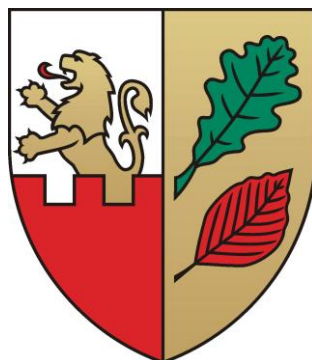


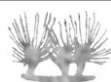
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**



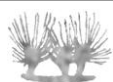
KWIECIEŃ 2012

SPIS TREŚCI

Podstawa prawna	
Cel opracowania Studium	4
A.UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	6
I. Uwarunkowania zewnętrzne wpływające na kształt polityki przestrzennej gminy	6
I.1 Uwarunkowania wynikające z położenia gminy	6
Położenie na tle administracyjnego podziału kraju i województwa	6
Gmina na tle powiatu	7
Pozostałe powiązania	7
I.2 Wnioski z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa	7
I.3 Ponadlokalne Cele Publiczne	10
II. Uwarunkowania wewnętrzne wpływające na kształtowanie polityki przestrzennej gminy	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
II.1 Uwarunkowania wynikające z diagnozy środowiska przyrodniczego i antropogenicznego	12
1.1 Warunki środowiska przyrodniczego	12
1.2 uwarunkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej	14
1.3 Uwarunkowania leśnej przestrzeni produkcyjnej	16
1.4 Uwarunkowania istniejących form ochrony środowiska przyrodniczego	16
II.2 Uwarunkowania wynikające z diagnozy wartości kulturowych	20
2.1 Rys historyczny	20
2.2 Zasoby środowiska kulturoewego Gminy	22
2.3 Wytyczne konserwatorskie dla wybranych obiektów zabytkowych Gminy	26
2.4 Dobra kultury współczesnej	29
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	32
3.4 Problemy społeczne	33
3.5 Infrastruktura społeczna	35
II.4 Uwarunkowania wynikające z diagnozy stanu zagospodarowania Gminy	38
4.1 Rolnictwo	38
4.2 Przemysł, usługi i rzemiosło	41
4.3 Mieszkalnictwo	41
4.4 Turystyka i rekreacja	41
II.5 Uwarunkowania wynikające z diagnozy gospodarki gruntami	48
II.6 Uwarunkowania wynikające z diagnozy układu transportowego	49
II.7 Uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej	52
II.8 Uwarunkowania inne	53
<i>Zagrożenia ludności i jej mienia</i>	<i>53</i>
8.1 Źródła niekorzystnych oddziaływań na środowisko	53
8.2 Zagrożenia nadzwyczajne	54
8.3 Obszary zagrożenia powodziowego	55
<i>Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych</i>	<i>55</i>
8.4 Obszary ochrony zbiorników wód śródlądowych	55
8.5 Strefy ochronne ujęć wody	55
8.6 Obszary ochrony przyrody	56
8.7 Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	56
8.5 Udokumentowane złoża kopalin	57
8.6 Tereny zamknięte	57
<i>Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz wód podziemnych</i>	<i>57</i>
8.7 Wody	57
8.8 Surowce mineralne	59
8.9 Informacje o udokumentowanych złożach	60
III. Wnioski - Uwarunkowania rozwoju	61
III.1 Dynamika rozwoju Gminy ŻABIA WOLA	61
III.1 Analiza słabych i mocnych stron, szans i zagrożeń	62
B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	67
I. Strategiczny cel rozwoju Gminy Żabia Wola	67
II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola	68
II.1 Struktura przestrzenna	68
II.2 Zasady rozwoju przestrzennego gminy	69
2.1 Zasady ochrony wartości kulturowych	73
2.2. Polityka społeczna gminy	69
2.3. Polityka gospodarcza gminy	70



2.4.	Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	70
2.5	Polityka ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych	74
III.	Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej	76
III.1	Strefy funkcjonalne.....	77
III.2	Ustalenia względem stref funkcjonalnych – wytyczne do planów miejscowych	78
	Strefa PU	78
	Strefa UM.....	75
	Strefa MN.....	83
	Strefa RE	86
	Strefa RP	88
ANEKS.....		89
	Bilans powierzchni w obrębach	89
	Rozmieszczenie ludności w Gminie Żabia Wola według miejscowości	92
	Procentowe rozmieszczenie ludności we wsiach	92
	Gęstość zaludnienia [liczba mieszkańców na 1ha] w poszczególnych obrębach:	93
C.SYNTeza USTALEŃ PROJEKTU STUDYUM WRAZ UZASADNIENIEM.....		94
1. Cel i metoda opracowania		95
	Uwarunkowania rozwoju Gminy zostały przeanalizowane w zakresie uwarunkowań wynikających z:	96
	- ochrony środowiska przyrodniczego.....	96
	- ochrony środowiska kulturowego.....	96
	- polityki społecznej.....	96
	- polityki gospodarczej	96
	- polityki przestrzennej	96
	Cel opracowania studium.....	97
	Ważniejsze materiały źródłowe	98
2. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Żabia Wola.....		99
	Podstawowe wielkości charakteryzujące gminę.....	99
	Uwarunkowania o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (czynniki wewnętrzne i zewnętrzne).	99
	Wnioski z Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004 roku	
	Uchwałą nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego:	100
	Wnioski z uwarunkowań	101
3. Wpływ istniejących uwarunkowań na planowane kierunki zagospodarowania		101
	Czynniki wpływające na realizację celów rozwoju Gminy.	101
	Szanse rozwoju Gminy Żabia Wola.	101
	Zagrożenia związane z rozwojem Gminy Żabia Wola.....	102
	Cele i kierunki polityki przestrzennej na obszarze Gminy Żabia Wola	102
4. Opis stref funkcjonalnych wyznaczonych w Studium.		104
	PU - Strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego	104
	UM - Strefa usługowo-mieszkaniowa.	104
	MN - Strefa mieszkaniowa.	105
	RE - Strefa ekologiczna	105
	RP - Strefa produkcji rolnej	106
5. Podsumowanie planowanych zmian w przeznaczeniu terenów.....		107
6. Schemat podziału na strefy funkcjonalne w Gminie Żabia Wola		108



PODSTAWA PRAWNA

- o Ustawa z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.),
- o Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.),
- o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233),
- o Uchwała Nr 65/XI/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2007r o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola.

CEL OPRACOWANIA STUDIUM

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

Podstawowym celem zmiany studium jest zdecydowana poprawa struktury gminy, w tym: podniesienie poziomu ładu przestrzennego, zwiększenie walorów wizerunku i sprawności funkcjonowania gminy oraz wzmocnienie jego powiązań z regionem i krajem. Istotą pierwszego celu jest znaczne udoskonalenie tych elementów gminy, które składają się na system służący jednocześnie wszystkim jego mieszkańcom, osobom odwiedzającym i podmiotom działającym w jej obszarze, i które w ten sposób są wartością wspólną.

System ten, zwany dalej strukturą gminy, obejmuje ułożenie jej poszczególnych części względem siebie, zwane dalej strukturą funkcjonalno – przestrzenną, kompozycyjny wizerunek gminy oraz wyodrębnione podsystemy gminy, które spajają je w całość, stanowią jej szkielet i krwioobieg, jak podsystemy transportu i infrastruktury technicznej.

Struktura gminy Żabia Wola gwarantująca sprawne funkcjonowanie, ład przestrzenny i atrakcyjną fizjonomię jest podstawą warunkującą rozwój rozmaitych działalności.

Drugim celem jest tworzenie wielu atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i dla życia na wysokim poziomie jakości.

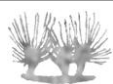
Cel obejmuje przygotowanie w zakresie gospodarki przestrzennej, w ramach udoskonalanej struktury gminy, bogactwa różnorodnych i atrakcyjnych indywidualnych możliwości dla obecnych i przyszłych mieszkańców oraz dla podmiotów gospodarczych i instytucji.

Sednem tego celu jest pobudzanie i inspirowanie rozwoju gminy, a w jego ramach podwyższanie jakości życia w jego obszarze.

Trzecim celem polityki przestrzennej gminy jest ochrona, wzmocnienie i wzbogacenie środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy. Wynika on z obowiązku ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

Wykreowanie całościowych kompleksów urbanistycznych to czwarty z priorytetowych celów polityki przestrzennej. Wiąże się on z potrzebą doprowadzenia gminy do stanu wypełnienia i kompletności jego tkanki urbanistycznej. Ograniczać trzeba obszary których tymczasowość staje się cechą trwałą, stającą się elementem cywilizacji.

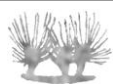
Spełnienia wszystkich celów wzajemnie się warunkują i łącznie prowadzą do podwyższenia jakości życia w gminie Żabia Wola.



