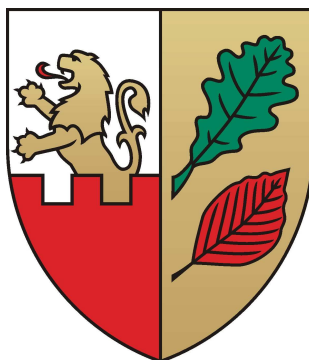


**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**



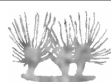
KWIECIEŃ 2008

SPIS TREŚCI

Podstawa prawna	4
Cel opracowania Studium	4
A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	5
I. Uwarunkowania zewnętrzne wpływające na kształt polityki przestrzennej gminy	5
I.1 Uwarunkowania wynikające z położenia gminy	5
Położenie na tle administracyjnego podziału kraju i województwa	5
Gmina na tle powiatu	6
Pozostałe powiązania	6
I.2 Wnioski z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa	6
I.3 Ponadlokalne Cele Publiczne	9
II. Uwarunkowania wewnętrzne wpływające na kształtowanie polityki przestrzennej gminy	10
II.1 Uwarunkowania wynikające z diagnozy środowiska przyrodniczego i antropogenicznego	12
1.1 Warunki środowiska naturalnego	12
1.2 Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej	14
1.3 Stan lesnej przestrzeni produkcyjnej	16
1.4 Opis Istniejących form ochrony środowiska	16
II.2 Uwarunkowania wynikające z diagnozy wartości kulturowych	20
2.1 Rys historyczny	20
2.2 Zasoby środowiska kulturowego Gminy	22
2.3 Wytoczne konserwatorskie dla wybranych obiektów zabytkowych Gminy	26
II.3 Uwarunkowania wynikające z diagnozy demograficznej i społecznej	29
3.1 Demografia	29
3.2 Warunki mieszkaniowe, Gospodarstwa domowe	31
3.3 Rynek pracy	31
3.4 Problemy społeczne	32
3.5 Infrastruktura społeczna	33
II.4 Uwarunkowania wynikające z diagnozy stanu zagospodarowania Gminy	36
4.1 Rolnictwa	36
4.2 Przemysł, usługi i rzemiosło	38
4.3 Mieszkalnictwo	39
4.4 Turystyka i rekreacja	39
II.5 Uwarunkowania wynikające z diagnozy gospodarki gruntami	45
II.6 Uwarunkowania wynikające z diagnozy układu transportowego	46
II.7 Uwarunkowania wynikające z diagnozy infrastruktury technicznej	49
II.8 Uwarunkowania inne	50
<i>Zagrożenia ludności i jej mienia</i>	<i>50</i>
8.1 Źródła niekorzystnych oddziaływań na środowisko	50
8.2 Zagrożenia nadzwyczajne	51
8.3 Obszary zagrożenia powodziowego	51
<i>Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych</i>	<i>51</i>
8.4 Obszary ochrony zbiorników wód śródlądowych	51
8.5 Strefy ochronne ujęć wody	51
8.6 Obszary ochrony przyrody	52
8.7 Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	52
8.5 Granice stref ochronnych udokumentowanych kopalin	53
8.6 Tereny zamknięte	53
<i>Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz wód podziemnych</i>	<i>54</i>
8.7 Wody	54
8.8 Surowce mineralne	54
8.9 Informacje o udokumentowanych złożach	55
III. Wnioski - Uwarunkowania rozwoju	56
III.1 Dynamika rozwoju Gminy ŻABIA WOLA	56
III.1 Analiza słabych i mocnych stron, szans i zagrożeń	58
B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	63
I. Strategiczny cel rozwoju Gminy Żabia Wola	63
II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola	63
II.1 Struktura przestrzenna	64
II.2 Zasady rozwoju przestrzennego gminy	64
2.1 Zasady ochrony wartości kulturowych	64
2.2 Polityka społeczna gminy	65
2.3 Polityka gospodarcza gminy	66
2.4 Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej	66
2.5 Polityka ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych	68
III. Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej	70



III.1	Strefy funkcjonalne.....	71
III.2	Ustalenia względem stref funkcjonalnych – wytyczne do planów miejscowych	73
	Strefa PU	73
	Strefa UM.....	75
	Strefa MN	76
	Strefa RE	78
	Strefa RP	80
ANEKS.....		82
	Bilans powierzchni w obrębach.....	82
	Rozmieszczenie ludności w Gminie Żabia Wola według miejscowości	91
	Procentowe rozmieszczenie ludności we wsiach.....	91
	Gęstość zaludnienia [liczba mieszkańców na 1ha] w poszczególnych obrębach:	92
C.SYNTeza USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM WRAZ UZASADNIENIEM.....		94
1. Cel i metoda opracowania		94
	Uwarunkowania rozwoju Gminy zostały przeanalizowane w zakresie uwarunkowań wynikających z:	95
	- ochrony środowiska przyrodniczego.....	95
	- ochrony środowiska kulturowego.....	95
	- polityki społecznej.....	95
	- polityki gospodarczej	95
	- polityki przestrzennej	95
	Cel opracowania studium.....	96
	Ważniejsze materiały źródłowe.....	97
2. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Żabia Wola.....		98
	Podstawowe wielkości charakteryzujące gminę.....	98
	Uwarunkowania o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (czynniki wewnętrzne i zewnętrzne).....	98
	Wnioski z Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004 roku	
	Uchwałą nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego:.....	99
	Wnioski z uwarunkowań	100
3. Wpływ istniejących uwarunkowań na planowane kierunki zagospodarowania		100
	Czynniki wpływające na realizację celów rozwoju Gminy.	100
	Szanse rozwoju Gminy Żabia Wola.	100
	Zagrożenia związane z rozwojem Gminy Żabia Wola.....	101
	Cele i kierunki polityki przestrzennej na obszarze Gminy Żabia Wola	101
4. Opis stref funkcjonalnych wyznaczonych w Studium.		103
	PU - Strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego	103
	UM - Strefa usługowo-mieszkaniowa.	104
	MN - Strefa mieszkaniowa.	104
	RE - Strefa ekologiczna	105
	RP - Strefa produkcji rolnej	105
5. Podsumowanie planowanych zmian w przeznaczeniu terenów.....		106
6. Schemat podziału na strefy funkcjonalne w Gminie Żabia Wola.....		107



PODSTAWA PRAWNA

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola zostało opracowane na podstawie:

- o Art. 7. ust.1. i Art. 18. ust.2. pkt 5. ustawy o samorządzie gminnym
- o Art. 11 pkt 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717)
- o Uchwała nr 6/2004 z dnia 22 stycznia 2004r o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola z elementami strategii rozwoju gminy obejmującej obszar gminy w granicach administracyjnych.

CEL OPRACOWANIA STUDIUM

W celu uaktualnienia obowiązującego studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania gmina przystąpiła do jego zmiany.

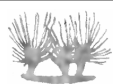
Podstawowym celem zmiany studium jest **dostosowanie go do wzrastającego zainteresowania inwestorów oraz sformułowanie polityki przestrzennej** gminy Żabia Wola, przez ustalenie zasad rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie:

- umożliwienia rozwoju przestrzennego z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego
- stworzenia odpowiednich warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej, a także prawidłowego rozwoju sieci osadniczej
- ochrony przestrzeni rolniczej na terenach na gruntach III i IV klasy bonitacyjnej oraz ochrony gruntów leśnych
- ochrony środowiska przyrodniczego: krajobrazu rolniczego oraz zachowania bioróżnorodności.

przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej.

Polityka przestrzenna wyrażona w niniejszym studium prowadzić ma w swoich założeniach do wykorzystania zróżnicowanych uwarunkowań i zapewnienia zrównoważonego rozwoju tych obszarów, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań.

Studium ponadto ma służyć promocji gminy poprzez przedstawienie jej walorów oraz możliwości lokalizowania inwestycji.



A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

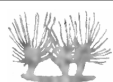
I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA KSZTAŁT POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

I.1 WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY

Mapa nr 1. Położenie na tle administracyjnego podziału kraju i województwa



Od czasu reformy samorządowej i wprowadzenia nowego podziału administracyjnego w 1999 roku Gmina Żabia Wola jest jedną z 325 gmin w województwie Mazowieckim. Położona jest w południowo-zachodniej części województwa, należy do powiatu Grodzkiego. Od północy graniczy z gminą Grodzisk Mazowiecki (powiat Grodzki) oraz gminą Nadarzyn (powiat Pruszkowski). Od zachodu z gminą Radziejowice, od strony południowo-zachodniej z gminą Mszczonów (obie gminy należą do powiatu Żyrardowskiego), od strony południowo-wschodniej z gm. Tarczyn oraz gm. Pniewy (obie gminy należą do powiatu Grójeckiego).



Gmina ma bardzo dobrą komunikację z aglomeracją stołeczną, dzięki bliskiemu położeniu oraz przebiegowi drogi krajowej nr 8. Brak jest natomiast bezpośredniego połączenia kolejowego ze stolicą.

Gmina na tle powiatu

Powiat Grodziski skupia sześć gmin, w tym dwie miejskie (Milanówek i Podkowa Leśna), miejsko-wiejską (Grodzisk Mazowiecki) i trzy wiejskie (Baranów, Jaktorów oraz Żabia Wola). Najważniejsze ośrodki kulturalno-gospodarcze powiatu związane są z linią kolejową Warszawa-Skierniewice (miasta Grodzisk Mazowiecki, Milanówek oraz Podkowa Leśna).

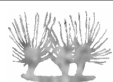
Pozostałe powiązania

Równie bliskim jak Grodzisk, a jednocześnie lepiej skomunikowanym miastem jest Mszczonów. Ważnymi ośrodkami miejskimi są też Żyrardów, Skierniewice i Grójec.

I.2 WNIOSKI Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa uchwalono w dniu 7 czerwca 2004r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004, opublikowano w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 217 z dnia 28.08.2004r poz. 5811. Z w/w Planu wynikają następujące uwarunkowania dla gminy Żabia Wola:

- Według koncepcji polityki przestrzennego rozwoju zagospodarowania kraju – Modelu równoważenia rozwoju - opracowanego przez Rządowe Centrum Studiów Strategicznych Gmina Żabia Wola wraz z całym powiatem Grodziskim leży w obszarze **strefy przyspieszonego rozwoju** stymulowanego przez procesy integracji Polski z Unią Europejską. Ponadto gmina położona jest bezpośrednio pomiędzy Warszawą a Łodzią, których lepsze powiązanie i utworzenie obszaru dwubiegunowej aglomeracji ma zwiększyć ich potencjał do poziomu liczącego się w skali europejskiej.
- W planie zagospodarowania województwa gmina Żabia Wola leży w **obszarze metropolitalnym stolicy**. Obszar ten zamyka się tzw. dużą obwodnicą warszawską, od zachodniej strony stolicy zamykającej się drogą krajową nr 50. Polityka przestrzenna województwa zakłada możliwość włączenia północno-wschodniej części gminy do aglomeracji warszawskiej, natomiast cała gmina Żabia Wola ma znaleźć się **w zasięgu największej presji aglomeracji**. Tereny te plan przewiduje jako rolnicze, bez wskazania specjalizacji.
- Plan Województwa zakłada dla terenów gminy zwiększenie stopnia zalesienia oraz ochronę wód powierzchniowych. Gmina położona jest pomiędzy parkami krajobrazowymi: Bolimowskim oraz Chojnowskim. W gminie znajdują się dwa rezerваты leśne. Ponadto znaczna część obszaru gminy ma znaleźć się w **projektowanym parku krajobrazowym im. Józefa Chelmońskiego** oraz **obszaru chronionego krajobrazu**.
- Podstawową wytyczną dla całego obszaru Województwa jest zasada kształtowania tożsamości kulturowej Mazowsza. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego nie ma bezpośrednich odniesień do terenów gminy Żabia Wola.
- **Droga krajowa nr 8 – ma być przystosowana do parametrów drogi ekspresowej.** Przechodząca przez gminę droga krajowa nr 8 należy do najbardziej obciążonych w województwie. Przejeżdża nią od ponad 7 000 do ponad 40 000 poj. sam./dobę. Droga krajowa nr 50 ma stanowić tzw. dużą obwodnicę Warszawy. Droga wojewódzka nr 876 wraz z drogą powiatową nr 38 510 mają stanowić szlak alternatywny dla drogi krajowej nr 50 oraz połączenie między przemysłową dzielnicą Mszczonowa oraz Tarczynem.

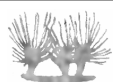


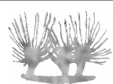
- Linia kolejowa Czachówek -Skierniewice należy do najmniej ruchliwych. W przyszłości planowane jest zawieszenie na tej linii ruchu pasażerskiego. Linia ta ma wejść w skład obwodnicowego obejścia stolicy w towarowym ruchu kolejowym.
- Planowany jest w przyszłości rozwój światłowodowej infrastruktury telekomunikacyjnej obejmującej swym zasięgiem siedziby gmin.
- Cała gmina znajduje się w zasięgu oddziaływania Warszawy. Najbliższy ośrodek stanowi Grodzisk Mazowiecki, który w Planie Zagospodarowania Województwa określony został jako ośrodek przemysłowy. W pobliżu znajdują się zakładane w okresie międzywojennym miasta-ogrody: Podkowa Leśna i Milanówek.
- W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego gmina Żabia Wola została zakwalifikowana do obszarów **rolnictwa intensywnego**, jednak bez wskazania dominującego kierunku produkcji. Warto zauważyć, że prócz warunków przyrodniczych brano pod uwagę lokalizację blisko chłonnego rynku zbytu (Warszawa, ale także Grodzisk Mazowiecki, Mszczonów, Żyrardów).
- Gmina leży w **rejonie turystycznym o znaczeniu lokalnym**, w obszarze koncentracji budownictwa letniskowego. W krajobrazie gminy zdecydowanie dominują elementy przyrodnicze. Nie ma zakładów przemysłowych o dużej uciążliwości. Tradycje zamiejskich rezydencji w gminie Żabia Wola sięgają XIX wieku. Zachowało się tu szczególnie **dużo zabytków o charakterze rezydencji lub ich pozostałości** (11 obiektów!).

Podsumowanie

Główne kierunki rozwoju gminy wynikające z planu rozwoju województwa:

- Zgodnie z polityką przestrzenną Województwa Mazowieckiego północno-wschodni obszar gminy może w przyszłości stać się częścią aglomeracji Warszawskiej, natomiast pozostała jej część znajdzie się w obszarze największych wpływów aglomeracji. Cały obszar gminy znajduje się w obszarze metropolitalnym, wewnątrz Wielkiej Obwodnicy Warszawskiej, którą stanowić ma na tym odcinku droga krajowa nr 50.
- Dla tych terenów przewiduje się produkcję rolną, ochrony krajobrazu (postulowany Park Krajobrazowy im J. Chełmońskiego) oraz obsługa lokalnego ruchu rekreacyjno-turystycznego.
- Przechodząca przez obszar gminy droga krajowa nr 8 przeznaczona jest do przystosowania do standardów drogi ekspresowej, natomiast droga krajowa nr 50 ma w przyszłości pełnić funkcję dużej obwodnicy Warszawskiej.





I.3 PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE

Drogi krajowe i wojewódzkie

Dostosowania drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej. Przybliżony termin realizacji 2008-2013r.

Przebudowa ze wzmocnieniem nawierzchni drogi krajowej nr 50. Przybliżony termin realizacji 2006-2008r.

Przebudowa na całym odcinku (z utwardzeniem nawierzchni gruntowej) drogi wojewódzkiej nr 876. Przybliżony termin realizacji 2001-2006r.

Komunikacja kolejowa

Przebudowa linii CE20 (Łowicz – Skierniewice - Łuków), jako obejścia Warszawy dla ruchu towarowego. Przybliżony termin realizacji 2006-2008r. (Dotyczy terenów kolejowych, stanowiących teren zamknięty)

Energetyka

Budowa stacji 110/15kV Kaleń oraz linii napowietrznej łączącej Kaleń z istniejącą linią napowietrzną 110kV relacji Tarczyn-Mszczonów. Przybliżony termin realizacji 2002-2007r.

Gospodarka odpadami

Budowa potencjału technicznego w zakresie selektywnego gromadzenia odpadów ulegających biodegradacji. Przybliżony termin realizacji 2004-2007r.

Ochrona krajobrazu

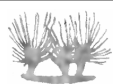
Utworzenie Parku Krajobrazowego imienia Józefa Chełmońskiego ma obejmować kilka gmin na Mazowszu Zachodnim (Radziejowice, Mszczonów, Pniewy, Tarczyn, Żabią Wolę, Grodzisk Mazowiecki)

Kanalizacja

Projektowany układ kanalizacji mieszanej (grawitacyjnej i tłocznej) będzie odprowadzał ścieki do oczyszczalni na terenie gminy. W wioskach położonych w sąsiedztwie z innymi gminami zakłada się wspólne prowadzenie inwestycji z zakresu gospodarki ściekowej celem obniżenia kosztów (Grodzisk Mazowiecki, Nadarzyn, Mszczonów). Warunkiem efektywności projektów w tej dziedzinie będzie działanie ponadlokalne w ramach Związku Międzygminnego Mazowsze Zachodnie lub porozumienia z sąsiednimi gminami co pozwoli na uniknięcie dublowania projektów dotyczących tworzenia niezbędnej infrastruktury.

Gazociąg

Projektowana jest rozbudowa istniejącej sieci gazociągowej oraz zwiększenie liczby przyłączy.



II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

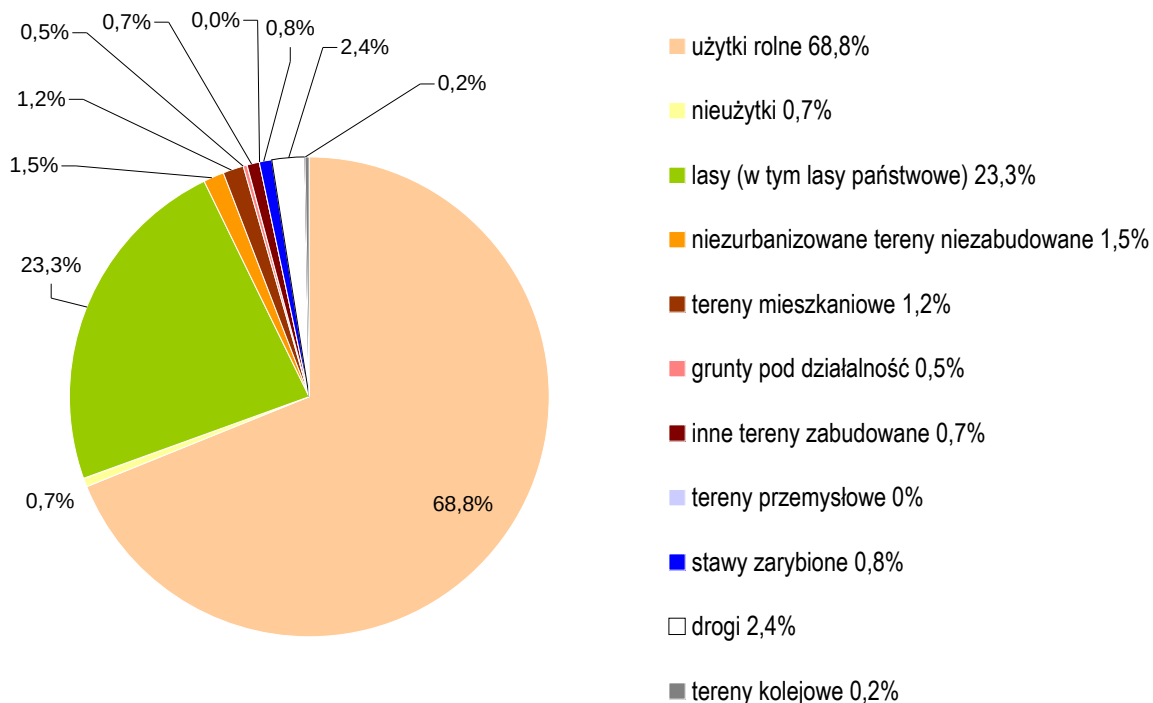
Gmina Żabia Wola jest gminą wiejską, do niedawna rolniczą. Na terenie gminy nie występują obszary przemysłowe. Produkcja rolnicza nie jest tu intensywna. W związku z przewagą gruntów o niskiej przydatności rolniczej oraz położeniem w obrębie bardzo silnej presji aglomeracji warszawskiej przeznaczenie rolnicze faktycznie traci swoje miejsce na rzecz mieszkalnictwa. Tradycyjnie tereny gminy Żabia Wola wchodzą w skład terenów zaplecza lokalnego ruchu rekreacyjno-turystycznego Warszawy.

Podstawowe wielkości charakteryzujące gminę

Powierzchnia gminy	106 km ² (10 561 ha)
Ludność	6042 osób
Średnia gęstość zaludnienia	56 osób/km ²
Procent ludności w wieku produkcyjnym	58%*
Procent ludności z wykształceniem wyższym	5%*
Powierzchnia lasów	23%
Powierzchnia użytków rolnych	70%

*wg spisu powszechnego z maja 2002r pozostałe dane według informacji z Urzędu Gminy (aktualne na rok 2004)

Wykres 1. Procentowy udział terenów o różnym przeznaczeniu w gminie Żabia Wola na podstawie danych zebranych przez Urząd Gminy.



Obszary wykazywane jako użytki rolne stanowią niemal 70% powierzchni gminy. Obszary faktycznie użytkowane w produkcji rolniczej stanowią w gminie Żabia Wola około 30% (według danych powszechnego spisu rolnego) użytków rolnych. Zalesienie wynosi 23% i jest mniejsze niż średnia krajowa, ale większe od średniej wojewódzkiej.

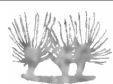


Tabela 1. Podział gruntów według sposobu użytkowania w poszczególnych obrębach:

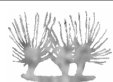
Obręb	Powierzchnia ogółem (w ha)	Tereny rolne %	Tereny zielone %	Lasy %	Tereny zabudowane%*	Drogi %	Wody %	Pozostałe %
Bartoszkówka	704,9025	31,06	5,94	58,5	1,35	1,16	0,30	1,69
Bieniewiec	192,2023	59,78	12,48	12,21	8,02	2,16	0,66	4,69
Bolesławek	125,4801	74,72	8,37	8,90	1,95	1,35	0,57	4,14
Cieple	74,7841	81,07	6,56	1,85	2,22	1,64	0,34	6,33
Cieple A	84,4878	74,49	10,11	5,77	1,47	1,51	0,17	6,50
Grzegorzewice	475,1926	50,00	10,39	15,69	1,58	2,06	16,02	4,26
Grzmiąca	147,1867	70,56	3,60	8,80	3,30	2,87	0,48	10,38
Grzymek	184,3946	31,39	18,78	31,10	7,04	4,94	4,05	2,67
Huta Żabiowska	182,4287	39,00	22,49	11,67	11,51	5,52	0,55	9,24
Jastrzębnik	117,1323	70,56	17,11	2,14	5,91	2,28	1,51	0,46
Kaleń	256,5660	58,61	22,91	5,63	5,28	2,02	0,94	4,58
Kaleń Towarzystwo	233,1199	60,22	18,82	4,70	2,13	1,29	0,61	12,21
Lasek	238,9207	64,90	9,03	17,21	3,66	1,63	0,3	2,19
Lisówek	88,9900	57,04	25,27	0,61	1,48	0,73	1,17	13,67
Musuły	330,1103	48,61	17,94	22,04	6,45	1,75	0,63	2,54
Nowa Bukówka	217,7597	47,37	27,52	12,58	3,85	3,40	1,17	3,78
Oddział	122,1474	71,24	12,93	7,49	2,31	2,46	0,95	2,58
Ojrzanów	457,8735	49,14	10,08	22,04	4,99	2,20	2,19	9,11
Ojrzanów Towarzystwo	185,2867	52,41	28,82	2,98	2,91	2,06	1,31	9,48
Osowiec	519,9119	66,79	5,79	10,70	10,07	2,89	0,31	3,41
Petrykozy	640,4463	62,96	3,15	21,75	2,67	2,05	1,13	5,89
Pieńki Słubickie	75,2348	65,13	19,43	5,79	3,77	1,27	0,06	4,51
Pieńki Żarębskie	174,5619	46,98	33,73	12,65	1,63	0,91	0,72	3,36
Piotrkowice	432,6896	50,7	8,34	30,93	1,91	2,84	0,31	21,40
Przeszkoda	66,3100	62,59	14,71	8,08	5,09	5,26	1,41	2,78
Redlanka	104,4300	60,86	3,16	30,95	1,52	1,60	0,24	1,63
Rumianka	85,5865	69,37	11,47	10,13	2,08	1,99	0,44	4,48
Siestrzeń	356,2232	44,80	9,8	28,05	8,96	6,06	0,74	1,45
Skuły	350,6527	71,36	12,46	2,91	4,63	1,96	0,66	6,0
Słubica A	108,9154	71,0	14,32	6,60	1,92	1,69	0,89	3,54
Słubica B	87,0607	78,55	7,06	6,76	2,2	0,98	0,34	4,07
Słubica Dobra	146,5515	62,50	17,85	2,72	4,09	2,53	1,35	8,91
Słubica Wieś	140,7400	77,84	12,98	1,15	2,16	1,22	0,5	4,11
Władysławów	138,6568	16,19	1,28	70,43	4,51	2,69	0,00	4,86
Wycinki Osowskie	122,6545	52,42	13,26	19,41	7,4	3,89	0,04	3,55
Zalesie	132,9569	65,28	4,7	17,93	7,16	2,00	0,63	2,28
Zaręby	536,2961	63,15	11,62	8,36	3,78	1,97	0,46	10,63
Żabia Wola	441,0619	47,06	15,35	14,71	10,81	5,29	1,56	5,19
Żelechów	675,4575	42,06	30,14	6,32	14,58	2,76	0,8	3,3
Stara Bukówka	42,0370	39,52	24,26	26,95	3,87	0,00	1,61	3,75
Józefina	31,7513	47,19	17,48	1,13	27,10	4,94	0,00	2,13

* W skład terenów zabudowanych, nieurbanizowanych zaliczono tereny działek rekreacyjnych.

Układ komunikacyjny składa się głównie z dróg kołowych. Za podstawowe elementy w zakresie komunikacji w gminie uznaje się układ dróg krajowych, który tworzą:

- droga krajowa Nr 8 relacji Warszawa – Wrocław
- droga krajowa Nr 50 relacji Grójec - Sochaczew

Zmniejszyła się natomiast rola PKP ze względu na zlikwidowanie stacji w Grzegorzewicach.



II.1 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ANTROPOGENICZNEGO

1.1 WARUNKI ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Gmina Żabia Wola jest położona na pograniczu Wysoczyzny Rawskiej i Równiny Łowicko-Błońskiej. Granica między tymi mezoregionami przebiega doliną rzeki Pisia Tuczną i Utratą. Szczegółowy przebieg granicy: równolegle do Pisi Tucznaj (około pięciu kilometrów na południe, przez wsie Grzymek, Słubicę A i Grzmiącą, do wsi Ciepłe, dalej równolegle do warstw terenu po granicy lasu i w północnym skraju obszaru uroczyska „Skuły wschód” do wsi Kaleń Towarzystwo, i obszaru źródłiskowego Utraty i dalej wzdłuż rzeki Utraty granicą wsi Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo do Żelechowa.

W części południowej gminy rzeźba powierzchni terenu jest stosunkowo urozmaicona, północna część jest lekko nachylona w kierunku północno-zachodnim, większe różnice wysokości występują w dolinach rzek. Na obszarze gminy dominują grunty o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków. Grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia występują głównie w dnach dolin rzecznych i obniżeniach bezodpływowych. Na niewielkich obszarach występują złoża kopalin pospolitych (piasków i żwirów). Gmina charakteryzuje się niezbyt korzystnymi warunkami dla produkcji rolnej. Wartość bonitacyjna gruntów przedstawia się następująco: klasy V i VI (słabe i najslabsze) stanowią ponad 60% gruntów ornych, klasy średnie grunty (kl. IVa i IVb) stanowią 34,3%, klasy dobre (IIIa i IIIb) zajmują poniżej 5%. Około 1/5 gminy zajmują lasy i grunty leśne. Część kompleksów leśnych znajduje się pod ochroną. Doliny rzeczne z przyległymi lasami tworzą korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym i nie powinny być przegradzane i zabudowywane. Warunki naturalne terenu – ukształtowanie terenu, szata roślinna, zasoby wód powierzchniowych i gruntowych należy ocenić jako korzystne dla osadnictwa i działalności gospodarczej.

Wody powierzchniowe

Cały obszar gminy znajduje się w obrębie zlewni Bzury. Cieki wodne zaliczają się do wód wolno płynących. Brak naturalnych dużych zbiorników wodnych.

Cieki wodne

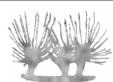
Przez teren gminy Żabia Wola przepływa kilka rzek oraz mniejszych cieków wodnych z czego pięć (Mrowna, Utrata, Pisia Tuczną i Pisia Gągolina, Rokitnica Stara) wymieniono w wykazie cieków podstawowych powiatu Grodzisk Mazowiecki, będącego częścią opracowania „Stan gospodarki wodnej na terenie powiatu Grodzisk Mazowiecki”. Na terenie gminy Żabia Wola mają swoje źródła rzeki: Mrowna, Pisia Tuczną, Utrata, Rokitnica Stara i nienazwany dopływ Pisi Tucznaj (łączy się z nią po za granicami gminy Żabia Wola).

Zbiorniki

Na terenie gminy nie występują naturalne, większe zamknięte zbiorniki wodne, dość powszechne są natomiast niewielkie sztuczne zbiorniki w dolinach rzek i dnach niecek wytopiskowych.

Tabela nr 2. Zestawienie danych o zbiornikach wodnych w gminie Żabia Wola na podstawie Inwentaryzacji obiektów gospodarki wodnej z opracowania „Stan Gospodarki Wodnej na terenie Powiatu Grodzisk Mazowiecki”.

<i>zlewnia, rzędu</i>	<i>źródło zasilania</i>	<i>Liczba obiektów</i>	<i>nazwa, lokalizacja</i>		<i>pow. lustra wody [ha]</i>	<i>średnia głębokość [m]</i>	<i>wysokość piętrzenia [m]</i>	<i>Retencja [m3]</i>
Pisia Gągolina	P. Gągolina		stawy	Grzegorzewice	65	1,2	1,5	780
4. Pisia Tuczną	Źródłiska	5	stawy	Petrykozy (paciorkowe)	4	1,3	1,5	50
4. Pisia Tuczną	Źródłiska	3	stawy	(j.w., inny właściciel)	1	1	1,3	13



4. Pisia Tuczn	P. Tuczn	1	stawy	Petrykozy (w korycie rzeki)	0,6	1	1,3	8
4. Pisia Tuczn	P. Tuczn	2	stawy	Petrykozy (obok rzeki)	0,5	1	1,2	5
4. Pisia Tuczn	P. Tuczn	1	zbiornik	Grzymek (w korycie rzeki)	4,1	1,2	2,5	50
5. Mrowna	Mrowna	4	stawy	Władysławów	2,5	1	2	25
5. Mrowna	Mrowna	1	staw	Musuły	2,4	1,3	1,18	30

W sumie zebrana powierzchnia opisanych zbiorników wynosi nieco ponad 80 ha, a łączna ich retencja to prawie 1000 m³ wody.

Na terenie gminy znajdują się nieujęte w powyższym opracowaniu zbiorniki wodne: na rzece Utrata w miejscowości Ojrzanów w sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy, zbiorniki w miejscowości Osowiec (pozostałość dawnego założenia dworskiego) na dopływie rzeki Pisia Tuczn oraz liczne bezodpływowe lokalne zabagnienia i oczka wodne.

Wody podziemne

Wody gruntowe

Liczne zabagnienia i podmokłości terenu, występujące lokalnie w dolinach rzek i obniżeniach terenu są przejawem wypływu wód podziemnych na powierzchnię. Tereny źródłiskowe związane są z erozyjnymi rozcięciami warstw napinających

Wody głębinowe

Wody czwartorzędowe

Stan zwierciadła tych wód uzależnione są od opadów atmosferycznych. W dolinach rzecznych i zagłębieniach terenu występują przeważnie na głębokości 0-2m, w pozostałych obszarach najczęściej 2-5m poniżej poziomu gruntu, rzadko poniżej 5m. Poziom wodonośny dla tych wód stanowią piaski kwarcowe i piaski ze żwirami. Występują tu jedna, dwie, lub trzy warstwy wodonośne o miąższości przeważnie 30-60m. Zwierciadło tych wód na ogół jest napięte.

Wody trzeciorzędowe

Poziom wodonośny w utworach trzeciorzędu (miocen, oligocen) stanowią piaski i piaski mułkowate na głębokości 160-250m poniżej powierzchni terenu. Miąższość warstwy wodonośnej wód trzeciorzędowych wynosi 20-30 m. Wody te znajdują się pod znacznym ciśnieniem.

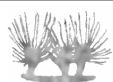
Zanieczyszczenia wód

Zanieczyszczenia wód powierzchniowych.

W ramach opracowania „Stan Gospodarki Wodnej Na Terenie Powiatu Grodzisk Mazowiecki - Monitoring wód powierzchniowych” prowadzono badania czystości rzek: Pisi Tuczn (w miejscowości Bartoszkówka) i Utraty (w miejscowości Ojrzanów). Stan czystości wód w obydwu punktach pomiarowych okazał się niezadowolający. Wody rzek przepływających przez teren Żabiej Woli: Pisi Tuczn, Mrowny i Rokitnicy zostały sklasyfikowane, Pisia Tuczn i Rokitnica za równo pod względem chemicznym jak bakteriologicznym zostały zakwalifikowane w całości jako pozaklasowe, wody rzeki Mrowny zaklasyfikowano do III klasy czystości pod względem bakteriologicznym oraz niemal na całej długości do III klasy pod względem chemicznym (0,5 km stanowią wody pozaklasowe)

Stan czystości wód podziemnych.

Najkorzystniejszymi parametrami fizyko-chemicznymi charakteryzują się wody oligoceńskie. Wody poziomu mioceńskiego często zabarwione, wykazują zanieczyszczenia węglem brunatnym. Osady peryglacjalne charakteryzują się ponadnormatywną zawartością związków żelaza i manganu. Wody z osadów piaszczysto-żwirowych wypełniających doliny rzeczne interglacjału mazowieckiego pod względem chemicznym odpowiadają przepisom sanitarnych dla wód pitnych bez uzdatniania.



Większość wód związanych z osadami zlodowacenia środkowopolskiego charakteryzuje się podwyższoną zawartością żelaza, lub żelaza i manganu oraz wysoką twardością.

1.2 STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Spis powszechny z 2002r wykazał 1435 gospodarstw rolnych, zajmujących w sumie 5927,20 ha (co stanowi 56% powierzchni gminy) w tym użytki rolne zajmują 5130,25 (48% pow. gminy)

O rolniczej aktywności gospodarczej gminy decyduje przede wszystkim jakość gleb. Na terenie gminy nie występują grunty o I i II klasie bonitacyjnej. Niezbyt rozległe występują obszary gruntów III klasy, charakteryzujące się stosunkowo wysokimi wartościami użytkowymi do produkcji rolnej. Dotyczy to części obszaru położonego w obrębie wsi Słubicae, Grzmiąca, Kaleń i Kaleń Towarzystwo. Obszary występowania klas wysokiej bonitacji gleb charakteryzują się jednocześnie dobrymi warunkami budowlanymi.

Tereny charakteryzujące się nieco gorszymi warunkami do produkcji rolnej związane są z obszarami, na których dominują gleby klasy IV. Grunty tej klasy występują „wysypowo” na obszarze całej gminy. Obszary te również powinny podlegać ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolne.

Reasumując gmina posiada niezbyt korzystne warunki do produkcji rolnej. Na większości obszarów występują gleby niskich klas bonitacji V i VI.

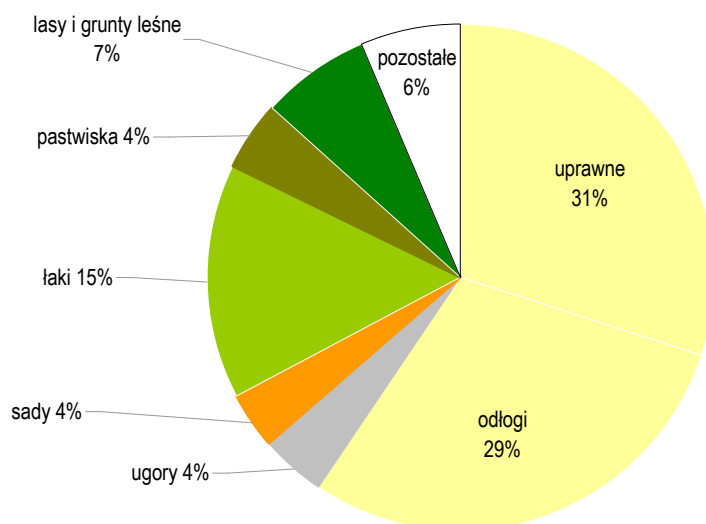
Północno- wschodnia część terenów rolnych gminy jest w większości zmeliorowana.

Struktura użytkowania gruntów w gospodarstwach rolnych

W skład 32 sołectw wchodzi 1680 gospodarstw rolnych i prawie dwa razy tyle nieruchomości. Według danych ze spisu rolnego z 2002r ponad trzy czwarte liczby gospodarstw rolnych stanowią gospodarstwa małe (gospodarstwa o powierzchni 1-5ha stanowią 63% liczby gospodarstw rolnych) i bardzo małe (gospodarstwa o powierzchni poniżej 1ha stanowią 15% liczby gospodarstw w gminie), gospodarstwa średnie (o powierzchni 5-10ha) stanowią 16%, a gospodarstwa duże (powyżej 10ha) to 6% gospodarstw w gminie.

Wykres nr 2. UŻYTKOWANIE GRUNTÓW NA TERENIE GMINY ŻABIA WOLA

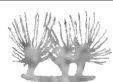
(Na podstawie danych zebranych przez urząd gminy)



oraz warzywa szklarniowe.

W obrębie gruntów rolnych niezabudowanych grunty orne stanowią 3769,73ha (63,6%) w tym odłogi – 1736,10ha (29,3%), ugory – 252ha (4,3%). Sady stanowią 218,46ha (3,7%), łąki – 891,56ha (15%), pastwiska – 250,50ha (4,2%). Lasy i grunty leśne zajmują 424,01ha (7,2%) oraz pozostałe grunty – 372,94ha (6,3%).

