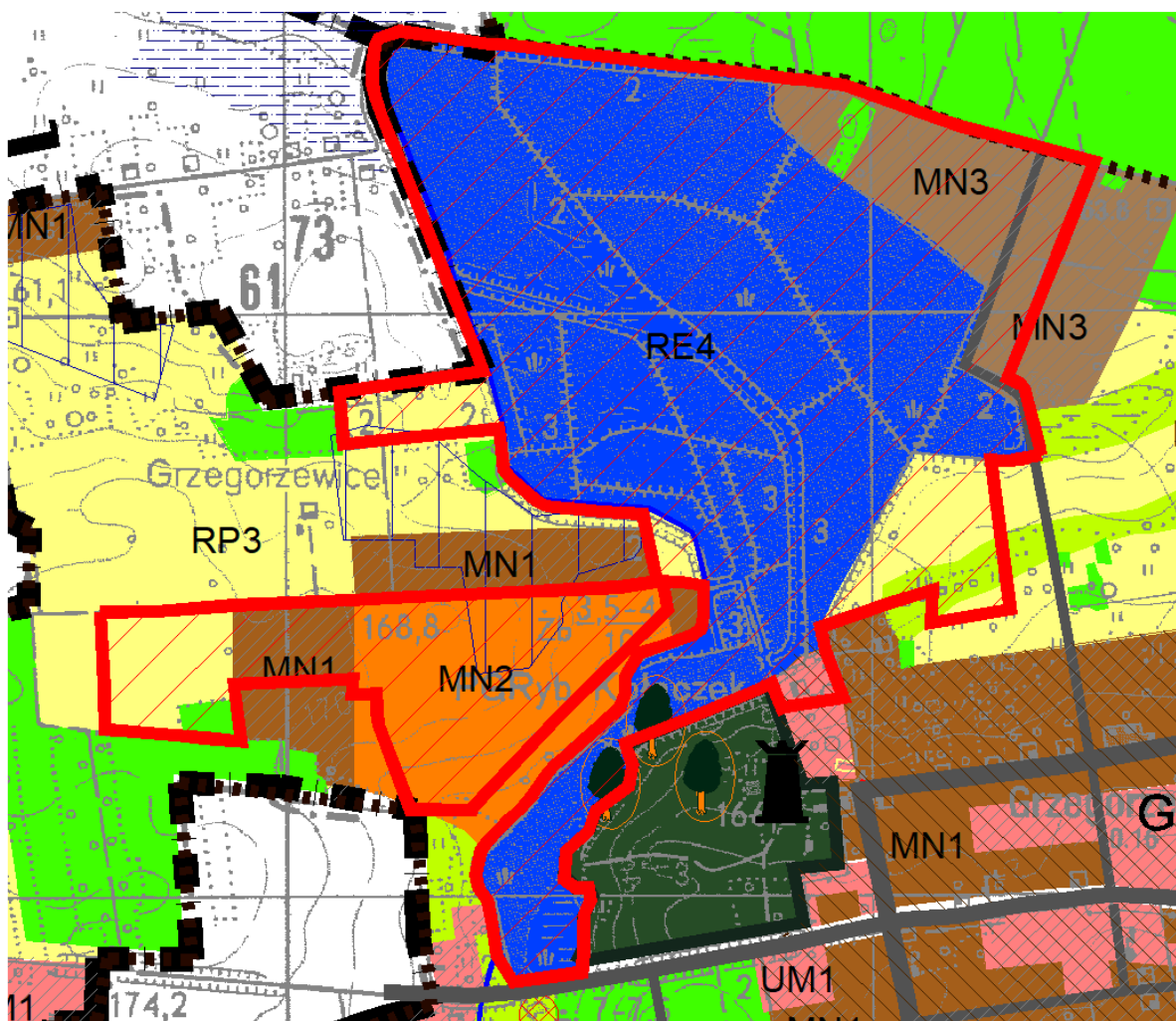
źródło: <https://maps.google.pl/>

### **3. Analiza obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla fragmentu wsi Grzegorzewice.**

Realizując obowiązek wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żabia Wola w dniu 24 kwietnia 2012r. zatwierdziła Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Dnia 25 września 2018r. Uchwałą Nr 45/XXXVII/2018 dokonała zmiany studium dla dwóch terenów położonych w miejscowości Żabia Wola oraz Zaręby.

Obecnie obowiązujące studium w granicach terenu objętego zmianą wskazuje następujące strefy funkcjonalne:

- UM1 – obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
- MN1 – obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług,
- MN2 – obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo – rekreacyjną,
- MN3 – obszary zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym
- RP3 – obszary upraw polowych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy.
- RE1 – obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach „Skulski Las” i „Skulskie Dęby”)
- RE2 – obszary z możliwością wprowadzenia zalesień
- RE4 – obszary wód powierzchniowych, w tym stawów, kąpielisk itp.



- teren objęty zmianą studium

Po wnikliwej weryfikacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żabia Wola należy stwierdzić, iż nie jest możliwe opracowanie planu miejscowego dla planowanej inwestycji, gdyż wskazane kierunki rozwoju w studium nie przewidują tego typu inwestycji. W planowanej zmianie studium należy wyznaczyć nowy kierunek zagospodarowania związany z powstaniem Kompleksu Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z towarzyszącymi usługami m.in. handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego itp., z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz nowym układem komunikacyjnym. Zmiana zagospodarowania przestrzennego obejmować będzie także likwidację części terenów wód powierzchniowych oraz zmianę ich lokalizacji.

#### **4. Podsumowanie**

Intencją zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola jest umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie Kompleksu Studia Filmowego i Telewizyjnego w miejscowości Grzegorzewice. Projektowana inwestycja ma duże znaczenie dla rozwoju gminy Żabia Wola m.in. poprzez stworzenie nowych miejsc pracy, promocję gminy, rozwój usług powiązanych z nową inwestycją oraz zwiększenie wpływów do budżetu gminy. W związku z powyższym zachodzi konieczność zmiany polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego jako wiążących przy sporządzaniu planów miejscowych. Dlatego zasadne uznaje się przystąpienie do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla fragmentu miejscowości Grzegorzewice.