Ustalenie takich celów jest konsekwencją charakteru polityki przestrzennej w gospodarce rynkowej. Zadania składające się na realizację celu pierwszego są stosunkowo niezależne od doraźnej sytuacji rynkowej, przez co mogą przez wiele lat utrzymać swoje znaczenie

i jednoznaczność, realizacja celu drugiego wymaga elastyczności pozwalającej się dopasować do zmienności i nieprzewidywalności gry rynkowej. Realizacja celu trzeciego to z jednej strony niezależna od rynku ochrona ważnych wartości, z drugiej dążenie do trwałego zgrania tych wartości z bieżącymi tendencjami rynkowymi na zasadzie zrównoważonego rozwoju.

Cel pierwszy i trzeci osiągnąć można głównie przez regulacje przestrzenne i inwestycje publiczne, cel drugi głównie poprzez przygotowanie terenów, promocję i współpracę sektora publicznego z prywatnym.



A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

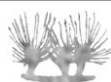
I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA KSZTAŁT POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

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 314 gmin w województwie Mazowieckim.



Położona jest w południowo-zachodniej części województwa, należy do powiatu Grodziskiego. Od północy graniczy z gminą Grodzisk Mazowiecki (powiat Grodziski) oraz z 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 – powiat Piaseczyński oraz gm. Pniewy - powiat Grójecki).

Gmina ma bardzo dobre połączenie komunikacyjne z aglomeracją stołeczną, dzięki bliskiemu położeniu oraz przebiegowi drogi krajowej nr 8 relacji Warszawa - Wrocław. 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).

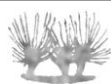
Pozostałe powiązania

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

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.

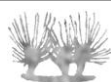


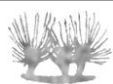
- **Droga krajowa nr 8** – ma być przystosowana do parametrów drogi ekspresowej. Przechodząca przez gminę droga krajowa nr 8 należy do najbardziej obciążonych w województwie. Przejeżdża nią od ponad 7 000 do ponad 40 000 poj. sam./dobę. Droga krajowa nr 50 ma stanowić tzw. dużą obwodnicę Warszawy. Droga wojewódzka nr 876 wraz z drogą powiatową nr 2861W 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

Dostosowanie drogi krajowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław do parametrów drogi ekspresowej. Przybliżony termin realizacji 2011-2015r.

Komunikacja kolejowa

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

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.

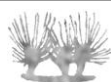
II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA KSZTAŁT POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

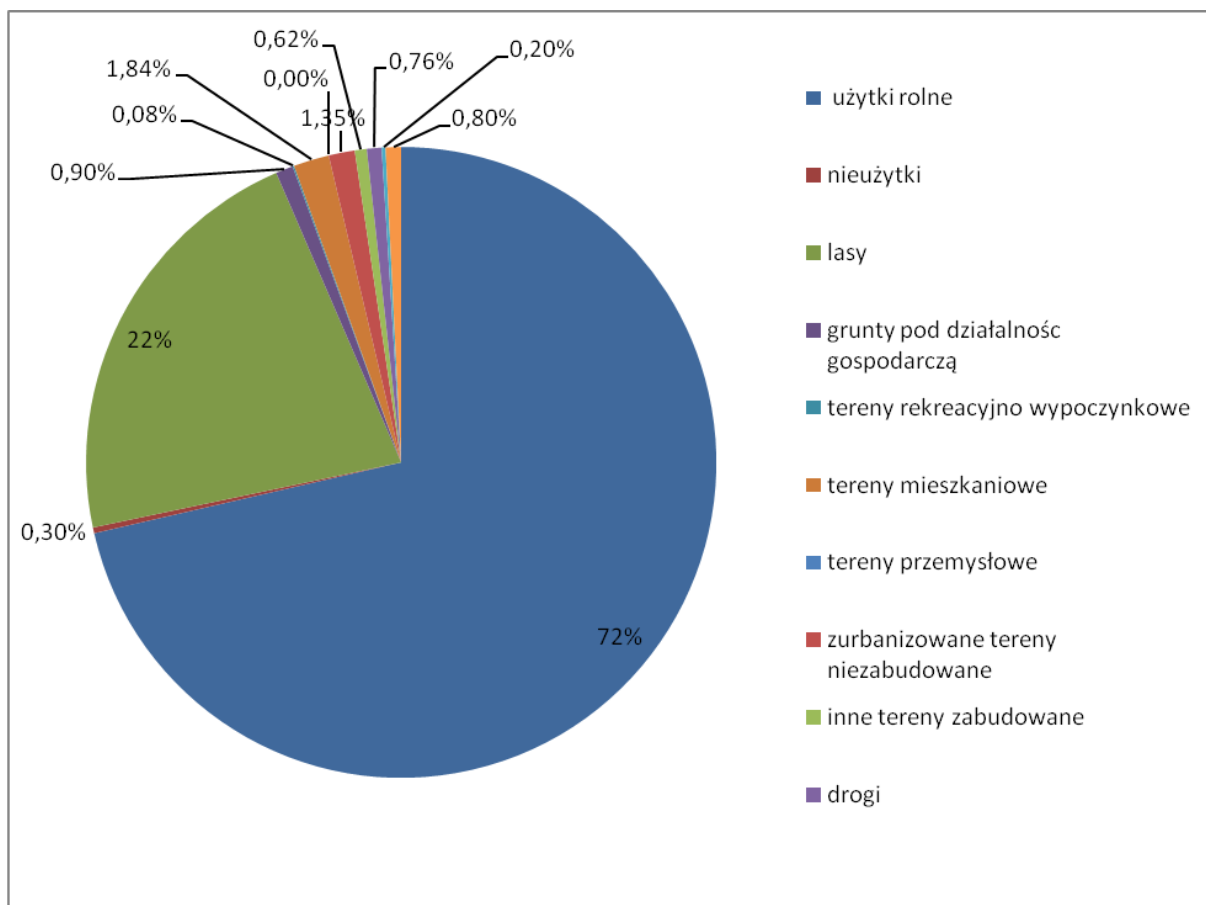
Gmina Żabia Wola jest gminą wiejską, do niedawna rolniczą. Na terenie gminy nie występują obszary przemysłowe. Produkcja rolnicza nie jest tu intensywna. W związku z przewagą gruntów o niskiej przydatności rolniczej oraz położeniem w obrębie bardzo silnej presji aglomeracji warszawskiej przeznaczenie 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	6581 osób
Średnia gęstość zaludnienia	62,08 osób/km ²
Procent ludności w wieku produkcyjnym	63% *
Procent ludności z wykształceniem wyższym	5% *
Powierzchnia lasów	22%
Powierzchnia użytków rolnych	72%

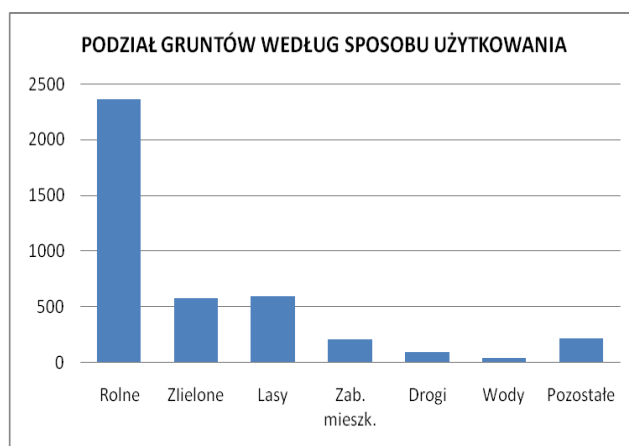
*wg danych GUS - 2007r)



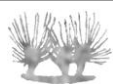


Wykres 1. Procentowy udział terenów o różnym przeznaczeniu w gminie Żabia Wola na podstawie danych zebranych przez Urząd Gminy.

Obszary wykazywane jako użytki rolne stanowią 72% powierzchni gminy. Obszary faktycznie użytkowane w produkcji rolniczej stanowią w gminie Żabia Wola około 30% (według danych powszechnego spisu rolnego) użytków rolnych. Zalesienie wynosi 22% i jest mniejsze niż średnia krajowa, ale większe od średniej wojewódzkiej.



Wykres 2. Podział gruntów według sposobu użytkowania w gm. Żabia Wola.



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 PRZYRODNICZEGO

Gmina Żabia Wola jest położona na pograniczu Wysoczyzny Rawskiej i Równiny Łowicko-Błońskiej. Granica między tymi mezoregionami przebiega doliną rzeki Pisia Tuczna i Utrata. Szczegółowy przebieg granicy: równoległe do Pisi Tucznnej (około pięciu kilometrów na południe, przez wsie Grzymek, Słubicę A i Grzmiącą, do wsi Ciepłe, dalej równoległe do warstwicy 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. Cieków wodnych zaliczają się do wód wolnopłynących. 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 Tuczna 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 Tuczna, Utrata, Rokitnica Stara i nienazwany dopływ Pisi Tucznnej (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.

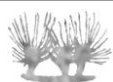


Tabela nr 1. Zestawienie danych o zbiornikach wodnych w gminie Żabia Wola na podstawie Inwentaryzacji obiektów gospodarki wodnej z opracowania „Stan Gospodarki Wodnej na terenie Powiatu Grodzisk Mazowiecki”.