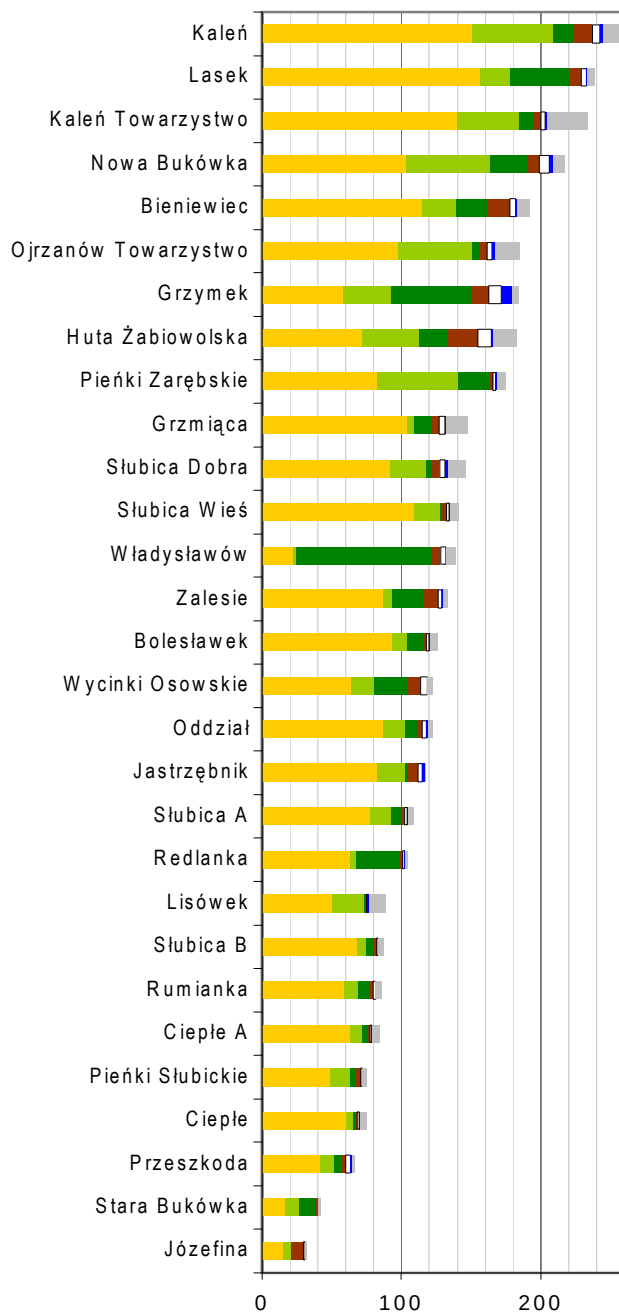
Brak wyspecjalizowanej gałęzi produkcji rolnej. Przeważnie uprawia się zboża (głównie żyto, pszenicę, owies), ziemniaki



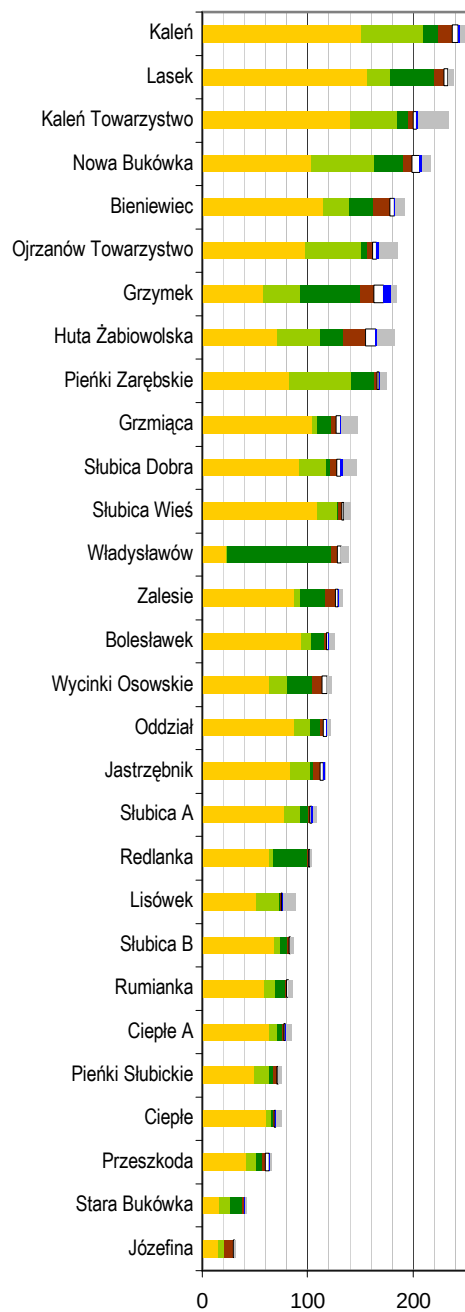
Formy użytkowania terenu

Podział powierzchni według sposobu użytkowania w obrębach dużych (których powierzchnia przekracza 2% powierzchni gminy) Na podstawie danych z urzędu gminy.

Wykres 3. Podział powierzchni wsi według sposobu użytkowania.



W obrębach o powierzchni większej niż 3% pow. Gminy



W obrębach o powierzchni mniejszej niż 3% pow. Gminy.

Tereny rolne Tereny zielone Lasy Tereny zabudowane Drogi Wody Pozostałe

W większości obrębów przeważają tereny zdefiniowane jako rolne.



1.3 STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W poprzednim Studium przewidziano ponad 2500ha lasów i terenów leśnych. Ponad połowę powierzchni lasów na terenie gminy Żabia Wola stanowią lasy państwowe (1 376 ha). Należą one do nadleśnictwa Grójec do dwóch leśnictw: Skuły i Książenice.

Leśnictwo Skuły

Obejmuje lasy w południowej części gminy w tym obydwie rezerwy leśne: Skulski Las i Skulskie Dęby. Obydwie te kompleksy leśne stanowią najważniejsze węzły ekologiczne i skupiają niemal wszystkie rzadkie i chronione gatunki roślin i zwierząt jakie występują na obszarze Gminy.

Uroczysko Skuły wschód obejmuje 445ha lasu, w tym rezerwat Skulski Las o powierzchni prawie 317ha. Rezerwat ten to drzewostany liściaste, zróżnicowanym składzie gatunkowym, ciekawostką jest występowanie stanowisk buka poza granicą zwartego zasięgu.

Uroczysko Skuły Zachód stanowi 395ha lasu. Na terenie uroczyska wydzielono rezerwat „Skulskie Dęby” o powierzchni 30ha, chroniący ponad 200 letnie dęby. Na terenie uroczyska występują obszary bagienne.

Leśnictwo Książenice

Obejmuje dwa duże kompleksy leśne: w uroczysko Książenice-Musuły, i uroczysko w Żabiej Woli oraz prowadzi nadzór nad lasami prywatnymi.

W państwowych kompleksach leśnych przeważają drzewostany 3-4 gatunkowe.

Kompleks leśny w Musułach (263ha) ma charakter produkcyjny. Gatunkiem dominującym jest sosna pospolita. Obok sosny występuje brzoza brodawkowata i olsza szara, występuje dąb w domieszcze. Przede wszystkim pozyskiwana jest sosna, brzoza, olcha.

Las w Żabiej Woli ma funkcję wodochroną. Dominującym gatunkiem jest sosna, występuje również dąb, brzoza i olcha.

1.4 OPIS ISTNIEJĄCYCH FORM OCHRONY ŚRODOWISKA

Obszarowe formy ochrony występujące w gminie Żabia Wola:

REZERWATY

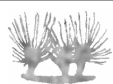
a) Skulski Las (1984r) MP.17/126

Rezerwat Skulski Las został utworzony w 1984 r. MP.17/126. Zajmuje powierzchnię 316,92 ha. Obejmuje większą część uroczyska leśnego Skuły-Wschód. Uroczysko Skuły-Wschód należy do wyjątkowych kompleksów, gdzie na dużej powierzchni, na siedliskach żyznych i wilgotnych, zachowane są fitocenozy lasów liściastych. Zbiorowiska leśne rezerwatu wykazują duży stopień naturalności. Płaty ze starymi drzewostanami posiadają niemal puszczański charakter. Jeden ze znanych od dawna walorów Skulskiego Lasu to wysypowe stanowisko buka, poza granicą zasięgu gatunku. Dodatkowe atuty rezerwatu stanowią: duża liczba starych, pomnikowych drzew i walory krajobrazowe.

Na terenie rezerwatu stwierdzono cztery zespoły leśne:

- grądu subkontynentalnego
- łągu jesionowo- olszowego
- łągu wiązowo- jesionowego
- olsu porzeczkowego.

Runo zielne jest szczególnie bujne i obfitujące w gatunki w grądzie wilgotnym. Rosną tu liczne interesujące gatunki, rzadko spotykane w Polsce Środkowej, m.in.: zdrojówka rutewkowata, kokorycz pełna, jaskier kaszubski, turzycza orzęsiona, złoć żółta, łuskiewnik różowy.



Do fitocenoz łągowych zaliczamy łąg wiązowo- jesionowy, jesion wyniosły, zawilec żółty, zdrojówkę rutewkową, fiołek leśny, ziarnopłon wiosenny, śledziennicę skrętnolistną i jaskier kosmaty.

Flora rezerwatu liczy około 400 gatunków, a na szczególną uwagę zasługują tu rośliny chronione m.in.: kopytnik zwyczajny, listera jajowata, gnieździk leśny, storczyk Fuchsa, storczyk plamisty i pierwiosnek lekarski. Największą atrakcją rezerwatu jest pełnik europejski,

Zespoły roślinne: Carici elongatae- Alnetum, Circae- Alnetum, Tilio- Carpinetum: a) typicum, b) stachyetosum. Gatunki roślin chronionych objęte ochroną ścisłą: *Listera jajowata (Listera ovata)*, *Orchis maculata*, *Pełnik europejski (Trollius europaeus)* Gatunki roślin chronionych objęte ochroną częściową: Kopytnik pospolity (*Asarum europaeum*), Kruszyna pospolita (*Frangula alnus*), Porzeczka czarna (*Ribes nigrum*), kalina okrągłolistna (*Viburnum opulus*).

b) Skulskie dęby (1996r) MP.75/689

Rezerwat „Skulskie Dęby” utworzono w 1996 r. M.P.75/689 o powierzchni 30,07 ha. Obejmuje on północno- zachodnią część uroczyska Skuły- Zachód. Przedmiotem ochrony jest ponad 200- letni starodrzew dębowy oraz zróżnicowane, wilgotne i bagienne zbiorowiska roślinne, leśne i łąkowo- torfowiskowe. Najcenniejszym obiektem w rezerwacie jest starodrzew naturalnego pochodzenia, o puszcząnskim charakterze. Wyróżniamy trzy typy fitocenoz leśnych:

- grądu typowego,
- grądu wilgotnego,
- olsu porzeczkowego.

Najbardziej naturalne, najcenniejsze płaty tego zbiorowiska są z udziałem potężnych, ponad 200- letnich dębów. Oprócz dębów rosną tu w domieszcze sędziwe wiązy górskie oraz jawory. Wczesną wiosną kwitną m.in.: zawilec kwiatowy, gwiazdnica wielokwiatowa, przylaszczka pospolita, gajowiec żółty, fiołek leśny, fiołek Rivina, jaskier kaszubski. Oprócz dominujących dębów szypułkowych, występują olsze czarne, wiązy górskie i jawory, brzozy brodawkowate oraz topola i osika. Drzewostan łągu jesionowo- olszowego tworzą olsza czarna, jesion wyniosły z domieszką innych drzew, kalina koralowa, czeremcha zwyczajna i dereń świdwa. Aspekt wczesnowiosenny runa jest bardzo kolorowy. Zaliczamy tu takie gatunki jak: ziarnopłon wiosenny oraz gwiazdnica gajowa. W obniżeniach terenu występują płaty bagiennego lasu olszowego- olsu. Charakterystyczne dla tego zbiorowiska, rośliny zielone to m.in.: Kosaciec żółty, knieźdź błotna, borysz błotny, turzyca długokłosa, zachyłnik błotny.

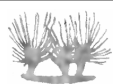
Florę rezerwatu tworzy około 180 gatunków, m.in. rośliny chronione: *bluszcz pospolity (Hedera helix)*, kopytnik pospolity (*Asarum europaeum*), *kruszczyk szerokolistny (Epipactis helleborine)*, konwalia majowa (*Convallaria maialis*), *storczyk szerokolistny (Orchis)*.

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Powołany w 1986r *Bolimowsko-Radziejowski Obszar Chronionego Krajobrazu z doliną środkowej Rawki* (Uchwała nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 29 września 1986r opublikowano w Dzienniku urzędowym województwa Skierniewickiego 30 października 1986r) miał objąć część obszaru gminy Żabia Wola, jednak obszar zmieniono w 1997r (Rozporządzenie Wojewody Skierniewickiego Nr 36 z dnia 28 lipca 1997 r. – Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 20 sierpnia 1997r Nr 18 poz. 113).

PARK KRAJOBRAZOWY

Od 2000 roku czynione są *starania, aby utworzyć Park Krajobrazowy Ziemia Chełmońskiego*. Teren projektowanego parku i otuliny, położony jest w południowo- zachodniej części województwa mazowieckiego w powiatach: grodziskim (gm. Żabia Wola, Jaktorów, Grodzisk Mazowiecki), żyrardowskim (gm. Radziejowice i Mszczonów), grójeckim (gm. Tarczyn i Pniewy) i pruszkowskim z gminą Nadarzyn.



Park im. J. Chełmońskiego stanowić będzie uzupełnienie systemu parków krajobrazowych (Bolimowskiego, Chojnowskiego, Mazowieckiego) tworzących równoleżnikowy ciąg przyrodniczy i korytarz ekologiczny na obszarze Mazowsza.

Punktowe formy ochrony:

OCHRONA GATUNKOWA

Rośliny chronione

Na terenie gminy, głównie na terenach rezerwatów, występują gatunki roślin chronionych oraz zagrożonych wyginięciem.

Tabela nr 3. Rośliny chronione.

Gatunki chronione:

Bagno zwyczajne (*Ledum palustre*)
 Bluszcz pospolity (*Hedera helix*)
 Buławnik czerwony (*Cephalanthera rubra*)
 Goździk piaskowy (*Dianthus arenarius*)
 Goździk pyszny (*Dianthus superbus*)
 Kalina koralowa (*Viburnum*)
 Konwalia majowa (*Convallaria majalis*)
 Kocanki piaskowe (*Helichrysum arenarium*)
 Kopytnik pospolity (*Asarum europaeum*)
 Kosaciec syberyjski (*Iris sibirica*)
 Kruszczyk szerokolistny (*Epipactis helleborine*)
 Kruszyna pospolita (*Frangula alnus*)
 Kukułka (storczyk) Fuchsa (*Dactylorhiza fuchsii*)
 Kukułka (storczyk) plamista (*Dactylorhiza maculata*)
 Kukułka (storczyk) szerokolistna (*Dactylorhiza majalis*)
 Lilia złotogłów (*Lilium martagon*)
 Listera jajowata (*Listeria ovata*)
 Naparstnica zwyczajna (*Digitalis grandiflora*)
 Pełnik europejski (*Trollius europaeus*)
 Pierwiosnek lekarski (*Primula veris*)
 Podkolan biały (*Platanthera bifolia*)
 Porzeczka czarna (*Ribes nigrum*)
 Przyłuszczka pospolita (*Hepatica nobilis*)
 Przytulnia wonna (*Galium odoratum*)
 Wawrzynek wilczczyko (*Daphne mezereum*)
 Widłak gwoździsty (*Lycopodium clavatum*)
 Widłak jałowcowaty (*Lycopodium annotinum*)
 Zimozioł północny (*Linnaea borealis*)

Gatunki rzadkie, ginące i zagrożone:

Bagnica torfowa
 Borówka bagienna
 Ciemiężyk białokwiatowy
 Dzwonek brzoskwiniolistny
 Dziurawiec skąpolistny (*Hypericum*)
 Fiołek przedziwny (*Viola*)
 Groszek czerniejący
 Gruszczyka okrągłolistna
 Konieczyna dwukłosa
 Kostrzewa amethystowa
 Miodownik melisowaty
 Miodunka wąskolistna (*Pulmonaria*)
 Modrzewica północna
 Przytulnia okrągłolistna (*Galium rotundifolia*)
 Trzcinnik prosty
 Turzyca orzęsiona (*Carex*)
 Turzyca leśna
 Turzyca pagórkowa
 Turzyca sina
 Turzyca tunikowa
 Ukwap dwupienny
 Wełnianka pochwowata
 Wyka kaszubska
 Zamokrzyca ryżowa
 Zerwa kłosa
 Żurawina błotna

Zwierzęta chronione

W okolicy uroczyska „Skuły Zachód” gniazduje bocian biały, w sąsiedztwie rezerwatu „Skulski Las” znalazł siedlisko orzeł bielik.

Można spotkać także:

sarny,
 lisy,
 zające.

POMNIKI PRZYRODY

Wokół pomników przyrody ustala się otulinę ochronną o promieniu 15m. W stosunku do pomników przyrody zabrania się:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby
- 4) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości
- 5) zaśmiecania obiektu i terenów wokół niego
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych

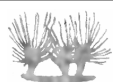
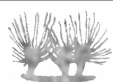


Tabela nr 4. Wykaz pomników przyrody w gminie Żabia Wola

nr	dawny nr rej	miejsowość	działka ewid.	gatunek
1456	55/30	Słubica	100	dąb szypułkowy
1457	54/30	Słubica	97	lipa drobnolistna
1458	53/30	Władysławów		kasztanowiec biały
1459	52/30	Władysławów		lipa drobnolistna
1460	51/30	Władysławów		lipa drobnolistna
1461	50/30	Władysławów		platan klonolistny
1462	49/30	Władysławów		platan klonolistny
1463	48/30	Władysławów		platan klonolistny
1464	47/30	Władysławów		platan klonolistny
1465	46/30	Władysławów		platan klonolistny
1466	1/30	Władysławów	564	klon pospolity
1467	2/30	Ojrzanów	305	klon pospolity
1468	3/30	Ojrzanów	305	lipa drobnolistna
1469	4/30	Ojrzanów	305	klon srebrzysty
1470	5/30	Ojrzanów	305	brzoza brodawkowata
1471	6/30	Ojrzanów	305	jesion wyniosły
1472	7/30	Ojrzanów	305	jesion wyniosły
1473	8/30	Ojrzanów	305	lipa drobnolistna
1474	9/30	Ojrzanów	305	świerk pospolity
1475	10/30	Grzmiąca	11/1	kasztanowiec pospolity
1476	11/30	Grzmiąca	11/1	topola biała
1477	12/30	Grzmiąca	11/1	świerk pospolity
1478	13/30	Grzmiąca	11/1	lipa drobnolistna
1479	14/30	Grzmiąca	11/1	świerk pospolity
1480	15/30	Grzmiąca	11/1	jesion wyniosły
1481	16/30	Grzmiąca	11/1	dąb szypułkowy
1482	17/30	Grzmiąca	11/1	platan klonolistny
1483	18/30	Grzmiąca	11/1	klon pospolity
1484	19/30	Grzmiąca	11/1	modrzew europejski
1485	20/30	Grzmiąca	11/1	lipa drobnolistna
1486	22/30	Grzmiąca	11/1	dąb szypułkowy
1487	23/30	Grzmiąca	11/1	klon pospolity
1488	-	Grzmiąca	42 i 43	lipa drobnolistna(67 szt); grab pospolity(30szt); klon pospolity(24 szt); wierzbą białą(5 szt); jesion wyniosły(10 szt); kasztanowiec biały(12 szt); dąb szyp-wy(5 szt); klon jawor(3 szt); robinia akacjowa(3 szt); topola biała(2)
1489	25/30	Grzegorzewice	118	lipa drobnolistna
1490	26/30	Grzegorzewice	118	klon jawor
1491	27/30	Grzegorzewice	118	klon jawor
1492	28/30	Grzegorzewice	118	klon jawor
1493	29/30	Grzegorzewice	118	lipa drobnolistna
1494	30/30	Grzegorzewice	118	jesion wyniosły
1495	31/30	Grzegorzewice	118	jesion wyniosły
1496	32/30	Grzegorzewice	118	modrzew europejski
1497	33/30	Grzegorzewice	118	modrzew europejski
1498	34/30	Grzegorzewice	118	modrzew europejski
1499	35/30	Grzegorzewice	118	modrzew europejski
1500	36/30	Grzegorzewice	118	modrzew europejski
1501	37/30	Grzegorzewice	118	klon pospolity
1502	38/30	Grzegorzewice	118	kasztanowiec biały
1503	39/30	Grzegorzewice	118	kasztanowiec biały
1504	40/30	Grzegorzewice	118	lipa drobnolistna
1505	41/30	Grzegorzewice	118	klon pospolity
1506	24/30	Skuły	33	kasztanowiec biały
1507	45/30	rez. Skulski Las nadl. Grójec	I. Skuły kw. 93n	dąb szypułkowy

formy ochrony przyrody i środowiska zapisane w miejscowym planie zagospodarowania:

- korytarze ekologiczne
- strefy ochronne



II.2 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY WARTOŚCI KULTUROWYCH

2.1 RYS HISTORYCZNY

Wiadomości ogólne o historii Mazowsza Zachodniego

Mazowsze od początku państwowości Polskiej znalazło się w granicach państwa Mieszka I i Bolesława Chrobrego. W okresie rozbitcia dzielnicowego zgodnie z testamentem Bolesława Krzywoustego z 1138r ziemie te otrzymał Bolesław Kędzierzawy, po nim jego syn Leszek, a po nim brat Kazimierz Sprawiedliwy i jego syn Konrad I. Od 1207r Konrad Mazowiecki rozluźnia stosunki udzielnego Księstwa Mazowieckiego z pozostałymi ziemiami polskimi. Administracyjnie dzisiejsze ziemie obszaru gminy Żabia Wola należały do Kasztelanii Warszawskiej. W 1526 r Kasztelania została przyłączona do Korony Królestwa Polskiego. Po trzecim rozbiore ziemie te znalazły się w zaborze pruskim. Następnie w latach 1807-1815r znalazł się w departamencie warszawskim Księstwa Warszawskiego, pod jurysdykcją moskiewską.

Wiadomości o terenach znajdujących się na obszarze dzisiejszej gminy Żabia Wola.

Najstarsze ślady człowieka na terenie gminy stanowią ślady osad z epoki kamienia, liczne ślady osad z epoki brązu oraz znaleziska pojedynczych rzymskich monet z I i II wieku naszej ery w Osowcu. Wzmianki o istniejących i powstających osiedlach na dzisiejszym terenie gminy Żabia Wola pochodzą już ze średniowiecza.

Na terenach gminy Żabia Wola według opisu w Słowniku Geograficznym Królestwa Polskiego początku XIX wieku istniały wsie - nazwy wsi za słownikiem.

Powiat Grójecki

Gmina Konie:

- Petrykozy (wzmiankowana w 1380r jako Potrukossy i 1580r jako Potrikozy) gorzelnia, wieś (6/52;100), do dziś zachował się dwór z parkiem z XIX w.
- Redlanka wieś (?/?;147) ostatnie spisy nie podają tej miejscowości

Powiat Błoński

Gmina Grodzisk Mazowiecki:

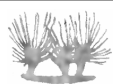
- Zalesie wieś (1580r młyn o jednym kole) (?/?;56)
- Osowiec wieś i folwark (16/112;315). Dwór klasycystyczny, murowany, zbudowany w 1860r, park z połowy XIX w. Zachował się dwór z parkiem i zabytkowa kapliczka.
- Wycinki Osowskie w 1906 r założono tu szkołę, do której uczęszczano do 1928r (do przeniesienia szkoły do wsi Józefina)
- Przeszkoda (4/41;80) kapliczka z 1920r

Gmina Młochów

- Józefina wieś w 1928r utworzono tu 3 klasową, 5 oddziałową szkołę. Od sierpnia 1929r przystąpiono do budowy gmachu siedmioklasowej szkoły powszechnej. Najwięcej starań przy budowie dołożył dyr. Mateusz Chełmoński.
- Musuły folwark i wieś (8/61)
- Siestrzeń wieś i folwark z 1870r, fabryka kafli i cegielnia
- Władysławów wieś, dawna posiadłość kościoła św. Ducha w Warszawie (?/?;65)

Gmina Passy:

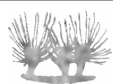
- Bieniewice wieś (19/316;337)
- Ojcówek 1863r majątek z dworkiem wykupiony przez lekarzy z Warszawy Świętochowskich i Katarzyńskich, później właścicielami byli Tadeusz Dmowski, Irena Świętokowska, w 1900r wybudowano dworek oraz urządzono park. Po wojnie właścicielem majątku stał się Franciszek Świerczyński, a następnie jego syn.



Gmina Skuły

O gminie: Gmina Skuły w 1880r liczyła 3525 mieszkańców, rocznik statystyczny Królestwa Polskiego w 1913r odnotowuje 4407 mieszkańców. W skład gminy Skuły wchodziły trzy wsie leżące po za obszarem dzisiejszej gminy Żabia Wola: Lutówka, Huta Lutówka i Dwórzo oraz większa część dzisiejszej gminy Żabia Wola – opisane poniżej.

- **Grzegorzewice** wieś folwark (24/190;409). Folwark wzmiankowany już w **1370r** wieś należała w tym czasie do parafii Mszczonów, w 1580r część wsi należała do parafii Lutkówka. Ludność trudniła się tkactwem płóciennym i sukienniczym. Mieszkańcy przekazali 100 m materiału na mundury Tadeuszowi Kościuszce.
- **Grzmiąca** starożytna wieś, folwark. W **1399r** książę Ziemowit IV nadał jej prawa chełmińskie. Dziedzicem był wtedy Jakób ze Świdna. Folwark (14/107) w 1876r Julian Wilhelm Brunwaj sprzedał Kuscherowi, a ten w 1881r Władysławowi Ciołkowskiemu. Pałac 1 piętrowy projektu Bobińskiego, ogród i park 15 mórg urządził ok. 1875r Jammet, stawy, kaskada, fontanna, oranżeria.
- **Ojrzanów** pierwszy raz wzmiankowana w **1423r**. Wieś i folwark (19/144;286). Siedziba rodu Prusów-Ojrzanowskich. W 1470r dziedzic Ojrzanowa Mikołaj Ojrzanowski polecił karczować okoliczne lasy i osadził tam podległych sobie kmieci. Powstały wówczas wsie Żelechów i Wola Wesoła.
- **Skuły** wieś folwark (24/196;404). W pierwszej połowie XIVw im Piotr Pika otrzymał od księcia Bolesława Mazowieckiego przywilej lokacji wsi Skuły na prawie Niemieckim. W **1432r** Pika będąc bezdzietnym przekazuje Skuły i Słubicę Janowi i Abrachamowi Skulskim. Kościół parafialny drewniany był już w 1598r, odbudowany w 1775r. Od połowy 1654r część wsi znalazła się w posiadaniu misjonarzy z Warszawy, od 1787r do zakonu należała już cała wieś. Po powstaniu styczniowym dobra kościelne zostały skonfiskowane (ukaz carski 27.09.1864r)
- **Słubica** wieś, folwark i dobra (27/168;361), wieś wzmiankowana w **1382r** jako Szulbicza, w 1884r dwa młyny i smolarnia
- **Żabia Wola** wieś (20/187) wieś założono w **1470r**, po wykarczowaniu lasu przez kasztelana Ojrzanowskiego. Pierwotna nazwa wsi to Wola Wesoła. Wzmiankowana też w 1500r. W 1580r Wola Wesoła stanowiła własność kasztelanki krakowskiej. W 1802r Józefina ze Skulskich Dzierzbicka sprzedała majątek Tomaszowi Baniti. Na początku XX wieku dwór przebudowano w stylu klasycystycznym, właścicielem był wówczas Woyciechowski. W okresie międzywojennym we wnętrzu dworku nakręcono niektóre sceny „Pana Tadeusza”.
- **Żelechów** wieś założono w **1470r**, po wykarczowaniu lasu przez kasztelana Ojrzanowskiego (29/151;394) W 1902 r zorganizowano w Żelechowie straż pożarną.
- **Bartoszkówka** – istnieje od 1878r jest dawną kolonią napływowej ludności rosyjskiej. Dobra te skonfiskowano po Powstaniu Styczniowym ukazem carskim z 1864r i przekazano na rzecz rządu rosyjskiego, a ten przekazał je gen. Skobelewowi. Generał ziemie sprowadzonym w 1878r 34 rosyjskim rodzinom. Wieś nazwał Skobelówką. Po I wojnie światowej za sprawą Starosty Powiatu Błońskiego Czaykowskiego zmieniono nazwę wsi na Bartoszkowka – na cześć bohatera Powstania Kościuszkowskiego Bartosza Głowackiego.
- Bukówka wieś, folwark, smolarnia (9/48)
- Grzymek folwark i młyn
- Huta Żabiowska wieś, w 1864r założono tu szkołę, która działała do 1909r.
- Huta Żelechowska (?/332) założona przez właścicieli Żelechowa na gruntach po wyciętym lesie. Przez kilkanaście lat czynna była huta szkła.
- Kaczków wieś
- Kaleń wieś i folwark
- Oddział wieś i folwark (9/70;31)
- Pieńki Zarębskie kolonia
- Piotrkowice wieś (6/52;92)
- Popiele folwark
- Ręczaje wieś
- Wyprys w 1878r dokonano pierwszego wpisu do księgi hipotecznej na majątek „Osada Młynarska – Folwark Wyprys”.



- Zaręby wieś (18/163;206), folwark Zaręby wydzielony w 1881r z dóbr Ojrzanów, do dziś zachował się park podworski i spichlerz z około 1900 roku.

uwagi do opisu:

(liczby w nawiasie oznaczają liczbę domostw/liczba mieszkańców wsi w 1827r; po apostrofie liczba mieszkańców w 1880r) **wyłuszczone czcionką** wsie, o których słownik podaje bardziej szczegółowe informacje.

kursywą – informacje z innych źródeł (późniejszych)

2.2 ZASOBY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO GMINY

STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

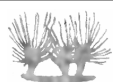
Gmina Żabia Wola posiada dość dobrze rozpoznane zasoby środowiska kulturowego na jej terenie. Zasoby środowiska kulturowego w granicach gminy podzielono na obiekty wpisane do rejestru zabytków, będące w ewidencji konserwatorskiej oraz spełniające warunki do objęcia ich ochroną konserwatorską.

a) ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE:

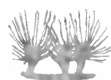
W chwili obecnej znanych jest 116 zabytków archeologicznych na terenie gminy. Stanowią one głównie ślady osadnictwa z różnych okresów, pozostałości osad (z XIII-XIV wieku, z XII-XIII w, z epoki brązu – 3 zabytki, pozostałość osady hutniczej z okresu wpływów rzymskich) i cmentarzysko ciałopalne oraz domniemane cmentarzyska (2 starożytne cmentarzyska, cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich).

Tabela nr 5. Opis zabytków archeologicznych na terenie gminy

Nr ewid. AZP	Rodzaj stanowiska	okres
60-63/2	pozostałości osady?	średniowiecznej i nowożytniej
60-63/3	ślady osadnictwa	wczesna epoka żelaza
60-63/4	ślady osadnictwa	wczesna epoka żelaza
60-63/6	ślady osadnictwa	średniowiecznego
60-63/7	ślady osadnictwa	nowożytnego
60-63/10	ślady osadnictwa	nowożytnego
60-63/43	ślady osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia
60-63/44	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
60-63/45	ślady osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza
60-63/46	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
60-63/47	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu i średniowiecza
60-63/48	ślady osadnictwa	z epoki brązu
60-63/49	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia i wczesnej epoki żelaza
60-63/50	ślady osadnictwa	starożytnego
61-62/13	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-62/18	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu
61-62/19	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia
61-62/20	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu
61-62/21	ślady osadnictwa	z epoki brązu
61-62/22	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-62/23	ślady osadnictwa	z epoki brązu
61-62/24	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-62/25	ślady osadnictwa	starożytne
61-62/26	pozostałości osady	z epoki brązu
	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia
61-62/43	ślady osadnictwa	z epoki brązu
61-62/44	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-62/45	ślady osadnictwa	starożytnego
61-62/46	ślady osadnictwa	z epoki brązu
61-62/47	pozostałości osady	z młodszej epoki kamienia
61-62/54	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i wczesnej epoki żelaza
61-62/55	pozostałości osady	z wczesnej epoki żelaza
61-62/59	ślady osadnictwa	średniowiecznego
61-63/1	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu

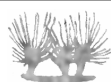


61-63/2	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/3	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/4	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/5	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/6	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia
61-63/7	pozostałości osady	z epoki kamienia
	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/8	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/9	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/10	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/11	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/12	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/13	pozostałości osady	z epoki brązu
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia
61-63/14	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/15	pozostałości osady	z okresu wpływów rzymskich
	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, epoki brązu i średniowiecza
61-63/16	cmentarzysko ?	z okresu wpływów rzymskich
	śląd osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza
61-63/17	pozostałości osady	z wczesnej epoki żelaza
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/18	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu i średniowiecza
61-63/19	śląd osadnictwa	średniowiecznego
61-63/20	cmentarzysko ?	starożytne
	śląd osadnictwa	średniowiecznego
61-63/21	śląd osadnictwa	średniowiecznego
61-63/22	pozostałości osady	z młodszej epoki kamienia
	śląd osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza
61-63/23	pozostałości osady	z XII-XIIIw
	śląd osadnictwa	starożytnego
61-63/24	śląd osadnictwa	starożytnego
61-63/25	śląd osadnictwa	średniowiecznego
61-63/26	pozostałości osady	z okresu wpływów rzymskich
	ślady osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza
61-63/27	pozostałości osady	z XIII-XIVw
	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia i epoki brązu
61-63/28	cmentarzysko ?	starożytne
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia, epoki brązu, wczesnej epoki żelaza i średniowiecza
61-63/29	śląd osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu
61-63/30	śląd osadnictwa	z epoki kamienia, epoki brązu i okresu wpływów rzymskich
61-63/31	pozostałości osady	z epoki brązu, wczesnej epoki żelaza i okresu wpływów rzymskich
61-63/32	śląd osadnictwa	z wczesnej epoki żelaza
61-63/33	śląd osadnictwa	z okresu wpływów rzymskich
61-63/34	pozostałości osady	z okresu wpływów rzymskich i średniowiecza
	śląd osadnictwa	z wczesnej epoki żelaza
61-63/35	śląd osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu i średniowiecza
61-63/36	pozostałości osady	z wczesnej epoki żelaza, okresu wpływów rzymskich i średniowiecza
	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, epoki brązu i średniowiecza
61-63/37	pozostałości osady	z wczesnej epoki żelaza i średniowiecza
	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-63/38	pozostałości osady	średniowiecznej
61-63/39	śląd osadnictwa	z okresu wpływów rzymskich
61-63/40	śląd osadnictwa	z wczesnej epoki żelaza i średniowiecza
61-63/41	pozostałości osady	z wczesnej epoki żelaza
	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, epoki brązu i średniowiecza
61-63/42	pozostałości hutniczej osady	z okresu wpływów rzymskich
	śląd osadnictwa	z wczesnej epoki żelaza
61-63/43	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-63/44	cmentarzysko ciałopalne	-
	śląd osadnictwa	starożytnego i średniowiecznego
61-63/45	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia i epoki brązu
61-63/46	pozostałości osady	z młodszej epoki kamienia
61-63/47	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/48	śląd osadnictwa	z epoki kamienia, epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
61-63/49	cmentarzysko ?	z epoki brązu
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/50	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-63/51	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu



61-63/52	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-63/53	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-63/54	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-63/55	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/56	pozostałości osady	z okresu wpływów rzymskich
	ślady osadnictwa	starożytnego i średniowiecznego
61-63/57	pozostałości osady	z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i średniowiecza
61-63/58	śląd osadnictwa	starożytnego
61-63/59	pozostałości osady	z okresu wpływów rzymskich
	cmentarzysko ?	z okresu wpływów rzymskich
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/60	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/61	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/62	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/63	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/64	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/65	cmentarzysko ?	z epoki brązu
61-63/66	osada	z epoki brązu
	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-63/67	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-64/35	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-64/36	pozostałości osady?	z epoki brązu
62-62/14	pozostałości osady	z epoki brązu
62-62/28	śląd osadnictwa	średniowiecznego
62-62/29	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
62-62/35	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia lub epoki brązu
62-62/36	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
62-63/1	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej
62-63/2	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej
62-63/3	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej
62-63/4	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i z XVI-XVIIIw
62-63/5	śląd osadnictwa	średniowiecznego i z XVI-XVIIIw
62-63/6	śląd osadnictwa	z XVI-XVIIIw
62-63/7	śląd osadnictwa	z epoki kamienia
62-63/8	śląd osadnictwa	z okresu wpływów rzymskich
62-63/9	śląd osadnictwa	z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
62-63/10	śląd osadnictwa	z epoki kamienia

Na obszarach AZP 60-63, 61-62, 61-63 w latach 1999-2000 przeprowadzono badania weryfikacyjne, które doprowadziły do odkrycia nowych zabytków, które przed tym okresem nie były uwzględniane w wytycznych konserwatorskich. Część gminy posiada starą ewidencję zabytków archeologicznych, która zostanie zweryfikowana w przyszłych badaniach.



b) OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Tabela nr 6. ZAŁOŻENIA DWORSKO – PARKOWE I PARKI

Miejscowość	obiekt	czas powstania, przebudowy, restauracje	pow. parku	nr decyzji o wpisaniu do rejestru	Uwagi
GRZEGORZEWICE	Dwór Park	1850r poł. XIX w.	10ha	292 z 17.03.1969r 562 z 20.06.1981r	Styl parku – krajobrazowy
GRZMIĄCA	Pałac Park	ok.1860r ok.1860r.	4ha	294 z 20.11.1970r 561 z 20.06.1981r	— " —
OJCÓWEK	Park dworski	ok.1900r	4,5ha	720 z 01.06.1984r	— " —
OJRZANÓW	Pałac Park	II poł. XIX w ok.1880r	13,5ha	605 z 28 lipca 1983r "	— " —
OSOWIEC	Dwór Park	ok.1860r poł. XIX w	3,5ha	790 z 06.06.1989r 489 z 16.11.1978r	— " —
PETRYKOZY	Dwór, ogród Park	pocz. XIX w II poł. XIX w	8ha	17 z 25.01.1958r. 488 z 16.09.1978r, część pld. parku 882 z 8.05.1992r	— " —
ŻABIA WOLA	Dwór Park	pocz. XIX w ok. 1850r	2ha	45 z 23.03.1962r 491 z 16.09.1978r	— " —
ZAŁOŻENIA KOŚCIELNE I CMENTARZE					
SKUŁY	Kościół parafialny św. Piotra i Pawła	1678r Kościół restaurowany i rozbud. 1774r, restaurowany 1889r		Kościół wraz z dzwonnica: 44 z 23.03.1962r	Zabytek II klasy
	Dzwonnica	1822r		976 z 18.10.1994r	-
	Cmentarz prawosł.	II poł. XIX w		890 z 21.12.1992r	-
	Cmentarz rzym.-kat.	II poł. XIX w			
ŻELECHÓW	Kościół parafialny	1678r restaur. 1646r, przebud. 1777r,		Kościół i otoczenie 41 z 10.03.1962r	w granicach murów cm. przykościelny.
	Zwastowania NMP	1971r, 1880r – 90r, 1915r			
	Cmentarz	II poł. XIX w		870 z 18.02.1992r	

c) OBIEKTY BĘDĄCE W EWIDENCJI KONSERWATORSKIEJ

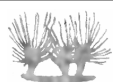
Tabela nr 7. POZOSTAŁOŚCI REZYDENCJI I BUDOWLE MUROWANE

Miejscowość	opis	czas powstania	Uwagi
LASEK	pozostałości zespołu dworskiego	ok. 1900r	styl parku: krajobrazowy
	pozostałości obory.		
OJCÓWEK	zespół dworsko – parkowy	1900r	-
OJRZANÓW	Willa nr 3	?	-
PETRYKOZY	Obora i spichlerz	1938r	W zespole dworsko – parkowym
	Wiatrak koźlak przeniesiony z Chudolipia	pocz. XX w	
	Wiatrak koźlak przeniesiony z Zimnic	1 ćw. XX w	
SIESTRZEŃ	Dwór	ok. 1900r	Park w stylu krajobrazowym
	Park	ok. 1900r	
WŁADYSŁAWÓW	Dwór	poł. XIX w	zespół dworsko – parkowy, styl parku: krajobrazowy
	Park	XIX w	
ZARĘBY	Spichlerz	ok. 1900r	pozostałości zespołu dworskiego, styl parku: krajobrazowy
	pozostałości parku	ok. 1900r	
ŻELECHÓW	Plebania	ok. 1920r	przy kościele p. w. Zwastowania NMP
	Dom parafialny	ok. 1920r	
SŁUBICA DOBRA	Szkoła	ok. 1850r	Budynek murowany

WIEJSKIE BUDOWNICTWO MIESZKALNE:

Na terenie gminy Żabia Wola zachowało się wiele obiektów tradycyjnego budownictwa wiejskiego, w ewidencji konserwatorskiej znalazły się zabudowania mieszkalne i gospodarcze usytuowane w miejscowościach:

Bartoszkówka, Bolesławek, Ciepłe, Grzegorzewice, Grzymek, Ojrzanów, Osowiec, Przeszkoda, Siestrzeń, Skuły, Zalesie, Zaręby, Żabia Wola, Żelechów. W sumie około 40 obiektów.