<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 Tuczna	Źródłiska	5	stawy	Petrykozy (paciorkowe)	4	1,3	1,5	50
4. Pisia Tuczna	Źródłiska	3	stawy	(j.w., inny właściciel)	1	1	1,3	13
4. Pisia Tuczna	P. Tuczna	1	stawy	Petrykozy (w korycie rzeki)	0,6	1	1,3	8
4. Pisia Tuczna	P. Tuczna	2	stawy	Petrykozy (obok rzeki)	0,5	1	1,2	5
4. Pisia Tuczna	P. Tuczna	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 961 tys.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 Tuczna 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 uzależniony jest 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 Tuczej (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 Tuczej, Mrowny i Rokitnicy zostały sklasyfikowane, Pisia Tuczna i Rokitnica zarówno pod względem chemicznym jak bakteriologicznym zostały zakwalifikowane w całości jako



pozaklasowe, wody rzeki Mrowni 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 peryglacialne 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 UWARUNKOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Analiza danych z urzędu gminy na stan 2011r. wykazała 2077 gospodarstw rolnych (w tym 189 gospodarstw o powierzchni poniżej 1ha) , zajmujących w sumie 6002,3257ha (co stanowi 56,83% powierzchni gminy) w tym użytki rolne zajmują 5130,72ha.

O rolniczej aktywności gospodarczej gminy decyduje przede wszystkim jakość gleb. Na terenie gminy nie występują grunty I i II klasy 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 Słubica, Grzmiąca, Kaleń, Kaleń Towarzystwo i Ciepłe. 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 nierolnicze.

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

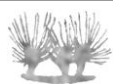
Zakres powierzchni	Ilość gospodarstw (szt.)
0,0 – 0,4999ha	77
0,5 – 0,9999ha	112
1,0 – 1,4999ha	585
1,5 – 1,9999ha	320
2,0 – 2,9999ha	358
3,0 – 4,9999ha	355
5,0 – 6,9999ha	133
7,0 – 9,9999ha	82
10,0 – 14,9999ha	43
15,0 – 19,9999ha	6
20,0 – 29,9999ha	3
30,0 – 49,9999ha	2
50,0 – 99,9999ha	1
100,0 ha i powyżej	0

W skład 32 sołectw wchodzi 2077 gospodarstw rolnych oraz 6469 nieruchomości.

Gospodarstwa małe (gospodarstwa o powierzchni 1-5ha) stanowią 77,91% liczby gospodarstw rolnych i bardzo małe (gospodarstwa o powierzchni poniżej 1ha) stanowią 9,09% liczby gospodarstw w gminie, gospodarstwa średnie (o powierzchni 5-10ha) stanowią 10,35%, a gospodarstwa duże (powyżej 10ha) to 2,65% gospodarstw w gminie.

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

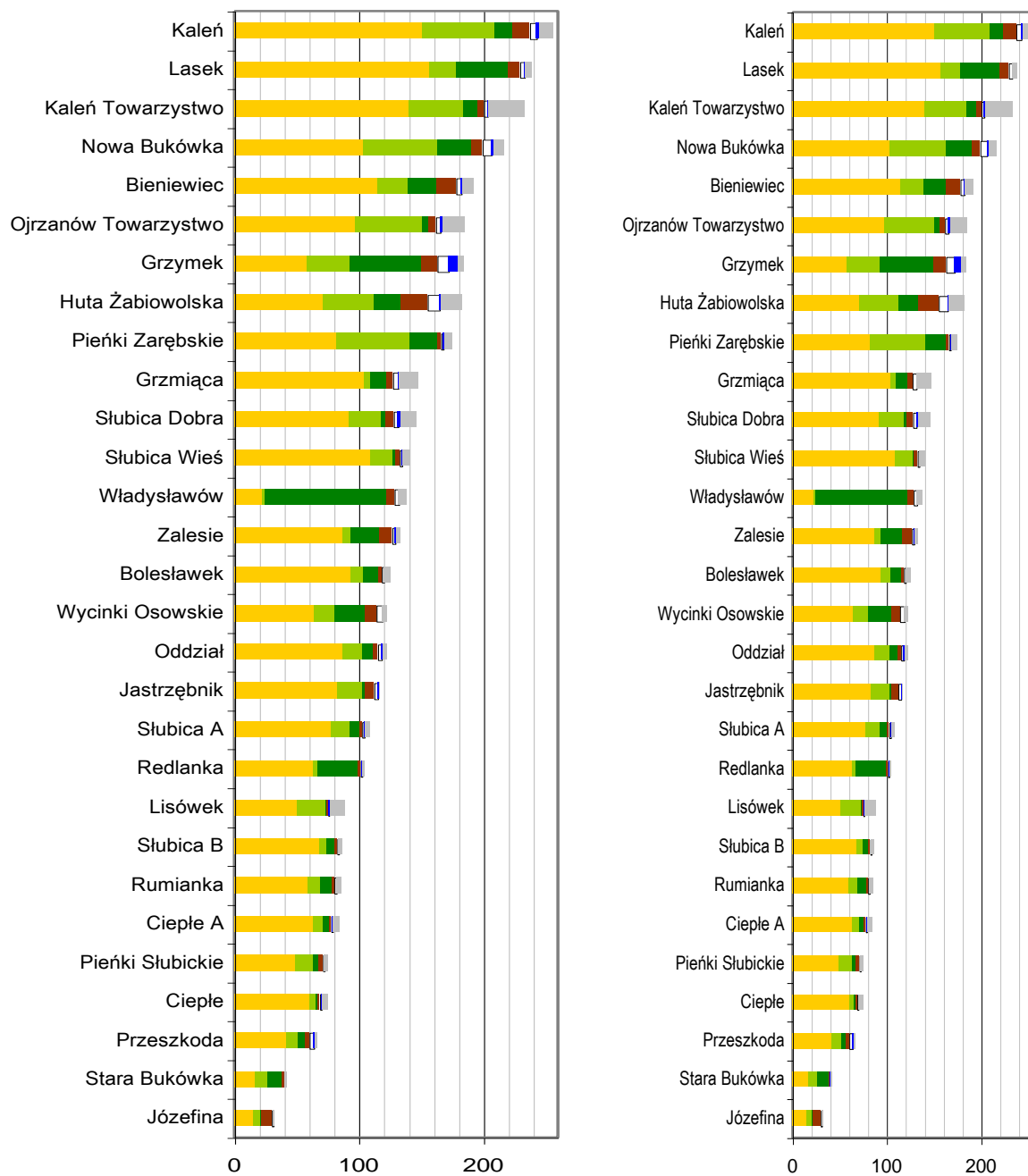
Tabela nr 2. Zestawienie liczby gospodarstw wg powierzchni.
Na podstawie danych z Urzędu Gminy – referat podatkowy



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.

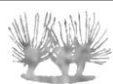


W obrębach o powierzchni większej niż 3% pow. Gminy

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 UWARUNKOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Studium przewiduje ok. 2324ha lasów i terenów leśnych.

Ponad połowę powierzchni lasów na terenie gminy Żabia Wola stanowią lasy państwowe (1 368,34 ha). Należą one do nadleśnictwa Grójec do dwóch leśnictw: Skuły i Książenice. Lasy prywatne stanowią 895ha

Leśnictwo Skuły

Obejmuje lasy w południowej części gminy w tym obydwie rezerwy leśne: „Skulski Las” i „Skulskie Dęby”. Obydwie 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 ponad 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 Musulach (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 wodochronną. Dominującym gatunkiem jest sosna, występuje również dąb, brzoza i olcha.

1.4 UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCYCH FORM OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Obszarowe formy ochrony występujące w gminie Żabia Wola:

REZERWATY

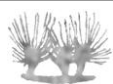
a) Skulski Las (1984r) MP.17/126

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 skrzętnolistną 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:

- łągu typowego,
- łągu 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, zachytlnik błotny.

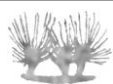
Florę rezerwatu tworzy około 180 gatunków, m.in. rośliny chronione: bluszcz pospolity (*Hedera helix*), kopytnik pospolity (*Asarum europaeum*), kruszczyk szerokolistny (*Epipactis helleborine*), konwalia majowa (*Convallaria maialis*), storczyk szerokolistny (*Orchis*).

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) i obecnie nie obejmuje terenów gminy.

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 miał stanowić 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*)
Przylaszczka pospolita (*Hepatica nobilis*)
Przytulia wonna (*Galium odoratum*)
Wawrzynek wilczczyko (*Daphne mezereum*)
Widłak gwoździasty (*Lycopodium clavatum*)
Widłak jałowcowaty (*Lycopodium annotinum*)
Zimozioł północny (*Linnaea borealis*)

Gatunki rzadkie, ginące i zagrożone:

Bagnica torfowa
Borówka bagienna
Ciemieżyk białokwiatowy
Dzwonek brzoskwiolistny
Dziurawiec skapolistny (*Hypericum*)
Fiołek przedziwny (*Viola*)
Groszek czerniejący
Gruszczyka okrągłolistna
Koniczyna dwukłosa
Kostrzewa ametystowa
Miodownik melisowaty
Miodunka wąskolistna (*Pulmonaria*)
Modrzewica północna
Przytulia 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,
borsuk.

POMNIKI PRZYRODY

Wokół pomników przyrody ustala się otulinę ochronną o promieniu 15m.

W stosunku do pomników przyrody zabrania się:

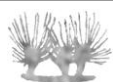
- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby
- 4) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości
- 5) zaśmiecania obiektu i terenów wokół niego



- 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 zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz.3635)

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 pospolity
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
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); wierzba biała(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
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	l. Skuły kw. 93n	dąb szypułkowy



formy ochrony przyrody i środowiska zapisane w miejscowym planie zagospodarowania gminy:

- 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 rozbiega 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 rozbiórze 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.

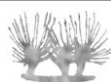
Powiat Błoński

Gmina Grodzisk Mazowiecki:

- Zalesie wieś (1580r. młyn o jednym kole);
- 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 Chelmoński.
- Musuły folwark i wieś (8/61);
- Siestrzeń wieś i folwark z 1870r., fabryka kafla i cegielnia;



- Władysławów wieś, dawna posiadłość kościoła św. Ducha w Warszawie (?!;65).

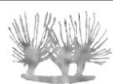
Gmina Passy:

- Bieniewice wieś (19/316;337);
- Ojcówek 1863r majątek z dworkiem wykupiony przez lekarzy z Warszawy Świętochowskich i Katarzyńskich, później właścicielami byli Tadeusz Dmowski, Irena Świętowska, 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. General przekazał ziemie sprowadzonym w 1878r 34 rosyjskim rodzinom. Wieś nazwał Skobelówką. Po I wojnie światowej za sprawą Starosty Powiatu Błońskiego Czaykowskiego zmieniono nazwę wsi na Bartoszkówka – 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)

wytłuszczoną 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

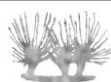
Gmina Żabia Wola posiada dość dobrze rozpoznane zasoby środowiska kulturowego. Zasoby środowiska kulturowego w granicach gminy podzielono na obiekty wpisane do rejestru zabytków, będące w ewidencji konserwatorskiej oraz spełniające warunki do objęcia ich ochroną konserwatorską.

a) ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE:

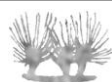
W chwili obecnej znanych jest 116 zabytków archeologicznych na terenie gminy. Stanowią one głównie ślady osadnictwa z różnych okresów, pozostałości osad (z XIII-XIV wieku, z XII-XIII w, z epoki brązu – 3 zabytki, pozostałość osady hutniczej z okresu wpływów rzymskich) i cmentarzysko ciałopalne oraz domniemane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

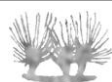


61-62/26	pozostałości osady	z epoki brązu
61-62/43	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia
61-62/44	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-62/45	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-62/46	śląd osadnictwa	starożytnego
61-62/47	pozostałości osady	z epoki brązu
61-62/54	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia
61-62/55	pozostałości osady	z epoki kamienia i wczesnej epoki żelaza
61-62/59	śląd osadnictwa	z wczesnej epoki żelaza
61-63/1	śląd osadnictwa	średniowiecznego
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	-
61-63/45	śląd osadnictwa	starożytnego i średniowiecznego
61-63/46	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia i epoki brązu
61-63/47	pozostałości osady	z młodszej epoki kamienia
61-63/48	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/49	śląd osadnictwa	z epoki kamienia, epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
61-63/49	cmentarzysko ?	z epoki brązu
61-63/50	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub 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
61-63/57	ślady osadnictwa	starożytnego i średniowiecznego
61-63/57	pozostałości osady	z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
61-63/58	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i średniowiecza
61-63/59	śląd osadnictwa	starożytnego
61-63/59	pozostałości osady	z okresu wpływów rzymskich
61-63/60	cmentarzysko ?	z okresu wpływów rzymskich
61-63/60	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub 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
61-63/67	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-64/35	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-64/36	śląd osadnictwa	z epoki brązu
62-62/14	pozostałości osady?	z epoki brązu
62-62/28	pozostałości osady	z epoki brązu
62-62/29	śląd osadnictwa	średniowiecznego
62-62/35	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
62-62/36	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia lub epoki brązu
62-63/1	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
62-63/2	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej
62-63/3	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej
62-63/4	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej
62-63/5	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i z XVI-XVIIIw
62-63/6	śląd osadnictwa	średniowiecznego i z XVI-XVIIIw
62-63/7	śląd osadnictwa	z XVI-XVIIIw
62-63/8	śląd osadnictwa	z epoki kamienia
62-63/9	śląd osadnictwa	z okresu wpływów rzymskich
62-63/10	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

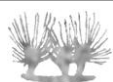
Tabela nr 6. ZAŁOŻENIA DWORSKO – PARKOWE I PARKI

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 (Grzymek)	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
	Zwiastowania 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 pozostałości obory.	ok. 1900r	styl parku: krajobrazowy
OJCÓWEK (Grzymek)	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 Żimnic	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:
	Park	XIX w	krajobrazowy
ZARĘBY	Spichlerz	ok. 1900r	pozostałości zespołu dworskiego, styl
	pozostałości parku	ok. 1900r	parku: krajobrazowy
ŻELECHÓW	Plebania	ok. 1920r	przy kościele p. w. Zwiastowania 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, Siostrzeń, 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 (Grzymek)	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. św. 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:

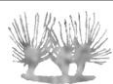
- stan zachowania ogólnie zadowalający,
 - w partii przyziemia stwierdzono ślady kapilarnego podciągania prawdopodobnie z gruntu (głównie- taras od strony pd.- wsch.)
 - w partii cokołu ślady występowania mikroorganizmów,
 - miejscowe odpadanie tynków oraz złuszczenie się farby elewacyjnej,
- niezbędne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

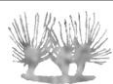
park:

- 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 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 ewidencji 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:

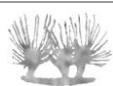
- stan zachowania dobry,
- niezbędne bieżące prace konserwatorskie przy obiekcie ze względu na materiał, z którego został zbudowany.

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 plebanie
- wyznaczyć strefę ochrony ekspozycji kościoła, chroniące widok na kościół z wybranych kierunków głównie od strony ulicy Kościelnej.



2.4 DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy nie występują wybitne dzieła kultury współczesnej: architektury, rzeźby, założeń parkowych i innych.

II.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY DEMOGRAFICZNEJ I SPOŁECZNEJ

3.1 DEMOGRAFIA

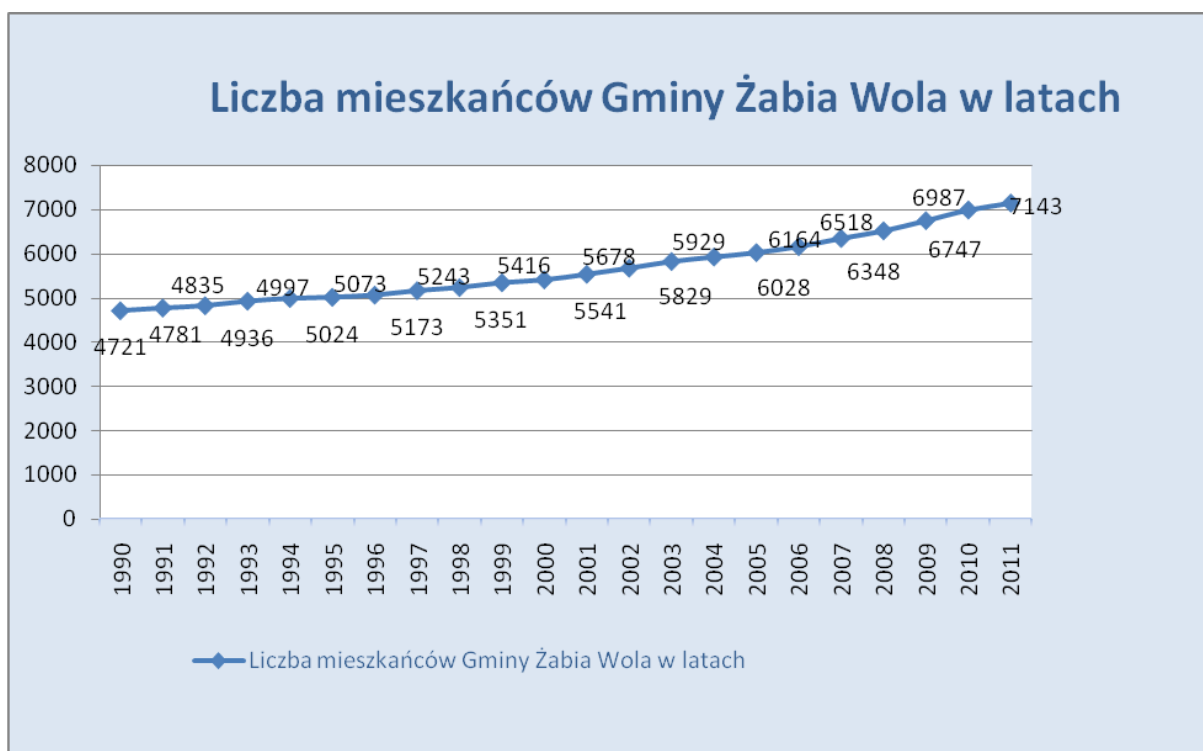
Przyrost naturalny

Przyrost naturalny w ostatnich latach przedstawia się następująco:

Przyrost naturalny w 2007r był dodatni – 0,47 na 1000 ludności co stanowi 3 osoby w liczbach bezwzględnych. Liczne migracje powodują systematyczny wzrost liczby mieszkańców gminy Żabia Wola.