KAPLICZKI

- Grzmiąca kapliczka przydrożna czas powstania: ok. 1900r.
- Huta Żabiowska kapliczka przydrożna czas powstania: XIX w.
- Ojrzanów kapliczka przydrożna czas powstania: ok. 1920r.
- Ojrzanów kapliczka przydrożna czas powstania: XVIIIw.
- Osowiec kapliczka dworska czas powstania: ok. 1800r.
- Przeszkoda kapliczka przydrożna czas powstania: ok. 1920r.
- Zaręby kapliczka przydrożna czas powstania: ok. 1900r.
- Żelechów kapliczka przydrożna czas powstania: słup nowy, rzeźba z XVIIIw.
- Żelechów kapliczka przydrożna czas powstania: XVII-XVIIIw.

d) INNE OBIEKTY SPEŁNIAJĄCE WARUNKI OBJĘCIA ICH OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

Tabela nr 8. Inne obiekty objęte ochroną

Miejscowość	opis	czas powstania	Uwagi
CIEPŁE	Kapliczka przydrożna	1905r	Przy drodze na Grzmiącą
GRZMIĄCA	pozostałości obory	XIX/XX w	pozostałości folwarku zespołu dworskiego
OJCÓWEK	spichlerzyk	ok.1900r	zespół dworsko – parkowy
OJRZANÓW	piwnica-lodownia	XIX/XX w	zespół dworsko – parkowy
	obudowa studni	XIX/XX w	
OSOWIEC	pozostałości obory	XIX/XX w	pozostałości folwarku zespołu dworskiego
PETRYKOZY	zabudowania gospodarcze	XIX/XX w	pozostałości folwarku zespołu dworskiego
ZARĘBY	Dwór	ok.1900r	zespół dworsko – parkowy
	Stodoła	ok.1900r	
SKUŁY	plebania i organistówka	1944r	przy kościele p.w. śś. Piotra i Pawła
	dawna szkoła	XIX/XX w	obecnie obiekt częściowo zamieszkały

2.3 WYTYCZNE KONSERWATORSKIE DLA WYBRANYCH OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH GMINY**GRZEGORZEWICE** zespół dworsko- parkowy

dwór:

- stan zachowania ogólnie zadawalający,
 - w partii przyziemia stwierdzono ślady kapilarnego podciągania prawdopodobnie z gruntu (głównie- taras od strony pd.- wsch.)
 - w partii cokołu ślady występowania mikroorganizmów,
 - miejscowe odpadanie tynków oraz złuszczenie się farby elewacyjnej,
- niezbędne jest wykonanie prac remontowo- konserwatorskich,

park:

- słaba czytelność pierwotnego układu,
- niezbędne prace rewaloryzacyjne pn.- zach. fragmentu parku,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.

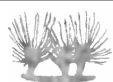
GRZMIĄCA zespół dworsko- parkowy

dwór:

- stan zachowania ogólnie zadawalający,
 - miejscowe ubytki tynku,
- niezbędne jest wykonanie prac remontowo- konserwatorskich,
- powiększenie ochrony konserwatorskiej o zabudowania gospodarcze,

park:

- słaba czytelność pierwotnego układu parku,
- niezbędne wykonanie prac rewaloryzacyjnych, głównie renowacji układu wodnego,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.



OJCÓWEK zespół dworsko- parkowy

dwór:

- stan zachowania dobry,
- należy objąć ochroną konserwatorską obiekt tzw. „spichlerzyk”,

park:

- słaba czytelność pierwotnego układu
- niezbędne przeprowadzenie prac rewaloryzacyjnych, odtwarzających pierwotny wjazd do parku, dziedzińca gospodarczego, alei dojazdowej wzdłuż drogi do Bieniewiec,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.

OJRZANÓW zespół pałacowo- parkowy

pałac:

- stan zachowania dobry,
- ochronę konserwatorską należy rozszerzyć na wolnostojącą piwnicę- prawdopodobnie dawną lodownię oraz budynek stanowiący pierwotnie obudowę pałacowej studni

park:

- pierwotny układ słabo czytelny,
- niezbędne jest przeprowadzenie prac porządkowych i rewaloryzacyjnych na terenie parku,
- usunięcie wtórnych przypadkowych obiektów gospodarczych,
- rewaloryzacja sadu oraz cieków wodnych,
- włączenie w obręb parku terenów leżących na wschód od pałacu,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.

OSOWIEC zespół dworsko- parkowy

dwór:

- należy dokończyć pod ścisłym nadzorem konserwatorskim odbudowę dworu,
- ochroną konserwatorską należy objąć zabudowania gospodarcze,

park:

- układ parku nieczytelny,
- niezbędne przeprowadzenie prac porządkowych (usunięcie szop itp.) oraz rewaloryzacyjnych zmierzających do odtworzenia pierwotnego układu dróg i ścieżek parkowych
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.

PETRYKOZY zespół dworsko- parkowy

dwór:

- stan zachowania bardzo dobry,
- ochroną konserwatorską należy objąć zabudowania gospodarcze dawnej spółdzielni produkcyjnej oraz znajdujący się w parku prywatny park etnograficzny

park:

- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.

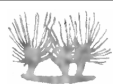
ŻABIA WOLA zespół dworsko- parkowy

dwór:

- stan zachowania bardzo dobry
- należy w przyszłości dążyć do powrotu obiektu do formy pierwotnej, nieznacznie zmienionej w wyniku generalnego remontu,

park:

- przeprowadzenie prac porządkowych oraz rewaloryzacyjnych,
- odtworzenie alei kasztanowo – grabowej prowadzącej z dworu do lasu,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.



WŁADYSŁAWÓW zespół dworsko- parkowy

dwór:

- stan zachowania bardzo dobry
- wskazana likwidacja niektórych parterowych budynków gospodarczych (nie użytkowanych na zachód od dworu),

park:

- układ parku czytelny z alejami dojazdowymi do dworu,
- stawy rybne użytkowane,
- wpisanie całego zespołu dworsko – parkowego do rejestru zabytków,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.

SIESTRZEŃ zespół dworsko- parkowy

dwór:

- stan zachowania zły,
- silne przekształcenia dokonane przez wcześniejszych i obecnych użytkowników,
- w partii przyziemia ślady występowania mikroorganizmów oraz kapilarnego podciągania wody,
- brak zabudowań gospodarczych,
- pożądane jest doprowadzenie do stanu w którym dwór posiadać będzie tylko jednego użytkownika.
- niezbędne przeprowadzenie prac remontowo – konserwacyjnych z możliwością przywrócenia pierwotnej formy dworu,
- obiekt należy wpisać do rejestru zabytków

park:

- z pierwotnego założenia czytelna jest jedynie aleja brzozowa prowadząca do dworu,
- cały teren parku silnie zdewastowany.

SKUŁY kościół parafialny p.w. św. Piotra i Pawła wraz z dzwonnica

kościół:

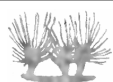
- stan zachowania dobry,
- niezbędne bieżące prace konserwatorskie przy obiekcie ze względu na materiał, z którego został zbudowany.

dzwonnica:

- stan zachowania dobry,
- ochroną konserwatorską objąć budynek plebani oraz organistówki,
- wyznaczyć strefę ekspozycji kościoła, chroniące widok na kościół z wybranych kierunków.

ŻELECHÓW kościół parafialny p.w. Zwiastowania NMP

- stan zachowania dobry,
- ze względu na skalę obiektu niezbędne są bieżące prace konserwatorskie,
- należy dążyć do likwidacji problemu zawilgocenia podziemi kościoła wodami gruntowymi oraz partii cokołu wodami opadowymi,
- ochroną konserwatorską objąć przykościelną plebanię
- wyznaczyć strefę ochrony ekspozycji kościoła, chroniące widok na kościół z wybranych kierunków głównie od strony ulicy Kościelnej.



II.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY DEMOGRAFICZNEJ I SPOŁECZNEJ

3.1 DEMOGRAFIA

Przyrost naturalny

Przyrost naturalny w ostatnich latach przedstawia się następująco:

Przyrost naturalny w ostatnich latach, podobnie jak w całym kraju był ujemny, jednak liczne migracje powodują systematyczny wzrost liczby mieszkańców gminy Żabia Wola.

Rozwój demograficzny

Za sprawą dużej migracji z terenów sąsiednich utrzymuje się dodatni bilans demograficzny.



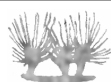
Wykres nr 4. Liczba mieszkańców gminy Żabia Wola w latach 1990-2004.

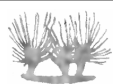
Liczba mieszkańców stale wzrasta. Na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat przybyło prawie tysiąc mieszkańców, co stanowi ponad dwadzieścia procent liczby mieszkańców z początku lat dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku. Obecnie Gminę Żabia Wola zamieszkuje prawie 6000 mieszkańców. W czasie Spisu Powszechnego 2002r liczba mieszkańców wynosiła 5678.

Mieszkańcy gminy Żabia Wola według wykształcenia

Tabela nr 9. Wykształcenie mieszkańców gminy Żabia Wola

Poziom wykształcenia								
wyższe	policealne	średnie			Zasadnicze zawodowe	Podstawowe ukończone	Podstawowe nieukończone i bez wykształcenia szkolnego	nieustalony
		razem	ogólne	zawodowe				
299	88	978	259	719	1250	1888	255	37





3.2 WARUNKI MIESZKANIOWE, GOSPODARSTWA DOMOWE

Powierzchnia użytkowa mieszkania (w m²) przypadająca na 1 osobę (według liczby rodzin zamieszkujących mieszkania o powierzchni). Liczba rodzin z dziećmi.

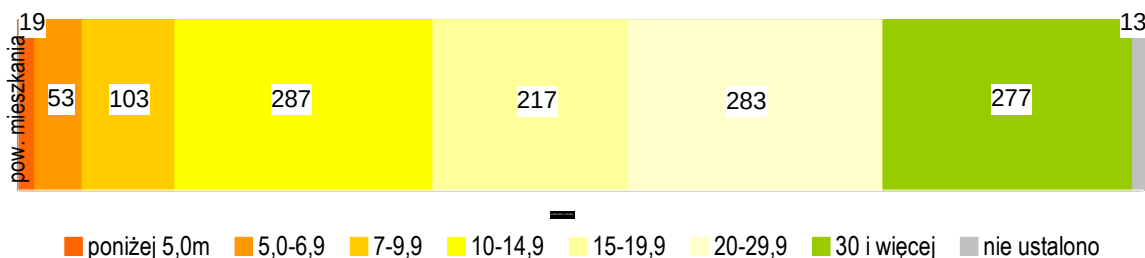


Tabela nr 10. Budynki mieszkalne zamieszkane według wyposażenia w instalacje.

OGÓŁEM		Z liczby ogółem – wyposażone w							
		wodociąg			kanalizację		Gaz z sieci	Centralne ogrzewanie	
		razem	Z sieci	lokalny	razem	Z odprowadzeniem do urz. lokalnego		razem	Z sieci
Budynki	1532	1227	854	373	1161	1161	355	1024	-
Mieszkania	1633	1314	927	387	1236	1236	374	1076	-
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	135847	120210	84670	35540	116116	116116	41697	104139	-
Ludność w mieszkaniach	5715	4801	3334	1467	4577	4577	1412	4057	-

3.3 RYNEK PRACY

Aktywność ekonomiczna ludności

w wieku 15 lat i więcej szacuje się na poziomie 4671 osób, w tym:
 aktywni zawodowo – 2630 (pracujący –2267, bezrobotni –363)
 bierni zawodowo – 1975
 nieustalony status na rynku pracy - 66
 Współczynnik aktywności zawodowej wynosi 57,1%.
 Wskaźnik zatrudnienia wynosi 49,2%.
 Stopa bezrobocia 13,8%.

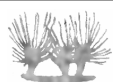
Obecność podmiotów gospodarczych w gminie

Do roku 2003 na terenie gminy zarejestrowało się 448 podmiotów gospodarczych, w tym:

- usługi budowlane 61
- usługi transportowe 39
- składy budowlane 16
- handel 76
- warsztaty samochodowe 12
- usługi stolarskie 17
- sklepy 26
- usługi hydrauliczne 15
- inne 186

Tabela nr 11. Główni przedsiębiorcy działający na terenie gminy należą:

L.p.	Nazwa zakładu pracy	status	Siedziba	Liczba pracowników
1	Shell	Sp. z o.o.	Huta Żabiowska	17
2	Jokey Polska	Sp. z o.o.	Żabia Wola	12
3	Baltom	Sp. z o.o.	Bieniewiec	36
4	Jan-Bud	Sp. Jawna	Zalesie	1
5	Spółdzielnia Kólek Rolniczych	Spółdzielnia	Huta Żabiowska	6
6	Bada Pak		Bieniewiec	15
7	Finco Stal Serwis	Sp. z o.o.	Nowa Bukówka	25
8	Uniweg Polska	Grupa Kapitałowa	Żabia Wola	400
9	Finco Stal Profil	Sp. z o.o.	Nowa Bukówka	20
10	Finco Stal	Sp. z o.o.	Nowa Bukówka	33



11	Inco Veritas Cosmetics	S.A	Ojrzanów	2
12	Quiz	Sp. z o.o.	Osowiec	70
13	R&M Plettac	Sp. z o.o.	Oddział	26
14	Toyka Poland	Sp. z o.o.	Nowa Bukówka	8
15	Intern Tap Stanisław Suchecki	Osoba fizyczna	Żabia Wola	6
16	Petroland Radosław Głogowski	Osoba fizyczna	Przeszkoda	12
17	WIM Stanisław Nitecki	Osoba fizyczna	Huta Żabiowska	26
18	Bank Spółdzielczy		Żabia Wola	6
19	Campol	Sp. z o.o.	Słubica	90
20	BSL –Truck	Sp. z o.o.	Żabia Wola	22
21	Techni Art	Sp. z o.o.	Nowa Bukówka	19

W ostatnich 5 latach liczba zarejestrowanych podmiotów wzrosła o 37%. Powstał 1 duży zakład, a zatrudnienie w innych większych zakładach powiększyło się, np. Finco Stal (było 12) są 33 osoby. Wzrosła liczba zakładów stolarskich, składów budowlanych, usług transportowych i handlowych. Wg danych spisu powszechnego w 2002 roku z pracy najemnej utrzymywało się 75% pracujących mieszkańców gminy, pracujący na rachunek własny było 25%, w tym w gospodarstwie rolnym – 11%. Systematycznie zmniejsza się liczba osób, dla których praca w gospodarstwie rolnym stanowi podstawowe źródło dochodu. Jednocześnie rośnie liczba osób pracujących na rachunek własny.

W ostatnim czasie wzrasta zainteresowanie przedsiębiorców nabyciem gruntów pod działalność gospodarczą i inwestowaniem na terenie gminy.

Duży udział w zatrudnieniu mieszkańców gminy mają firmy z poza obszaru gminy (głównie z Warszawy, Janek, Grodziska Mazowieckiego i Mszczonowa).

3.4 PROBLEMY SPOŁECZNE

Bezrobocie

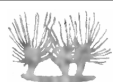
Gmina Żabia Wola nie należy do uznanych za zagrożoną szczególnie wysokim bezrobociem strukturalnym. Bezrobocie w gminie, podobnie jak i w całym kraju wykazuje tendencję wzrostową – obecnie 13,7%. Większość osób pozostających bez pracy stanowią kobiety.

Najważniejszą przyczyną bezrobocia jest likwidacja istniejących poza terenem gminy zakładów pracy, a także brak miejsc pracy na wsi. Brak pracy powoduje ubóstwo. Problemem jest dostęp do informacji zawodowej. W niewielkim stopniu mieszkańcy mogą korzystać z informacji dostępnej drogą elektroniczną (Internet).

Największe trudności na rynku pracy mają ludzie młodzi wkraczający na rynek. W zakresie pomocy tej grupie gmina współpracuje z Powiatowym Urzędem Pracy w Grodzisku Mazowieckim zatrudniając absolwentów odbywających staż zawodowy. W ramach programu Pierwsza Praca w 2003 i 2004 r. staż odbywało 16 absolwentów. Niskie wykształcenie, a tym samym brak odpowiednich kwalifikacji wymaganych w nowo otwartych zakładach stanowi poważną barierę dla wielu bezrobotnych. Gmina organizuje w porozumieniu z PUP roboty publiczne. Jednakże środki na ten cel będące w posiadaniu PUP są niewystarczające w stosunku do potrzeb.

Przestępczość

Statystyka przestępczości na terenie Gminy Żabia Wola.



Lp.	Kategoria przestępstwa	2002 (wykryto sprawce)	2003 (wykryto sprawce)
1.	Kradzież z włamaniem	82 (24)	80 (31)
2.	Kradzieże	45 (14)	43 (15)
3.	Rozboje	3 (1)	4 (1)
4.	Zabójstwa	0	1 (1)
5.	Gwałty	0	0
6.	Wypadki komunikacyjne	9 (9)	8 (8)
7.	Znęcanie się nad rodziną	3 (3)	3 (3)
8.	Nietrzeźwi kierujący	20 (20)	27 (27)
9.	Inne przestępstwa	51 (31)	50 (38)

Przestępczość na terenie gminy Żabia Wola od 1998 roku systematycznie spada z 292 przestępstw w 1998 do 212 w 2003 roku, jest to spadek o 27,4%. Osiągnięcie tego wyniku było możliwe dzięki zwiększeniu efektywności pracy policjantów jak również coraz lepszej współpracy policji z organami administracji państwowej, samorządem oraz mieszkańcami gminy.

Ogółem w 2002 roku na 215 znanych przestępstw wykryto sprawców 102 (47%), w następnym roku z 217 wykryto 124 (58%) sprawców przestępstw.

W m. Żabia Wola (dz. nr ewid. 234/3 i 234/5) ul. Główna 9 znajduje się komisariat policji. Przeznaczenie terenu: na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

Główne powody trudnej sytuacji życiowej:	Liczba osób		
	2001	2002	2003
ubóstwo	24	30	26
bezrobocie	21	34	51
niepełnosprawność	63	76	66
długotrwała choroba	16	36	25
ochrona macierzyństwa	13	8	14
bezzadność w sprawach wychowawczych i prowadzeniu gospodarstwa	50	58	81
domowego ogółem	27	31	42
w tym rodzinach: - niepełnych	23	27	39
- wielodzietnych			
alkoholizm	12	11	9
Liczba osób objętych pomocą Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej	459	537	584
(liczba rodzin)	(135)	(156)	(168)

Pomoc Społeczna

Instytucją działającą na rzecz rozwiązywania problemów społecznych jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Żabiej Woli. Trudna sytuacja

rodzin w Gminie Żabia Wola jest powodowana przede wszystkim przez: bezrobocie, długotrwałe choroby, bezzadność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych oraz alkoholizm.

Systematycznie oraz proporcjonalnie do liczby mieszkańców gminy, rośnie liczba osób wymagających pomocy.

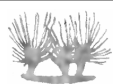
3.5 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Oświata i wychowanie

Na terenie gminy Żabia Wola działają trzy szkoły podstawowe 6-cio klasowe: w Józefinie, Ojrzanowie i Skułach. Naukę pobiera 626 uczniów w 24 oddziałach i 4 klasach nauczania początkowego - „zerówkach”. W Józefinie razem ze szkołą podstawową funkcjonuje Gimnazjum im. Józefa Chełmońskiego (przy ulicy Mazowieckiej 1).

Usytuowanie szkół jest „dość symetryczne” w topografii gminy. Prawem zwyczajowym dyktowanym najkrótszą drogą do poszczególnych szkół uczęszczają dzieci z następujących miejscowości:

- do Józefiny (306 dzieci) - z Bieniewca (część wsi) Huty Żabiowskiej, Józefiny, z części Grzymka, Kaleni, Musu, Nowej Bukówki, Osowca, Rumianki, Starej Bukówki, Władysławowa (część wsi), Zalesia, Żabiej Woli. Przeniesiono tu również dzieci uczęszczające do szkoły w Słubicy Dobrej. Na dzień dzisiejszy nie ma szkoły w Słubicy Dobrej.
- do Ojrzanowa (148 dzieci) - z Jastrzębnika, Kaleni Towarzystwo, Pieniek Zarębskich, Zarąb, Żelechowa
- do Skuła (135 dzieci) - ze wsi Bartoszkówka, Bolesławka, Ciepłe, Ciepłe A, Grzegorzewice, Grzmiąca, Piotrkowice, Skuły



- Dzieci z Siestrzeni, Przeszkody i Władysławowa uczęszczają do szkoły w Kostowcu w sąsiedniej gminie Nadarzyn,
- natomiast z Petrykoz, Lasku, Redlanki do szkoły w Lutkówce gm. Mszczonów.

Każda placówka szkolna posiada klasę zerową, w której opieką objęte są dzieci 6-letnie (74 dzieci).

Liczba nauczycieli wynosi 54 w tym 4-kierowników placówek. Statystycznie przypada 11,8 uczniów na jednego nauczyciela.

Na etatach niepedagogicznych, zatrudnionych jest 19 pracowników. Potrzeby w zakresie kadr są zaspokojone, brakuje jedynie germanisty.

Stan techniczny obiektów szkolnych wymaga ciągłych nakładów na remonty i modernizację. Występują braki w zakresie zaplecza rekreacyjno-sportowego, brak basenu, urządzonych boisk sportowych, a małe sale gimnastyczne są skromnie wyposażone w sprzęt i oprzyrządowanie. Podjęta budowa sali sportowej przy szkole podstawowej w Józefinie daje perspektywę poprawy zaplecza sportowego w gminie.

- Przynależny do szkoły w Ojrzanowie teren kształtem, usytuowaniem i powierzchnią 2,42ha stanowi korzystną perspektywę do rozbudowy i zagospodarowania. Brak urządzonego boiska szkolnego.
- W Skułach działka szkolna zajmuje powierzchnię 1,39ha. Jej dalsze zagospodarowanie ogranicza sąsiedztwo cmentarza i drogi publicznej.
- W Słubicy najmniejszy teren - 0,56ha, przy szkole teren zielony spełnia swą rolę w nauczaniu początkowym.
- W szkołach brak różnorodnych zajęć pozalekcyjnych, prowadzone są jedynie zajęcia dydaktyczno-wychowawcze (2 godz. tygodniowo) w ramach utworzonych Uczniowskich Klubów Sportowych w sekcjach lekkoatletycznych i piłki koszykowej.

W trzech szkołach (Józefina, Ojrzanów i Skuły) zgromadzone są zbiory biblioteczne, prowadzona jest też nauka języków obcych: rosyjskiego, angielskiego, niemieckiego. W każdej placówce znajdują się lokale mieszkalne dla nauczycieli.

W Józefinie - Dom nauczyciela - 4 lokale i 3 w budynku szkolnym o łącznej powierzchni - 131 m², w Żabiej Woli przy ul. Leśnej - 2 lokale mieszkalne - 92 m². Najstarszy budynek szkolny zajęty w części na magazyn wymaga remontu kapitalnego.

W Ojrzanowie - w Domu Nauczyciela - 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 124 m².

W Skułach - w Domu Nauczyciela - 4 lokale mieszkalne.

W Słubicy Dobrej - w budynku szkoły - 2 lokale.

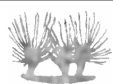
Opieka zdrowotna

Na terenie gminy Żabia Wola podstawową opiekę medyczną sprawuje lekarz internista, lekarz pediatra, lekarz stomatolog oraz 4 pielęgniarki. Gminny Ośrodek Zdrowia w Żabiej Woli zlokalizowany jest w obiekcie wybudowanym w latach osiemdziesiątych. Budynek wymaga pilnego remontu. Przyspieszone tempo życia, problemy finansowe, bezrobocie to czynniki negatywnie wpływające na sytuację zdrowotną mieszkańców gminy. W związku z powyższym Rada Gminy w Żabiej Woli uchwałą Nr 80/2003 zatwierdziła Gminny Program Promocji i Ochrony Zdrowia na lata 2003-2005. Główne kierunki programu to:

- promocja zdrowia w środowisku lokalnym
- popularyzowanie zdrowego stylu życia
- upowszechnianie dostępu do świadczeń zdrowotnych
- utworzenie punktu rehabilitacji profilaktyczno-leczniczej.

Realizacja ostatniego punktu będzie możliwa po przeprowadzeniu remontu budynku Ośrodka Zdrowia, w którym działają NZOZ-y realizujące zadania z zakresu podstawowej opieki medycznej.

Na terenie gminy zamieszkuje 835 osób niepełnosprawnych. Osoby niepełnosprawne stanowią 14,1 % mieszkańców. Często korzystają ze świadczeń leczniczych. Nie ma dla nich żadnej oferty świadczeń rehabilitacyjnych na terenie gminy.



Opieka społeczna

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Żabiej Woli realizuje zadania pomocy społecznej w zakresie pomocy mieszkańcom gminy Żabia Wola, którzy znajdują się w trudnej sytuacji życiowej. Sprawa pomocy dla ludzi starych, chorych, osób niepełnosprawnych znajdujących się w trudnych warunkach materialnych jest określona odpowiednimi wytycznymi w oparciu o znowelizowaną Ustawę o Pomocy Społecznej Dz. U. Nr 147 z grudnia 1996r.

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Żabiej Woli realizuje zadania zlecone z budżetu wojewódzkiego oraz zadania własne gminy.

Środki finansowe z zadań zleconych Ośrodek wydatkuje na zasiłki.

Kultura i sztuka

Na terenie gminy Żabia Wola działa Dom Kultury, w którym mieści się biblioteka oraz Młodzieżowy Klub Sportowy. Baza lokalowa w stosunku do potrzeb jest wystarczająca, ale występują znaczne potrzeby w zakresie sprzętu.

W ramach prowadzonej przez Dom Kultury działalności corocznie odbywają się następujące imprezy środowiskowe:

- „Wieczór Kolęd”
- Festyn „Dzień Żabiowski”
- „Dzień Kobiet”
- „Dożynki”
- „Spotkanie z pisarzem”
- „Mikołaj”

Cyklicznie w obiekcie Domu Kultury odbywają się zajęcia Vied Vo DaO, nauka języków, nauka gry na instrumencie, koła zainteresowań taneczne i recytatorskie oraz czynna jest biblioteka.

Dla szkół organizowane są wyjazdy do kin, teatrów, filharmonii oraz są organizowane wycieczki.

Dla osób dorosłych organizowane są kursy „Prawa Jazdy”, wyjazdy do teatrów, dla rolników szkolenia.

W zakres działalności Domu Kultury wchodzi działalność Klubu Sportowego, gdzie działa sekcja piłki nożnej.

W obecnej sytuacji baza sportowa jest bardzo skromna i niewystarczająca w stosunku do potrzeb. Zawodnicy korzystają z wynajętej sali gimnastycznej w szkole podstawowej w Starym.

Zmodernizowano boisko sportowe w Ojrzanowie, ale brak jest szatni i zaplecza na sprzęt.

Kultura fizyczna

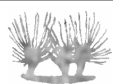
Utworzenie Uczniowskich Klubów Sportowych w trzech szkołach (Józefinie, Ojrzanowie i Skułach) z mini dyscyplinami sportowymi w lekkoatletyce i piłce koszykowej realizować będzie wychowanie fizyczne. Kluby tworzą sieć podstawowych jednostek kultury fizycznej, które integrują środowisko uczniowskie, rodzicielskie i nauczycielskie szkoły podstawowej. Kluby te działają w szkołach w oparciu o istniejącą bazę i obiekty szkolne.

W szkołach podjęta została akcja cotygodniowych wyjazdów na pływalnię krytą w Skierniewicach i w Warszawie.

Starszą młodzież skupia działający przy Domu Kultury w Żabiej Woli Młodzieżowy Klub Sportowy. W Domu Strażaka w Skułach dostępna jest dla wszystkich siłownia. W szkołach realizowany jest bogaty program rekreacji ruchowej. Organizowane wycieczki rowerowe, spacer, wyprawy krajoznawcze. Zorganizowana ścieżka zdrowia /w Ojrzanowie /.

Rada Gminy tworzy warunki prawno-organizacyjne i ekonomiczne do rozwoju kultury fizycznej w gminie. Gmina przystąpiła do porozumienia trzech sąsiednich samorządów: Radziejowic, Mszczonowa i Żabiej Woli w zakresie utworzenia i finansowania Międzygminnego Klubu Sportowego z siedzibą w Radziejowicach.

Rada Gminy powołała również Gminną Komisję Rozwiązywania Problemów Alkoholowych, która w swym programie organizuje działalność w dziedzinie rekreacji ruchowej i rozwoju kultury fizycznej angażując młodzież do uczestnictwa w ogólnodostępnych formach sportowych. Gmina



tworzy warunki materialno-techniczne do rozwoju kultury fizycznej poprzez podjętą budowę sali sportowej przy Szkole Podstawowej w Józefinie.

Turystyka

Przez teren gminy prowadzą szlaki turystyczne

Jaktorów - Kuklówka - Skuły - Żelechów (znaki żółte, 24 km Piesza)

Grodzisk Mazowiecki - Osowiec - Kuklówka - Radziejowice (znaki niebieskie, 17 km Piesza)

Grodzisk Mazowiecki - Siestrzeń - Młochów - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (kolarska 35 km)

Grodzisk Mazowiecki - Kuklówka - Radziejowice - Żabia Wola - Kaleń - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (kolarska 45 km)

Boczki - Łowicz - Sromów - Bolimów - Bolimowski Park Krajobrazowy (Centrum Edukacji Ekologicznej) - Żyrardów - Radziejowice - Kuklówka - Żelechów (2-dniowa, kolarska lub samochodowa, ok. 100 km).

Polskie Towarzystwo Turystyczno Krajoznawcze uchwaliło regulamin Odznaki Regionalnej Przyjaciół Ziemi Chełmońskiego, którą można zdobyć odwiedzając wybrane muzea Mazowsza Zachodniego oraz odbywając piesze wycieczki. Odwiedzając gminę Żabia Wola można także zbierać punkty do odznak turystyki kwalifikowanej pieszej i rowerowej.

II.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY

4.1 ROLNICTWO

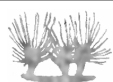
W dotychczasowym Studium z 1999 roku tereny rolne zajmowały około 5500 ha. Wg Spisu powszechnego w 2002 roku było na terenie gminy 1435 gospodarstw rolnych, zajmujących w sumie 5927,20 ha (co stanowi 56% powierzchni gminy) w tym tereny wyodrębnione jako użytki rolne zajmowały 5130,25 ha (48% pow. gminy).

Okolo 70% gospodarstw zalicza się do gospodarstw rolnych, jednocześnie tylko dla 7% mieszkańców gminy rolnictwo stanowi główne źródło utrzymania.

Tabela nr 12. Gospodarstwa rolne z podziałem na prowadzoną działalność.

Gospodarstwa rolne	liczba	Powierzchnia	
		ogólna	W tym użytków rolnych
Prowadzące wyłącznie działalność rolniczą	585	3008,85	2663,25
Prowadzące działalność rolniczą i nierolniczą	119	799,43	656,71
Prowadzące wyłącznie działalność pozarolniczą	118	343,42	286,50
Nie prowadzące działalności	613	1775,50	1523,52
OGÓŁEM	1435	5927,20	5130,25

Większość gospodarstw rolnych nie prowadzi działalności rolniczej. Z bilansu powierzchni wynika, że większość z nich to gospodarstwa małe. Średnia powierzchnia gospodarstw nie prowadzących żadnej działalności wynosi 2,9 ha, podczas, gdy średnia powierzchnia gospodarstw rolnych prowadzących działalność rolniczą wynosi 5,4 ha.





Wykres nr 5. Średnia powierzchnia gospodarstw w gminie Żabia Wola.

W gminie Żabia Wola przeważają indywidualne gospodarstwa rolne o areale nie przekraczającym 2,00 ha. Według spisu powszechnego z 2002 roku ponad trzy czwarte liczby gospodarstw rolnych stanowią gospodarstwa małe (gospodarstwa o powierzchni 1-5 ha stanowią 63% liczby gospodarstw rolnych) i bardzo małe (gospodarstwa o powierzchni poniżej 1ha stanowią 15% liczby gospodarstw w gminie), gospodarstwa średnie (o powierzchni 5-10ha) stanowią 16%, a gospodarstwa duże (powyżej 10ha) to 6% gospodarstw w gminie.

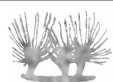
Prawie połowę powierzchni wszystkich gospodarstw stanowi zebrana powierzchnia gospodarstw małych (42%) i bardzo małych (3%), gospodarstwa średnie i duże zajmują odpowiednio 29 i 26%.

Grunty rolne w gminie Żabia Wola zaliczane są do klas bonitacji III – VI z przewagą klas V – VI. Powierzchnia użytków rolnych wynosi 7135,3680 ha, co stanowi 67% powierzchni gminy.

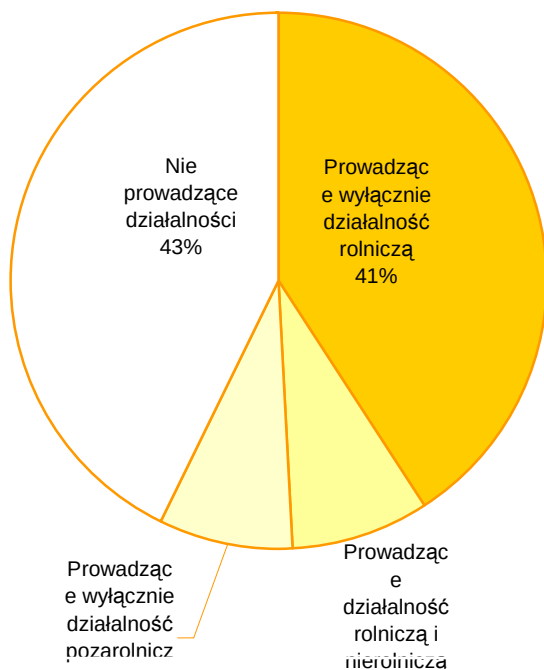
Uprawy obejmują głównie zboża i ziemniaki. Niewielki procent stanowią gospodarstwa ogrodnicze. W ostatnich latach gwałtownie zmniejsza się powierzchnia gruntów wykorzystywanych rolniczo. Jest to spowodowane niską opłacalnością produkcji rolnej na glebach o niskich klasach bonitacyjnych. Część z tych gruntów uzyskała wyłączenie z produkcji rolnej i zgodnie z planem miejscowym może być wykorzystywana na cele budownictwa mieszkaniowego, inwestycji produkcyjnych i usługowych.

Niezbędnym jest tworzenie warunków do wielofunkcyjnego rozwoju poszczególnych wsi aby stworzyć możliwości pracy pozarolniczej na obszarze gminy. Pozwoli to poprawić warunki życia mieszkańców gminy.

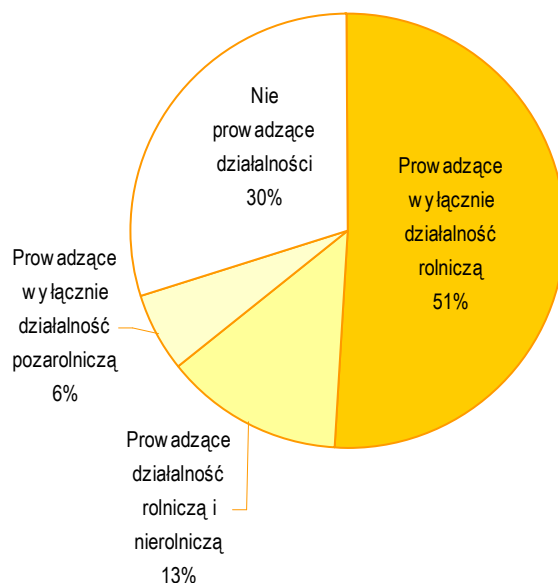
Wspieranie zróżnicowanej struktury produkcji rolniczej i pozarolniczej jest ściśle uwarunkowane rozwojem infrastruktury wiejskiej. Zmniejszy to zapóźnienia obszarów rolniczych wobec tzw. centrów rozwoju.



PROPORCJA LICZBY GOSPODARSTW

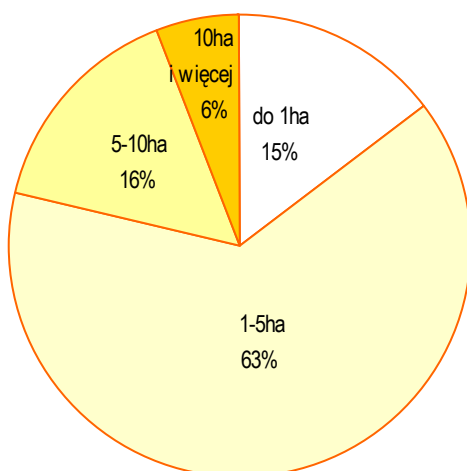


PROPORCJA POWIERZCHNI GOSPODARSTW

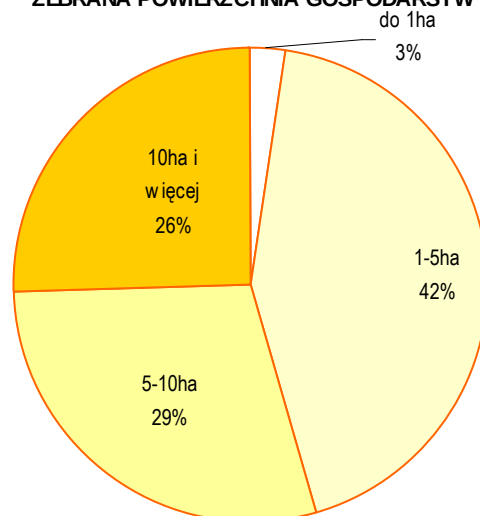


Gospodarstwa prowadzące działalność rolniczą mają statystycznie większą powierzchnię niż gospodarstwa prowadzące wyłącznie działalność pozarolniczą i gospodarstwa nie prowadzące żadnej działalności.

LICZBA GOSPODARSTW



ZEBRANA POWIERZCHNIA GOSPODARSTW



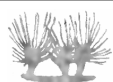
Mimo stosunkowo dużej powierzchni wykazywanej statystycznie jako obszary rolnicze gmina praktycznie zatraciła charakter rolniczy.

4.2 PRZEMYSŁ, USŁUGI I RZEMIOSŁO

Tereny przemysłu i usług w gminie Żabia Wola zajmują poniżej 500ha. Nie występują tu duże zakłady przemysłowe, ani przedsiębiorstwa zajmujące się produkcją przemysłową. Do 2003r zarejestrowało się 448 podmiotów gospodarczych, w tym:

- usługi budowlane	61	- usługi transportowe	39	- składy budowlane	16
- handel	76	- warsztaty samochodowe	12	- usługi stolarskie	17
- sklepy	26	- usługi hydrauliczne	15	- inne	186

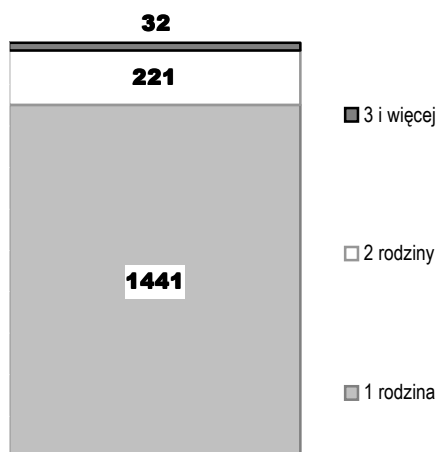
W ostatniej kategorii zawierają się między innymi usługi gastronomiczne i agroturystyczne.



4.3 MIESZKALNICTWO

W poprzednim Studium tereny o przeznaczeniu mieszkaniowym zajmowały około 550 ha.

Według danych z urzędu gminy na terenie gminy Żabia Wola istnieje 2470 gospodarstw. Liczba mieszkań nie jest łatwa do jednoznacznego określenia z uwagi na dużą liczbę zabudowań rekreacyjnych o charakterze całorocznym, użytkowanych praktycznie jako mieszkania.



Spis powszechny w 2002 roku wykazał 2096 mieszkań, w tym 1694 stale zamieszkałe, 17 „drugich domów” – to znaczy mieszkań przeznaczonych do czasowego przebywania (nie będącym miejscem zameldowania) zamieszkałych w okresie spisu i 188 „drugich domów” nie zamieszkałych w chwili spisu. Niezamieszkałych mieszkań nie będących drugimi domami wykazano w spisie 137 przeznaczonych do stałego zamieszkania oraz 55 przeznaczonych do rozbiórki. Pięć mieszkań przeznaczono wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej.

W 1711 mieszkaniach zamieszkałych w chwili przeprowadzania spisu (z których 1639 stanowiło własność osób prywatnych) znajduje się 6343 izby. Przeciętnie mieszkanie składa się z 3 izb, statystyczna wielkość mieszkania wynosi prawie 83m². Statystycznie przypada jedna izba, albo 23,5m² na osobę. Spośród 1711 mieszkań opisanych w spisie powszechnym 2002r. 1441 mieszkań zamieszkałych jest przez 1 rodzinę, 221 mieszkań współzamieszkiwanych jest przez 2 rodziny, 32 mieszkania zamieszkiwane są przez 3 lub więcej rodzin.

4.4 TURYSTYKA I REKREACJA

Gmina Żabia Wola stanowi uzupełnienie zaplecza rekreacyjnego stolicy. Tereny tejsze posiadają walory rekreacyjne o znaczeniu lokalnym.

Informacja turystyczna i szlaki turystyczne

Brak jest w gminie placówki zajmującej się rozpowszechnianiem na miejscu informacji turystycznej: o walorach turystycznych, położeniu najciekawszych obiektów w gminie i najbliższej okolicy oraz zasadach ich dostępności, przebiegu szlaków turystycznych, rozmieszczenia punktów gastronomicznych oraz podobnych. Pewne informacje na temat ciekawych obiektów można zdobyć w domu kultury, urzędzie gminy oraz w ośrodkach zainteresowanych przyjazdem turystów i rekreantów (Grzegorzewice, Ojrzanów, Huta Żabiowska).

Opisane zostały liczne piesze i rowerowe szlaki turystyczne przechodzące przez teren gminy, jednak nie wszystkie z nich są oznakowane. Brakuje zebranej informacji (różne wersje szlaków rozpowszechniane są w informatorach gminnych i stronach internetowych powiatu Grodzisk Mazowiecki, gminy Żabia Wola i gmin sąsiednich oraz przez oddział PTTK Żyrardów). Brakuje wyposażenia szlaków turystycznych takiego jak miejsca przystankowe (wiata chroniąca przed deszczem, stół, ławy, łazienka, pojemnik na odpady), punktów informacyjnych (na terenie gminy nie można dostać mapy turystycznej, z zaznaczonymi szlakami, ciekawymi obiektami i infrastrukturą) wzdłuż szlaków. Nie ma ścieżek rowerowych wzdłuż szlaków, w wielu miejscach brakuje bezpiecznych przejść dla pieszych i rowerzystów przez drogę krajową nr8. Liczba szlaków turystycznych oraz dostępność informacji o nich wydaje się być niewystarczająca w stosunku do liczby miejsc atrakcyjnych turystycznie na terenie gminy oraz dostępności tych terenów.

W niektórych przewodnikach i opisach szlaków podawane są nieścisłe, bądź niesprawdzone informacje, np. na temat powszechnej dostępności pałacyku w Grzmiącej, w którym od wielu lat mieści się oddział szpitala psychiatrycznego – obiekt nie należy do publicznie dostępnych. Podobnie



rozpowszechniana bywa informacja o możliwości zwiedzania z przewodnikiem obiektów takich jak Petrykozy, lub dwór Chełmońskiego w Kukłowie (w bliskim sąsiedztwie gminy Żabia Wola) – obydwie obiekty stanowią własność osób prywatnych, są przez nie użytkowane, a udostępniane dla zwiedzania – w miarę ich możliwości w wyznaczonych przez nie odpowiednich terminach.

Przebieg szlaków turystycznych w gminie Żabia Wola i jej okolicach (szlaki PTTK):

- Jaktorów - Kukłówka - Skuły - Żelechów (znaki żółte, 24 km Piesza)
- Grodzisk Mazowiecki - Osowiec - Kukłówka - Radziejowice (znaki niebieskie, 17 km Piesza)
- Grodzisk Mazowiecki - Siestrzeń - Młochów - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (kolarska 35 km)
- Grodzisk Mazowiecki - Kukłówka - Radziejowice - Żabia Wola - Kaleń - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (kolarska 45 km)
- Boczki - Łowicz - Sromów - Bolimów - Bolimowski Park Krajobrazowy (Centrum Edukacji Ekologicznej) - Żyrardów - Radziejowice - Kukłówka - Żelechów (trasa 2-dniowa, kolarska lub samochodowa, ok. 100 km).

oraz (szlaki powiatu Żyrardowskiego):

Szlak rzeki Pisi Tuczej. Przebieg: Petrykozy – Skuły – Grzmiąca – Kukłówka – Radziejowice (szlak nie znakowany, długości około 30km). Na trasie:

- Stawy paciorkowe w Petrykozach – źródło Pisi Tuczej.
- Ciekawe fragmenty lasów radziejowskich i skulskich, pomniki przyrody, zabytki architektury.
- Skuły: Kościół drewniany, konstrukcji zrębowej z 1678 roku, pokryty XVIII wieczną polichromią. W otoczeniu kościoła okazy starodrzewu, na cmentarzu zegar słoneczny z XVIII w.
- Grzmiąca: pozostałości pałacu z połowy XIX w., wokół park krajobrazowy, położony na skarpie nad doliną rzeczki Pisi i trzema stawami połączonymi kaskadami (obiekty niedostępne dla zwiedzających, park widoczny z drogi), XIX wieczna kapliczka.
- Kukłówka: wieś związana z nazwiskiem Józefa Chełmońskiego, pomnik malarza, kościół z początków XX wieku,
- Radziejowice: pałac z XVII w (Dom Pracy Twórczej), otoczony rozległym parkiem, układ zabytkowych alei oraz zabytkowy kościół i cmentarz.

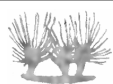
Szlak Pisi Gągoliny. Przebieg: Grzegorzewice – Radziejowice – Hamernia – Korytów. Na trasie ciekawe obiekty:

- Grzegorzewice: pałac klasycystyczny z 1 poł. XIXw., położony w pobliżu lasów skulskich, otoczony pięknym parkiem krajobrazowym.
- Radziejowice zespół pałacowo-parkowy, kościół z zespołem zabudowań (dzwonnica, plebania) i cmentarzem, zespół zabytkowych alei.
- Hamernia (k. Radziejowic): kąpielisko, ośrodek campingowy, domki campingowe. Wypożyczalnia sprzętu sportowo – turystycznego, pole namiotowe.
- Korytów: końcowy bieg Pisi Gągoliny, zalew. Zabytkowy układ wsi typu ulicówka.

Szlak Ojrzanów – Żelechów – Żabia Wola – Kukłówka – Radziejowice

- Ojrzanów: siedziba rodu Prusów Ojrzanowskich z XIV w., XIX wieczny dworek klasycystyczny otoczony parkiem krajobrazowym z tego samego wieku.
- Żelechów Kościół jednonawowy z wieżą wielokrotnie przebudowywany. Zabytkiem wpisanym do rejestru jest również miejscowy cmentarz, gdzie pochowany jest Józef Chełmoński. We wsi znajdują się dwie zabytkowe kapliczki.
- Żabia Wola: we wsi klasycystyczny dworek wzniesiony ok. 1800 roku Z tego samego wieku.
- Kukłówka: wieś związana z nazwiskiem Józefa Chełmońskiego
- Radziejowice: pałac z XVII w toczony parkiem, zespół alei zabytkowych, kościół z budynkami towarzyszącymi.

Grzmiąca – Adamów – Grzymek – Radziejowice



- Grzmiąca: pozostałości pałacu z połowy XIX w., wokół park krajobrazowy, położony na skarpie nad doliną rzeczki Pisi i trzema stawami połączonymi kaskadami (obiekty niedostępne dla zwiedzających), XIX wieczna kapliczka.
- Adamów: wieś na skraju lasów radziejowskich, pomnik przyrody.
- Grzymek: ośrodek rekreacyjno – sportowy, zalew, ośrodek wczasowy
- Radziejowice: pałac z XVII w, wraz z założeniem parkowym, układ zabytkowych alei, zabytkowy kościół wraz z otoczeniem.

Grzegorzewice – Petrykozy – Skuły – Grzmiąca – Adamów – Radziejowice

- Grzegorzewice: pałac klasycystyczny z 1 poł. XIXw., położony w pobliżu lasów skulskich, otoczony pięknym parkiem krajobrazowym.
- Stawy paciorkowe w Petrykozach – źródło Pisi Tucznej.
- Skuły: Kościół drewniany, konstrukcji zrębowej z 1678 roku, pokryty XVIII wieczną polichromią. W otoczeniu kościoła okazy starodrzewu, na cmentarzu zegar słoneczny z XVIIIw.
- Grzmiąca: pozostałości pałacu z połowy XIX w., wokół park krajobrazowy, położony na skarpie nad doliną rzeczki Pisi i trzema stawami połączonymi kaskadami.
- Adamów: wieś na skraju lasów radziejowskich, pomnik przyrody.
- Radziejowice: pałac z XVII w toczony parkiem, zespół alei zabytkowych, kościół z budynkami towarzyszącymi.

Petrykozy – Grzegorzewice – Mszczonów – Radziejowice

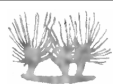
- Grzegorzewice: pałac klasycystyczny z 1 poł. XIXw., położony w pobliżu lasów skalskich, otoczony pięknym parkiem krajobrazowym.
- Mszczonów: lokację miasta na prawie chełmińskim otrzymuje w 1377r. Kościół parafialny zbudowany w latach 1862 – 65. Posiada częściowo barokowe wyposażenie wnętrza. Znajduje się tu jeden z nielicznych w kraju gotycki krucyfiks z ruchomymi skrzydłami.
- Radziejowice: pałac z XVII w toczony parkiem, zespół alei zabytkowych, kościół z budynkami towarzyszącymi.

Miejsca noclegowe i punkty gastronomiczne na terenie gminy

Obiekty na terenie gminy Żabia Wola dysponują w sumie ponad 300 całorocznymi miejscami noclegowymi oraz około 100 miejscami sezonowymi. Razem z agroturystyką gmina Żabia Wola w okresie letnim może gościć do 430 rekreantów.

Główne obiekty z miejscami noclegowymi to:

- Ośrodek rekreacyjny w Grzymku. Nocleg w hotelu (48 miejsc noclegowych) oraz domkach jednorodzinnych (3 i 4 osobowych), liczba miejsc noclegowych 70. Kąpielisko, boiska, plac zabaw dla dzieci. Możliwość przyjazdu z dziećmi, zwierzętami domowymi. Ośrodek przystosowany jest dla potrzeb wyjazdów szkoleniowych i konferencji, dysponuje salą konferencyjną na 50 osób. Miejsca grillowe.
- Hotel „dom adwokata” w Grzegorzewicach, zabytkowy dwór z ogrodem 68 miejsc noclegowych, możliwość wędkowania, jazdy konnej.
- Ośrodek rekreacyjny w Ojrzanowie zabytkowy dwór z ogrodem, 30 miejsc noclegowych.
- Restauracja-hotel “Dwór Osowiecki” w Osowcu sala bankietowa na 200 osób, liczba miejsc noclegowych 40, organizacja uroczystości i wesel.
- Motel Mak przy drodze krajowej nr 8, parking na 20 pojazdów, 40 miejsc noclegowych i tyleż miejsc w restauracji. Hotel nie ma charakteru rekreacyjnego, służy głównie obsłudze ruchu tranzytowego przez gminę.
- Hotel Palladium** - Huta Żabiowska (przy drodze krajowej nr 8) liczba miejsc noclegowych 65, sala restauracyjna.
- Obiekty agroturystyczne – w gminie zarejestrowano 6 gospodarstw agroturystycznych, z których każde udostępnia gościom 2-4 pokoje. Niektóre gospodarstwa świadczą usługi w zakresie jazdy konnej, istnieje możliwość zakupu produktów: miodu, mleka, jaj, świeżego twarogu. Liczba



miejsz noclegowych oferowanych przez zarejestrowane w gminie gospodarstwa agroturystyczne wynosi około 30. Oferta ta prawdopodobnie może zostać poszerzona.

Rekreacja indywidualna

Liczba działek rekreacyjnych ulega dynamicznym przemianom. Zespoły działek rekreacyjnych powstawały w różnych okresach. Pierwsze z nich powstawały w połowie lat 70-tych (zakłady im Róży Luksemburg, SPEC, LOT i inne nabywały grunty niskiej klasy od rolników, a następnie odsprzedawały wydzielone działki swoim pracownikom). Następnym okresem szczególnie intensywnym był koniec lat 80 i na początku 90-tych – kiedy złagodzone przepisy o ochronie gruntów rolnych (ustawodawca zezwolił na swobodne nabywanie gruntów rolnych przez osoby nie będące rolnikami). Obecnie obserwuje się tendencję do przekształcania działek rekreacyjnych w budowlane, polegającą na zamianie przeznaczenia działki rekreacyjnej na mieszkaniową, zazwyczaj bez faktycznej zmiany sposobu użytkowania.

Większość działek na terenie gminy znajduje się w jej północnej części. Zespoły działek rekreacyjnych znajdują się w sąsiedztwie wsi: Bieniewiec, Osowiec, Józefina, Władysławów, Jastrzębnik, Żelechów, Słubica A. W południowej części gminy mieści się kilka zespołów działek rekreacyjnych oraz posiadłości indywidualne, rekreacyjne, o charakterze rezydencjonalnym.

W skład zespołu działek wchodzi zazwyczaj kilkanaście do kilkudziesięciu działek a powierzchnia ich zazwyczaj wynosi 800-2000 m². W niektórych przypadkach (przekształcenie Pracowniczego Ogrodu Działkowego w zespół działek rekreacyjnych) ich powierzchnia jest mniejsza. Zabudowania mają charakter letniskowy i całoroczny. Na działkach powstałych w latach 70 tych przeważają domki podobne, często jednego typu (częsty jest model Mikołajek). Na działkach powstałych w latach 90-tych dominuje różnorodna zabudowa całoroczna.

Pracownicze Ogrody Działkowe położone są przy linii kolejowej Czachówek - Skierniewice, w pobliżu miejscowości Piotrkowice. Wielkość działki wynosi 300-500 m². Zabudowa w przeważającej części ma charakter letniskowy. Zdarzają się przypadki wykupu gruntów przez działkowiczów od Związku Działkowców Polskich (właściciela gruntów POD) i zmiana statusu prawnego działek pracowniczych na własnościowe (np. we Władysławowie – Ulance).

Liczba działek rekreacyjnych w zespołach (w tym działki rekreacyjne oraz działki mieszkalne powstałe z rekreacyjnych) wynosi około 1000-1200 m². W przypadku, gdyby na każdej działce przebywało 5 osób liczba działkowiczów przewyższyła by liczbę stałych mieszkańców gminy.

W przypadku gminy Żabia Wola turyści i rekreanci stanowią poważny odsetek ludności.

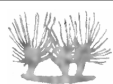
Atrakcyjne widoki krajobrazowe

Gmina Żabia Wola charakteryzuje się ładnymi widokami, wyjątkowo malownicze są drogi gruntowe relacji:

- Kaleń - Grzmiąca,
- Skuły – Słubica (droga gminna nr 4208),
- Skuły- Bartoszkówka (droga gminna nr 4207),
- Petrykozy-Piotrkowice (z przejazdem nad torami)

Obiekty atrakcyjne turystycznie w bliskim sąsiedztwie gminy

- Kulklówka – dworek Chełmońskiego (ograniczona dostępność – użytkowany przez córkę malarza)
- Książenice – dwór z początków XX wieku, obecnie filia biblioteki z Grodziska Mazowieckiego.
- Many – dwór Tołwińskiego, pozostałości parku krajobrazowego.
- Młochów – założenie pałacowe park projektu W. Kronenberga z XIX wieku. Rezerwat Las Młochowski.



- Radziejowice zespół pałacowy: Pałac zameczek połączone galerią, park XIX wieczny projektu A. De Saint Omer (dom pracy twórczej), dworek administratora z pocz. XIX w. zabytkowy kościół pod wezwaniem św. Anny (dostępność bardzo dobra, stan utrzymania dobry)
- Rozalin - zabytkowy park, rezerwat Dęby Rogalińskie
- Zbizoza - w okolicy wsi kąpielisko.

Obiekty i tereny atrakcyjne turystycznie na terenie gminy

Głównymi obiektami atrakcyjnymi dla turystów w gminie Żabia Wola są zachowane i udostępnione do zwiedzania zabytki, ogólnodostępne lasy oraz kąpielisko.

Obiekty atrakcyjne turystycznie według nazw miejscowości (szczegółowe informacje na temat obiektów chronionych zawarto w rozdziałach poświęconych ochronie walorów kulturowych i przyrodniczych)

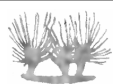
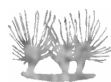


Tabela nr 13. Wykaz obiektów potencjalnie atrakcyjnych turystycznie.

Miejscowość	Obiekty			Uwagi, funkcje obiektu
	O znaczeniu ponad lokalnym	O znaczeniu lokalnym		
	dostępność A – publiczna B – dobra, z ograniczeniami C – ograniczona	stan utrzymania 2 - bardzo dobry 1 – dobry 0 – niewystarczający	Ochrona Z – wpis do rejestru zabytków E – wpisany do ewidencji zabytków P - chronione ustawą o ochronie środowiska ! – brak ochrony	
Grzegorzewice	zespół dworsko-parkowy	B/2	Z	Hotel „Dom Adwokata” 60 miejsc
	stawy rybne	B		Możliwość wędkowania
Grzmiąca	zespół pałacowo-parkowy	C/1	Z	Oddział zespołu psychiatrycznego
	Aleja lipowa	A/1	P	Szlak turystyczny
	kapliczka przydrożna	A	E	
Grzymek	Kąpielisko	B		Jedyne kąpielisko w gminie
	budynek młyna	C/0		
Huta Żabiowska	kapliczka przydrożna	A/2	E	
Lasek	pozostałości parku dworskiego	A/0	E	Organizowano tam wystawy plenerowe
Ojcówek	park podworski, pozostałości dworu	B/1	Z, E	Obiekt użytkowany przez „studio Buffo”
Ojrzanów	zespół pałacowo-parkowy	B/2	Z	Hotel 40 miejsc
	2 kapliczki przydrożne	A	E	
	Willa (Ojrzanów 3)	C/2	E	
Osowiec	zespół pałacowo-parkowy	B/2	Z	Hotel 40 miejsc, restauracja 200 miejsc
	Kapliczka dworska	B/2	E	
Petrykozy	zespół dworsko-parkowy	C/2	Z	Własność prywatna, pod dobrą opieką
	2 wiatraki, obora i spichlerz	C/2	E	W zespole parkowym
	Aleja pomnikowych jesionów	A/2	P	
Przeszkoda	kapliczka przydrożna	A	E	
Sięstrzeń	pozostałości folwarku park podworski	B/0	E	Lokal mieszkaniowy wielorodzinny, liczne niekorzystne przeróbki (dobudówka z betonowych pustaków)
Skuły	kościół z dzwonnicą	A/2	Z	Zabytek II klasy, kościół z drewna modrzewiowego
	plebania z organistówką	B/1	!	murowana
	cmentarz parafialny	A/1	Z	
	cmentarz prawosławny	A/0	Z	
	dawna szkoła	C/0	!	budynek wielorodzinny
	Rezerwat Skulski Las	A	P	Szlak turystyczny
Słubica	Zabytkowy budynek szkoły	C/2	E	
	Rezerwat Skulskie Dęby	A	P	Szlak turystyczny
Władysławów	zespół dworsko-parkowy	A/0	E	
Zaręby	Dwór, stodoła	C/1	!	pozostałości założenia parkowego
	pozostałości folwarku	B/1	E	kamienny spichlerz
	kapliczka przydrożna	A/1	E	
Żabia Wola	zespół dworsko-parkowy	A/2	Z	Gminny Dom Kultury
Żelechów	Kościół	A/2	Z	Murowany
	Cmentarz	A/1	Z	nagrobek Józefa Chełmońskiego
	2 kapliczki przydrożne	A/1	E, E	
	Plebania, dom parafialny	C/2	E, E	

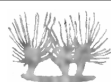


II.5 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY GOSPODARKI GRUNTAMI

Tabela nr 14. **Struktura powierzchniowa własności gruntów.**

<i>Właściciel / użytkownik</i>	<i>Powierzchnia</i>	<i>% powierzchni gminy</i>
lasy państwowe	1449 ha	13,72%
grunty państwowe i komunalne w zasobie	2014 ha	19,08%
inne państwowe grunty nie będące gosp. rolnymi	128 ha	1,21%
RSP	115 ha	1,08%
Kółka Rolnicze	10 ha	0,09%
indywidualne gospodarstwa rolne	5750 ha*	54,44%*
ogrody działkowe	14 ha	0,13%
publiczne i inne będące w powszechnym korzystaniu		

* na podstawie powszechnego spisu rolnego 2002, pozostałe dane na podstawie planu rozwoju gminy 2004-2013



II.6 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY UKŁADU TRANSPORTOWEGO

W poprzednim Studium tereny komunikacji w Gminie Żabia Wola zajmowały 270ha. Układ komunikacyjny składa się głównie z dróg kołowych. Znacznie zmniejszyła się rola PKP (zlikwidowana stacja w Grzegorzewicach).

Za podstawowe elementy w zakresie komunikacji w gminie uznaje się układ dróg krajowych, który tworzą:

droga krajowa nr8

dwujezdniowa relacji Warszawa – Wrocław (o ograniczonej dostępności z jednym bezkolizyjnym wiaduktem w Hucie Żabiowskiej traktowanym jako dwupoziomowe skrzyżowanie drogi krajowej z drogami powiatowymi 1505W i 1518W).

Szerokości w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego wynosi ok. 40m. Aktualna nieprzekraczalna linia zabudowy 20m od linii rozgraniczającej drogę na terenie zabudowanym, 40m poza terenem zabudowy.

droga krajowa nr 50

relacji Żyrardów – Grójec (ogólnodostępna).

Szerokość pasa drogowego w stanie istniejącym wynosi 15-16m, szerokość jezdni – 6m. Średniodobowe natężenie ruchu na tej drodze wynosi 1200 p.u. Aktualna nieprzekraczalna linia zabudowy 10m od linii rozgraniczającej drogę na terenie zabudowanym, 25m poza terenem zabudowy.

Drugą kategorię stanowi droga wojewódzka Many – Piotrkowie - Chudolipie Nr 876. Droga ta (w połączeniu z fragmentem drogi powiatowej nr 2861W prowadzącym od dzielnicy przemysłowej Mszczonowa) stanowi bardzo ważny, alternatywny w stosunku do drogi krajowej nr 50 ciąg komunikacyjny. Szczególnie w połączeniu z fragmentem drogi powiatowej nr 2861W z dzielnicą przemysłową Mszczonowa.

droga wojewódzka nr 876

relacji Chudolipie –Piotrkowice- Many-Tarczyn (ogólnodostępna), kl. Z, odcinek Piotrkowice-Many na terenie gminy posiada nawierzchnię asfaltową, odcinek Piotrkowice – Chudolipie posiada nawierzchnię asfaltową o szerokości jezdni 5m w odcinkach węższych i 6m w odcinkach szerszych.

Trzecią kategorię stanowi sieć dróg powiatowych zapewniających powiązanie z centrum powiatu Grodziskiem Mazowieckim oraz sąsiednimi gminami Mszczonowem i Tarczynem.

drogi powiatowe

(klasyfikacja według Powiatowego Zarządu Dróg Publicznych)

nr 1503W relacji Grodzisk – Siostrzeń – Ojrzanów – Tarczyn kl. Z, szerokość jezdni 3,5

nr 1505W relacji Grodzisk – Józefina kl. Z szerokość jezdni 5,0 m

nr 1518W przejście przez miejscowość Żabia Wola kl. Z, szerokość 7,0 m.

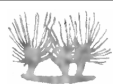
nr 1519W relacji Żelechów – Kaleń kl. L, szerokość jezdni 7,0m

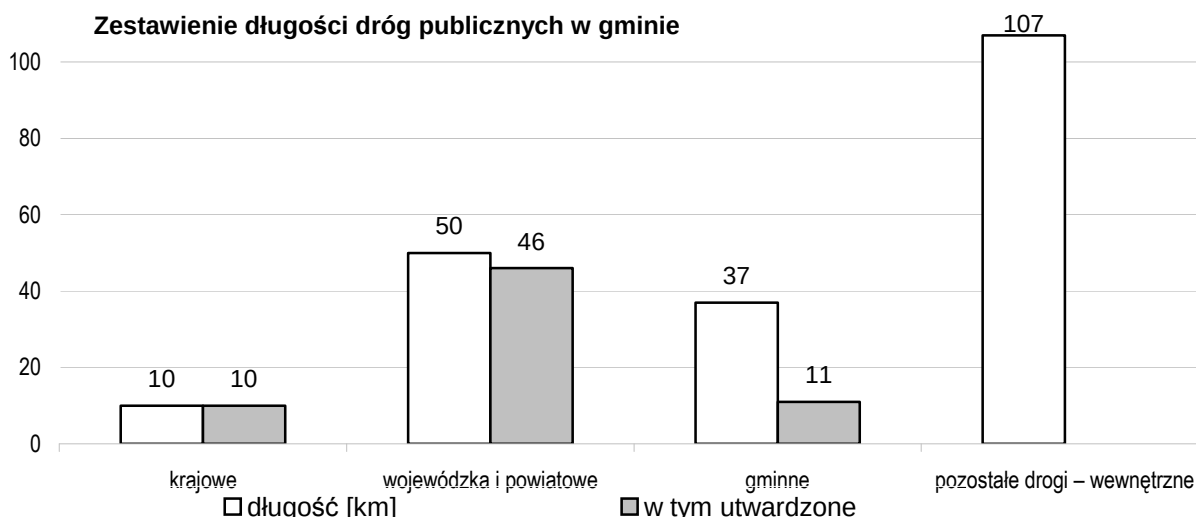
nr 2855W relacji Ojrzanów – Zaręby (nawierzchnia gruntowa) kl. Z

nr 1521W relacji Żabia Wola – Bartoszkówka – Osuchów kl. Z, szerokość jezdni 5,5 m

nr 1520W relacji Bukówka – Skuły kl. L, szerokość jezdni 3,5 m

nr 2861W relacji Piotrkowice – Grzegorzewice (nawierzchnia gruntowa) klasa Z





Wykres nr 6. Drogi publiczne w gminie Żabia Wola, sporządzony na podstawie danych z urzędu gminy

Uzupełnieniem sieci dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych są drogi gminne, a także drogi wewnętrzne nie zaliczone do dróg publicznych obsługujące osiedla mieszkaniowe, zapewniające dojazd do poszczególnych gospodarstw oraz obsługujące grunty rolne i leśne oraz podmioty gospodarcze.

drogi gminne

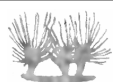
- nr 38504 relacji Żabia Wola – Żelechów (nawierzchnia gruntowa)
- nr 38509 relacji Skuły – Grzegorzewice (nawierzchnia gruntowa)
- droga (dawny numer 4200) relacji Huta Żabiowska – Józefina (nawierzchnia utwardzona)
- nr 384201 relacji Musuły – Zalesie
- nr 384202 relacji Bieniewiec – Oddział
- nr 384204 relacji Żelechów – Krakowiany
- nr 384205 relacji Zaręby – Many (nawierzchnia gruntowa)
- nr 384206 relacji Skuły – Pieńki Słubickie (nawierzchnia gruntowa)
- nr 384207 relacji Skuły – Bartoszkówka (nawierzchnia gruntowa)
- nr 384208 relacji Oddział – Skuły (nawierzchnia gruntowa na odcinku Słubica Wieś- Skuły)
- nr 384209 relacji Słubica – Pieńki Słubickie (nawierzchnia gruntowa na odcinku Słubica Wieś- Słubica B)
- nr 384210 relacji Grzegorzewice – Lasek (nawierzchnia gruntowa)
- nr 384212 relacji Piotrkowice – Petrykozy (nawierzchnia części drogi gruntowa)
- nr 384213 relacji Lasek – Petrykozy (nawierzchnia gruntowa)
- droga bez numeru relacji Słubica Dobra – Słubica A (nawierzchnia gruntowa)

Tranzyt

Przez teren gminy odbywa się ruch tranzytowy w kierunkach wschód-zachód drogami krajowymi nr 8 i 50. Także linia kolejowa znajdująca się w północnej części gminy ma przebieg równoleżnikowy. Ruch poprzeczny ma charakter lokalny. Z wyjątkiem obszarów położonych na północ od drogi krajowej nr 8 natężenie ruchu jest nieznaczne.

Komunikacja indywidualna

a) samochodowa: Komunikacja samochodowa odbywa się drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi oraz gminnymi i pozostałymi. Gmina ma bardzo dobre połączenie z Warszawą (do centrum 40 km drogą krajową nr 8 na wschód) Grodziskiem Mazowieckim (10 km drogą powiatową na południe), Mszczonowem (10 km drogą krajową nr 50 i ok. 15 km drogą krajową na północny zachód i drogą nr 8 na południowy zachód), Żyrardowem (ok. 20 km drogą kraj. Nr 50 na zachód) Tarczynem (15 km na wschód drogą wojewódzką nr 876) i Grójcem (20 km na wschód drogą krajową nr 50).



Na terenie gminy znajdują się dwie stacje benzynowe (w miejscowościach Przeszkoda i Huta Żabiowska).

b) rowerowa: Rower jest podstawowym środkiem komunikacji dla dużej liczby mieszkańców gminy Żabia Wola. Duża liczba turystów odwiedza gminę właśnie na rowerach. Wzdłuż większości dróg istnieją wyjeżdżone „prздеpty” rowerowe. Wzdłuż wielu dróg ruch rowerowy odbywa się poboczem drogi, albo z braku pobocza zewnętrzną krawędzią drogi. Przy wzrastającym natężeniu ruchu samochodowego taki stan rzeczy będzie powodował wzrost liczby wypadków.

Natężenie ruchu rowerowego wzrasta w dni świąteczne – wielu mieszkańców dojeżdża rowerem do kościoła do miejscowości Skuły, Żelechów, Józefina oraz po za granicami gminy do miejscowości Kuklówka. W weekendy pojawia się też większa liczba turystów. W dni targowe wzrasta ruch rowerowy w kierunku pobliskich miast (środy i soboty Grodzisk Mazowiecki oraz Żyrardów, niektóre poniedziałki i wszystkie czwartki Mszczonów, a także w soboty Tarczyn). Warto zwrócić uwagę na zmniejszanie się intensywności ruchu rowerowego miejscowych oraz zwiększanie ruchu rowerowego wypoczynkowego.

Komunikacja zbiorowa:

a) Komunikacja PKS: teren gminy obsługują dwa przedsiębiorstwa PKS-u

PKS Żyrardów oraz PKS Mszczonów po trasie katowickiej relacja Żyrardów – Warszawa (Przystanki PKS znajdują się w miejscowościach: Wzdłuż drogi krajowej nr 8: Sierzeń, Przeszkoda, Żabia Wola, Huta Żabiowska, Bukówka, Oddział oraz wzdłuż dróg powiatowych w Żelechowie, Zarębach, Skułach, Piotrkowicach, Lasku).

PKS Grodzisk Maz. obsługuje teren Grodzisk Maz. – Żabia Wola – Grzegorzewice, przystanki znajdują się w Osowcu, Józefinie, Skułach, Piotrkowicach, Grzegorzewicach).

Przystanki PKS znajdują się w miejscowościach:

Wzdłuż drogi krajowej nr 8: Sierzeń, Przeszkoda, Żabia Wola, Huta Żabiowska, Bukówka, Oddział oraz wzdłuż dróg powiatowych w Żelechowie, Zarębach, Skułach, Piotrkowicach, Lasku.

Komunikacja PKS korzysta głównie z dróg:

nr 1503W relacji Grodzisk – Sierzeń – Ojrzanów – Tarczyn kl. Z, szerokość jezdni 3,5

nr 1505W relacji Grodzisk – Józefina kl. Z szerokość jezdni 5,0 m

nr 1518W przejście przez miejscowość Żabia Wola kl. Z, szerokość 7,0 m.

nr 1519W relacji Żelechów – Kaleń kl. L, szerokość jezdni 7,0m

nr 2855W relacji Ojrzanów – Zaręby (nawierzchnia gruntowa) kl. Z

nr 1521W relacji Żabia Wola – Bartoszkówka – Osuchów kl. Z, szerokość jezdni 5,5 m

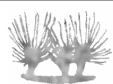
nr 1520W relacji Bukówka – Skuły kl. L, szerokość jezdni 3,5 m

nr 2861W relacji Piotrkowice – Grzegorzewice (nawierzchnia gruntowa) klasa Z

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2marca 1999r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U nr 43 z 1999r) szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 15m dla dróg lokalnych oraz 20m dla dróg zbiorczych.

b) Komunikacja PKP:

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa relacji Czachówek – Łuków. Stacja znajduje się w pobliżu wsi Piotrkowice. Linia zapewnia łączność na wschód z Tarczynem i na zachód z Mszczonowem i Skierniewicami.



II.7 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na terenie gminy występują następujące sieci infrastruktury technicznej:

- sieć energetyczna (zaopatruje około 95% mieszkań)
- telekomunikacyjna (około 40%)
- gazociąg (około 900 odbiorców)
- wodociąg (około 85%)

Zaopatrzenie w wodę

Gmina posiada 3 stacje uzdatniania wody (w Bartoszewie, Żelechowie i Muszule), 112,7 km sieci wodociągowej oraz 50,7 km przyłączy wodociągowych. W roku 2000 stan eksploatacji wody wyniósł 172 500m³. Wodociągi zbiorcze obsługują miejscowości:

- stacja wodociągowa Muszule - Muszule, Osowiec, Wycinki Osowskie, Józefina i Zalesie,
- stacja wodociągowa Skuły - Skuły, Bolesławek, Bartoszewka, Oddział, Słubica A, Słubica B, Słubica Dobra, Słubica Wieś, Grzmiąca, Grzegorzewice, Ciepłe A, Pieńki Słubickie, Bukówka Stara, Piotrkowice,
- stacja wodociągowa Żelechów - Żelechów, Ojrzanów, Kaleń, Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo, Żabia Wola, Huta Żabiowska, Jastrzębnik, Zaręby.

Według danych ze spisu powszechnego w 2002 roku 938 (55%) mieszkań podłączonych było do zbiorczych sieci wodociągowych. Dane gminne mówią o sumie 1476 przyłączy wodociągowych w gminie w roku 2003. 405 gospodarstw w gminie Żabia Wola posiada indywidualne wodociągi zasilane z indywidualnych studni kopanych. Według spisu powszechnego 361 mieszkań stale zamieszkałych nie posiada dostępu do wodociągu, przekłada się to na 1027 osób mieszkających w gminie Żabia Wola bez dostępu do wodociągu.

W oparciu o istniejącą sieć wodociągową projektowana jest rozbudowa i objęcie wszystkich miejscowości na terenie gminy Żabia Wola. Docelowe zaopatrzenie każdej nieruchomości w wodę będzie zapewnione poprzez zwiększenie wydajności uzyskane w wyniku planowanej rozbudowy istniejących stacji wodociągowych w oparciu o zatwierdzone zasoby eksploatacyjne istniejących i rozbudowę ujęć wody oraz rozbudowę sieci. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez dwa układy wodociągowe:

- Północna część gminy – ujęcie i stacja Muszule i wodociąg grupowy z tego ujęcia. W ten sposób zasilane będą wsie położone na północ od trasy Warszawa – Wrocław.
- Południowa część gminy – ujęcie i stacja Żelechów oraz ujęcie i stacja Skuły, a także wodociągi grupowe z tych ujęć obejmujące wsie z południowo – wschodniej części gminy.

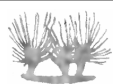
Odprowadzanie ścieków

Gmina nie posiada oczyszczalni ścieków ani sieci kanalizacyjnej. Gmina posiada plan gospodarki ściekowej, przewidziany do realizacji w II etapach w okresie perspektywicznym do 2015 roku.

Energetyka

Teren gminy zasilany jest w energię elektryczną z obszarów sąsiednich gmin magistralnymi liniami napowietrznymi 15kV ze stacji 110/15kV „Mszczonów”. Istniejący system zaspokaja obecne i przyszłe zapotrzebowanie elektroenergetyczne do poziomu około 8MW przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju i standartowych przerw w dostarczaniu energii elektrycznej.

W gminie energię elektryczną otrzymuje około 1600 odbiorców. Ze względu na rosnące zainteresowanie inwestorów i systematyczny wzrost liczby mieszkańców konieczne jest w latach następnych zwiększenie liczby przyłączy energetycznych oraz rozbudowa istniejącej sieci energetycznej.



Zaopatrzenie w gaz

Na obszarze 40% gminy istnieje sieć gazu przewodowego średniego ciśnienia ze stacji red-pom IO zlokalizowanej poza obszarem gminy we wsi Kukłówka, gmina Radziejowice. Około 900 odbiorców w gminie podłączonych jest do sieci gazociągowej.

Telekomunikacja i Informatyzacja

Gmina częściowo wyposażona jest w sieć telefoniczną i obsługiwana jest przez centrale telefoniczne we wsiach Żabia Wola i Bartoszkówka. Centrala we wsi Żabia Wola może obsłużyć 790 numerów abonentów. W 1999 roku w I etapie telefonizacji możliwość korzystania z telefonu stacjonarnego otrzymało tylko ok. 50% wsi Bieniewiec, Grzymek, Oddział, Nowa Bukówka, Stara Bukówka, Józefina, Osowiec, Huta Żabiowska, Żabia Wola, Kaleń, Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów, Ojrzanów Towarzystwo, Żelechów, Zaręby, Skuły, Bartoszkówka, Zalesie, Musuły, Wycinki Osowskie, Siostrzeń, Przeszkoda, Słubica A, Ciepłe I, Ciepłe A, Grzmiąca, Bolesławek, Rumianka.

Gospodarka odpadami

Gmina posiada własne wysypisko odpadów komunalnych we wsi Petrykozy. Nie planuje się rozbudowy składowiska, przewiduje się, że będzie ono przyjmować odpady komunalne do 2012 roku. Składowisko nie posiada warstwy izolującej od wód gruntowych.

Mieszkańcy gminy są zobowiązani do zawarcia umowy z podmiotami uprawnionymi do odbioru nieczystości stałych. W trakcie wprowadzania są programy mające na celu segregowanie odpadów w gospodarstwach domowych (tzw. „u źródła”).

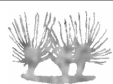
II.8 UWARUNKOWANIA INNE**ZAGROŻENIA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA****8.1 ŹRÓDŁA NIEKORZYSTNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO****PUNKTOWE**

Na obszarze gminy nie występują źródła zanieczyszczeń punktowych o dużym zasięgu. Występują przedsięwzięcia mogące pogarszać stan środowiska w bezpośredniej bliskości:

- Stacja paliw w Przeszkodzie
- Stacja paliw w Hucie Żabiowskiej
- Stacja bazowa telefonii komórkowej w Hucie Żabiowskiej
- Stacja bazowa telefonii komórkowej w Petrykozach
- Składowisko odpadów w Petrykozach
- Zakład betoniarski w Zalesiu
- Zakład betoniarski w Hucie Żabiowskiej
- Zakład betoniarski w Skułach (produkcja betonowej kostki brukowej)
- Przedsiębiorstwo Finco Stal

LINIOWE

- Droga krajowa nr 8
- Rodzaj uciążliwości: hałas, zanieczyszczenia komunikacyjne (metale ciężkie: ołów, kadm, metale szlachetne: platyna, pyły, dwutlenek węgla oraz węglowodory cykliczne) inne uciążliwości: droga stanowi rodzaj bariery ekologicznej, ograniczającej migrację zwierząt
- Droga krajowa nr 50
- Rodzaj uciążliwości: hałas, zanieczyszczenia komunikacyjne (metale ciężkie: ołów, kadm, metale szlachetne: platyna, pyły, dwutlenek węgla oraz węglowodory cykliczne) inne uciążliwości: droga stanowi rodzaj bariery ekologicznej, ograniczającej migrację zwierząt
- Linia kolejowa CE20 Łowicz-Łuków



- Rodzaj uciążliwości: hałas, bariera ekologiczna.
- Linia energetyczna 110V
- Rodzaj uciążliwości: pole elektromagnetyczne, niejonizujące, powodujące zbieranie się cząsteczek pyłowych. Nie określono zagrożeń dla zdrowia człowieka. Inne uciążliwości: obniżenie walorów krajobrazu.

OBSZAROWE

Problemem obecnie nie zbadanym są zanieczyszczenia biologiczne powstające na skutek nadmiernego nawożenia oraz bakteriologiczne pochodzące ze ścieków komunalnych odprowadzanych nielegalnie do wód gruntowych (nieszczelne szamba), a także zrzutów ścieków wprost do cieków wodnych. Źródłem zanieczyszczeń obszarowych są również „dzikie wysypiska”.