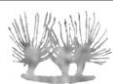
Rozwój demograficzny

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



Wykres nr 4. Liczba mieszkańców Gminy Żabia Wola w latach 1990-2011.

Liczba mieszkańców stale wzrasta. Na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat przybyło ponad półtora tysiąca mieszkańców, co stanowi ponad dwadzieścia procent liczby mieszkańców z początku lat dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku. Obecnie Gminę Żabia Wola zamieszkuje (osoby zameldowane na pobyt stały) 7143 mieszkańców, ponadto 175 osób zameldowanych jest na pobyt czasowy (dane Urzędu Gminy na dzień 31.12.2011).

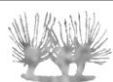


Według informacji z GUS (aktualne na 31 XII 2007r) struktura demograficzna przedstawia się następująco:

• Ludność	6581 osób
- Mężczyźni	3273
- Kobiety	3308
• Średnia gęstość zaludnienia	62,08 osób/km ²
• Ludność na 1km ²	62 osoby
• Procent ludności w wieku produkcyjnym	63,73%
• Procent ludności w wieku przedprodukcyjnym	22,12%
• Procent ludności z wykształceniem wyższym	5%
• Powierzchnia lasów	22,6%
• Powierzchnia użytków rolnych	69,8%

Liczba mieszkańców gminy Żabia Wola w poszczególnych obrębach geodezyjnych stan na 31.12.2011r.

Lp	Wieś	Liczba mieszkańców
1	Bartoszkówka	220
2	Bienewiec	199
3	Bolesławek	61
4	Cieple	75
5	Cieple A	42
6	Grzegorzewice	155
7	Grzmiąca	121
8	Grzymek	88
9	Huta Żabiowska	267
10	Jastrzębnik	92
11	Józefina	157
12	Kaleń	298
13	Kaleń Towarzystwo	155
14	Lasek	87
15	Lisówek	26
16	Musuły	222
17	Nowa Bukówka	204
18	Oddział	121
19	Ojrzanów	225
20	Ojrzanów Towarzystwo	119
21	Osowiec	802
22	Petrykozy	163
23	Pieńki Słubickie	20
24	Pieńki Zarębskie	23
25	Piotrkowice	123
26	Przeszkoda	48
27	Redlanka	14
28	Rumianka	89
29	Sięstrzeń	236
30	Skuły	246
31	Słubica A	106
32	Słubica B	44
33	Słubica Dobra	85
34	Słubica Wieś	53
35	Stara Bukówka	59
36	Władysławów	88



37	Wycinki Osowskie	222
38	Zalesie	177
39	Zareby	194
40	Żabia Wola	847
41	Żelechów	760
*ok.. 2 000 osób mieszka, ale nie jest zameldowanych w Gminie Żabia Wola		

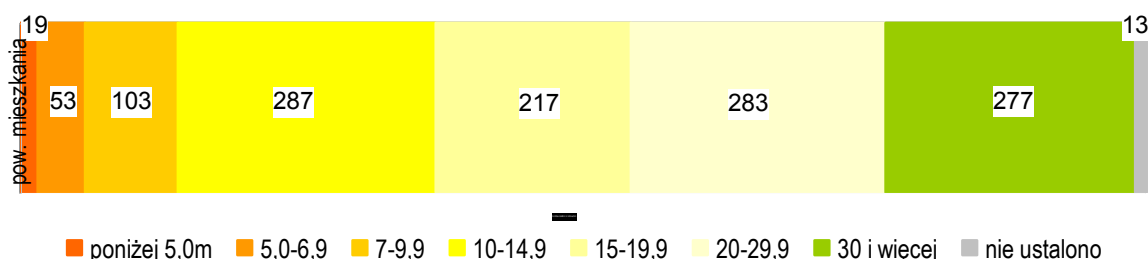
Mieszkańcy gminy Żabia Wola według wykształcenia

Tabela nr 9. Wykształcenie mieszkańców gminy Żabia Wola według informacji z GUS

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

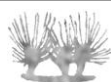
Powierzchnia użytkowa mieszkania (w m²) przypadająca na 1 osobę (według liczby rodzin zamieszkujących mieszkania o powierzchni). Liczba rodzin z dziećmi.



Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Przeciętna				
			liczba izb w mieszkaniu	liczba osób na		powierzchnia użytkowa w m ²	
				1 mieszkanie	1 izbę	1 mieszkania	na 1 osobę
2382	8990	204396	3,77	2,76	0,73	85,8	31,1

Tabela nr 10. Zasoby mieszkaniowe w Gminie Żabia Wola - dane na dzień 31 XII 2007r.

OGÓŁEM		Z liczby ogółem – wyposażone w								
		wodociąg			kanalizację		Gaz z sieci	Centralne ogrzewanie		
		razem	Z sieci	lokalny	razem	Z odprowadzenie m do urz. lokalnego		razem	Z sieci	lokalne
Budynki	1532	1227	854	373	1161	1161	355	1024	-	1024
Mieszkania	1633	1314	927	387	1236	1236	374	1076	-	1076
Powierzchnia	135847	120210	84670	35540	116116	116116	41697	104139	-	104139



użytkowa mieszkań w m ²										
Ludność w mieszkaniach	5715	4801	3334	1467	4577	4577	1412	4057	-	4057

Tabela nr 11. Budynki mieszkalne zamieszkane według wyposażenia w instalacje.

3.3 RYNEK PRACY

Aktywność ekonomiczna ludności

LUDNOŚĆ

	razem	w tym kobiety
w wieku przedprodukcyjnym	1456	684
w wieku produkcyjnym	4194	2006
w wieku poprodukcyjnym	931	618
współczynnik aktywności zawodowej	57,1%.	

* dane według informacji z GUS(aktualne na 31 XII 2007r)

Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Grodzisku Mazowieckim na dzień 31.12.2011 r. z terenu gminy Żabia Wola 186 osób zarejestrowanych jest jako bezrobotni, w tym 97 kobiet. Zarejestrowanych bezrobotnych do 25 roku życia jest 28 osób, a powyżej 50 roku życia 48 osób. 34 osoby występują jako długotrwale bezrobotni. Stopa bezrobocia wynosi 7%.

Obecność podmiotów gospodarczych w gminie

Na terenie gminy zarejestrowanych jest 564 podmiotów gospodarczych.

Tabela nr 12. Główni przedsiębiorcy działający na terenie gminy:

L.p.	Nazwa zakładu	Status	Siedziba	Rodzaj działalności
1	Shell Polska	Sp. z o.o.	Huta Żabiowska	Stacja paliw
2	PKN ORLEN S.A	Sp. z o.o.	Przeszkoda	Stacja paliw
3	BIS plettac Region Warszawa	Sp. z o.o.	Oddział	Rusztowania budowlane
4	BLS TRUCK	Sp. z o.o.	Żabia Wola	Hurtownia części do samochodów ciężarowych
5	POLSKA SPECJAL STEEL	Sp. z o.o.	Grzymek	Handel stalą i produktami hutniczymi
6	Ro-Ma Zakład Narzędzi Skrawających	Sp. z o.o.	Sięstrzeń	Produkcja narzędzi skrawających
7	Bada Pak	Spółka jawna	Bieniewiec	Produkty spożywcze
8	Finco Stal Serwis	Sp. z o.o.	Nowa Bukówka	Sprzedaż wyrobów płaskich ze stali węglowej
9	Finco Stal	Sp. z o.o.	Nowa Bukówka	Produkcja pokryw dachowych
10	UNI VEG POLAND	Grupa Kapitałowa	Żabia Wola	Spedycja logistyczna – owoce, warzywa
11	Schuco International Polska	Sp. z o.o.	Sięstrzeń	Producent systemów „czystej energii z okien i systemów solarnych”
12	LOGI – PACK MALPAK	Sp. z o.o.	Żabia Wola	Pakowanie produktów cukierniczych
13	Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych		Osowiec	Przetwórstwo tworzyw sztucznych



14	Quiz	Sp. z o.o.	Osowiec	Kosmetyki
15	Bank Spółdzielczy		Żabia Wola	
	Campol	Sp. z o.o.	Ślubica	Producent artykułów silnikowych dla niemowląt
16	RTA	Sp. zo.o	Żelechów	Produkcja makaronów
17	Techni Art	Sp. z o.o.	Nowa Bukówka	Produkcja materiałów dla budownictwa na bazie żywic epoksydowych i poliuretanowych oraz barwionego kruszywa kvarcowego
18	Hotel Palatium	Spółka Cywilna	Huta Żabiowska	Hotelarstwo, gastronomia
19	Karczma „Nowa Bukówka”	Osoba fizyczna	Nowa Bukówka	Gastronomia
20	TOPSIL		Ślubica B	Produkcja uszczeltek, uszczelnień.