8.2 ZAGROŻENIA NADZWYCZAJNE

Rozpatrując możliwość wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych należy wziąć pod uwagę możliwość wystąpienia zagrożeń naturalnych (wichur, susz, gradobicia), oraz zagrożeń cywilizacyjnych (awarie podczas transportu materiałów niebezpiecznych, awarie urządzeń infrastruktury technicznej, pożary, katastrofy komunikacyjne).

8.3 OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO

Zagrożenie powodziowe na terenie gminy występuje w obrębie Ojrzeń wzdłuż rzeki Utraty, tereny zalewowe nie są zabudowane, stanowią ciąg ekologiczny. W czasie powodzi latem 1997r stawy rybne w Grzegorzewicach podwoiły swoją powierzchnię, jednak tylko niewielka część obszaru zalanego znajdowała się w administracyjnych granicach gminy.

Inwentaryzacja urządzeń melioracyjnych: we wschodniej i północnej części gminy w obszarze wsi Żelechów, Żabia Wola, Ojrzeń oraz Musuły, istnieją systemy odwadniające - rowy melioracyjne odprowadzające wody do rzeki Mrowny (o łącznej długości 25 154m) oraz odprowadzające wody do rzeki Utraty (o łącznej długości 6 934m).

W przypadku zmiany układu melioracyjnego na tych terenach (np. w wypadku zarośnięcia przez roślinność, lub zasypania rowów) możliwe jest wystąpienie podtopień.

Należy brać pod uwagę fakt, że tereny podsiąkające – wzdłuż cieków wodnych mają nieodpowiednie warunki nośne i nie należy sytuować na nich budynków.

OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

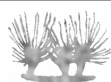
8.4 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Żabia Wola nie występują naturalne duże zbiorniki wodne. Niewielkie, sztuczne zbiorniki spotyka się w dolinach rzek. Wiele z nich to stawy będące elementami kompozycji zabytkowych założen parkowych, w tym stawy rybne (w Grzegorzewicach, Siestrzeni, Osowcu, Władysławowie, Petrykozach i Ojrzeń). Zbiornik na Pisi Tuczej w Grzymku służy rekreacji. Istniejące zbiorniki wodne nie podlegają ochronie z tytułu ochrony zasobów wodnych.

8.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Starosta Grodziski decyzjami 33/04 i 34/04 ustalił strefy ochronne dla gminnych ujęć wód podziemnych w obrębie działek, na których znajdują się studnie obejmujące wyłącznie teren ochrony o zasięgu $r=8,0m$ licząc od istniejącej obudowy studziennej. Komunalne ujęcia wody znajdują się we wsiach:

- Musuły (działka nr 133, 135/16, 135/17, 135/19 – ujęcie wody 135/19),
- Żelechów (działka nr 550/3)
- Bartoszkówka (działka nr 64)



8.6 OBSZARY OCHRONY PRZYRODY

Rezerваты przyrody:

- Krajobrazowo – Leśny rezerwat „Skulski Las” o powierzchni 316,92ha został utworzony w 1984r. Obejmuje większą część uroczyska leśnego Skuły -Wschód znajdującego się na terenie leśnictwa Skuły, Nadleśnictwo Grójec.
- Rezerwat leśny „Skulskie Dęby” o powierzchni 30,07 ha utworzono 1996 r. Obejmuje on Północno – zachodnią część uroczyska Skuły – Zachód należącego do Nadleśnictwa Grójec.

Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt:

Na terenie gminy występują chronione gatunki roślin i zwierząt wymienione szczegółowo w rozdziale

Pomniki przyrody:

- Na terenie gminy Żabia Wola znajdują się 52 pomniki przyrody. Są to drzewa oraz grupy drzew (zgodnie z zacytowanym powyżej wykazem na podstawie pisma Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody z dnia 24.05.2004r.)

Kompleksy Leśne

- Uroczysko leśne Skuły – Wschód
- Uroczysko leśne Skuły – Zachód
- Uroczysko Żabia Wola
- Uroczysko Musuły

Obszary źródliskowe rzek

Na terenie gminy znajdują się obszary źródliskowe rzek: Mrowna (w miejscowości Żelechów), Pisia Tuczna (stawy w Petrykozach), Utrata (w Pieńkach Zarębskich, w pobliżu rezerwatu „Skulski Las”), Rokitnica Stara (między wsią Siostrzeń i wsią Władysławów, w pobliżu kompleksu leśnego „Musuły”), dopływ Pisi Tucznnej (łączy się z Pisią Tuczną po za granicami gminy).

8.7 OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI

Wpisane do rejestru zabytków

Zespoły parkowo – dworskie

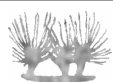
- Grzegorzewice – dwór z 1850r (dec. Nr 292 z dn. 17.03.1969 r.) i park 10ha (dec. Nr 562 z dn. 30.06.1981r.)
- Grzmiąca – pałac z 1860r (dec. Nr 865/294 z dn. 20.11.1970 r) i park 4ha (dec. Nr 561 z dn. 20.06.1981r.)
- Ojcówek – park dworski 4,5ha (dec. 720 z 01.06.1984r.)
- Ojrzanów – pałac z 2 poł. XIX w i park 13,5 ha (dec. Nr 605 z dn. 28.07.1983r.)
- Osowiec – dwór z 1860r (dec. Nr 790 z dn. 6.06.1989 r) i park 3,5 ha (dec. Nr 489 z dn. 16.09.1978 r.)
- Petrykozy – dwór z pocz. XIX wieku i ogród (dec. 17 z dn. 25.01.1958 r), część parku R.S.P. „Rozwój” (dec. Nr 882 z dn. 08.05.1992) oraz park (dec. Nr 488 z dn. 16.09.1978)
- Żabia Wola - dwór (dec. Nr 45 z dn. 23.03.1962) i park (dec. Nr 491 z dn. 16.09.1978 r)

Cmentarze

- Żelechów – cmentarz rzymskokatolicki (dec nr 870 z dn. 18.02.1992)
- Skuły – cmentarz prawosławny (dec. 976 z dn. 18.10.1994) i rzymskokatolicki. (dec. 890 z dn. 21.12.1992)

Kościóły

- Żelechów kościół parafialny p.w. Zwiastowania NMP z 1678r. (dec. Nr 41 z dn. 10.03.1962r.)
- Skuły kościół parafialny p.w. św. Piotra i Pawła z 1678r, ostatnia restauracja 1889r. (dec. Nr 460/44 z dnia 23.03.1962)



Będące w ewidencji zabytków

Zespoły dworsko-pałacowe

- Lasek obora z około 1900r i pozostałości parku podworskiego z 1800r
- Ojcówek zespół dworsko-pałacowy z około 1900r
- Petrykozy obora i spichlerz z 1938r, dwa wiatraki z przeniesione z sąsiednich miejscowości powstałe w początkach XX wieku.
- Siostrzeń dwór z ok. 1900r.
- Władysławów zespół dworsko-parkowy powstały w XIX wieku
- Zaręby pozostałości parku i spichlerz z około 1900r

Kapliczki

- Kapliczka przydrożna w Grzmiącej z około 1900r
- Kapliczka przydrożna w Hucie Żabiowskiej z XIX wieku
- Kapliczka przydrożna w Ojrzeńcu z 1920r i XVIII wieku
- Kapliczka dworska w Osowcu z około 1800r
- Kapliczka przydrożna w Przeszkodzie z około 1920r
- Kapliczka przydrożna w Zarębach z około 1900r
- Kapliczka przydrożna w Żelechowie z XVII-XVIII wiek i słup nowy, rzeźba z XVIII wieku.

Pozostałe

- Skuły dzwonnica
- Słubica Dobra szkoła z około 1850r.
- Żelechów plebania i dom parafialny
- Willa Ojrzeńców 3
- Zabudowania zagrodowe w miejscowościach: Bartoszkówka, Bolesławek, Ciepłe, Grzegorzewice, Grzymek, Ojrzeńców, Osowiec, Przeszkoda, Siostrzeń, Skuły, Zalesie, Zaręby, Żabia Wola, Żelechów.

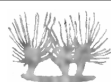
8.5 GRANICE STREF OCHRONNYCH UDOKUMENTOWANYCH KOPALIN

Na terenie gminy występują udokumentowane złoża kopalin pospolitych: piasków i żwirów w pobliżu miejscowości Bartoszkówka (trzy obiekty), Musuły, Piotrkowice (dwa obiekty), Zaręby (dwa obiekty, w tym jeden w eksploatacji), Jeżewice (fragment dużego złoża znajduje się na terenie gminy Żabia Wola).

Teren górniczy i obszar górniczy wyznaczono dla złóż w Bartoszkowce (numer w rejestrze (XXXVII/1/16) – zniesiony 23. 01. 2001 roku) oraz w Zarębach (nr w rejestrze 10-7/3/218), teren i obszar górniczy nie wykraczają poza granice 350 działki ewidencyjnej w Zarębach.

8.6 TERENY ZAMKNIĘTE

W granicach administracyjnych gminy tereny zamknięte stanowią tereny kolei oraz zamknięty teren wojskowy w miejscowości Musuły.



WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN oraz WÓD PODZIEMNYCH**8.7 WODY**

Tabela nr 15. Inwentaryzacja pozwoleń na pobór wód, na terenie gminy Żabia Wola w okresie 1960-2000

Miejscowość	opis	Pozwolenie wodnoprawne		ilość studni	głębokość studni	ilość poboru wód [m ³]	
		data wydania	nr dec.			średnio na dobę	max na godz
Bartoszkówka	pobór wód podziemnych z ujęcia wodociągu wiejskiego	25.08. 04	34/04	1	122	śr. 654,19 max 907	40
Musuły	pobór wód podziemnych z ujęcia wodociągu wiejskiego	05.08.04	33/40	2	44 44	śr. 1044 max 1260	22,10
Żelechów	pobór wód podziemnych z ujęcia wodociągu wiejskiego	05.07.01	5/99	2	48 43	max 1800	150
Bartoszkówka	Urząd gminy w Żabiej Woli pobór wód z ujęcia we wsi	27.04.95	O.I.6210-11/830/95	1	122	max 691	30
Musuły	Urząd gminy w Żabiej Woli pobór wód z ujęcia wodociągu	14.01.94	O.I.6210-37/709/93/94	1	44	max 206	15
Żelechów	Urząd gminy w Żabiej Woli pobór wód z ujęcia grupowego	25.06.93	O.I.6210-24/697/93	2	48 43	max 805	44
Osowiec	Urząd gminy w Żabiej Woli pobór wód dla potrzeb budynku mieszkalnego	17.11.87	O-II-1-7211-21/479/87	1	34	max 6	6
Huta Żabiowska	Urząd gminy na pobór wód z ujęcia	22.06.92	O.III.6210-53/637/91/92	2	38 40	max 293	24
Grzymek	SPEC - ośrodek wypoczynkowy	30.10.91	O.I.6221-16/91	1	39	max 44,5	6,4
Bukówka	pobór wód podziemnych na terenie masarni	05.11.91	O.III.6210-37/615/91	1	29	max 30	3
Bienewiec	COB-R "Polam", dla potrzeb ośrodka wczasowego	22.11.82	OSGW-III-7211/289/82	1	52	5,1	0,8
Sięstrzeń	dla potrzeb PGR Książenice	12.07.67	GW.I-7a/33/65	1	18,2		7,65

Wyłuszczonej czcionką wyróżniono ujęcia obsługujące wodociągi gminne. Informacje na ich temat pochodzą z Urzędu Gminy, oraz z decyzji wydanych w latach 2001 i 2004. Informacje na temat pozostałych studni pochodzą z opracowania „Stan gospodarki wodnej na terenie powiatu Grodzisk Mazowiecki”.

8.8 SUROWCE MINERALNE

Na terenie gminy Żabia Wola nie udokumentowano złóż kopalin podstawowych. Występują tu kopaliny pospolite piaski i żwiry o różnym składzie granulometrycznym.

Wody geotermalne

W sąsiedztwie gminy Żabia Wola istnieją złoża wód geotermalnych o temperaturze 40-50 stopni Celsjusza. Prawdopodobnie wody geotermalne znajdują się również pod gruntami gminy Żabia Wola.

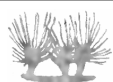
Kruszywa

W latach 1984-92 udokumentowano cztery złoża kruszywa naturalnego, przydatnego do produkcji piasków budowlanych i drogowych. Położone w północnej części gminy złożo piasku „Musuły” pozostało od 1986r niezagospodarowane.

Na złożu „Piotrkowice” zasoby udokumentowane zostały wyeksploatowane.

Eksploracja złoża „Piotrkowice II” prowadzona była okresowo i w 1994r całkowicie zaniechano wydobywania.

W granicach złoża „Bartoszkówka” została wyeksploatowana większa, południowa część terenu i od 1994r surowiec urabiany jest w wyrobisku położonym na północ od drogi. Aktualne zasoby geologiczne równają się przemysłowym i wynoszą 47,4 tys. ton wg stanu na dzień 31.12.1996r.

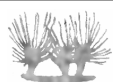


Sągowa warstwa złoża jest zawodniona, poziom wody podlega sezonowym wahaniom i wynosi od 168 do 170 m. n.p.m. Złoże nie będzie odwodnione, poziom wody w wyrobisku zachowa ciągłość. Eksploatacja będzie prowadzona do poziomu wody. Część południowa złoża została częściowo zrehabilitowana. Dno wyrobiska zostało wyrównane i przygotowane do dalszej rekultywacji. Podobnie zostanie wyrównane wyrobisko na obszarze północnym po zakończeniu w 2001r eksploatacji. W projekcie zagospodarowania złoża zakłada się kierunek rekreacyjno-wodny.

8.9 INFORMACJE O UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻACH

Tabela nr 16. Udokumentowane złoża kopalin o powierzchni powyżej 2 ha i rocznym wydobyciu powyżej 20 000m³

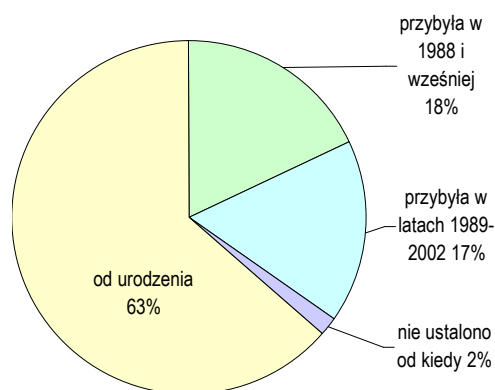
Nazwa kopalni	kopalina	eksploatacja	uwagi
Bartoszkówka I	piasek różnoziarnisty z domieszką żwirków i otoczków	wyeksplotowana w 2000r	-
Bartoszkówka II		wyeksplotowana	-
Piotrkowice I		Udokumentowane zasoby wyeksplotowano	-
Piotrkowice II		W 1994 zaniechano wydobycia	-
Zaręby I	kruszywo naturalne	planowana do 2009r	Obecnie eksploatowana
Zaręby II			
Musuły		Od 1986r niezagospodarowane	poniżej 2ha



III. WNIOSKI - UWARUNKOWANIA ROZWOJU

III.1 DYNAMIKA ROZWOJU GMINY ŻABIA WOLA

Wykres nr 17. Ludność w gminie Żabia Wola.



Bilans Migracji

Notuje się stały wzrost liczby mieszkańców:

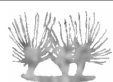
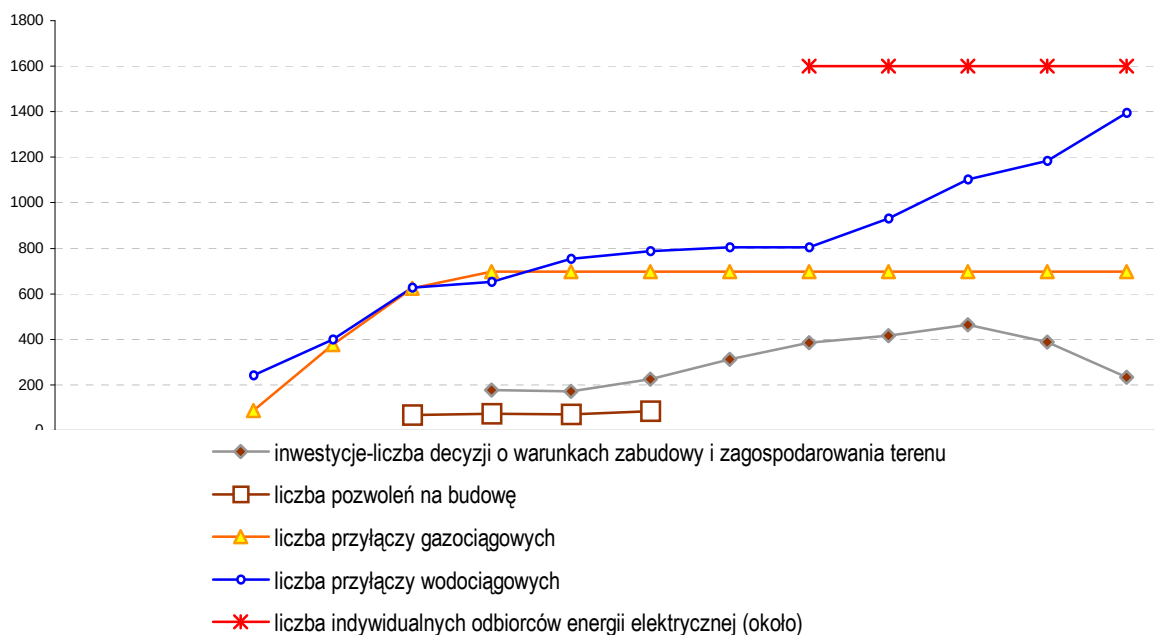
Przyrost naturalny w latach 1997-2004 był niski, w ostatnich latach ujemny (podobnie jak w całym kraju), ale stale dodatnie saldo migracji powoduje ciągły, systematyczny wzrost liczby mieszkańców. Niemalże połowę mieszkańców stanowi ludność napływowa.

Dynamika inwestycji:

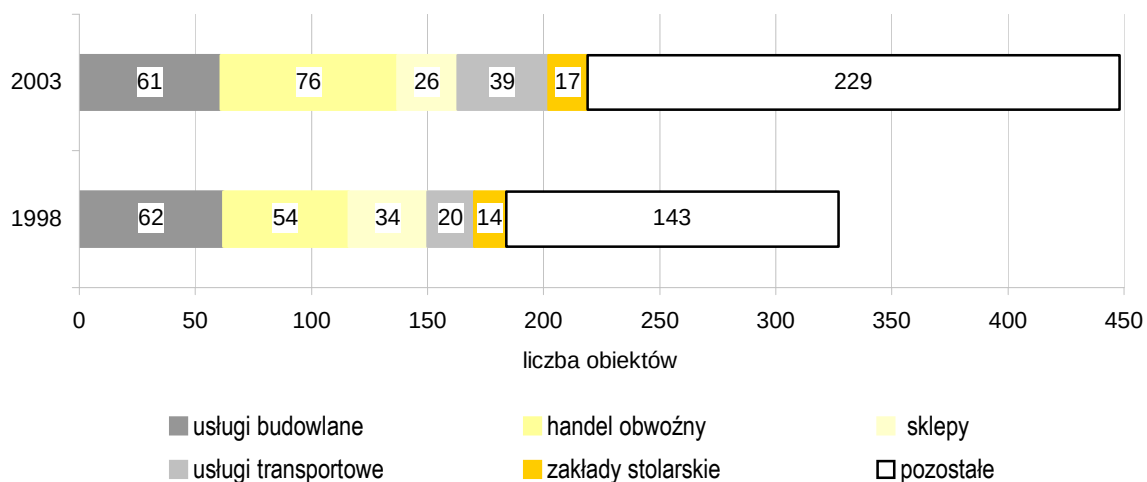
Tabela – zestawienie liczby decyzji o warunkach zabudowy, zezwoleń na budowę oraz wzrostu liczby przyłączy wodociągowych i gazowych w latach 1992-2003

Notuje się ciągle wysokie zainteresowanie terenami pod inwestycje mieszkaniowe oraz produkcyjno-składowe.

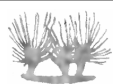
Wykres nr 18. Dynamika rozwoju infrastruktury.



Wykres nr 19. Wzrost liczby podmiotów gospodarczych na terenie gminy w latach 1998-2003

**Wnioski:**

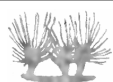
W ostatnich latach obserwuje się stały wzrost liczby mieszkańców – głównie za sprawą dodatniego salda migracji. Obserwuje się również wzrost liczby małych gospodarstw (o powierzchni 1-5ha) oraz spadek liczby gospodarstw utrzymujących się z produkcji rolniczej.



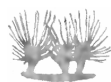
III.1 ANALIZA SŁABYCH I MOCNYCH STRON, SZANS I ZAGROŻEŃ

Analizę przeprowadzono dla wybranych, najważniejszych, zagadnień. Za słabe i mocne strony uważa się istniejące uwarunkowania, za szanse i zagrożenia uważa się aktualne dążenia i potencjalnie możliwe uwarunkowania i zmiany, a także aktualne uwarunkowania, mogące ulec zmianom (np. cena gruntów). Zagadnienia dla których analiza SWOT wykazuje przewagę mocnych stron nad słabymi, lub, przy równowadze słabych i mocnych stron przewagę liczby szans nad liczbą zagrożeń uważa się za zagadnienia rozwojowe.

Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
Rolnictwo			
- przewaga gruntów o niskiej bonitacji - duży udział powierzchni gruntów odlogowanych i nieużytków - bardzo mały procent ludności utrzymującej się z rolnictwa - brak specjalizacji produkcji rolniczej - mała liczba nowoczesnych gospodarstw rolnych - dość znaczne rozdrobnienie rolnictwa	- bliskość rynku zbytu - tradycje rolnicze tych terenów - duże powierzchnie terenów użytków rolnych - korzystne warunki dla produkcji rolniczej metodami ekologicznymi i kombinowanymi	- spadek opłacalności produkcji rolnej - migracja ludności wiejskiej do miast - ujemny przyrost naturalny - spadek liczby gospodarstw rolnych - spadek średniej wielkości gospodarstwa - wzrost udziału gospodarstw nie utrzymujących się z produkcji rolnej - wzrost zainteresowania innymi formami zainwestowania - spadek opłacalności wielu gałęzi produkcji rolnej w związku ze spadkiem cen	- specjalizacja produkcji rolniczej - alternatywne rolnictwo (rolnictwo ekologiczne, agroturystyka, sprzedaż wyrobów przyjezdnym działkowiczom, turystom, osadnikom warszawskim) - wzrost opłacalności produkcji w wybranych sektorach rolnych - rozwój agroturystyki - możliwość pozyskania funduszy z dopłat unijnych
Mieszkalnictwo			
- niekorzystny dla osadnictwa mieszkaniowego kształt działek - słabo rozwinięta infrastruktura techniczna	- bliskość i łatwość dojazdu do Warszawy (miejsc pracy oraz infrastruktury społecznej) - duża migracja ludności z terenów sąsiednich - przewaga gruntów niskiej klasy bonitacyjnej, nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia - korzystne warunki gruntowo-wodne na dużej powierzchni gminy - przyjazna drobnym inwestorom polityka gminy	- niedostateczna infrastruktura społeczna - spadek zamożności społeczeństwa, wzrost bezrobocia, przez to zmniejszenie możliwości inwestycyjnych - niekorzystne dla inwestorów prywatnych zmiany prawa: skomplikowanie procedur prawnych, wzrost podatku VAT na produkty	- duże zainteresowanie ze strony inwestorów - przystępne ceny gruntów - wciąż niedostateczna ilość mieszkań na rynku, wzrost potrzeb - potrzeba mieszkania w terenie otwartym, moda na „dom z ogródkiem” - rozwój sieci infrastruktury technicznej
Infrastruktura społeczna			
- mała powierzchnia terenów publicznych - niespójność struktury społecznej: stale obecne dwie grupy – rodzeni mieszkańcy i ludność napływowa - brak publicznych placówek opieki medycznej	- dobra samoorganizacja mieszkańców gminy - obecność wielu podstawowych elementów infrastruktury społecznej - łatwość dojazdu do obiektów infrastruktury społecznej wyższego rzędu (dobra dostępność infrastruktury społecznej)	- nieznaną ostateczną liczbą mieszkańców, brak dobrego rozpoznania potrzeb przyjezdnym mieszkańców gminy	- inicjatywy oddolne: tworzenie prywatnych obiektów infrastruktury społecznej (takich jak żłobki, domy opieki, gabinety lekarskie) - wzrost popytu wraz ze wzrostem liczby mieszkańców



Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
Rekreacja i turystyka			
- brak informacji turystycznej w gminie - braki infrastruktury turystycznej - mała liczba gospodarstw agroturystycznych	- atrakcyjne obiekty udostępniane turystom - szeroki wachlarz usług wypoczynkowych w gminie - korzystne warunki przyrodnicze, brak poważnych źródeł zanieczyszczeń	- moda na wyjazdy zagraniczne - niedostateczna przestrzeń publiczna, brak miejsc spotkań - coroczne kradzieże z włamaniami na działki	- wzrost zainteresowania agroturystyką - wzrost zainteresowania Mazowszem - moda na „drugie domy” - wzrost liczby inwestycji usługowych towarzyszących turystyce i rekreacji - przybliżanie się miasta,
Przemysł i usługi			
- brak surowców naturalnych - brak tradycji przemysłowych regionu	- położenie przy drodze tranzytowej - bliskość Warszawy - wewnętrzny rynek zbytu	- kolizje z innymi rodzajami inwestycji - niekorzystny wpływ niektórych rodzajów inwestycji na środowisko	- zainteresowanie inwestorów - dobre warunki dla lokalizacji nieuciążliwego przemysłu wzdłuż dróg krajowych
Gospodarka leśna			
- mała (w skali kraju) lesistość gminy - niekorzystna struktura lasu uroczyska Musuły - obecność ekspansywnych gatunków introdukowanych (dąb czerwony, klon jesionolistny, robinia akacjolistna)	- Duże powierzchnie leśne, występujące w zwartych obszarach - Prawidłowa struktura lasów w uroczyskach „Skuły wschód” i „Skuły zachód” - Znaczne kompleksy lasów państwowych prowadzących zorganizowaną politykę leśną - Ochrona rezerwatowa znacznych obszarów leśnych	- zanieczyszczenia i zaśmiecenia lasów - obudowywanie lasów - nadmierna eksploatacja turystyczna najcenniejszych obszarów leśnych	- tworzenie parków leśnych w lasach o dużej odporności na użytkowanie turystyczne - wprowadzanie zalesień i dolesień łączących
Rozwój komunikacji i infrastruktury			
- rozproszona sieć osadnicza - zły stan nawierzchni dróg utwardzonych - mały odsetek segregacji odpadów stałych - zły stan techniczny budynków gminnych	- położenie w strefie metropolitalnej Warszawy - dobrze rozwinięta sieć dróg - duży procent zgazyfikowania gminy - możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną	- brak odzewu ze strony mieszkańców na inicjatywę rozbudowy infrastruktury technicznej - koszty założenia instalacji	- duże zainteresowanie inwestorów - systematyczny wzrost liczby inwestycji - zauważalny spadek kosztów po przyłączeniu do mediów zbiorczych
Ochrona środowiska przyrodniczego			
- niezadowalający stan czystości wód powierzchniowych - zanieczyszczenia komunikacyjne	- Duże zwarte kompleksy leśne stanowiące cenne ekosystemy - Istniejące liczne zadrzewienia śródpolne oraz zadrzewienia i łąki wzdłuż cieków wodnych stanowiące korytarze ekologiczne - Ochrona rezerwatowa znacznych połaci lasów - prawidłowa gospodarka leśna prowadząca do zwiększenia liczby gatunków	- niekorzystne zwyczaje ludności tak rodzimej jak i napływowej (wywóz śmieci do lasu, zanieczyszczanie wód powierzchniowych, nieszczelne szamba itp.) - silna presja aglomeracji warszawskiej - brak doraźnych korzyści finansowych z ochrony terenów ciągów ekologicznych	- wzrost świadomości mieszkańców - wprowadzenie kanalizacji, a tym samym zmniejszenie ilości ścieków odprowadzanych nielegalnie do wód gruntowych, cieków wodnych i rowów
Ochrona dóbr kultury i zabytków			
- niektóre obiekty mają kilku właścicieli, brak przez to odpowiedniego nadzoru	- większość obiektów ma jednego, stałego właściciela - dobry stan zachowania	- duże koszty utrzymania obiektów zabytkowych	- możliwość promocji gminy i pozyskania sponsorów - inicjatywa powstania Parku



Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
- mała liczba obiektów cennych	większości obiektów - bardzo dobrze opisane obiekty		Krajobrazowego im. J. Chelmońskiego
Rozwój gospodarczy			
- mała liczba podmiotów gospodarczych	- bliskość Warszawy - położenie przy szlaku komunikacyjnym o znaczeniu europejskim - duży udział inwestorów indywidualnych	- pospieszny, chaotyczny rozwój prowadzący do narastania konfliktów - lokalizowanie inwestycji uciążliwych, nie przysparzających gminie zysków rekompensujących straty walorów środowiska	- otwartość na zmiany - duży potencjał terenów - szybki rozwój ekonomiczny Mazowsza, w szczególności okolic Warszawy

Wnioski z Analizy SWOT:

- Rozwój rolnictwa na terenach Gminy Żabia Wola możliwy jest wyłącznie na terenach charakteryzujących się zwartymi kompleksami gleb III i IV klasy bonitacji rolniczej. Na pozostałych terenach możliwe jest zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego, jednak przewiduje się w dłuższym okresie czasu utratę charakteru rolniczego obszarów o najsłabszych glebach.
- Tereny Gminy Żabia Wola charakteryzują się dobrymi warunkami dla rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego o charakterze podmiejskim. Szczególnie atrakcyjne dla inwestorów są tereny północne posiadające najkorzystniejsze połączenie z Warszawą.
- Wskazany jest rozwój infrastruktury społecznej równomierny w stosunku do rozwoju osadnictwa i wzrostu liczby mieszkańców. Stwierdza się niedostateczny rozwój terenów publicznie dostępnych, oraz małe zainteresowanie dobrami kultury i obiektami zabytkowymi na terenie Gminy.
- Rozwój osadnictwa rekreacyjnego (letniskowego) uzależniony jest od zainteresowania inwestorów.
- Dla rozwoju nieuciążliwego przemysłu i usług najkorzystniejsze są tereny wzdłuż drogi nr 8, oraz drogi nr 50. Dla rozwoju tego rodzaju inwestycji konieczne jest stworzenie sieci dróg serwisowych obsługujących te tereny.
- Dla realizacji podstawowego celu rozwoju Gminy – systematycznego podnoszenia jakości życia mieszkańców konieczna jest ochrona środowiska poprzez zachowanie ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oraz utrzymanie dotychczasowego stopnia lesistości.
- Rozwój rekreacji i turystyki może wspomagać rozwój Gminy. Warunki dla rekreacji i turystyki są w Gminie Żabia Wola sprzyjające.
- Należy optymistycznie oceniać możliwości rozwoju gospodarczego terenów Gminy Żabia Wola.

Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna dla obszaru gminy na lata 2005-2015 została przeprowadzona w oparciu o analizę liczby ludności na terenie gminy w latach 1990-2004 oraz w oparciu o dane zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy (Studia i analizy) z 2005r oraz zawarte w ww. dokumencie prognozy demograficzne dla przedmiotowego obszaru w tym również dla gminy Żabia Wola.

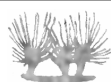
Perspektywy demograficzne przedstawione dla terenu gminy w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy wskazują na zmianę liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym na poziomie 94-98 %, z kolei w wieku produkcyjnym zmiany te wyglądają korzystniej, przewidywany jest przyrost ludności tej grupy wieku na poziomie 107,7 – 117,7 %. W Obu tych grupach gmina znajduje się wśród tych gmin delimitowanego obszaru dla których te zmiany i prognozy kształtują się najbardziej korzystnie, i w których widać wyraźny przyrost ludności w najbliższych latach. W grupie wieku poprodukcyjnego, Żabia Wola nie należy już do gmin o



najlepszych perspektywach demograficznych, ale przyrost ludności tej grupy jest dodatni w ciągu 15 lat i kształtuje się od 115 do 140 %. Zakładany ogólny przyrost ludności w perspektywie 15 lat może więc wynieść nawet 37 %.

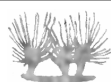
Wg analiz dynamiki zmian ludności w obszarze metropolitalnym Warszawy w latach 2000-2003, gmina Żabia Wola znajduje się wśród gmin o średnim stopniu tej dynamiki zawartym w przedziale 108,01 % - 116 %. Wzrost liczby ludności w przeciągu ostatnich 14 lat wynoszący 20,1% (wzrost każdego roku w latach 1990-2004) wg danych z Ewidencji Ludności Urzędu Gminy Żabia Wola, pozwala założyć że przyrost ludności do roku 2020 wg analiz powinien wynieść od 15% do 30 %. Wg tej prognozy na terenie gminy osiedli się od 886 do 1772 osób. Skutkiem tego będzie zwiększone zapotrzebowanie na tereny budowlane, które przy założeniu, że przeciętna działka ma powierzchnię 2000 m², wyniesie od ok. 1,5 do 3,5 km². Należy przy tym uwzględnić dodatkowo wzrost powierzchni pod zabudowę usługową i przemysłową oraz stworzyć możliwość wyboru lokalizacji przyszłych posesji, domów jednorodzinnych i inwestycji.

Zgodnie z zakładaną prognozą demograficzną powstanie ok. 1000 nowych działek, zwiększy się zapotrzebowanie na wodę, jak również ilość odprowadzanych ścieków. Zwiększy się również zapotrzebowanie na energię i wzrośnie liczba odpadów, śmieci odprowadzanych na wysypisko śmieci. Zasoby wody są wystarczające na terenie gminy. Zwiększona powinna zostać długość sieci kanalizacyjnej i wodociągowej – aby zaopatrzyć nowo powstałe i obecnie występujące, a nie posiadające tej infrastruktury domostwa.



Wykaz uwarunkowań przedstawionych w formie graficznej:

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu
2. Obszary gruntów chronionych
3. Uwarunkowania rolno-leśne
4. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, środowiskowe
5. Warunki gruntowo- wodne
6. Inwentaryzacja zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne



B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Polityka przestrzenna gminy obejmuje działania realizujące cele określone w studium i strategii rozwoju gminy.

I. Strategiczny cel rozwoju Gminy Żabia Wola

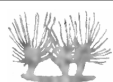
Strategicznym celem rozwoju gminy Żabia Wola jest stworzenie warunków dla rozwoju gospodarczego oraz podwyższenie standardów i poziomu życia mieszkańców gminy, wyrażającego się w dostępie do infrastruktury technicznej, społecznej, zapewnieniu komfortu przestrzennego, wartości kompozycyjno-estetycznych, dostępności miejsc pracy, z zachowaniem zasad ochrony przyrody i środowiska naturalnego.

Realizacja powyższego celu rozwoju gminy realizowana będzie przez następujące działania (cele pośrednie):

- rozwój ekonomiczny,
- zrównoważony rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej,
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej mikroprzedsiębiorczości, a także rozwoju małych przedsiębiorstw w wyznaczonych strefach,
- uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne terenów urbanizujących się, poprzez wyznaczenie i rozdzielenie terenów dla wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego oraz osadnictwa mieszkalno-rekreacyjnego,
- ograniczenie zabudowy terenów chronionych wyznaczonych niniejszym studium i przepisami odrębnymi,
- zachowanie i ochrona przestrzeni produkcji rolnej w kompleksach żyznych gleb (o przewadze gruntów klas III i IV) oraz zachowanie terenów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu,
- zwiększenie lesistości gminy, poprzez wprowadzenie zalesień i dolesień na gruntach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej i w wybranych terenach rekultywowanych,
- zapewnienie możliwości wydobycia istniejących złóż kruszywa naturalnego,
- stworzenie warunków dla systematycznego rozwoju infrastruktury i harmonijnego rozwoju osadnictwa,
- ochrona bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo, wartościowego krajobrazu kulturowego i zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących ekosystemów.

II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w tej części niniejszego dokumentu wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego, określają lokalne zasady zagospodarowania na terenie gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenu co powinno być dokładniej określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W studium zostały określone kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów, zostały podane generalne zasady przeznaczenia terenów, które obowiązują gminę. Studium zawiera również elementy postulowane i zalecane, nieobowiązkowe, które warto wprowadzić, a których realizacja i przestrzeganie pomoże właściwie określać i realizować politykę przestrzenną gminy w



zgodzie z ładem przestrzennym, poszanowaniem i zachowaniem wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

II.1 Struktura przestrzenna

Gmina Żabia Wola położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy, część gminy od strony północno-wschodniej włączona jest w obręb aglomeracji Warszawskiej, której silne oddziaływanie w dużej mierze decyduje o kierunku rozwoju gminy.

W Gminie Żabia Wola przewiduje się ograniczenie zagospodarowania rolniczego, a głównym kierunkiem rozwoju jest obsługa wzrastających potrzeb mieszkaniowych oraz utrzymanie i rozwój funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych. W strukturze przestrzennej wybranych terenów, zwłaszcza wzdłuż dróg krajowych dominować będą tereny usług, przemysłu i składów.

Studium przewiduje produkcję rolną tylko w niewielkiej części gminy, na obszarach o kompleksach żyznych gleb, dla pozostałych terenów rolnych gminy zakłada się rozwój osadnictwa oraz rozwój pozarolniczych dziedzin gospodarki, w formie mikro- i małych przedsiębiorstw. Studium nie wyklucza zachowania produkcji rolnej we wszystkich strefach funkcjonalnych.

Przecinająca gminę droga krajowa nr 8 zgodnie z „Koncepcją Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” stanowić ma korytarz transportowy o znaczeniu europejskim, natomiast droga krajowa nr 50, stanowiąca odcinek skrajnej południowej granicy gminy stanowić ma tzw. „dużą obwodnicę warszawską”. W powiązaniu z korytarzami transportowymi zostały wyznaczone pasma przyspieszonej aktywności społeczno – gospodarczej. Wyznaczenie korytarza znalazło odzwierciedlenie w polityce przestrzennej gminy poprzez wyznaczenie wzdłuż drogi krajowej obszarów wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego obejmującego przemysł, składy, handel, magazyny.

Dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych dotychczasowego użytkowania rolniczego na terenach dla których w Studium przewidziano w przyszłości inne przeznaczenie.

II.2 Zasady rozwoju przestrzennego gminy

2.1 Zasady ochrony wartości kulturowych

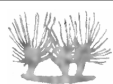
Ustala się ochronę istniejących zabytków na terenie Gminy Żabia Wola. Ochroną objęte zostaną:

- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki będące w ewidencji konserwatorskiej,
- tereny o cennych walorach kulturowo – krajobrazowych.

Dla terenu stanowiska archeologicznych w planach miejscowych należy przewidzieć strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w obszarze których ustalane będą działania zapobiegające zniszczeniu zabytków archeologicznych bądź umożliwiające ich zbadanie i przeznaczenie terenu pod inwestycje.

Na etapie planu miejscowego należy określić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony ekspozycji obiektów szczególnie cennych i zasady ochrony ekspozycji.

W przypadku sporządzania Planu miejscowego dla działki bądź działek sąsiadujących z obiektem wpisanym do rejestru zabytków, lub ewidencji konserwatorskiej należy uwzględnić sąsiedztwo obiektu zabytkowego.



Należy ustalić lokalizację możliwych nasadzeń oraz ich rodzaj. W przypadku obiektów zabytkowych należy dopuścić tylko prace rekonstrukcyjne i konserwatorskie, w oparciu o wytyczne konserwatorskie. Na etapie planu miejscowego można rozważyć dopuszczalne zmiany przeznaczenia obiektów.

Dla obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej należy w planach ustalić zasady lokalizowania nowych obiektów w sąsiedztwie zabytków i ich wysokości oraz określić zasady modernizacji, remontów, a w szczególności rodzaj materiałów i kolorystykę.

W obszarze projektowanego Parku Krajobrazowego „Ziemia Chełmońskiego” ustala się ochronę krajobrazu kulturowego, wyrażającą się wprowadzeniem w jego obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nawiązującej do tradycyjnych form architektonicznych z nieagresywnymi gabarytowo budynkami (maksymalnie 10 m), lokalizowanymi na dużych działkach (2000m²).