Wg danych spisu powszechnego w 2002 roku z pracy najmniej 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 7%. Dla porównania na koniec 2009r. stopa bezrobocia wynosiła 6,2%. Większość osób pozostających bez pracy stanowią kobiety. Dla terenu gminy Żabia Wola według danych z grudnia 2011r. występuje 186 bezrobotnych zarejestrowanych w tym 89 mężczyzn i 97 kobiet.

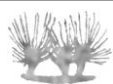
Najważniejszą przyczyną bezrobocia jest likwidacja istniejących poza terenem gminy zakładów pracy, a także brak miejsc pracy na wsi. Brak pracy powoduje ubóstwo. Problemem jest dostęp do informacji zawodowej. W niewielkim stopniu mieszkańcy mogą korzystać z informacji dostępnej drogą elektroniczną (Internet).

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. 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

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.

Statystyka przestępczości na terenie Gminy Żabia Wola.



Lp.	Kategoria przestępstwa	2002 (wykryto sprawcę)	2003 (wykryto sprawcę)	2004 (wykryto sprawcę)	2005 (wykryto sprawcę)	2006 (wykryto sprawcę)	2007 (wykryto sprawcę)	2008 (wykryto sprawcę)	2009 (wykryto sprawcę)
1.	Kradzież z włamaniem	82 (24)	80 (31)	68 (21)	30 (5)	31 (6)	19(5)	22 (5)	33 (4)
2.	Kradzieże	45 (14)	43 (15)	39 (11)	28 (3)	27 (4)	30 (3)	24 (6)	37(8)
3.	Rozboje	3 (1)	4 (1)	0	0	0	1 (0)	2 (0)	2 (0)
4.	Zabójstwa	0	1 (1)	0	0	0	0	0	0
5.	Gwałty	0	0	0	0	0	0	2(2)	0
6.	Wypadki komunikacyjne	9 (9)	8 (8)	8(8)	8 (7)	7 (7)	7 (7)	6(6)	4 (4)
7.	Znęcanie się nad rodziną	3 (3)	3 (3)	4 (4)	1 (1)	10 (10)	7 (7)	2 (2)	4 (4)
8.	Nietrzeźwi kierujący	20 (20)	27 (27)	35 (35)	53 (53)	31 (31)	24 (24)	21 (21)	20 (20)
9.	Inne przestępstwa	51 (31)	50 (38)	42 (31)	13 (10)	30 (24)	50 (34)	32 (25)	30 (27)

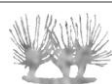
Przestępczość na terenie gminy Żabia Wola od 1998 roku systematycznie spada z 292 przestępstw w 1998 do 212 w 2003 roku, jest to spadek o 27,4%. Osiągnięcie tego wyniku było możliwe dzięki zwiększeniu efektywności pracy policjantów jak również coraz lepszej współpracy policji z organami administracji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

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, bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych oraz alkoholizm.

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



Główne powody trudnej sytuacji życiowej:	Liczba osób									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ubóstwo	24	30	26	84	106	109	122	154	114	125
bezrobocie	21	34	51	50	43	46	35	52	29	86
niepełnosprawność	63	76	66	57	40	50	64	82	70	50
długotrwała choroba	16	36	25	32	17	22	38	63	42	37
ochrona macierzyństwa	13	8	14	9	0	0	5	0	18	0
bezzadność w sprawach wychowawczych i prowadzeniu gospodarstwa domowego ogółem				57	40	42	51	59	42	46
w tym rodzinach: - niepełnych	50	58	81							
- wielodzietnych	27	31	42							17
	23	27	39							32
alkoholizm	12	11	9	17	19	11	10	13	12	11
Liczba osób objętych pomocą Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej (liczba rodzin)	459 (135)	537 (156)	584 (168)	306	265	280	325	423	327	548 (177)

3.5 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Oświata i wychowanie

Na terenie gminy Żabia Wola działają trzy szkoły podstawowe 6-cio klasowe: w Józefinie, Ojrzeńcu i Skulach. Uczniowie pobierają naukę w 24 oddziałach i w 5 klasach nauczania początkującego – „zerówkach”. W Józefinie razem ze szkołą podstawową funkcjonuje Gimnazjum im. Józefa Chelmońskiego (przy ulicy Mazowieckiej).

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

- do Józefiny (332 dzieci) - między innymi z Bieniewca, Huty Żabiowskiej, Józefiny, Grzymka, Kaleni, Musu, Nowej Bukówki, Osowca, Rumianki, Starej Bukówki, Władysławowa, Zalesia, Żabiej Woli,

- do Ojrzeńca (146 dzieci) - z Jastrzębnika, Kaleni Towarzystwo, Pieniek Zarębskich, Zaręb, Żelechowa,

- do Skul (93 dzieci) - z miejscowości Bartoszków, Bolesławek, Ciepłe, Ciepłe A, Grzegorzewic, Grzmiąca, Piotrkowice, Skuły.

Część dzieci z miejscowości Siestrzeń, Przeszkoda, Władysławów uczęszcza do szkoły w Kostowcu w sąsiedniej gminie Nadarzyn. Dzieci z miejscowości Petrykozy, Redlanka, Lasek uczęszczają do szkoły w Lutkowie w gminie Mszczonów.

Każda placówka szkolna posiada klasę zerową, w której objęte opieką są dzieci 5 -letnie i 6 – letnie.

Liczba nauczycieli wynosi 95 w tym 4 kierowników placówek. Na etatach niepedagogicznych zatrudnionych jest 20 pracowników. Potrzeby w zakresie kadry są zaspokojone.

Obiekty szkolne wymagają ciągłych nakładów na remonty i modernizacje. W 2005 roku Gmina Żabia Wola zrealizowała zadanie inwestycyjne pod nazwą „Rozbudowa i nadbudowa budynku szkoły w Józefinie”, powierzchnia użytkowa rozbudowy to 364 m². Zadanie to było współfinansowane ze środków budżetu państwa w ramach Mazowieckiego Kontraktu Samorządowego. Dzięki nadbudowie powstały następujące pomieszczenia szkolne: pokój nauczycielski, świetlica, gabinet lekarski, biblioteka, sekretariat, pokój dyrektora, magazynek świetlicy, toalety. Ze względu na zwiększenie funkcjonalności całego kompleksu szkolnego została wykonana pochylnia dla wózków inwalidzkich, co zlikwidowało barierę architektoniczną dla tej grupy uczniów. Pochylnię wykonano również przy szkole podstawowej w Skulach. W roku 2006 kompleks budynków w Józefinie powiększono o kolejne 1268 m². Rozbudowano część szkoły podstawowej o kuchnię, jadalnię, świetlicę, pokój nauczycielski, toalety, dwie windy: osobową i towarową w kuchni, oraz część gimnazjum o 5 sal dydaktycznych i toalety. Wyposażenie technologii żywienia w budynku szkoły w Józefinie zrealizowano przy pomocy dotacji celowej z budżetu Samorządu Województwa Mazowieckiego. Na rok 2012 planowana jest termomodernizacja najstarszej części kompleksu w Józefinie.



Braki w zakresie zaplecza rekreacyjno – sportowego zostały częściowo uzupełnione poprzez budowę boiska sportowego w Bartoszewie w 2006 roku. Inwestycja ta była współfinansowana ze środków Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej w ramach Sektorowego Programu Operacyjnego „Restrukturyzacja i modernizacja sektora żywnościowego oraz rozwoju obszarów wiejskich 2004 - 2006”. Ogólnodostępny obiekt sportowy przyczynia się do rozwoju i propagowania kultury fizycznej wśród mieszkańców gminy oraz integracji społeczności lokalnej. W 2009 roku gmina przystąpiła do Ogólnopolskiego Rządowego Programu „Moje Boisko” – kompleks boisk sportowych ogólnodostępnych na terenie będącym w zarządzie Gimnazjum Publicznego w Józefinie. W 2010 roku wybudowano boisko wielofunkcyjne o wymiarach 19,1 x 32,1 przeznaczone do gry w koszykówkę i piłkę siatkową oraz boisko do piłki nożnej o wymiarach 30 x 62.

Sala gimnastyczna istnieje tylko przy kompleksie szkolnym w Józefinie. Pozostałe szkoły mają niewielkie sale zaadaptowane dla celów sali gimnastycznej, skromne wyposażenie w sprzęt i oprzyrządowanie.