2.2. Polityka społeczna gminy

Studium zakłada dostosowany do potrzeb rozwój i rozbudowę infrastruktury społecznej, szczególnie z zakresu opieki zdrowotnej oraz rozbudowę placówek oświatowych głównie przedszkoli i szkół podstawowych.

2.2.1. Osadnictwo

Wskazany i zaplanowany rozwój przestrzenny terenów zabudowy mieszkaniowej pociąga za sobą wzrost liczby mieszkańców gminy oraz zagęszczenie sieci osadniczej. Postuluje się wzrost terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o dużym komforcie przestrzennym, a także porządkowanie i sanację istniejącej zabudowy. Przewiduje się powstawanie sieci osadniczej w oparciu o istniejące ośrodki i sieć dróg publicznych. Należy jednocześnie dążyć do ograniczenia rozpraszania zabudowy poprzez przyjęcie zasady dogęszczania istniejących jednostek osadniczych. Na terenach wiejskich i obszarach o znaczeniu kulturowym preferuje się zabudowę nawiązującą do lokalnych tradycji i otaczającego krajobrazu. Zakłada się rozwój osadnictwa w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i wzdłuż dróg wyposażonych w tę infrastrukturę.

Ważnym elementem struktury przestrzenno-osadniczej gminy są istniejące i kształtujące się ośrodki subgminne w Żabiej Woli, Żelechowie, Skułach, Józefinie, Kaleniu, Zarębach, Piotrkowicach, Ojrzanowie, Grzegorzewiczach, wskazane jako wielofunkcyjne ośrodki gminne. W w/w wsiach planuje się wydzielenie obszarów centrów wsi (obszary przestrzeni publicznej) o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i pełniących funkcje społeczne, usługowe, gospodarcze i kulturowe ze względu na swe położenie i cechy funkcjonalno-przestrzenne. Są to przede wszystkim tereny o przeznaczeniu mieszkalnym, z dopuszczeniem usług towarzyszących mieszkalnictwu oraz obiektów infrastruktury społecznej i dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych.

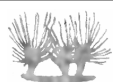
Funkcje i granice centrum miejscowości, w tym wyznaczenie obszarów pod nowe inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym uszczegółowione zostaną na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kształtowanie centrów wsi powinno odbywać się między innymi poprzez tworzenie nowych przestrzeni publicznych, w tym odnawianie lub budowę placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego. Szybszy rozwój tych obszarów wiejskich będzie możliwy przy udziale środków unijnych.

2.2.2. Infrastruktura społeczna

Przewiduje się adaptację istniejących obiektów infrastruktury społecznej (szkoły, dom kultury, przychodnia zdrowia, tereny sportu i rekreacji) oraz zakłada możliwość ich rozbudowy.

Planuje się możliwość lokalizowania obiektów infrastruktury społecznej na terenach usługowo-mieszkaniowych oraz mieszkaniowych szczególnie w ośrodkach osadniczych:

1. Żabia Wola, Józefina, Huta Żabiowska,
2. Żelechów, Ojrzanów



3. Skuły, Bartoszkówka

4. Siestrzeń

Lokalizowanie nowych obiektów infrastruktury społecznej wymaga ustalenia w planach miejscowych. Postuluje się lokalizację w sąsiedztwie i w obrębie istniejących zespołów mieszkalnych.

2.3. Polityka gospodarcza gminy

Zmiany zachodzące w strukturze agrarnej oraz presja aglomeracji warszawskiej, doprowadziły do zmiany wiodących kierunków zagospodarowania gminy.

Dla realizacji celów rozwoju gminy w studium zostały wyznaczone strefy: rozwoju aktywnej działalności gospodarczej, usługowo – mieszkalna, mieszkalna, rolna. W strefach tych ustala się rozwój różnych form działalności gospodarczej dostosowanych do specyfiki poszczególnych stref.

2.3.1 Przedsiębiorczość

W dużej części gminy ustala się obszary, w których dopuszcza się lub ustala wielofunkcyjny rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej o bardzo szerokim wachlarzu usług. Wprowadza się możliwość lokalizowania mikro bądź małych przedsiębiorstw, zakładów rzemieślniczych różnych branż wzdłuż dróg powiatowych oraz wzdłuż niektórych dróg gminnych. Ponadto wyznacza się w gminie obszary wzdłuż dróg krajowych, przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego z możliwością lokalizacji przemysłu, składów, magazynów, handlu. Dopuszcza się możliwość lokalizowania usług w istniejących siedliskach.

2.3.2 Rolnictwo

W obszarze gminy zostały wyznaczone obszary produkcji rolnej obejmujące kompleksy żyznych gleb. W kolejnych latach przewiduje się stopniowe zastępowanie rolnictwa innymi kierunkami zagospodarowania.

Postuluje się wprowadzenie zalesień na gruntach o najniższej klasie bonitacyjnej. We wszystkich strefach rozwoju gminy dopuszcza się zachowanie dotychczasowego rolnego sposobu zagospodarowania terenu.

2.3.3 Turystyka

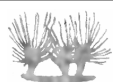
Zakłada się rozwój turystyki i rekreacji związanej z walorami krajobrazowymi i kulturowymi gminy w oparciu o znaczne tereny leśne, interesujące zbiorowiska roślinne, interesujące krajobrazowo obszary rolno – leśne oraz tradycyjne formy zabudowy wiejskiej i liczne zabytki znajdujące się w obszarze gminy. Projektuje się nowy szlak turystyczny o charakterze lokalnym.

2.4. Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Studium zakłada systematyczny, równoległy z zagęszczaniem sieci osadniczej oraz liczbą inwestycji rozwój infrastruktury technicznej. W szczególności objęcie wszystkich siedlisk dostępem do wodociągu i kanalizacji oraz sieci gazociągowej. Zakłada się rozbudowę sieci energetycznej. Przedstawione na rysunku Studium propozycje przebiegu infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjny przebieg infrastruktury, który może ulegać zmianie, a jego uszczegółowienie powinno nastąpić na etapie planów miejscowych. Na rysunku Studium wskazane zostały obszary, które powinny zostać wyposażone w infrastrukturę techniczną.

2.4.1 Telekomunikacja

Przewiduje się zwiększenie liczby abonentów, przez zwiększenie liczby przyłączy i modernizację (w miarę potrzeb) centrali telefonicznych. Zakłada się rozbudowę sieci telefonii komórkowej.



2.4.2 Systemy transportowe

Transport drogowy

Przez Gminę Żabia Wola przebiega europejski korytarz transportowy KVI- Gdynia/Gdańsk – Warszawa –Katowice –Ostrawa- Breclav, którego wypełnienie stanowi między innymi droga nr 8 na odcinku południowo – zachodnim od Warszawy.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje się na przeanalizowanie przebiegu południowego autostradowego obejścia Warszawy. Propozycja ta nie znajduje jednak bezpośredniego odniesienia w dokumentach rządowych.

Drogi krajowe

Droga krajowa nr 8: Ustala się przebudowę istniejącej drogi w celu przystosowania jej do parametrów drogi ekspresowej, poprzez przebudowę nawierzchni oraz w następnych etapach zmniejszenie ilości skrzyżowań oraz wyznaczenie dróg serwisowych.

Droga krajowa nr 50: Ustala się przebudowę, w tym przebudowę nawierzchni dostosowanie do nacisku 115kg/oś.

Droga wojewódzka

Droga nr 876 - wymaga dostosowania do odpowiednich parametrów technicznych, poprzez zwiększenie nośności, nawierzchni. Droga może wymagać poszerzenia w liniach rozgraniczających.

Drogi powiatowe

W celu ograniczenia ruchu tranzytowego wewnątrz gminy planuje się nie podwyższanie dotychczasowych parametrów dróg powiatowych, za wyjątkiem wymiany nawierzchni.

W planach miejscowych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających dróg powiatowych możliwość lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych.

Drogi gminne

Dla usprawnienia układu komunikacyjnego gminy, ustala się wprowadzenie nowych dróg gminnych. W pierwszej kolejności jako drogi gminne należy zakwalifikować istniejące drogi obsługujące ruch lokalny. W obrębie gminy należy przyjmować rozwiązania niesprzające powstawaniu ruchu tranzytowego na drogach gminnych. Zakłada się modernizację dróg gminnych polegającą na przebudowie nawierzchni oraz budowie chodników i ścieżek rowerowych.

Transport kolejowy

Przewiduje się wykorzystanie istniejącej linii kolejowej CE20 Łowicz-Łuków dla obejścia stolicy w ruchu towarowym.

2.4.3 Systemy energetyczne

Jako główny kierunek rozwoju systemów energetycznych należy uznać rozwój alternatywnych, odnawialnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii biomasy, oleju opałowego, wód geotermalnych, energii wiatru, słońca.

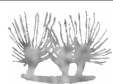
Energetyka

Dotychczas gmina Żabia Wola zasilana jest w energię elektryczną magistralnymi liniami napowietrznymi 15 kV wyprowadzonymi ze stacji 110/15 kV Mszczonów.

Przewiduje się budowę stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w miejscowości Kaleń. W planach miejscowych zostaną określone warunki i zasady zagospodarowania w obrębie linii 110 kV i stacji transformatorowych.

Dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej usług, przemysłu lub zabudowy o zwiększonej intensywności zakłada się budowę nowych sieci energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych.

Sieci elektroenergetyczne ze względu na ich stan wymagają prac modernizacyjnych.



Należy przewidzieć poprawę pewności zasilania systemu energetycznego przez modernizację i budowę nowych sieci.

Gazownictwo

Biorąc pod uwagę strategiczne cele rozwoju Gminy Żabia Wola zakłada się rozbudowę systemu sieci gazowych w obszarach przewidzianych do zurbanizowania.

Należy przewidzieć poprawę pewności zasilania sieci gazowej poprzez dostosowanie istniejących sieci do wymagań ochrony środowiska oraz modernizację i budowę nowych sieci.

2.4.4 Systemy wodociągowo- kanalizacyjne

Wodociągi

Planuje się modernizację istniejących ujęć wody zasilających wodociągi gminne, w celu zwiększenia ich efektywności, i możliwości uzyskania zwiększonych ilości poborów wody. Przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej i umożliwienie podłączenia do niej wszystkich mieszkańców gminy, a także rozbudowę stacji uzdatniania wody.

Kanalizacja

Projektuje się objęcie terenu całej gminy systemem kanalizacji sanitarnej, opartym głównie na systemach grawitacyjnych. Planuje się, zgodnie z Koncepcją programowo-przestrzenną gospodarki ściekowej gminy, wykonanie 4 oczyszczalni ścieków na potrzeby gminy oraz odprowadzenie części ścieków (z terenów północno-zachodnich i północno-wschodnich) do układów kanalizacyjnego gminy Grodzisk Mazowiecki w celu maksymalnego wykorzystania naturalnego nachylenia terenu. Przewiduje się także odprowadzenie ścieków z miejscowości Osowiec do oczyszczalni ścieków we wsi Bieniewiec przez teren wsi Wężyk (gmina Grodzisk Mazowiecki).

Zakłada się lokalizację oczyszczalni ścieków w miejscowościach:

- Żabia Wola (odbiór wód rzeka Mrowna)
- Skuły (odbiór wód przez Karczunek – dopływ rzeki Pisia Tuczna)
- Bieniewiec (odbiór wód przez rzekę Wężyk – dopływ rzeki Pisia Tuczna)
- Petrykozy (odbiór wód – rzeka Karczunek)

Przedstawione na rysunku Studium lokalizacje oczyszczalni ścieków są propozycjami, które mogą ulec zmianie zarówno pod względem ich położenia jak i ilości, a ich uszczegółowienie powinno nastąpić na etapie planów miejscowych.

W celu zwiększenia efektywności oraz objęcia siecią kanalizacyjną maksymalnego obszaru gminy przewiduje się budowę przepompowni ścieków.

Ustala się, że docelowo około 2% ścieków może być oczyszczanych w przydomowych oczyszczalniach ścieków.

2.5 Polityka ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych

Jednym z celów wyznaczonych do realizacji jest poprawa i ochrona warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego poprzez:

- ustalenie ochrony walorów przyrodniczych,
- poprawy standardów środowiska.

2.5.1 Obszary chronione

Ustala się zachowanie istniejących obszarów chronionych .

Sporządzone Studium uwzględnia postulowany do wprowadzenia w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego Park Krajobrazowy „Ziemia Chełmońskiego”. W obszarze postulowanego Parku Krajobrazowego Studium przewiduje przeznaczenie terenu, które nie koliduje z ustawowymi wymogami dla parków krajobrazowych. W obszarze postulowanego parku



zmiana zagospodarowania została ukierunkowana w sposób pozwalający na realizację zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych form oraz z intensywnością pozwalającą na zachowanie walorów kulturowo-krajobrazowych.

2.5.2. Korytarze ekologiczne

Zakłada się ochronę istniejących zadrzewień, zalesień, pastwisk, łąk położonych głównie wzdłuż cieków wodnych i rzek oraz istniejących siedlisk przyrodniczych śródpolnych.

Ustala się ochronę terenów zielonych jako korytarzy ekologicznych do ochrony rodzimej fauny i flory. Główne korytarze ekologiczne to korytarz położony wzdłuż rzeki Utraty, Pisi Tucznej i Pisi Gagoliny. W planach miejscowych należy ustalić szerokość korytarzy ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych zapewniających migrację roślin i zwierząt oraz uwzględnienie warunków naturalnych (występowania gleb pochodzenia organicznego, nieodpowiednich warunków budowlanych oraz terenów zalewowych).

2.5.3. Lasy

Nie przewiduje się przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne. Zakłada się ochronę istniejących lasów. Gospodarka leśna jest prowadzona według planów urządzenia lasów zgodnie z zasadami proekologicznej gospodarki leśnej. Postuluje się zasadę nie przeznaczania terenów istniejących lasów na cele nieleśne oraz wprowadzenie zalesień i dolesień na terenach niezurbanizowanych, na gruntach niskich klas lub w sąsiedztwie istniejących lasów. Zachowuje się istniejące zagospodarowanie rekreacyjne na działkach leśnych, dopuszcza się zmianę przeznaczenia działek z rekreacyjnych na budowlane. Nie przewiduje się przeznaczania pozostałych terenów leśnych na cele mieszkaniowe, ani rekreacyjne związane z wprowadzaniem zabudowy.

W planach miejscowych wyznacza się granicę zabudowy w odległości nie mniejszej niż 50m od granicy rezerwatu.

2.5.4. Warunki areosanitarne

Przewiduje się ograniczenie emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych (związanych głównie z ogrzewaniem budynków), poprzez wprowadzanie odnawialnych źródeł energii (energia z biomasy, energia wiatru, energia słońca) lub mało uciążliwych czynników grzewczych (gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna).

W przypadku emisji zanieczyszczeń powodowanych przez prowadzoną działalność gospodarczą zakłada się modernizację zakładów w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów i norm.

2.5.5. Gospodarka wodna

Zakłada się poprawę jakości zasobów wód w obszarze gminy poprzez:

- budowę oczyszczalni ścieków oraz systemu kanalizacji sanitarnej obejmującej teren całej gminy,
- budowę podczyszczalni wód deszczowych odprowadzanych z terenu dróg i terenów utwardzonych,
- ochronę istniejących terenów bagiennych i podmokłych położonych w sąsiedztwie cieków wodnych stanowiących naturalne pasy ochronne i oczyszczające wody powierzchniowe,

Ponadto w planach miejscowych należy ustalić zakaz zasypywania, osuszania i zanieczyszczania naturalnych zbiorników wodnych.

Istniejące w gminie ciek wodne i rzeki należy chronić przed ich przebudową i regulacją, tereny w sąsiedztwie pozostawić jako tereny korytarzy ekologicznych, użytkowane jako tereny zielone.

2.5.6. Gospodarka odpadami

Zakłada się porządkowanie i stworzenie spójnego systemu gospodarki odpadami obejmującego następujące działania:

- modernizacja i dostosowanie istniejącego składowiska odpadów komunalnych w Petrykozach do obowiązujących przepisów i norm,
- w planach długoterminowych z uwagi na przewidywany rozwój przestrzenny gminy należy przewidzieć budowę nowego wysypiska odpadów komunalnych, lub budowę zakładu utylizacji



odpadów, dla obsługi odpadów komunalnych po planowanym zamknięciu składowiska w Petrykozach w 2012 roku.

- stworzenie systemu segregacji odpadów,
- tworzenie zakładów przeróbki odpadów,
- utworzenie bazy przeładunkowej odpadów segregowanych,
- gospodarcze wykorzystanie surowców wtórnych,
- stworzenie gminnego systemu ewidencji odpadów.

III. Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej

Dla realizacji strategicznych celów rozwoju gminy uwzględniając uwarunkowania zawarte w Studium oraz zasady wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004, wyodrębniono sześć podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych, o zróżnicowanym przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania.

Polityka przestrzenna gminy zawarta w Studium określona poniżej jest wynikiem zdiagnozowanych uwarunkowań i obejmuje działania zmierzające do przekształcenia struktury funkcjonalno – przestrzennej do „Strategii rozwoju Gminy Żabia Wola” i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

W poszczególnych strefach wyznaczono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania i przyporządkowanych im określonym kierunkom zagospodarowania oraz zostały ustalone wytyczne dla ustalenia planów. W strefach zostały wyznaczone obszary, w granicach których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice planów wyznaczone na rysunku Studium zgodnie z jego zapisami mogą ulec drobnym korektom. Obszary do sporządzenia planów miejscowych (zmian planu miejscowego obecnie obowiązującego) zostały wyznaczone w celu uporządkowania całości gospodarki przestrzennej gminy.

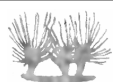
mając na względzie główne cele zawarte w niniejszym opracowaniu zakłada się w sferze gospodarki przestrzennej dążenie do zrównoważonego rozwoju oraz stwarzania warunków dla rozwoju gospodarczego i stałego podwyższania standardów jakości życia mieszkańców.

Dla prawidłowej realizacji powyższych założeń należy zadbać o należyte ustalenie kolejności opracowywania planów miejscowych. Kolejność opracowania planów miejscowych ustalona w wieloletnim programie ich sporządzania winna uwzględniać realizację w/w polityki oraz ilość zgłaszanych wniosków o ich sporządzenie (rejestr wniosków).

Orientacyjne zestawienie przeznaczenia terenów według ewidencji, w Planie Miejscowym z 2000r, oraz proponowane w niniejszym Studium [powierzchnia w ha]

CAŁA GMINA	z ewidencji	Plan 2000	Studium 2005
rola (R)	7203,405	5400	1000
lasy razem (RL)	2416,2714	2400	2600
tereny zielone (RE, ZP, ZD, ZC, ZR, ZRL)	150,6286	1300	500
tereny zabudowane (MN, MR)	194,978	540	4000
pozostałe (PU, PSU)	48,7074	500	2000
drogi razem (KS, KK)	270	270	300
wody (W)	80,6724	150	160

Studium zakłada zwiększenie terenów mieszkaniowych sześciokrotnie w stosunku do wielkości terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w Planie Miejscowym z 2000 roku. Zwiększenie tych terenów przewiduje się kosztem terenów rolnych przede wszystkim klas V i VI nie użytkowanych rolniczo. Zakłada się również znaczne (około czterokrotne) zwiększenie terenów przemysłu i usług w obszarze położonym wzdłuż dróg krajowych.



III.1 Strefy funkcjonalne

PU - Strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego.

- PU1 - tereny produkcji, składów i magazynów, handlu zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych
PU2 - tereny produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową.
PU3 - tereny wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z wydobywaniem kruszyw

UM - Strefa usługowo-mieszkalna.

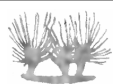
- UM1 - tereny osadnictwa wielofunkcyjnego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (dróg powiatowych i drogi wojewódzkiej). Przewiduje się lokalizację mikro i małych przedsiębiorstw.
UM2 - tereny usług oświaty, sportu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
UM3 - tereny usług nieuciążliwych, lokalnych, istniejących i projektowanych, związanych z bieżącymi potrzebami obsługi pozostałych terenów. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

MN - Strefa mieszkaniowa.

- MN1 - tereny skupionego osadnictwa mieszkaniowego oraz istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług użyteczności publicznej w tym celów publicznych (w szczególności: administracji publicznej, bezpieczeństwa oświaty, zdrowia, placówek pielęgnacyjno-opiekuńczych, handlu, gastronomii, hotelowych, drobnych usług oraz usług sportu).
MN2 - tereny zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową, lub mieszkaniowo- rekreacyjną, również istniejącej zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej na terenach leśnych.
MN3 - tereny zabudowy rezydencjonalnej na dużych działkach leśno-osadniczych od 3000 m² do kilku hektarów przewidzianych do zabudowy w oparciu o plany miejscowe.

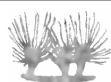
RE - Strefa ekologiczna terenów otwartych, terenów produkcji leśnej, oraz terenów rekreacyjnych.

- RE1 - tereny lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.
RE2 - tereny przewidziane do zalesień lub pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z zachowaniem walorów krajobrazowych, obszary przeznaczone do rekultywacji leśnej lub wodnej.
RE3 - tereny siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk.
RE4 - tereny wód powierzchniowych, w tym stawów rybnych i kąpielisk
RE5 - tereny rekreacji, obszary istniejących ogrodów działkowych.
RE6 - tereny obsługi turystyki i sportu, obszary istniejących i projektowanych usług sportu, turystyki



RP - Strefa produkcji rolnej

- RP1** - tereny rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej w kierunku zwiększenia areалу istniejących gospodarstw rolnych.
- RP2** - tereny promocji nowych kierunków rozwoju, związanych ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi, promujące rozwój gminy (możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej, z możliwością usług agroturystycznych, turystyki i rekreacji).
- RP3** - tereny upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy z zachowaniem istniejącej zabudowy do wyłączenia realizacji intensywnej zabudowy



III.2 Ustalenia względem stref funkcjonalnych – wytyczne do planów miejscowych

STREFA PU

Charakterystyka i położenie strefy wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego

Strefa obejmuje tereny położone wzdłuż dróg krajowych nr 8 i 50, w pasie o szerokości od 300 m do około 500 m. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny przemysłu, składów i magazynów, usług, usług obsługi komunikacji, zamieszkania zbiorowego i gastronomii oraz tereny rolne i (w niektórych częściach strefy) rozproszona zabudowa mieszkaniowa. W niektórych obszarach w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 występuje rozproszona zabudowa zagrodowa (pojedyncze siedliska). W obszarze planuje się strefę wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, usług, usług produkcyjnych, przemysłu, usług obsługi ruchu tranzytowego, składów, magazynów, handlu, zamieszkania zbiorowego, administracji oraz istniejącego rolnictwa. Dopuszcza się możliwość realizacji podstawowych usług użyteczności publicznej, w tym celów publicznych w szczególności: oświaty, kultury, kultu religijnego, obsługi ruchu tranzytowego, w tym usług hotelowych oraz handlu, gastronomii, usług agroturystycznych, sportu, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz innych drobnych usług.

Wytyczne ogólne

Na etapie planu miejscowego dopuszcza się możliwość korygowania granic terenów wskazanych do objęcia planem.

Środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. W planach miejscowych należy określić zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W szczególności należy dążyć do ograniczenia wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne i pogarszających stan środowiska. W planach miejscowych należy zwrócić uwagę na rozwiązania wpływające na maksymalne ograniczenie wszelkich uciążliwości, w szczególności oddziaływania akustycznego.

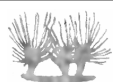
W planach miejscowych należy wyznaczyć w zewnętrznej części działki pasy terenu, przeznaczone na zielone ekrany, zaleca się zielen izolacyjną tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne również w wewnętrznej części działki.

Dbłość o harmonię krajobrazu powinna być realizowana przez intensyfikowanie zabudowy w obszarach już zurbanizowanych, poprzez określenie parametrów urbanistycznych dla inwestowanych terenów zgodnych z otaczającą je istniejącą zabudową i krajobrazem kulturowym, uszczegóławianych na etapie planów miejscowych.

Dziedzictwo kulturowe

W strefie PU znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: dworek i park w Żabiej Woli oraz będący w ewidencji konserwatora park w Siestrzeni, a także nie będący w ewidencji zabytkowy dworek w Siestrzeni. Dla dworku w Żabiej Woli, mieszczącego obecnie dom kultury gminy Żabia Wola postuluje się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu z dopuszczeniem wprowadzenia innych usług. Dla parku w Siestrzeni, będącego obecnie parkiem wiejskim postuluje się zachowanie dotychczasowego użytkowania.

W planach należy wskazać strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.



Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury.

W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, nie wpływające negatywnie na sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu. Postuluje się wprowadzenie dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej.

Obszar w dużej części zaopatrzonej jest w sieci wodociągowe, elektryczne i gaz. Na etapie planów miejscowych zostaną ustalone zasady rozbudowy i zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i wodę oraz zasady odprowadzenia ścieków. Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

Postuluje się by sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego.**PU1**

Tereny przeznaczone do intensywnego rozwoju wielofunkcyjnej działalności gospodarczej, głównie produkcyjnej, składowej, magazynowej.

- Wielkość działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności i powinna umożliwiać ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. Zaleca się minimalną szerokość działki od strony drogi dojazdowej 25m, Konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu.
- Zalecana wysokość zabudowy do 15m (z wyjątkiem pojedynczych obiektów w sąsiedztwie drogi nr 8).
- Maksymalna powierzchnia zabudowana winna wynosić 60% działki. Zaleca się by powierzchnia biologicznie czynna znajdowała się w tej części działki, która sąsiaduje z terenami o innym przeznaczeniu (przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej).

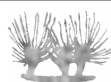
PU2

Tereny przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej z istniejącą zabudową mieszkaniową i zagrodową. Przy planowaniu rozwoju obszarów tej części strefy należy uwzględnić i zachować istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednolitą strefę usług, składów i przemysłu.

- Zaleca się minimalną szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna długość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności.
- Zalecana wysokość zabudowy do 15m, dokładne określenie tego parametru powinno nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego.
- Proponuje się maksymalną powierzchnię zabudowy 60% działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 30% i znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu.
- Ustalenia planu powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo - składowo-produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną poprzez wyznaczanie dużych działek (minimum 2000m², ale z uwzględnieniem rodzaju i zasięgu uciążliwości usług realizowanych przez inwestora) oraz ustalenia działań ochronnych.

PU3

Tereny wydobywania kopalin. Wszelkie uciążliwości związane z powstaniem terenu i obszaru górniczego ograniczone są do granic własności działki.



Plany określają okres wydobywania i sposób rekultywacji wyrobisk. Postuluje się rekultywację w kierunku zalesień, lub budowy zbiorników wodnych. Preferowane jest wykorzystanie dla celów rekreacyjnych.

STREFA UM

Charakterystyka i położenie strefy usługowo-mieszkaniowej

Strefa obejmuje tereny położone wzdłuż dróg powiatowych i drogi wojewódzkiej w pasie o szerokości do około 100m, oraz tereny położone we wsiach stanowiących ośrodki gminne obejmujące wsie Żabia Wola - Józefina, Żelechów - Ojrzanów, Skuły - Bartoszkówka. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny usług wielofunkcyjnych.

Strefa usługowo- mieszkalna obejmuje obszary zabudowy mieszkaniowej oraz obszary przeznaczone pod rozwój usług, drobnej wytwórczości, małych przedsiębiorstw i mikro przedsiębiorstw oraz obszary pozostające w dotychczasowej rolnej formie użytkowania terenów.

Przewiduje się realizację podstawowych usług użyteczności publicznej, turystyki w tym usług hotelowych oraz agroturystycznych, sportu, oraz innych drobnych usług.

Wytyczne ogólne

Ze względu na specyficzną strukturę własności gruntów w niektórych obszarach (działki gruntu są zbyt wąskie, aby można było lokalizować na nich budynki mieszkalne spełniające parametry) w planach należy wskazywać tereny o niekorzystnym podziale własności (nie będzie możliwe efektywne wykorzystanie ich dla celów zabudowy). W celu dbałości o ład przestrzenny studium zaleca intensyfikowanie zabudowy, tak aby tworzyła ona spójne jednostki przestrzenne, dla których łatwiejsze jest stworzenie wymaganej, o odpowiednich standardach infrastruktury technicznej jak kanalizacja. Ochrona środowiska, a także zapewnienie mieszkańcom odpowiednich warunków życia, powinna opierać się na zachowywaniu przez nie odpowiednich norm i standardów przy planowaniu na etapie miejscowych planów nowych obiektów usługowych, a występowanie ewentualnych uciążliwości powinno ograniczać się do granic własności danego terenu. Dopuszcza się pozostawienie terenów w dotychczasowym rolnym użytkowaniu.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

Środowisko przyrodnicze

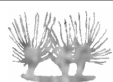
W planach miejscowych należy ustalić zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochronę przyrody, krajobrazu kulturowego.

- Zaleca się wprowadzanie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych – mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu.
- W części działki sąsiadującej z terenami o przeznaczeniu rolniczym i rekreacyjnym postuluje się wprowadzanie roślinności gatunków rodzimych.
- Zaleca się również wprowadzanie układów zieleni miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych.
- Ustala się ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, w terenie otwartym. Ochrona ta nie dotyczy terenów przeznaczonych pod inwestycje usługowo-mieszkaniowe.
- Pozostawiona powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować przynajmniej 50% terenu działki znajdującego się w strefie.

Dziedzictwo kulturowe

W strefie UM znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: kościół drewniany w Skulach, kościół murowany w Żelechowie, Pałace w miejscowościach Grzegorzewice i Ojrzanów oraz dwór z założeniem parkowym w Petrykozach. Postuluje się pozostawienie obiektów w dotychczasowym użytkowaniu.

W planach należy określić strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytku archeologicznego.



Komunikacja i infrastruktura

W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, umożliwiające obsługę obszarów strefy i terenów sąsiednich.

Postuluje się ograniczanie rozwiązań ułatwiających ruch tranzytowy przez obszar gminy.

W planach miejscowych obejmujących obszary, w których występują drogi niespełniające parametrów szerokości (poniżej 6m) należy przewidzieć jednokierunkową organizację ruchu.

Obszar w dużej części zaopatrzone jest w sieci wodociągowe, elektryczne i gaz. Na etapie planów miejscowych zostaną ustalone zasady rozbudowy i zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i wodę oraz zasady odprowadzenia ścieków. Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie usługowo-mieszkalnej**UM1**

Wiodącą funkcją strefy są usługi, drobna wytwórczość i mieszkalnictwo. Dopuszcza się lokalizowanie rzemiosła oraz mikro i małych przedsiębiorstw. W obrębie strefy dopuszcza się pozostawienie istniejącego rolnego użytkowania terenów.

- Zaleca się minimalną wielkość działki, nie mniejszą niż 1000m², przy czym minimalna szerokość frontu działki 20m. Powierzchnia terenu zabudowanego max 40% działki w granicach strefy, a zalecana wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 12m.
- W planach miejscowych należy przewidzieć maksymalną powierzchnię całkowitą budynków gospodarczych, oraz maksymalną wysokość ogrodu.

UM2

Tereny usług oświaty oraz towarzyszących urządzeń sportowych. Dopuszcza się na w/w terenie realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Liczba kondygnacji projektowanych budynków użyteczności na rzecz oświaty nie powinna przekraczać trzech.
- Przynajmniej 40% działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna (maksymalnie 60% powierzchni zabudowanej i utwardzonej).

UM3

Tereny usług nieuciążliwych, lokalnych, istniejących i projektowanych, związanych z bieżącymi potrzebami obsługi pozostałych terenów. Także tereny usług niepowiązanych z terenami mieszkalnymi. Do strefy tej zaliczają się w szczególności tereny stacji uzdatniania wody i przepompowni oraz inne elementy obsługi technicznej.

- Zalecana wysokość budynków do 12m.
- Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50% działki.
- Wszelkie ewentualne uciążliwości powinny zamykać się w granicach własności działki.

STREFA MN**Charakterystyka i położenie strefy mieszkaniowej**

Strefa obejmuje obszary zabudowane, obszary w zasięgu silnej presji aglomeracji warszawskiej (północna i północno-wschodnia część gminy) i obszary gruntów o niskich klasach w różnych częściach gminy. Podstawowym przeznaczeniem terenów znajdujących się w tej strefie jest funkcja mieszkaniowa, jednorodzinna, o małej intensywności zabudowy. W obszarze strefy przewiduje się towarzyszące zabudowie mieszkaniowej nieuciążliwe usługi oraz realizację podstawowych usług użyteczności publicznej, w tym celów publicznych w szczególności:



administracji publicznej, bezpieczeństwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, placówek pielęgnacyjno-opiekuńczych, kultury, kultu religijnego, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki w tym usług hotelowych oraz agroturystycznych, sportu, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz innych drobnych usług. Dopuszcza się pozostawienie części terenów w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

Wytyczne ogólne

Ze względu na specyficzną strukturę własności gruntów w niektórych obszarach (działki gruntu są zbyt wąskie, aby można było lokalizować na nich budynki mieszkalne spełniające parametry) w planach należy wskazywać tereny o niekorzystnym podziale własności (nie będzie możliwe efektywne wykorzystanie ich dla celów zabudowy).

Dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia terenów zabudowy rekreacyjnej na tereny zabudowy mieszkaniowej.

Na etapie planu miejscowego dopuszcza się możliwość korygowania granic terenów wskazanych do objęcia planem.

Środowisko przyrodnicze

- Zaleca się zachowanie dużej powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% działki)
- Zakazuje się zagradzania, zabudowywania, zasypywania, osuszania istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.
- Zachowuje się istniejące lasy i zadrzewienia.
- Postuluje się zaopatrzenie w energię ciepłą z użyciem źródeł innych niż węgiel.

Dziedzictwo kulturowe

W planach należy wskazać strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytków archeologicznych. W strefie MN znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: pałac w Osowcu, pozostałości założenia dworsko-parkowych w miejscowościach Ojcówek, Władysławów i Lasek postuluje się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

Komunikacja i infrastruktura:

Postuluje się ograniczanie rozwiązań ułatwiających ruch tranzytowy przez obszar strefy.

W planach miejscowych obejmujących obszary, w których występują drogi niespełniające parametrów szerokości (poniżej 6m) należy przewidzieć jednokierunkową organizację ruchu.

Obszar w dużej części zaopatrzony jest w sieci wodociągowe, elektryczne i gaz. Na etapie planów miejscowych zostaną ustalone zasady rozbudowy i zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i wodę oraz zasady odprowadzenia ścieków. Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

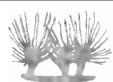
Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie mieszkaniowej

MN1

Obszary na gruntach słabych klas gleb oraz tereny położone w zasięgu silnego wpływu aglomeracji warszawskiej przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną w oparciu o miejscowe plany miejscowe przestrzenne z zachowaniem istniejących zadrzewień i wód powierzchniowych.

Strefa obejmuje tereny skupionego osadnictwa mieszkaniowego w istniejących wsiach oraz istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług służących obsłudze mieszkalnictwa obejmujące obszary wsi Osowiec, Wycinki Osowskie, Muskuły, Ojrzanów. W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- Na terenach zabudowanych minimalną powierzchnię działki 1000 m², a na terenach dotychczas niezabudowanych oraz na terenach o małej gęstości zabudowy 1500 m².
- Minimalną szerokość działki od strony drogi 18m, postuluje się aby działki miały kształt regularny.



- Zalecana wysokość budynków do 10m, preferowana wysokość 8m. W planach miejscowych należy ustalić wysokość budynków, oraz ich usytuowanie względem drogi w poszczególnych kwartałach w zależności od wysokości istniejącej zabudowy. W planach miejscowych należy ustalić rodzaj i wysokość ogrodzeń.
- Maksymalną powierzchnię zabudowy 30% działki. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 60%.
- Maksymalny kąt nachylenia dachu 45 stopni.
- Postuluje się wprowadzanie detali architektonicznych nawiązujących do tradycyjnej architektury Mazowsza.

MN2

Obszary istniejącej zabudowy rekreacyjnej, z możliwością zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowo- rekreacyjnej i mieszkaniowej. Zaleca się:

- Proponowaną minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek - 1000 m².
- Minimalną szerokość działki od strony drogi 20m, postuluje się aby działki miały kształt regularny.
- Maksymalną powierzchnię zabudowaną 30% działki.
- Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 60%.
- Zalecana wysokość budynków do 10m, preferowana wysokość 8m. W planach miejscowych należy ustalić wysokości budynków, oraz ich usytuowanie względem drogi w poszczególnych kwartałach w zależności od wysokości istniejącej zabudowy.
- Ustalenie w planach miejscowych rodzaju i wysokości ogrodzeń.

MN3

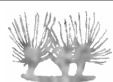
Tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, na dużych działkach leśno - osadniczych powyżej 2000 m², nawet kilku hektarów, przewidzianych do zabudowy w oparciu o plany miejscowe. W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- Minimalną powierzchnię działki 3000 m², zalecana 5000 m².
- Szerokość nowo powstałych działek powinna być dostosowana do parametrów działek i ustalona na etapie planu miejscowego, jednak nie powinna być mniejsza niż 30÷35 m przy minimalnej wielkości działki tzn. 3000 m².
- Zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 10m.
- Wprowadzanie detali architektonicznych, oraz formy budynków nawiązujących do tradycyjnej architektury Mazowsza
- Powierzchnię biologicznie czynną 80% powierzchni działki.

STREFA RE

Charakterystyka i położenie strefy ekologicznej

Strefa ma stanowić ośnowę układu ekologicznego Gminy. Składają się na nią tereny najbardziej aktywne biologicznie, o dużych walorach krajobrazowych oraz tereny charakteryzujące się dużym udziałem zieleni urządzonej. Strefa obejmuje lasy i zadrzewienia, trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska, w tym korytarze ekologiczne wzdłuż rzek oraz upraw polowych, łąk i pastwisk, tereny istniejących parków, cmentarzy, Pracowniczych Ogrodów Działkowych, a także istniejących i projektowanych terenów obsługi sportu i rekreacji. Obszary te charakteryzują się przewagą gruntów o niskiej klasie. Tereny korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych charakteryzują się gruntami o złych warunkach budowlanych oraz okresowo podsiąkają. Wzdłuż rzeki Utraty występują obszary zalewowe. Obszary strefy RE służą funkcji regulacyjno-ochronnej środowiska przyrodniczego w gminie. Zapewniają łączność terenów o dużym znaczeniu przyrodniczym. Umożliwiają migrację



zwierząt i roślin. Umożliwiają zachowanie różnorodności biologicznej, oraz ochronę cennych gatunków flory i fauny.

Wytyczne ogólne

Środowisko przyrodnicze

Studium przewiduje ochronę wartości krajobrazowych przez zakaz lokalizowania inwestycji nieharmonizujących z otoczeniem oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnych. Preferowane jest niewprowadzanie zabudowy zwartej. Dopuszczalna wysokość budynków 10 m, preferowana 8m. Postuluje się również zwiększenie zalesienia terenów źródlisk rzek.

Ochrona wód powierzchniowych

Ustala się nakaz zachowania 2 metrowej szerokości pasa wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączonego z uprawy z nawożeniem. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych. Ustala się zakaz osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach rolnych.

Dziedzictwo kulturowe

W planach miejscowych wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

Kierunki rozwoju infrastruktury:

Dopuszcza się przebieg niezbędnych mediów przez obszary ciągów ekologicznych, do terenów sąsiednich, zakłada się prowadzenie wszelkich koniecznych sieci w sposób minimalizujący ich wpływ na środowisko przyrodnicze, nieograniczający migracji gatunków.

Obszar w dużej części zaopatrzonej jest w sieci wodociągowe, elektryczne i gaz. Na etapie planów miejscowych zostaną ustalone zasady rozbudowy i zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i wodę oraz zasady odprowadzenia ścieków. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników (szambo). Nie przewiduje się możliwości lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Zakazuje się zrzutu ścieków do cieków wodnych.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie ekologicznej

RE1

Tereny lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach „Skulski Las” i „Skulskie Dęby”). Tereny przewidziane do użytkowania w sposób dotychczasowy. Tereny podlegające ochronie.

RE2

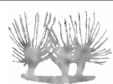
Tereny w sąsiedztwie istniejących lasów położone na gruntach słabych klas przewidziane do zalesień lub pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z zachowaniem walorów krajobrazowych.

RE3

Tereny siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk.