W 2011 roku wybudowano dwa place zabaw, przy Szkole Podstawowej w Skulach i przy Szkole Podstawowej w Józefinie, w ramach programu „Radosna Szkoła” w 50% finansowany przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki. W przyszłości planuje się wybudować plac zabaw również przy Szkole Podstawowej w Ojrzanowie. Przy szkole tej w 2010 roku zostało wykonane boisko wielofunkcyjne.

We wszystkich szkołach gromadzone są zbiory biblioteczne, prowadzona jest też nauka języków obcych: angielskiego, niemieckiego. Prowadzone są także różne zajęcia pozalekcyjne: sportowe, taneczne, plastyczne, muzyczne i różnorodne kółka przedmiotowe. W dawnym budynku szkoły w Słubicy Dobrej prowadzone są zajęcia w ramach świetlicy środowiskowej.

W każdej placówce znajdują się lokale mieszkalne dla nauczycieli (Dom Nauczyciela). W Józefinie 4 lokale o łącznej powierzchni 104,3 m², w Ojrzanowie 3 lokale o łącznej powierzchni 124 m², w Skulach 4 lokale mieszkalne. W Słubicy Dobrej w dawnym budynku szkoły 2 lokale.

Opieka zdrowotna

Wśród placówek medycznych na terenie gminy występują: Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Pielęgniarstwa Środowiskowo – Ambulatoryjnego „Nadzieja” w Żabiej Woli, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Medycyna Rodzinna” filia w Żabiej Woli, Gabinet Stomatologiczny, w Ośrodku Zdrowia w Żabiej Woli działają dwa gabinety rehabilitacyjne – fizykoterapii i kinezyterapii ponadto występuje NZOZ Stomatologia AKOdent w Żabiej Woli oraz Gabinet Stomatologiczny Kariny Kozłowskiej.

Gminny Ośrodek Zdrowia w Żabiej Woli tworząc Gminne Centrum Zdrowia zlokalizowany jest w obiekcie wybudowanym w latach osiemdziesiątych. W 2007r budynek został zmodernizowany w zakresie :

- adaptacji pomieszczeń na gabinety lekarskie,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- termoizolacji,
- adaptacji pomieszczeń na punkt Rehabilitacji Profilaktyczno – Leczniczej,
- wyposażenia w armaturę medyczną i rehabilitacyjną.

Jednak budynek ten wymaga dalszych prac remontowo – adaptacyjnych.

Przyspieszone tempo życia, problemy finansowe, bezrobocie to czynniki negatywnie wpływające na sytuację zdrowotną mieszkańców gminy. W związku z powyższym Rada Gminy w Żabiej Woli zatwierdziła Gminny Program Promocji i Ochrony Zdrowia na lata 2006-2015.

Główne kierunki programu to:

- promocja zdrowia w środowisku lokalnym
- popularyzowanie zdrowego stylu życia
- upowszechnianie dostępu do świadczeń zdrowotnych.

Na terenie gminy zamieszkuje 835 osób niepełnosprawnych. Osoby niepełnosprawne stanowią 11,7% mieszkańców. Często korzystają ze świadczeń leczniczych.

W miejscowości Żabia Wola zlokalizowana jest placówka weterynaryjna.



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, zajęcia aerobowe 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 Adamówiźnie.

Kultura fizyczna

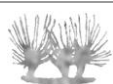
Utworzenie Uczniowskich Klubów Sportowych w trzech szkołach (Józefinie, Ojrzanowie i Skulach) z mini dyscyplinami sportowymi w lekkoatletyce i piłce koszykowej realizować będzie wychowanie fizyczne. Kluby tworzą sieć podstawowych jednostek kultury fizycznej, które integrują środowisko uczniowskie, rodzicielskie 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 Grodzisku Mazowieckim, Skierniewicach i w Warszawie.

Starszą młodzież skupia działający przy Domu Kultury w Żabiej Woli Młodzieżowy Klub Sportowy. W Domu Strażaka w Skulach 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

Gmina Żabia Wola stanowi duży potencjał rekreacji i wypoczynku. Brak większych zakładów przemysłowych i duża leśistość są czynnikami przyciągającymi mieszkańców miast spragnionych czystego powietrza i spokoju. Rozwojowi rekreacji sprzyja dogodny dojazd drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław. Walory krajobrazowe podnoszą rezerваты przyrody z licznymi pomnikowymi obiektami przyrody oraz zespoły pałacowo – parkowe.

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 - Sierzeń - 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

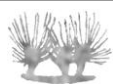
W 2009r. występowało 1435 gospodarstw rolnych, zajmujących w sumie 7350,6ha (co stanowiło 69% powierzchni gminy) w tym użytki rolne zajmowały 5130,72ha (69,8% pow. gospodarstw rolnych).

Liczba gospodarstw w 2011r. znacznie wzrosła. Według danych urzędu gminy z grudnia 2011r. występuje 2077 gospodarstw rolnych (w tym 189 gospodarstw o powierzchni poniżej 1ha), zajmujących one w sumie 6002,3257ha (co stanowi 56,83% powierzchni gminy).

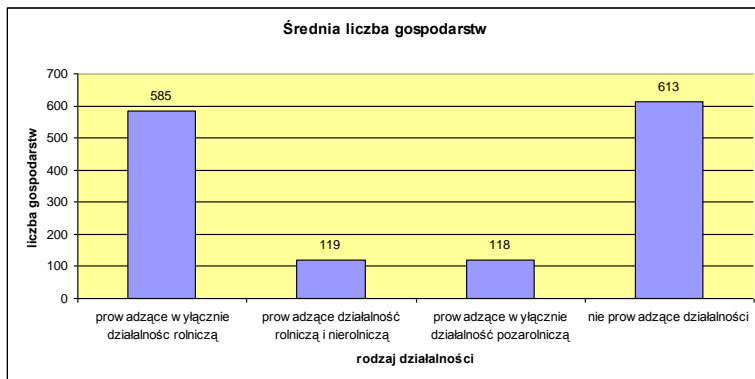
Około 70% gospodarstw zalicza się do gospodarstw rolnych, jednocześnie tylko dla 7% mieszkańców gminy rolnictwo stanowi główne źródło utrzymania.

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

Tabela nr 12. Gospodarstwa rolne z podziałem na prowadzoną działalność wg stanu z 2009r.



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 liczba gospodarstw w gminie Żabia Wola wg. stanu z 2009r.

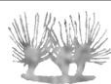
W gminie Żabia Wola przeważają indywidualne gospodarstwa rolne o areale nie przekraczającym 2,00 ha. Gospodarstwa małe (gospodarstwa o powierzchni 1-5ha) stanowią 77,91% liczby gospodarstw rolnych i bardzo małe (gospodarstwa o powierzchni poniżej 1ha) stanowią 9,09% liczby gospodarstw w gminie, gospodarstwa średnie (o powierzchni 5-10ha) stanowią 10,35%, a gospodarstwa duże (powyżej 10ha) to 2,65% gospodarstw w gminie.

Grunty rolne w gminie Żabia Wola zaliczane są do klas bonitacji III – VI z przewagą klas V – VI. Powierzchnia użytków rolnych wynosi 7 388,20ha, co stanowi 69,7% powierzchni gminy.

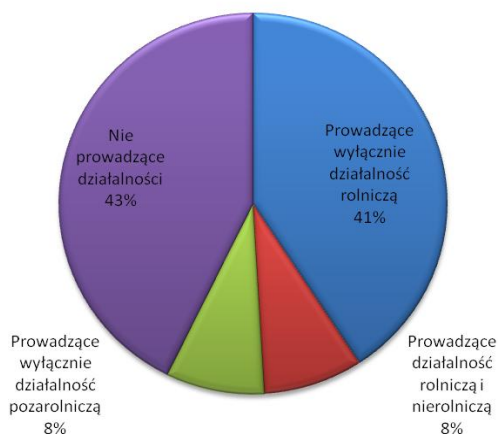
Uprawy obejmują głównie zboża i ziemniaki. Niewielki procent stanowią gospodarstwa ogrodnicze. W ostatnich latach gwałtownie zmniejsza się powierzchnia gruntów wykorzystywanych rolniczo. Jest to spowodowane niską opłacalnością produkcji rolnej na glebach o niskich klasach bonitacyjnych. Część z tych gruntów uzyskuje 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.

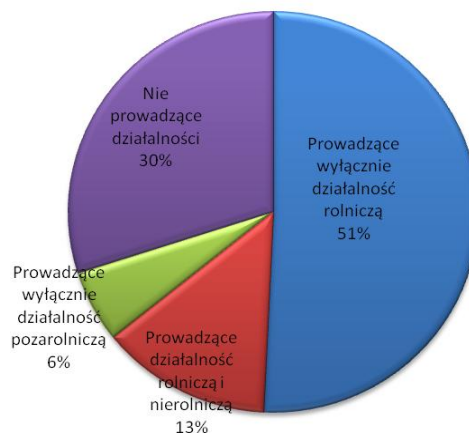
Osiągnięcie zróżnicowanej struktury produkcji rolniczej i pozarolniczej jest ściśle uwarunkowane rozwojem infrastruktury wiejskiej. Zmniejszy to zapóźnienia obszarów rolniczych wobec tzw. centrów rozwoju.