RE4

Tereny wód powierzchniowych, do pozostawienia z dotychczasowym przeznaczeniem oraz przeznaczone pod zbiorniki wodne.



RE5

Tereny istniejących Ogrodów Działkowych.

RE6

Tereny obsługi turystyki i sportu, tereny istniejących i projektowanych usług sportu, turystyki oraz tereny działek rekreacyjnych. W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- Wielkość działek nie mniejszą niż 2000m², minimalną szerokość działki 20m.
- Możliwość lokalizowania domów letniskowych i całorocznych.
- Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu użytkowania z rekreacyjnego na mieszkaniowy.

STREFA RP

Charakterystyka i położenie strefy produkcji rolniczej

Strefa obejmuje tereny rolne położone na gruntach o dość wysokiej klasie bonitacyjnej, oraz tereny rolne charakteryzujące się gruntami klasy niskiej. Studium nie zakłada zmian istniejącego obecnie zagospodarowania rolniczego na terenach strefy o gruntach III i IV klasy bonitacyjnej.

Wytyczne ogólne

Na terenach strefy, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem planuje się produkcję rolniczą i leśną. Preferuje się prowadzenie produkcji rolniczej zgodnej z wymogami ochrony środowiska, w tym możliwość prowadzenia rolnictwa ekologicznego. W obszarze możliwe jest wprowadzenie innych funkcji usługowych, które umożliwiają zrównoważony rozwój terenów rolnych.

Środowisko przyrodnicze

Studium zakłada zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych. Ustala się 2 metrowej szerokości pas wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączony z uprawy. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych. Ustala się zakaz osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach rolnych.

Dziedzictwo kulturowe

W obszarze strefy I występują obiekty figurujące w ewidencji konserwatora zabytków: pozostałości założen parkowych, wraz z zabudowaniami folwarcznymi w miejscowościach Lasek oraz Zaręby. Ponadto w obszarze strefy znajdują się liczne zabytki archeologiczne. W planach miejscowych należy wyznaczyć strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

Komunikacja i infrastruktura

Komunikacja

Na terenie strefy nie projektuje się nowych terenów komunikacji. Zachowuje się istniejące drogi. Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych dróg dojazdowych do pól oraz siedlisk. Nie przewiduje się zmiany kategorii odcinka drogi wewnątrz rezerwatu „Skulski Las”, będącego kontynuacją drogi gminnej nr 4206.

Zaopatrzenie w media

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną. Do czasu powstania na tych terenach kanalizacji, bądź w przypadku nieopłacalności inwestycji, z uwagi na rozproszoną sieć osadniczą, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) oraz wywóz na podstawie stosownych umów, bądź stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków. Plany miejscowe określają zasady lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci



220V. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. W planach miejscowych należy sprecyzować zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz możliwości podłączenia przyłączy gazociągu. Zaopatrzenie w energię ciepłą: Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą we własnym zakresie. Należy promować inicjatywy dotyczące wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych.

Gospodarka odpadami

W planach wyznacza się miejsca do selektywnej zbiórki odpadów - cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie produkcji rolnej i leśnej

RP1

Tereny rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej w kierunku zwiększenia arealu istniejących gospodarstw rolnych, do wielkości wskazanej w PROW (dla prowadzenia gospodarstw rodzimych jest to wielkość 20 ha). Możliwość wprowadzenia innych usług w istniejące siedliska.

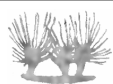
- Budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze wchodzące w skład gospodarstw rolnych nie mogą przekraczać 10m wysokości.
- Z uwagi na położenie strefy w zasięgu proponowanego Parku Krajobrazowego postuluje się budynki z detalami charakterystycznymi dla krajobrazu Mazowsza Zachodniego, o kolorystyce ścian i dachów utrzymanej w tonacji ciepłych brązów oraz bieli.

RP2

Tereny promocji nowych kierunków zagospodarowania związanych ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi promujących rozwój gminy. Możliwy rozwój strefy w kierunku zabudowy mieszkaniowej i drobnych usług oraz usług turystyki, rekreacji i agroturystyki.

RP3

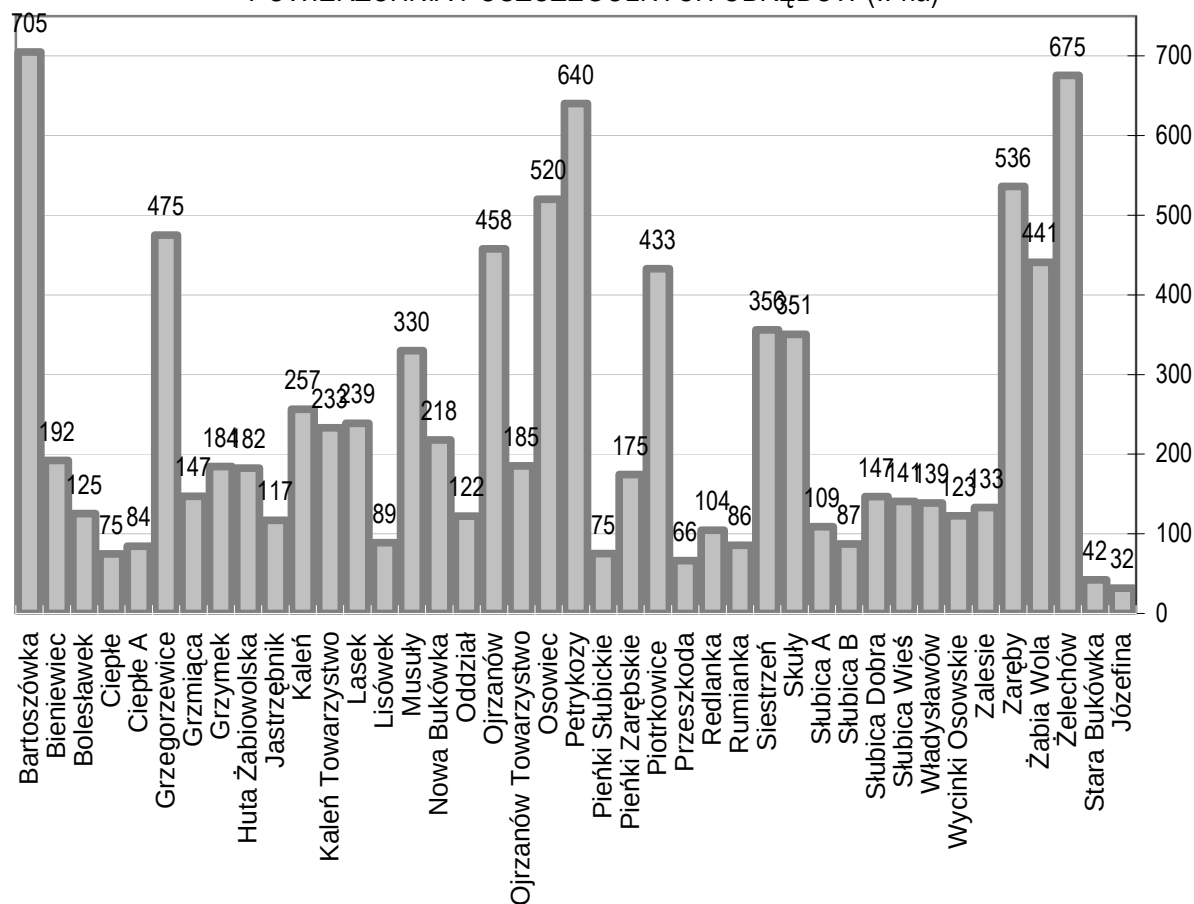
Tereny upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy z zachowaniem istniejącej zabudowy. Tereny te stanowią rezerwy terenowe pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe. Dopuszcza się lokalizowanie nowych siedlisk zabudowy zagrodowej na działkach o powierzchni minimum 1ha. W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się wysokość budynków do 8m. Ponadto postuluje się wprowadzanie detali architektonicznych nawiązujących do tradycyjnej architektury Mazowsza. Możliwość wprowadzenia innych drobnych usług w istniejących siedliskach.



ANEKS

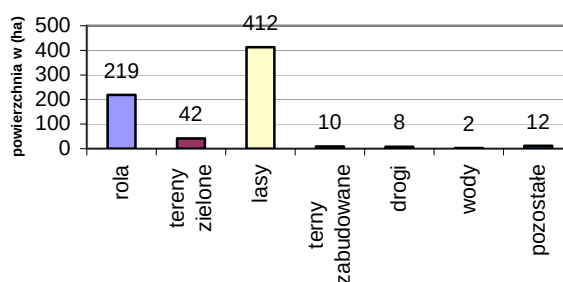
BILANS POWIERZCHNI W OBRĘBACH

POWIERZCHNIA POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBÓW (w ha)



OBRĘB BARTOSZÓWKA

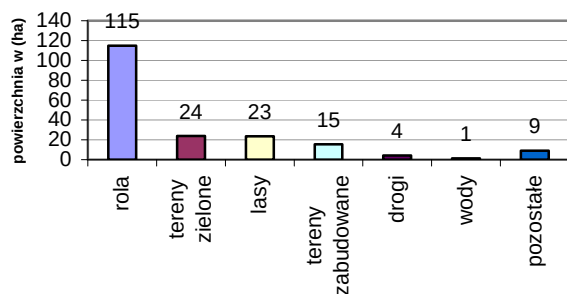
Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	218,9312	31,06
tereny zielone	41,936	5,94
las	412,3161	58,5
tereny zabudowane	9,501	1,35
drogi	8,1716	1,16
wody	2,1342	0,3
pozostałe	11,9124	1,69



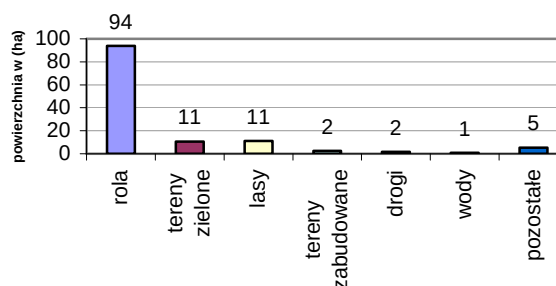
OBRĘB BIENIEWIEC

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	114,8908	59,78
tereny zielone	23,9800	12,48
las	23,4687	12,21
tereny zabudowane	15,4191	8,02
drogi	4,1576	2,16
wody	1,2338	0,66
pozostałe	9,0223	4,69

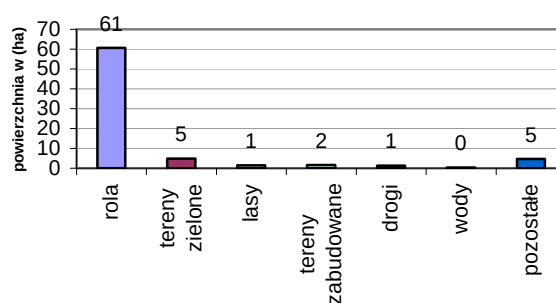




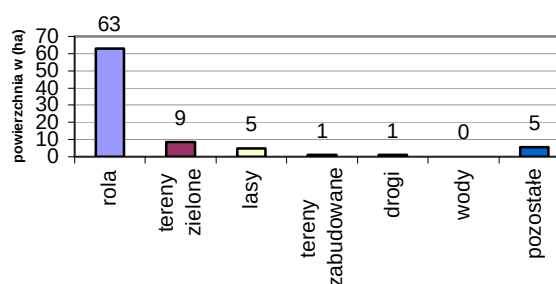
OBRĘB BOLESŁAWEK		
Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	93,7557	74,72
tereny zielone	10,5	8,37
las	11,1628	8,90
tereny zabudowane	2,4492	1,95
drogi	1,7000	1,35
wody	0,7200	0,57
pozostałe	5,1924	4,14



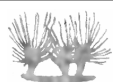
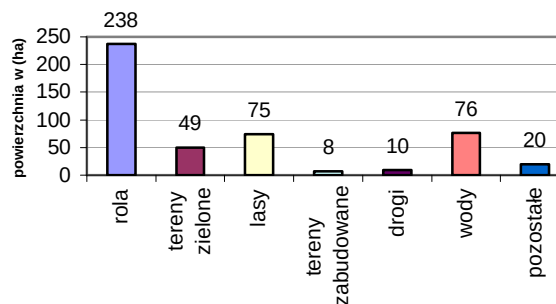
OBRĘB CIEPŁE		
Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	60,6242	81,06
tereny zielone	4,9100	6,56
las	1,3800	1,85
tereny zabudowane	1,6578	2,22
drogi	1,2300	1,64
wody	0,2500	0,34
pozostałe	4,7321	6,33



OBRĘB CIEPŁE A		
Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	62,9339	74,49
tereny zielone	8,538	10,11
las	4,8761	5,77
tereny zabudowane	1,2410	1,47
drogi	1,2700	1,51
wody	0,1400	0,17
pozostałe	5,4888	6,50

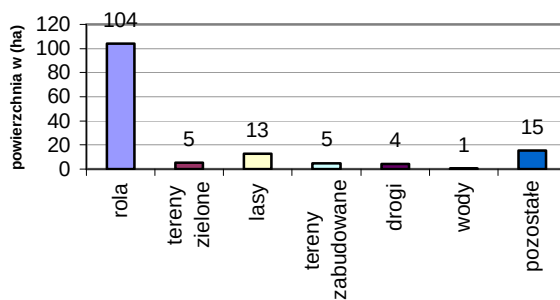


OBRĘB GRZEGORZEWICE		
Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	237,6148	50,00
tereny zielone	49,365	10,39
las	74,5596	15,69
tereny zabudowane	7,5040	1,58
drogi	9,7871	2,06
wody	76,1121	16,02
pozostałe	20,25	4,26



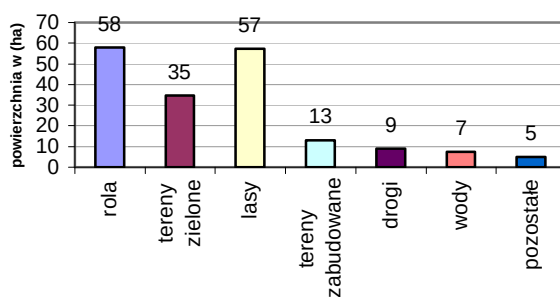
OBRĘB GRZMIĄCA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	103,8614	70,56
tereny zielone	5,2900	3,60
las	12,9560	8,80
tereny zabudowane	4,8637	3,30
drogi	4,2300	2,87
wody	0,7100	0,48
pozostałe	15,275	10,38



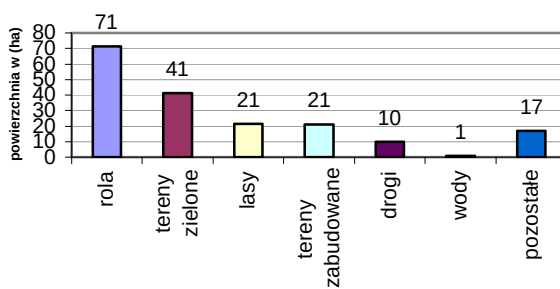
OBRĘB GRZYMEK

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	57,8953	31,39
tereny zielone	34,6348	18,78
las	57,3487	31,10
tereny zabudowane	12,9911	7,04
drogi	9,1220	4,94
wody	7,4727	4,05
pozostałe	4,9302	2,67



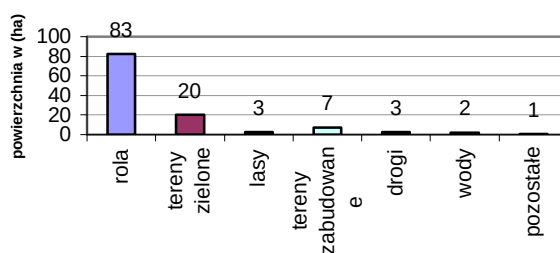
OBRĘB HUTA ŻABIOWOLSKA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	71,1537	39,00
tereny zielone	41,0361	22,49
las	21,2936	11,67
tereny zabudowane	21,0038	11,51
drogi	10,0743	5,52
wody	1,0039	0,55
pozostałe	16,8633	9,24



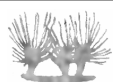
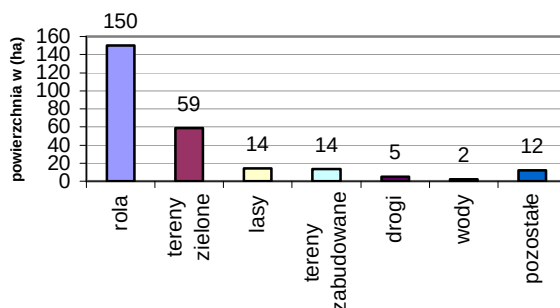
OBRĘB JASTRZĘBNIK

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	82,6531	70,56
tereny zielone	20,0441	17,11
las	2,5136	2,14
tereny zabudowane	6,9262	5,91
drogi	2,6708	2,28
wody	1,7789	1,51
pozostałe	0,5456	0,46



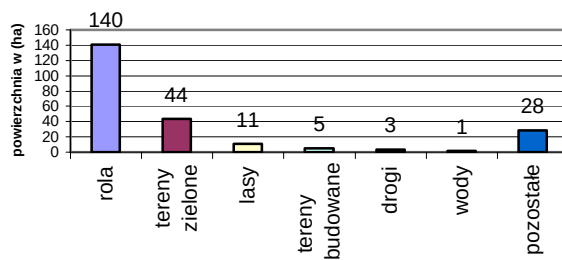
OBRĘB KALEŃ

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	150,3951	58,61
tereny zielone	58,785	22,91
las	14,4457	5,63
tereny zabudowane	13,5522	5,28
drogi	5,2000	2,02
wody	2,4336	0,94
pozostałe	11,7544	4,58



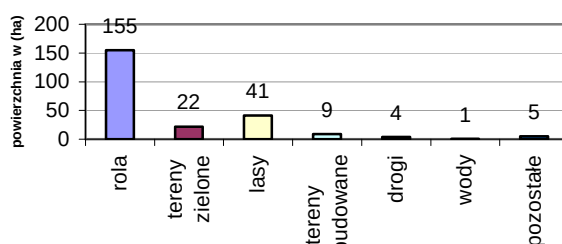
OBRĘB KALEŃ TOWARZYSTWO

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	140,3983	60,22
tereny zielone	43,8798	18,82
las	10,9593	4,70
tereny zabudowane	4,9683	2,13
drogi	3,0124	1,29
wody	1,4282	0,61
pozostałe	28,4736	12,21



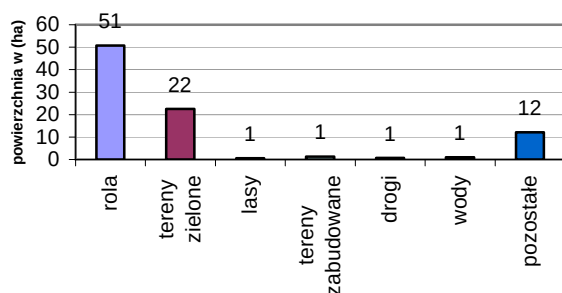
OBRĘB LASEK

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	155,0724	64,90
tereny zielone	21,5875	9,03
las	41,1388	17,21
tereny zabudowane	8,762	3,66
drogi	3,9000	1,63
wody	0,7300	0,30
pozostałe	5,2400	2,19



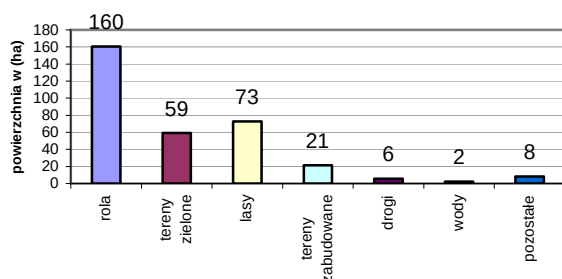
OBRĘB LISÓWEK

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	50,7600	57,04
tereny zielone	22,4900	25,27
las	0,55	0,61
tereny zabudowane	1,3200	1,48
drogi	0,6500	0,73
wody	1,0500	1,17
pozostałe	12,1700	13,67



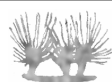
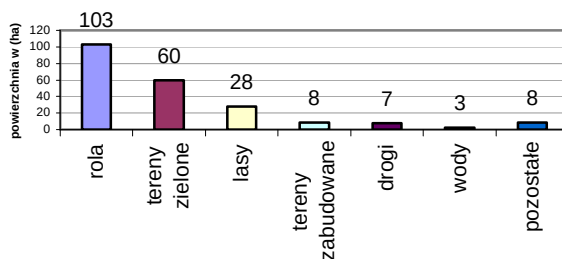
OBRĘB MUSUŁY

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	160,4711	48,61
tereny zielone	59,2242	17,94
las	72,7584	22,04
tereny zabudowane	21,3235	6,45
drogi	5,7800	1,75
wody	2,1612	0,65
pozostałe	8,3919	2,54



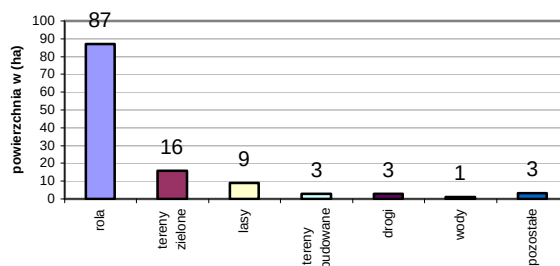
OBRĘB NOWA BUKÓWKA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	103,1568	47,37
tereny zielone	59,9348	27,52
las	28,0624	12,88
tereny zabudowane	8,4055	3,85
drogi	7,4100	3,40
wody	2,5502	1,17
pozostałe	8,2400	3,78



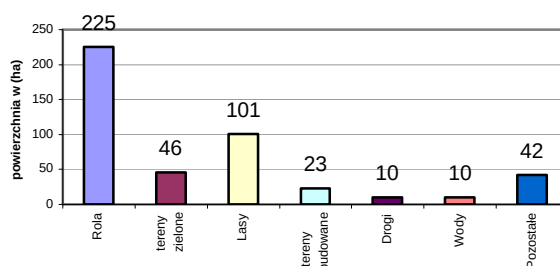
OBRĘB ODDZIAŁ

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	87,0274	71,24
tereny zielone	15,804	12,93
las	9,1512	7,49
tereny zabudowane	2,8248	2,31
drogi	3,0100	2,46
wody	1,17	0,95
pozostałe	3,16	2,58



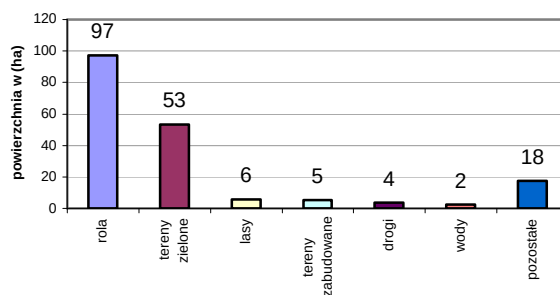
OBRĘB OJRZANÓW

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
Rola	225,0255	49,14
tereny zielone	46,1629	10,08
Lasy	100,9401	22,04
tereny zabudowane	22,8598	4,99
Drogi	10,0852	2,20
Wody	10,0432	2,19
Pozostałe	41,7154	9,11



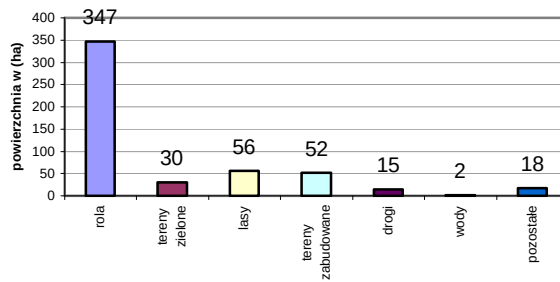
OBRĘB OJRZANÓW TOWARZYSTWO

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	97,1132	52,41
tereny zielone	53,4000	28,82
las	5,54	2,98
tereny zabudowane	5,4035	2,91
drogi	3,8300	2,06
wody	2,4300	1,31
pozostałe	17,5700	9,48



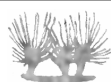
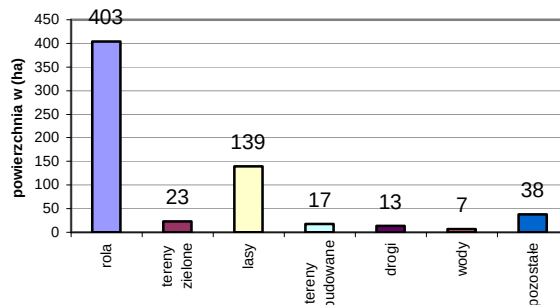
OBRĘB OSOWIEC

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	347,2845	66,79
tereny zielone	30,1160	5,79
las	55,6482	10,70
tereny zabudowane	52,3898	10,07
drogi	15,0521	2,89
wody	1,6572	0,31
pozostałe	17,7641	3,41



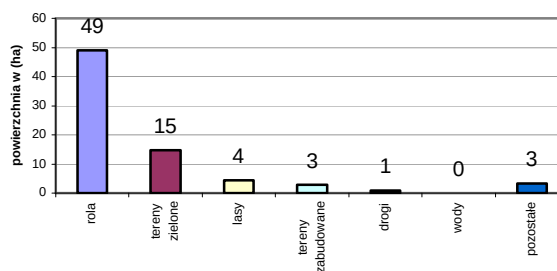
OBRĘB PETRYKOZY

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	403,2642	62,96
tereny zielone	22,5200	3,51
las	139,3263	21,75
tereny zabudowane	17,1168	2,67
drogi	13,1500	2,05
wody	7,2849	1,13
pozostałe	37,7841	5,89



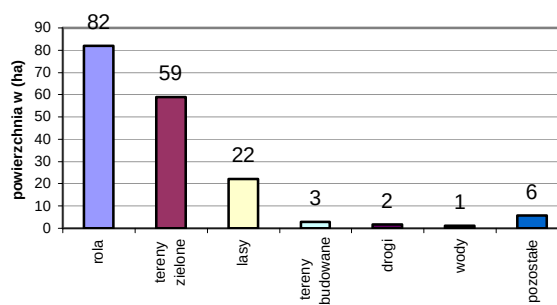
OBRĘB PIENKI SŁUBICKIE

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	49,0074	65,13
tereny zielone	14,6222	19,43
las	4,3600	5,79
tereny zabudowane	2,8387	3,77
drogi	0,96	1,27
wody	0,05	0,06
pozostałe	3,3965	4,51



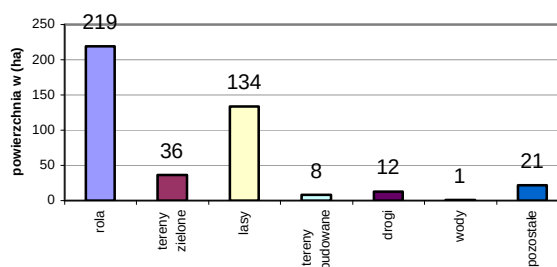
OBRĘB PIENKI ZARĘBSKIE

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	82,0112	46,98
tereny zielone	58,8814	33,73
las	22,0917	12,65
tereny zabudowane	2,8531	1,63
drogi	1,6000	0,91
wody	1,2587	0,72
pozostałe	5,8658	3,36



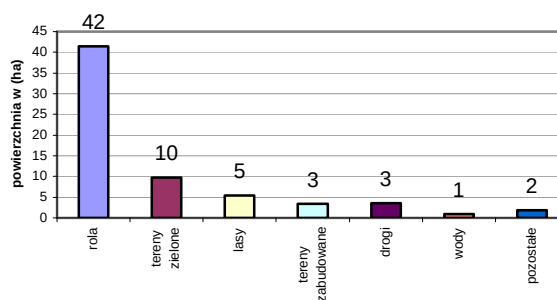
OBRĘB PIOTRKOWICE

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	219,4102	50,70
tereny zielone	36,1003	8,34
las	133,8376	30,93
tereny zabudowane	8,2704	1,91
drogi	12,3141	2,84
wody	1,3530	0,31
pozostałe	21,4040	4,94



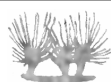
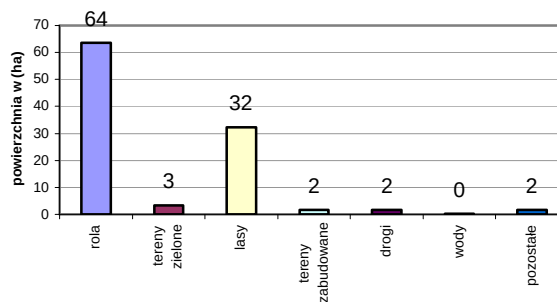
OBRĘB PRZESZKODA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	41,51	62,59
tereny zielone	9,76	14,71
las	5,36	8,08
tereny zabudowane	3,38	5,09
drogi	3,49	5,26
wody	0,96	1,44
pozostałe	1,85	2,78



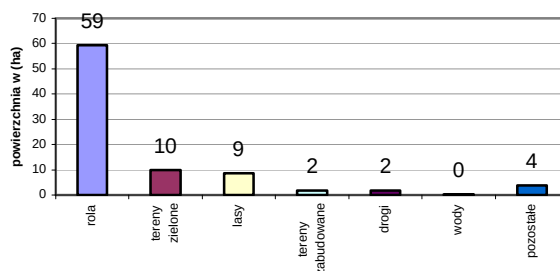
OBRĘB REDLANKA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	63,56	60,86
tereny zielone	3,30	3,16
las	32,33	30,95
tereny zabudowane	1,59	1,52
drogi	1,68	1,60
wody	0,26	0,24
pozostałe	1,71	1,63



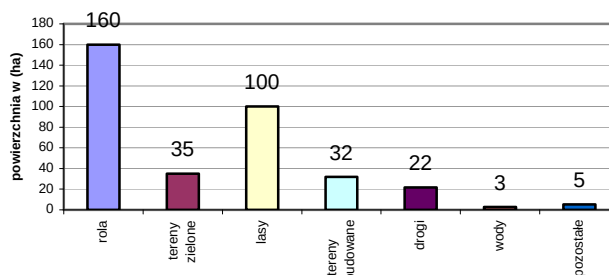
OBRĘB RUMIANKA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	59,3714	69,37
tereny zielone	9,8233	11,47
las	8,6740	10,13
tereny zabudowane	1,7873	2,08
drogi	1,7105	1,99
wody	0,3800	0,44
pozostałe	3,8400	4,48



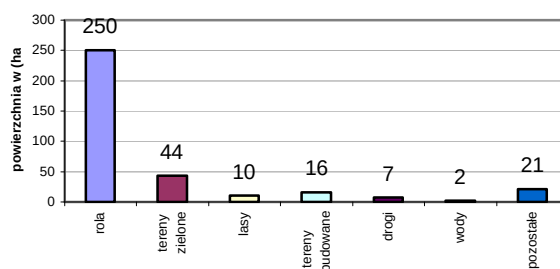
OBRĘB SIETRZEŃ

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	159,9301	44,89
tereny zielone	34,942	9,80
las	99,9524	28,05
tereny zabudowane	31,9311	8,96
drogi	21,6094	6,06
wody	2,6582	0,74
pozostałe	5,20	1,45



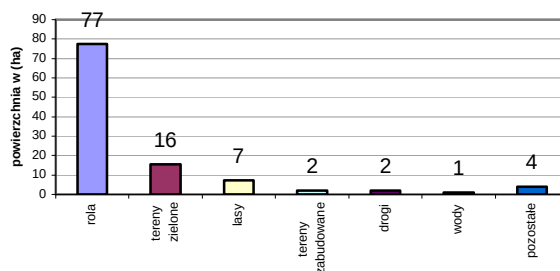
OBRĘB SKUŁY

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	250,2383	71,36
tereny zielone	43,7228	12,46
las	10,21	2,91
tereny zabudowane	16,241	4,63
drogi	6,88	1,96
wody	2,3154	0,66
pozostałe	21,0452	6,00



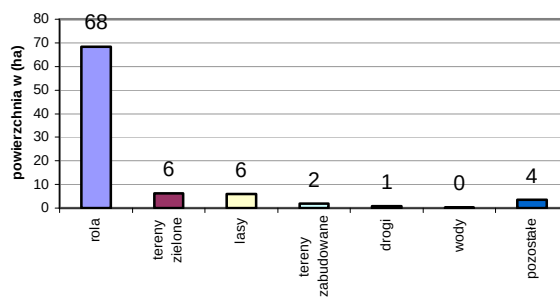
OBRĘB SŁUBICA A

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	77,3347	71,00
tereny zielone	15,6007	14,32
las	7,19	6,60
tereny zabudowane	2,10	1,92
drogi	1,85	1,69
wody	0,98	0,89
pozostałe	3,86	3,54



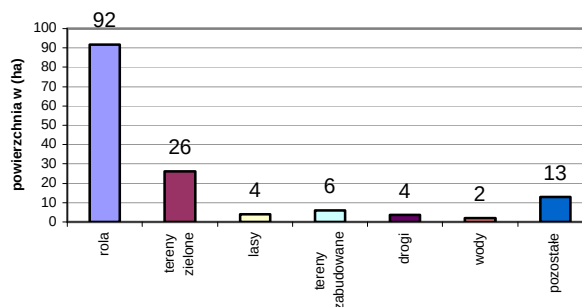
OBRĘB SŁUBICA B

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	68,3878	78,55
tereny zielone	6,1471	7,06
las	5,8919	6,76
tereny zabudowane	1,9212	2,20
drogi	0,8600	0,98
wody	0,3013	0,34
pozostałe	3,5514	4,07



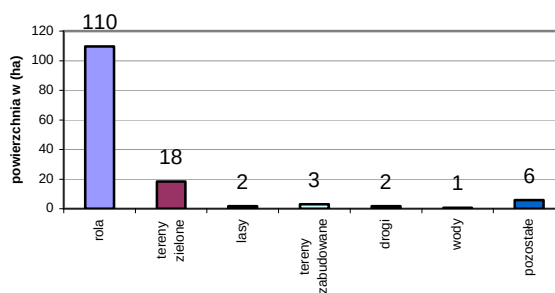
OBREB SŁUBICA DOBRA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	91,6074	62,50
tereny zielone	26,1694	17,85
las	4,00	2,72
tereny zabudowane	6,0052	4,09
drogi	3,7200	2,53
wody	1,9800	1,35
pozostałe	13,0695	8,91



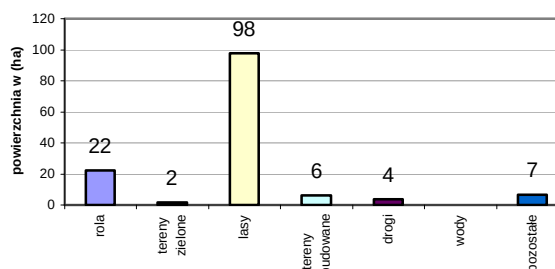
OBREB SŁUBICA WIEŚ

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	109,5600	77,84
tereny zielone	18,28	12,98
las	1,63	1,15
tereny zabudowane	3,04	2,16
drogi	1,73	1,22
wody	0,71	0,50
pozostałe	5,79	4,11



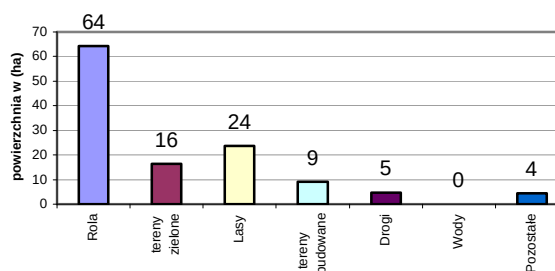
OBREB WŁADYSŁAWÓW

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	22,4561	16,19
tereny zielone	1,7800	1,28
las	97,6677	70,43
tereny zabudowane	6,2662	4,51
drogi	3,74	2,69
wody		
pozostałe	6,7468	4,86



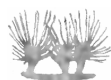
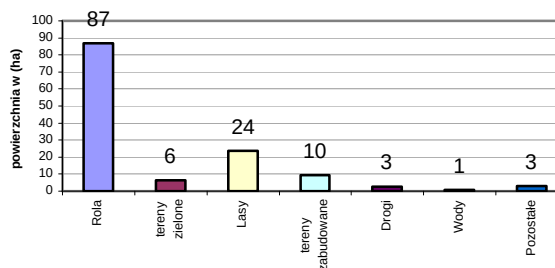
OBREB WYCINKI OSOWSKIE

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
Rola	64,3059	52,42
tereny zielone	16,2680	13,26
Lasy	23,8075	19,41
tereny zabudowane	9,0784	7,40
Drogi	4,7800	3,89
Wody	0,0600	0,04
Pozostałe	4,3547	3,55



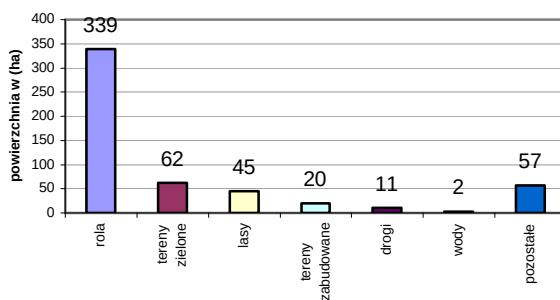
OBREB ZALESIE

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
Rola	86,8046	65,28
tereny zielone	6,2499	4,70
Lasy	23,8400	17,93
tereny zabudowane	9,5230	7,16
Drogi	2,6657	2,00
Wody	0,8400	0,63
Pozostałe	3,0337	2,28



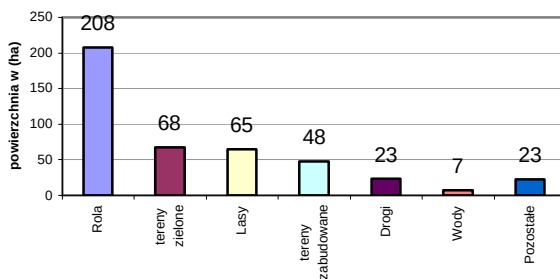
OBRĘB ZARĘBY

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
Rola	338,6729	63,15
tereny zielone	62,3512	11,62
Lasy	44,8600	8,36
tereny zabudowane	20,3038	3,78
Drogi	10,5742	1,97
Wody	2,4890	0,46
Pozostałe	57,0450	10,63



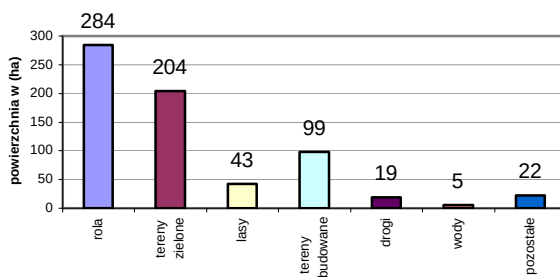
OBRĘB ŻABIA WOLA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
Rola	207,5993	47,06
tereny zielone	67,7106	15,35
Lasy	64,9013	14,71
tereny zabudowane	47,6851	10,81
Drogi	23,3372	5,29
Wody	6,9016	1,56
Pozostałe	22,9268	5,19



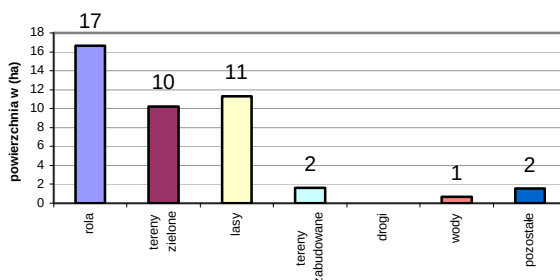
OBRĘB ŻELECHÓW

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
Rola	284,1461	42,06
tereny zielone	203,6094	30,14
Lasy	42,7222	6,32
tereny zabudowane	98,5459	14,58
Drogi	18,6515	2,76
Wody	5,4562	0,80
Pozostałe	22,3262	3,30



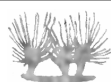
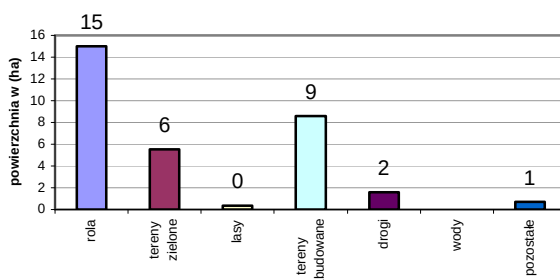
OBRĘB STARA BUKÓWKA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	16,6167	39,52
tereny zielone	10,2016	24,26
las	11,3300	26,95
tereny zabudowane	1,6287	3,87
drogi		
wody	0,6800	1,61
Pozostałe	1,5800	3,75

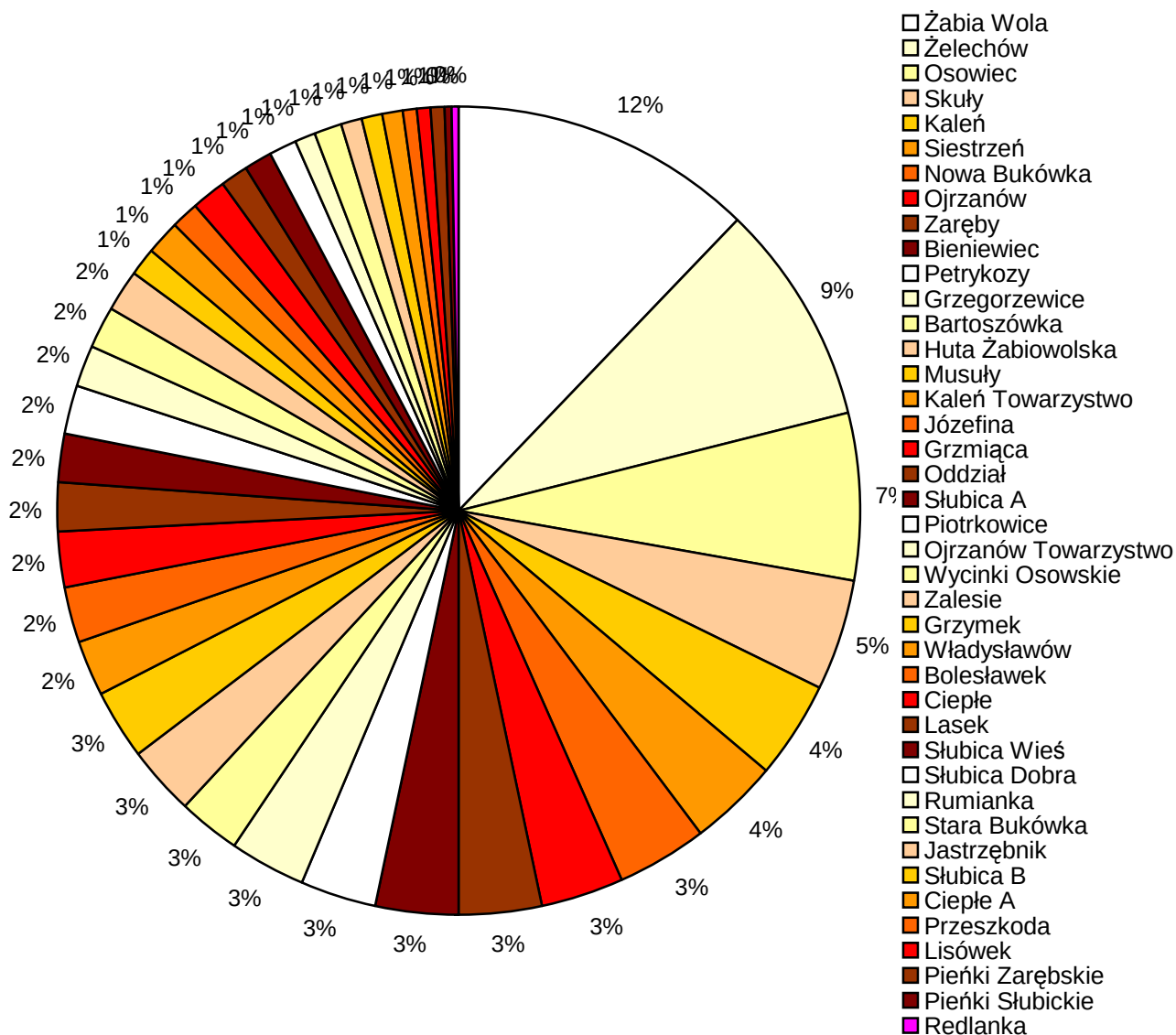


OBRĘB JÓZEFINA

Struktura użytkowania	Powierzchnia w (ha)	Udział %
rola	14,9844	47,19
tereny zielone	5,5532	17,48
las	0,3600	1,13
tereny zabudowane	8,6048	27,10
drogi	1,5700	4,94
wody		
pozostałe	0,6789	2,13



ROZMIESZCZENIE LUDNOŚCI W GMINIE ŻABIA WOLA WEDŁUG MIEJSCOWOŚCI

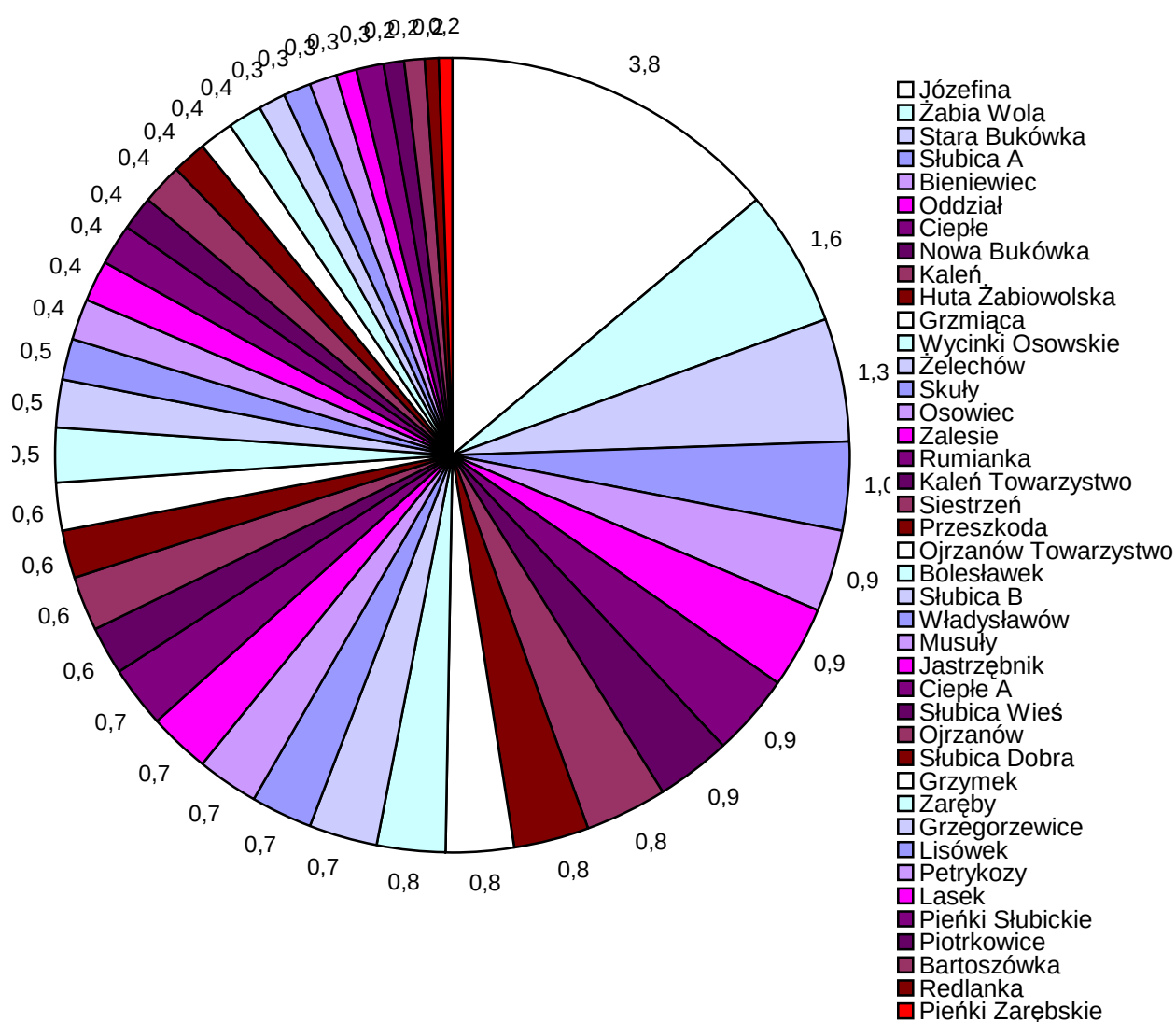


Procentowe rozmieszczenie ludności we wsiach.

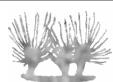
Jedna piąta mieszkańców gminy Żabia Wola to mieszkańcy Żabiej Woli (12% mieszkańców) i Żelechowa (9%).



Gęstość zaludnienia [liczba mieszkańców na 1ha] w poszczególnych obrębach:

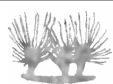


Najgęściej zamieszkane są miejscowości: Józefina (prawie 4 mieszkańców na 1ha powierzchni), Żabia Wola (1,6) Stara Bukówka (1,3), Słubica A, najmniejsza gęstość.



Wykaz rysunków:

1. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji
3. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej.



C. UZASADNIENIE WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

1. CEL I METODA OPRACOWANIA

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy ma charakter opracowania kompleksowego.

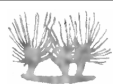
Studium określa politykę przestrzenną Gminy uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych na potrzeby opracowania niniejszego studium.

Sformułowana w studium polityka zapewnia realizację celu nadrzędnego – strategicznego oraz celów pośrednich.

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania Gminy Żabia Wola jest zasada zrównoważonego rozwoju, która uznana została za priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych.

Diagnoza uwarunkowań rozwoju Gminy połączona została z elementami prognozy uwzględniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego:

- wymagania ład przestrzennego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania dziedzictwa kulturowego,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego.



Uwarunkowania rozwoju Gminy zostały przeanalizowane w zakresie uwarunkowań wynikających z:

- ochrony środowiska przyrodniczego

obejmuje przede wszystkim wskazanie i ochronę różnych form ochrony przyrody, sprawność funkcjonowania ekosystemów i walorów krajobrazowych oraz zasady ochrony takich elementów przyrodniczych jak wody, powietrze, gleba.

- ochrony środowiska kulturowego

obejmuje zasoby i walory dziedzictwa kulturowego obszaru Gminy jej historii pod kątem działań ochronnych dla terenów cennych kulturowo i historycznie oraz wykorzystanie istniejących dóbr kultury do działań promocyjnych Gminy.

- polityki społecznej

obejmuje charakterystykę ludności, warunków jej życia oraz potrzeb i aspiracji społecznych.

Strategicznym problemem jest w tej sferze tworzenie atrakcyjnych warunków życia, zamieszkania i pracy mieszkańców gminy (w szczególności w zakresie warunków mieszkaniowych, usług społecznych) oraz utrzymywanie i rozwijanie więzi mieszkańców z terenem zamieszkania.

- polityki gospodarczej

Obejmuje działania realizujące cele strategiczne Gminy. Zmiany podyktowane są przede wszystkim zmieniającym się obszarem przestrzeni rolniczej oraz dotychczasowej dominacji tej formy gospodarki na rzecz innych form pozarolniczej działalności gospodarczej związanej dynamicznym rozwojem aglomeracji warszawskiej oraz nasilającego się rozwoju terenów budownictwa mieszkaniowego.

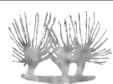
- polityki przestrzennej

Obejmuje działania wskazujące kierunki rozwoju struktur przestrzennych oraz zasady ich kształtowania i ustalanie dotyczące dominującego kierunku rozwoju poszczególnych obszarów oraz zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną.

Uwarunkowania wpływające i kształtujące rozwój Gminy Żabia Wola wykonane zostały w ujęciu całościowym z uwzględnieniem wzajemnych relacji oraz oddziaływania poszczególnych elementów stanu istniejącego.

Uwarunkowania wpływające na rozwój Gminy zostały podsumowane w sposób dający informację o istotnych możliwościach rozwoju wskazując dla każdego z omawianych elementów zagospodarowania jego słabe i mocne strony oraz zostały wskazane szanse i zagrożenia rozwoju poszczególnych dziedzin życia gminy.

Zasady wynikające z koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego zostały przyjęte jako nadrzędne, co umożliwia obecny system planowania przestrzennego. Uwarunkowania wpływające na ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dziedzinach zostały przyjęte jako najsilniej wpływające na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.



Cel opracowania studium

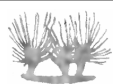
Gmina przystąpiła do zmiany obowiązującego studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego celem uaktualnienia go.

Podstawowym celem studium jest dostosowanie go do wzrastającego zainteresowania inwestorów oraz sformułowanie polityki przestrzennej Gminy Żabia Wola, przez ustalenie zasad rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie:

- umożliwienia rozwoju przestrzennego z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego
- stworzenia odpowiednich warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej, a także prawidłowego rozwoju sieci osadniczej
- ochrony przestrzeni rolniczej na terenach na gruntach III i IV klasy bonitacyjnej oraz ochrony gruntów leśnych
- ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego (w tym krajobrazu rolniczego oraz zachowania bioróżnorodności).

Przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej. Polityka przestrzenna wyrażona w studium prowadzić ma w swoich założeniach do wykorzystania zróżnicowanych uwarunkowań i zapewnienia zrównoważonego rozwoju tych obszarów, przy uwzględnieniu zróżnicowanych uwarunkowań.

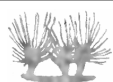
Studium ma służyć także promocji Gminy poprzez przedstawienie jej walorów oraz możliwości lokalizowania inwestycji. Ponadto studium pełni rolę informacyjną.



Ważniejsze materiały źródłowe

W toku prac nad studium oparto się na istniejącej wiedzy o gminie wykorzystując następujące materiały:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania z Elementami Strategii Rozwoju Gminy Żabia Wola (przyjęte do realizacji uchwałą Rady Gminy nr 43/99 z dnia 28.10.99) – część tekstowa i załączniki graficzne,
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola (uchwała Rady Gminy nr 37/2000 z dnia 27.04.2000) i obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów Gminy Żabia Wola (wsie Osowiec i Żelechów).
- Archiwalne opracowania planistyczne dotyczące obszaru Gminy Żabia Wola.
- Strategia Rozwoju Gminy 1998r.
- Wykaz wniosków złożonych na podstawie art.11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola na podstawie Uchwały Rady Gminy Żabia Wola nr 6/2004 z dnia 22 stycznia 2004r o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola z elementami strategii rozwoju Gminy obejmującej obszar Gminy w granicach administracyjnych
- Informacja z rejestru gruntów o klasach użytków dla poszczególnych obrębów Gminy Żabia Wola
- Stan gospodarki wodnej na terenie Powiatu Grodzisk Mazowiecki.
- Gospodarka Ściekowa dla Gminy Żabia Wola. Koncepcja programowo- przestrzenna. (autor sp. z o.o. Eko-Efekt Warszawa 2002r)
- Program Gospodarki Odpadami dla Gminy Żabia Wola oprac. 2003r.
- Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań oraz Powszechny Spis Rolny 2002 (autor Urząd Statystyczny w Warszawie wyd. 2003r.).
- Mapa ewidencyjna Gminy w skali 1:10 000 oraz mapy ewidencyjne obrębów w skali 1:5 000
- Mapa topograficzna obszaru Gminy Żabia Wola 1:25 000 w układzie 65 sporządzona przez głównego geodetę kraju.
- Załączniki mapowe na temat przebiegu infrastruktury technicznej.
- Mapa glebowo-rolnicza 1:5000 Wojewódzkie Biuro Geodezji i Urzędzeń Rolnych w Warszawie 1985.
- Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie Gminy Żabia Wola, wraz z załącznikiem mapowym sporządzony przez mgr W. Talarka.
- Ocena fizjograficzna Obszaru Gminy Żabia Wola opracowane przez Hydrogeol, w kwietniu 1999r.
- Ocena Wartości Kulturowych i Problematyka Ochrony Środowiska Kulturowego Gminy Żabia Wola Warszawa 1999r (Autor anonimowy).
- Wykaz pomników przyrody.
- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Żabia Wola na lata 2004 – 2013.
- Plan Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 217 z 28.08.2004 poz. 5811).
- Oficjalna witryna internetowa Gminy Żabia Wola



2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA.

Podstawowe wielkości charakteryzujące gminę.

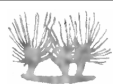
Gmina Żabia Wola położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie Grodzisk Mazowiecki, 40 km od Warszawy, przy drodze Krajowej Warszawa-Wrocław. Od północy graniczy z gminą Grodzisk Mazowiecki (powiat Grodziski) oraz gminą Nadarzyn (powiat Pruszkowski). Od zachodu z gminą Radziejowice, od strony południowo-zachodniej z gminą Mszczonów (obie gminy należą do powiatu Żyrardowskiego), od strony południowo-wschodniej z gm. Tarczyn oraz gm. Pniewy (obie gminy należą do powiatu Grójeckiego). Powierzchnia Gminy wynosi 106 km² (10 561 ha), obejmuje 42 wsie. Użytki rolne stanowią 70 % powierzchni Gminy, lasy 23 %. Gminę zamieszkuje 6042 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 56 osób/km². Według spisu powszechnego 2002r procent ludności w wieku produkcyjnym 58%, procent ludności z wykształceniem wyższym 5%.

Gmina Żabia Wola jest gminą wiejską, do niedawna rolniczą. Na terenie Gminy nie występują obszary przemysłowe. Produkcja rolnicza nie jest tu intensywna. W związku z przewagą gruntów o niskiej przydatności rolniczej oraz położeniem w obrębie bardzo silnej presji aglomeracji warszawskiej przeznaczenie rolnicze faktycznie traci swoje miejsce na rzecz mieszkalnictwa. Tradycyjnie tereny Gminy Żabia Wola wchodzą w skład terenów zaplecza lokalnego ruchu rekreacyjno-turystycznego Warszawy.

W ostatnich latach przyrost naturalny był nieznacznie ujemny, większy jednak od średniej krajowej. W wyniku dodatniego salda migracyjnego liczba mieszkańców dynamicznie wzrasta.

Uwarunkowania o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (czynniki wewnętrzne i zewnętrzne).

Obszar Gminy Żabia Wola, mimo rolniczych tradycji, charakteryzuje się niską przydatnością dla celów produkcji rolnej. Kluczową rolę w rozwoju Gminy Żabia Wola ma jej położenie. Ważną okolicznością przy wybieraniu kierunku rozwoju Gminy są wieloletnie tradycje osadnictwa rekreacyjnego i podmiejskiego w tym obszarze. Obserwowana jest presja aglomeracji stołecznej. W ostatnich latach utrzymuje się zainteresowanie kupnem działek inwestycyjnych, a także wysokie, stale rosnące zainteresowanie kupnem działek budowlanych. W ostatnich latach dynamicznie rozwija się infrastruktura techniczna.



Obserwuje się także rozwój przedsiębiorczości i wzrost liczby inwestycji. Wzrasta liczba podmiotów gospodarczych. Bezrobocie w gminie Żabia Wola utrzymuje się zawsze na poziomie niższym od średniej krajowej i wojewódzkiej.

Studium ukierunkowuje te tendencje w celu zapobieżenia żywiołowej nieprzemyślanej zabudowy tych terenów i uniknięcia w przyszłości konfliktów przestrzennych.

Zaznacza się silna tendencja szukania zatrudnienia w obrębie aglomeracji Warszawy, czemu sprzyja dobre skomunikowanie ze stolicą drogą nr 8 zarówno indywidualnymi środkami transportu, jak i autobusami PKS.

Wnioski z Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004 roku Uchwałą nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego:

Według koncepcji polityki przestrzennego rozwoju zagospodarowania kraju – Modelu równoważenia rozwoju - opracowanego przez Rządowe Centrum Studiów Strategicznych Gmina Żabia Wola wraz z całym powiatem Grodziskim leży w obszarze strefy przyspieszonego rozwoju stymulowanego przez procesy integracji Polski z Unią Europejską.

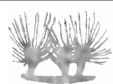
Gmina położona jest bezpośrednio pomiędzy Warszawą a Łodzią, których lepsze powiązanie i utworzenie obszaru dwubiegunowej aglomeracji ma zwiększyć ich potencjał do poziomu liczącego się w skali europejskiej.

W planie zagospodarowania województwa Gmina Żabia Wola leży w obszarze metropolitalnym stolicy. Obszar ten zamyka się tzw. dużą obwodnicą warszawską, od zachodniej strony stolicy zamykającej się drogą krajową nr 50.

Polityka przestrzenna województwa zakłada możliwość włączenia północno-wschodniej części Gminy do aglomeracji warszawskiej, natomiast cała Gmina Żabia Wola ma znaleźć się w zasięgu największej presji aglomeracji. Tereny te plan przewiduje jako rolnicze, bez wskazania specjalizacji.

Plan Województwa zakłada dla tych terenów zwiększenie stopnia zalesienia oraz ochronę wód powierzchniowych.

Gmina położona jest pomiędzy parkami krajobrazowymi: Bolimowskim oraz Chojnowskim. W gminie znajdują się dwa rezerваты leśne. Ponadto znaczna część obszaru gminy ma znaleźć się w



projektowanym parku krajobrazowym im. Józefa Chełmońskiego oraz obszaru chronionego krajobrazu.

Podstawową wytyczną dla całego obszaru Województwa jest zasada kształtowania tożsamości kulturowej Mazowsza. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego nie ma bezpośrednich odniesień do terenów gminy Żabia Wola.

Wnioski z uwarunkowań

W ostatnich latach nastąpiło istotne ograniczenie oraz częściowa restrukturyzacja obszarów związanych z rolnictwem i jego obsługą w kierunku rozwoju mieszkalnictwa, obszarów przyrodniczo rekreacyjnych a także usług, przemysłu i składów.

3. WPŁYW ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ NA PLANOWANE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

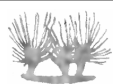
Czynniki wpływające na realizację celów rozwoju Gminy.

W gminie Żabia Wola czynnikami wpływającymi na możliwości realizacji celów rozwoju są następujące uwarunkowania:

- położenie Gminy Żabia Wola w obszarze metropolitalnym a częściowo granice gminy obejmują granice aglomeracji warszawskiej
- dobre połączenie komunikacyjne istniejącą drogą krajową E-8 (dojazd do Warszawy 15-30 min.),
- korzystne dla mieszkalnictwa, turystyki i rekreacji warunki geomorfologiczne, przyrodnicze i krajobrazowe,
- stosunkowo duża lesistość terenów, duże kompleksy leśne,
- średnia jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w obrębie gminy występują nieliczne kompleksy żyznych gleb, na których można by prowadzić produkcję rolną,
- znaczne zaawansowanie w rozwój lokalnych sieci infrastruktury technicznej zwłaszcza w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej,
- tradycje turystyczno- letniskowe,

Szanse rozwoju Gminy Żabia Wola.

W świetle uwarunkowań, które zostały przeanalizowane w ujęciu całościowym gwarantującymi osiągnięcie celów strategicznych szansami rozwoju są przede wszystkim:



- stworzenie możliwości wprowadzenia na znacznych obszarach słabych gleb pod względem rolniczym zabudowy mieszkaniowej, usługowej,
- stworzenie możliwości wprowadzenia pozarolniczej działalności gospodarczej zarówno w obszarze przeznaczonym pod zabudowę jak i w istniejących siedliskach rolnych,
- stabilne warunki rozwoju obszarów przemysłu i składów wzdłuż drogi krajowej E8,
- możliwość ustabilizowania i odtworzenia powiązań ekologicznych, zadrzewień śródpolnych wzdłuż cieków wodnych oraz ochrona istniejących lasów,
- realizacja sieci infrastruktury technicznej
- dobre warunki dla rozwoju mikro i małej przedsiębiorczości oraz alternatywnych form rolnictwa głównie agroturystyki.

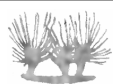
Zagrożenia związane z rozwojem Gminy Żabia Wola.

Zakładany dynamiczny rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej, usług oraz obszarów składów i produkcji powoduje różnego rodzaju problemy rozwojowe a tym samym konieczność rozwiązania ich przez władze gminy; są to przede wszystkim:

- konieczność sterowania aktywnym wpływem Aglomeracji Warszawskiej i miast znajdujących się w obszarze metropolitalnym Warszawy,
- zagrożenia związane z dynamicznym rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej,
- zagrożenie związane z chaotyczną zabudową terenów rolniczych w oparciu o dawne podziały rolne i niedostosowane do potrzeb intensywnej zabudowy układy komunikacyjne,
- konieczność wyprzedzającej lub co najmniej równoległej budowy uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- zagrożenia ekosystemów obrzeży lasów i dolin rzecznych powodujące konieczność zalesień gruntów
- sąsiadujących z lasami oraz zachowania dolin rzecznych jako obszarów pełniących rolę powiązań ekologicznych,
- zagrożenie stanu sanitarnego wód powierzchniowych spowodowane dynamicznym rozwojem i koniecznością rozwiązania problemów gospodarki wodno- ściekowej i kompleksowych rozwiązań utylizacji odpadów stałych co wymaga koordynacji działań w tym zakresie.
- zagrożenia związane z gospodarowaniem w obszarach chronionych lub przewidzianych do ochrony.

Cele i kierunki polityki przestrzennej na obszarze Gminy Żabia Wola

Strategicznym celem rozwoju gminy Żabia Wola jest stworzenie warunków dla rozwoju gospodarczego gminy oraz podwyższenie standardów i poziomu życia mieszkańców gminy, wyrażającego się w łatwym dostępie do infrastruktury technicznej, społecznej, zapewnieniu komfortu przestrzennego, wartości kompozycyjno-estetycznych, dostępności miejsc pracy, z zachowaniem zasad ochrony przyrody i środowiska naturalnego.



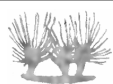
Realizacja powyższego celu rozwoju Gminy realizowana będzie przez następujące działania (cele pośrednie)

- rozwój ekonomiczny,
- zrównoważony rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej,
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej mikroprzedsiębiorczości, a także rozwoju małych przedsiębiorstw w wyznaczonych strefach,
- uporządkowanie przestrzenne terenów urbanizujących się, poprzez wyznaczenie i rozdzielanie terenów dla wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego oraz osadnictwa mieszkalno-rekreacyjnego,
- ograniczenie zabudowy terenów chronionych wyznaczonych niniejszym studium i przepisami odrębnymi,
- zachowanie i ochrona przestrzeni produkcji rolnej w kompleksach żyznych gleb (o przewadze gruntów klas III i IV) oraz istniejących lasów i zalesień,
- zwiększenie lesistości Gminy, wprowadzenie zalesień i dolesień na gruntach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej i w wybranych terenach rekultywowanych,
- zapewnienie możliwości wydobycia istniejących złóż kruszywa naturalnego,
- stworzenie warunków dla systematycznego rozwoju infrastruktury i harmonijnego rozwoju osadnictwa,
- ochrona bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo, a także wartościowego krajobrazu kulturowego oraz istniejących ekosystemów.

Kierunki rozwoju dla poszczególnych dziedzin rozwoju Gminy wynikają uwarunkowań oraz stanu istniejącego zagospodarowania i w przeważającej części uwarunkowań zewnętrznych.

Kierunki rozwoju zostały zapisane dla wszystkich sfer działania Gminy.

Dla realizacji strategicznych celów rozwoju Gminy uwzględniając zawarte w diagnozie stanu istniejącego oraz zasad wynikających z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju i Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego zostały dla Gminy Żabia Wola wyznaczone strefy funkcjonalne.



4. OPIS STREF FUNKCYJNALNYCH WYZNACZONYCH W STUDIUM.

PU - Strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego.

Strefa usług, składów i przemysłu obejmuje tereny położone wzdłuż dróg krajowych nr 8 i 50, w pasie o szerokości od 300 m do około 500 m. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny przemysłu składów i magazynów, usług oraz tereny rolne i (w niektórych częściach strefy) rozproszona zabudowa mieszkalna. W niektórych obszarach w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 występuje rozproszona zabudowa zagrodowa (pojedyncze siedliska). W obszarze planuje się strefę wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, usług, usług produkcyjnych, przemysłu, usług obsługi ruchu tranzytowego, składów, magazynów, handlu oraz istniejącego rolnictwa. Dopuszcza się możliwość realizacji usług użyteczności publicznej w tym celów publicznych, obsługi ruchu tranzytowego, w tym usług hotelowych oraz handlu, gastronomii, oraz innych usług. Do strefy zaliczono także tereny eksploatacji powierzchniowej.

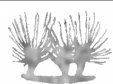
Zagospodarowanie usługowo – składowo – przemysłowe stanowi kontynuację dotychczasowego zagospodarowania. Ponadto odpowiada tendencjom na tych obszarach. Uzbrojenie tych terenów jest, lub w niedługim czasie może być odpowiednie dla rozwoju takiego właśnie zagospodarowania.

Postuluje się realizację budynków średniowysokich, mogących stanowić dodatkowe osłony akustyczne chroniące tereny sąsiednie. Proponuje się tworzenie ekranów ochronnych w celu ograniczenia wszelkich uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością oraz minimalizowania ewentualnych konfliktów przestrzennych między terenami o odmiennym przeznaczeniu. Strefa stanowi „obudowę” dróg krajowych i ma ograniczać ich negatywne oddziaływanie na sąsiednie tereny. Przewiduje się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej w części działki sąsiadującej z terenami o innym przeznaczeniu oraz zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych. Odrębne wytyczne dotyczą terenów eksploatacji powierzchniowej. Dla tych terenów przewiduje się realizację obiektów niezbędnych dla prowadzenia eksploatacji o wysokości nie przekraczającej 8m nad powierzchnią terenu przed podjęciem robót.

Studium uwzględnia cel publiczny jakim jest dostosowanie drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej przez zmniejszenie liczby skrzyżowań i wprowadzenie dróg serwisowych.

Ograniczenie rozwoju zabudowy mieszkaniowej w bliskim sąsiedztwie dróg o największym natężeniu ruchu pośrednio służy polepszeniu jakości życia mieszkańców.

Obszary tej strefy mają służyć lokalizacji na terenie Gminy inwestycji usług i nieuciążliwego przemysłu.



UM - Strefa usługowo-mieszkaniowa.

Strefa obejmuje tereny położone wzdłuż dróg powiatowych i drogi wojewódzkiej oraz tereny położone we wsiach stanowiących ośrodki gminne obejmujące wsie Żabia Wola - Józefina, Żelechów - Ojrzanów, Skuły - Bartoszkówka. Obszary strefy charakteryzują się bardzo dobrą komunikacją z ośrodkami miejskimi. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny usług wielofunkcyjnych w ośrodkach gminnych, tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny rolne. Uzbrojenie tych terenów jest, lub w niedługim czasie może być odpowiednie dla rozwoju takiego właśnie zagospodarowania.

Studium określa niezbędną ochronę znajdujących się w obszarze strefy obiektów dziedzictwa kulturowego oraz zabytków archeologicznych. Studium uwzględnia przebudowę drogi wojewódzkiej nr 876.

Obszary tej strefy mają stymulować rozwój aktywności w pasach wzdłuż dróg powiatowych, rozwój usług, małych przedsiębiorstw i mikro przedsiębiorstw. W obszarze strefy przede wszystkim stwarza się warunki dla lokalnych inicjatyw.

MN - Strefa mieszkaniowa.

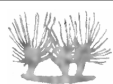
Strefa obejmuje obszary dotychczas zabudowane, obszary w zasięgu bardzo silnej presji aglomeracji warszawskiej (północna i północno-wschodnia część Gminy) oraz w obszary na gruntach niskich klas w różnych częściach Gminy. Strefa obejmuje w szczególności wsie: Grzymek, Bieniewiec, Osowiec, Wycinki Osowskie.

Podstawowym przeznaczeniem terenów znajdujących się w tej strefie jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się również towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, nieuciążliwe usługi, handel, gastronomię, rekreację oraz inne drobne usługi.

Studium zakłada kontynuację dotychczasowych kierunków rozwoju na tych obszarach. Zwiększenie terenów mieszkaniowych jest odpowiedzią na duże zapotrzebowanie na te właśnie tereny. W trosce o jakość środowiska w Studium przewiduje się realizowanie mało intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach, o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Przewiduje się uwzględnienie w planach miejscowych wskaźników urbanistycznych zapewniających powstawanie prawidłowej struktury osadniczej. Zgodnie z wytycznymi zapisanymi w Studium ustalenia planów miejscowych mają zapobiegać lokalizowaniu budynków nieharmonizujących architekturą z otoczeniem. Uzbrojenie tych terenów jest, lub w niedługim czasie może być odpowiednie dla rozwoju terenów mieszkaniowych.

Zasada przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji oraz zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków na małych działkach i w terenie o bardziej intensywnej zabudowie zwiększa bezpieczeństwo sanitarne mieszkańców gminy, oraz zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska.

Wyznaczenie tej strefy jest odpowiedzią na zapotrzebowanie terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych w obszarze podmiejskim.



RE - Strefa ekologiczna.

Tereny strefy stanowią podstawę układu ekologicznego Gminy. Składają się na nią tereny najbardziej aktywne biologicznie, oraz tereny charakteryzujące się dużym udziałem zieleni urządzonej. Strefa obejmuje lasy i zadrzewienia, trwałe użytki zielone, łąki pastwiska, w tym korytarze ekologiczne wzdłuż rzek oraz upraw polowych, łąk i pastwisk oraz tereny istniejących parków, cmentarzy, Pracowniczych Ogrodów Działkowych, a także istniejących i projektowanych terenów obsługi sportu i rekreacji. Obszary te charakteryzują się przewagą gruntów o niskiej klasie. Tereny korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych charakteryzujące się gruntami o złych warunkach budowlanych oraz okresowo podsiąkających. Wzdłuż rzeki Utraty występują obszary zalewowe.

Należące do strefy RE korytarze ekologiczne i wody powierzchniowe mają duże znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, stanowią siedliska, zapewniają możliwość rozmnażania się, oraz umożliwiają migrację, wielu gatunkom roślin i zwierząt. Lasy stanowią ważne tereny węzłowe. Ochrona korytarzy ekologicznych ma także znaczenie dla poprawy jakości wód powierzchniowych, przez ograniczenie zanieczyszczeń powierzchniowych.

Zachowanie dotychczasowej lesistości obszaru Gminy, a w szczególności ochrona dużych kompleksów leśnych, wydaje się niezbędne dla utrzymania istniejącej bioróżnorodności na tym terenie.

Ochrona tych obszarów (przez ograniczenie, a w korytarzach ekologicznych zakaz wprowadzania zabudowy, oraz przez zwiększenie zalesienia wybranych terenów) ma zagwarantować utrzymanie różnorodności biologicznej i zachowanie cennych gatunków flory i fauny na terenie Gminy.

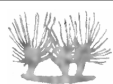
Prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego stwarza możliwość realizacji wysokich standardów życia mieszkańców gminy we wszystkich strefach funkcjonalnych.

RP - Strefa produkcji rolnej.

Strefa produkcji rolnej. Obejmuje tereny rolne położone w kompleksach żyznych gleb służące produkcji rolnej, oraz tereny dotychczas użytkowane jako rolne, mimo niskiej klasy bonitacyjnej gleb. Studium nie zakłada zmian istniejącego obecnie zagospodarowania rolniczego na terenach charakteryzujących się przewagą gruntów III i IV klasy.

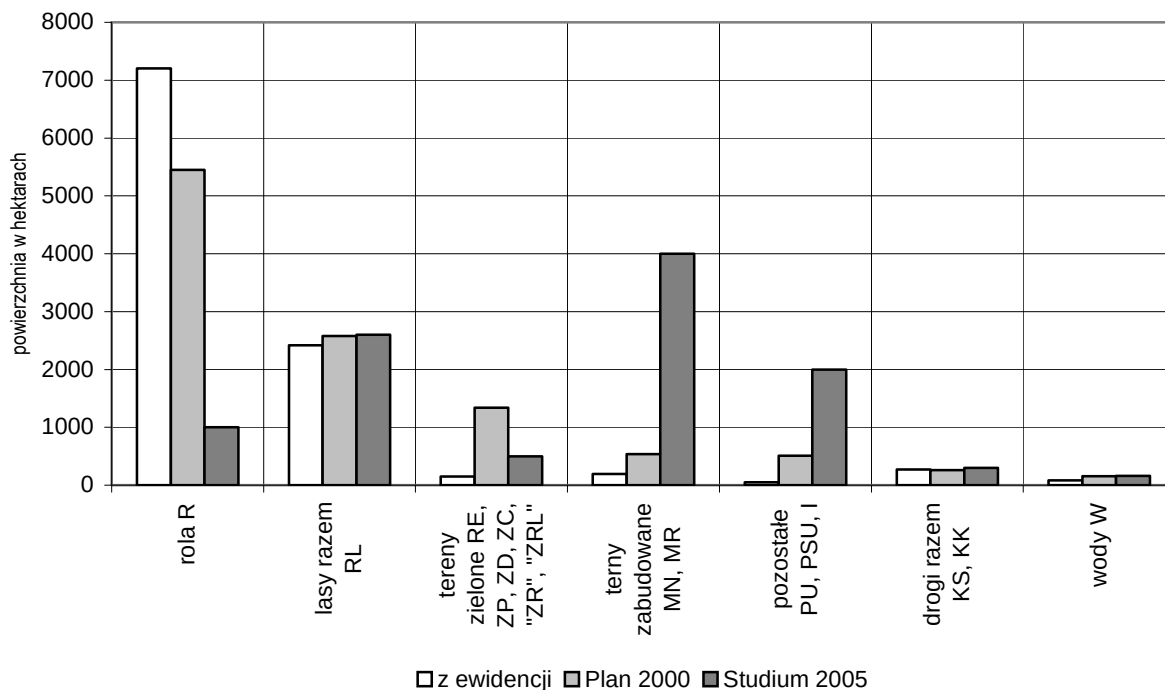
Studium zakłada kontynuację dotychczasowych kierunków rozwoju na tych obszarach.

Obszary tej strefy gwarantują utrzymanie w Gminie, szczególnie na najkorzystniejszych gruntach produkcji rolniczej. Strefa ta może również przyczynić się do zachowania akcentów przyrodniczych w krajobrazie koniecznych dla zachowania wysokiej atrakcyjności terenów mieszkaniowych Gminy Żabia Wola na tle innych gmin podwarszawskich.

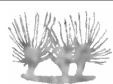
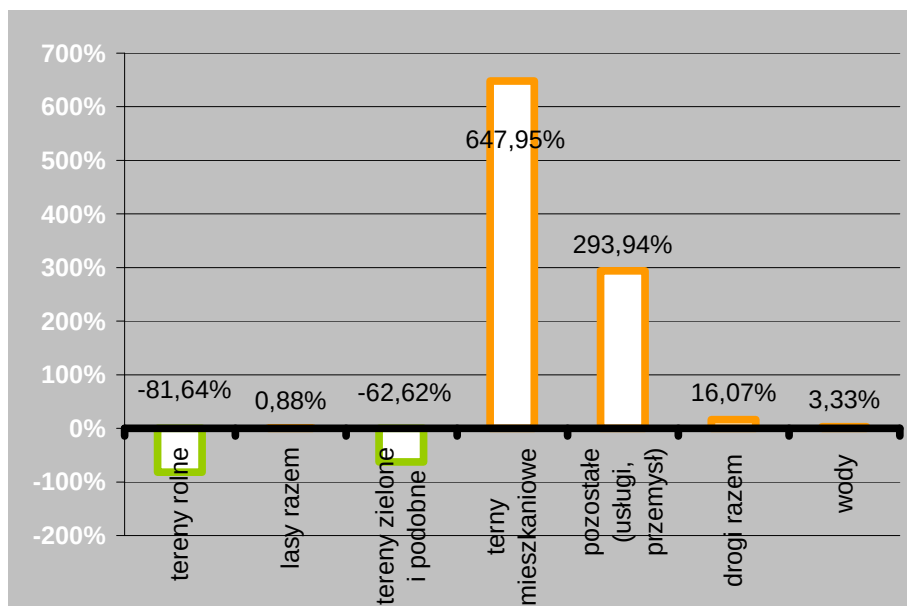


5. PODSUMOWANIE PLANOWANYCH ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Wykres nr 7. Porównanie przeznaczenia terenów wynikającego z ewidencji gruntów, planu miejscowego z 2000r i planowanych do przeznaczenia w Studium Kierunków i Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola 2005.



Wykres nr 8. Procentowy przyrost terenów o wybranym przeznaczeniu w Studium 2005 w porównaniu do Planu 2000



6. SCHEMAT PODZIAŁU NA STREFY FUNKCJONALNE W GMINIE ŻABIA WOLA.