PROPORCJA LICZBY GOSPODARSTW

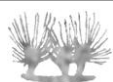
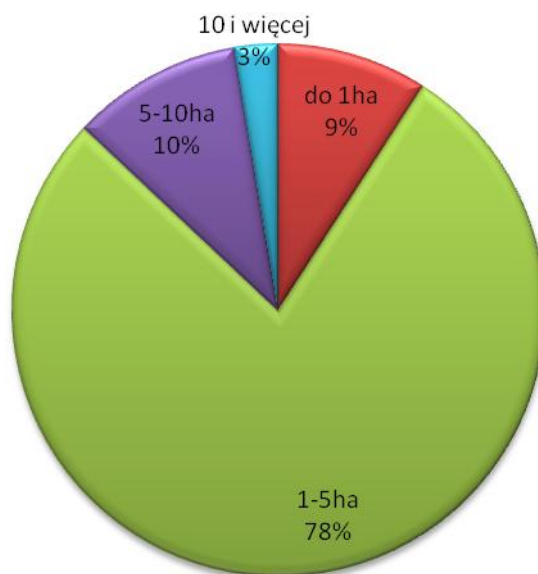


PROPORCJA POWIERZCHNI GOSPODARSTW



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

LICZBA GOSPODARSTW



4.2 PRZEMYSŁ, USŁUGI I RZEMIOSŁO

Na terenie gminy Żabia Wola nie występują duże zakłady przemysłowe ani przedsiębiorstwa zajmujące się produkcją przemysłową. Atrakcyjne tereny inwestycyjne położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław. Na tych terenach można lokalizować obiekty usług użyteczności publicznej związane z obsługą handlu: sklepy, hurtownie, budynki biurowe a także składy, bazy i zaplecza oraz inne obiekty usługowe, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki.

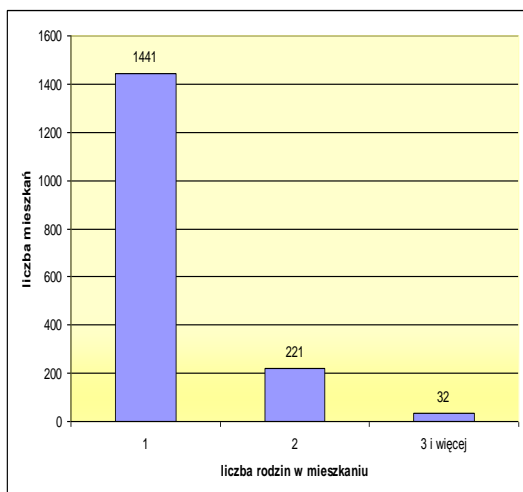
Na terenie gminy poza dużymi firmami zarejestrowanych jest ponad 500 przedsiębiorców o zróżnicowanych kierunkach świadczonych usług (usługi transportowe, budowlane, doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, usługi internetowe, warsztaty samochodowe, usługi handlu detalicznego i hurtowego, usługi gastronomiczne, hotelowe i agroturystyczne, usługi architektoniczne, edukacyjne, weterynaryjne, usługi stolarskie, itd.).

4.3 MIESZKALNICTWO

W poprzednim Studium tereny o przeznaczeniu mieszkaniowym zajmowały około 840 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.

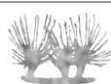


W 1711 mieszkaniach zamieszkałych w chwili przeprowadzania spisu (z których 1639 stanowiło własność osób prywatnych) znajduje się 6343 izby. Przeciętnie mieszkanie składa się z 3 izb, statystyczna wielkość mieszkania wynosi prawie 83m². Statystycznie przypada jedna izba, albo 23,5m² na osobę. Spośród 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.

Wykres nr 6. Liczba mieszkań oraz zamieszkujących je rodzin w gminie Żabia Wola.

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, w Lokalnej Grupie Działania „Ziemia Chełmońskiego” oraz poza terenem gminy w Lokalnej Organizacji Turystycznej „Mazowsze Zachodnie”.

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 takich jak miejsca przystankowe (wiata chroniąca przed deszczem, stół, ławy, łazienka, pojemnik na odpady), punktów informacyjnych 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 Kukłówce (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):

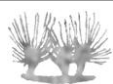
- Jaktorów - Kukłówka - Skuły - Żelechów (znaki żółte, 24 km Piesza)
- Grodzisk Mazowiecki - Osowiec - Kukłówka - Radziejowice (znaki niebieskie, 17 km Piesza)
- Grodzisk Mazowiecki - Siestrzeń - Młochów - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (kolarska 35 km)
- Grodzisk Mazowiecki - Kukłówka - Radziejowice - Żabia Wola - Kaleń - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (kolarska 45 km)
- Boczek - 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 Gągolini, 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

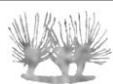
- Grzmiąca: pozostałości pałacu z połowy XIX w., wokół park krajobrazowy, położony na skarpie nad doliną rzeczki Pisi i trzema stawami połączonymi kaskadami (obiekty niedostępne dla zwiedzających), XIX wieczna kapliczka.
- Adamów: wieś na skraju lasów radziejowskich, pomnik przyrody.
- Grzymek: ośrodek 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 skulskich, 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.



Lasek Żabiowski



W 2010r. powstał pomysł utworzenia Żabiowskiego Lasku na skraju wydzierżawionego od Lasów Państwowych leśnego terenu przy ul. Warszawskiej.



W okresie utworzenia Żabiowskiego Lasku stan przygotowań przedstawia się w trzech kategoriach A- wykonany, B- obiecany, C- planowany:

A. DOROBEK już istniejący:

- wydzierżawiona na 10 lat od Lasów Państwowych większa część terenu leśnego pomiędzy ul. Warszawską, Leśną, Ślaskiego;
- wykonano wytyczenie i porządkowanie głównego wejścia i alejki spacerowej.

B. OBIETNICE

- mieszkańcy Gminy zaoferowali swoją pomoc zarówno fizyczną i finansową.

C. PLANY

- wystawienie w Lasku „kamiennego kręgu”, głazu geograficznego (współrzędne, kierunki, odległości).
- ustawienie prostych ławeczek i mównicy- pulpitu (dla wykładowcy, dyrygenta, aktora, poety) oraz tablic dotyczących ekologii, opisu naszych ziem, ich historii, tablice twórczości naszych żabiowskich autorów;

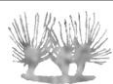
Dbałość o porządek, czystość i piękno Żabiowskiego Lasku z pewnością będzie towarzyszyć przez cały czas jego powstawania i działalności dla dobra mieszkańców.

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.
- 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 5 gospodarstw agroturystycznych (Gospodarstwo Agroturystyczne „Bażant” – Ewy Błaszczewicz w Sierstrzeni, Gospodarstwo Agroturystyczne – Bogdana Benzy w Ojrzanowie Towarzystwo, Gospodarstwo Agroturystyczne Teresy Pycia w Sierstrzeni, Gospodarstwo Agroturystyczne Henryka Pączka w Osowcu, Gospodarstwo Agroturystyczne Dariusza Gajewskiego w Żelechowie), z których każde udostępnia gościom 2-4 pokoi. Niektóre gospodarstwa świadczą usługi w zakresie jazdy konnej, istnieje możliwość zakupu produktów: miodu, mleka, jaj, świeżego twarogu. Liczba miejsc 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, formalnej zmiany sposobu użytkowania.

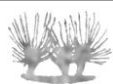
Większość działek na terenie gminy znajduje się w jej północnej części. Zespoły działek rekreacyjnych znajdują się m.in. w miejscowościach: Bieniewiec, Osowiec, Władysławów, Żelechów, Słubica Dobra, Pieńki Słubickie, Piotrkowice, Sierstrzeń. W południowej części gminy mieści się kilka zespołów działek 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 jednego typu (częsty jest model Mikołajki). Na działkach powstałych w latach 90-tych dominuje różnorodna zabudowa całoroczna.

Pracownicze Ogrody Działkowe położone są również 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

- Kuklówka – 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 wieczy 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 Rozalińskie
- Zbiroża - w okolicy wsi kąpielisko.

Obiekty i tereny atrakcyjne turystycznie na terenie gminy

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

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

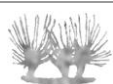
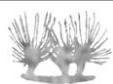


Tabela nr 13. Wykaz obiektów potencjalnie atrakcyjnych turystycznie.

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		Jedynie 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	
	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
	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 dzwonnica	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	

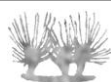


II.5 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY GOSPODARKI GRUNTAMI

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

<i>Właściciel / użytkownik</i>	<i>Powierzchnia</i>	<i>% powierzchni gminy</i>
las państwowe	1368,34 ha	12,91%
grunty państwowe i komunalne w zasobie	1618,62ha	15,27%
inne państwowe grunty nie będące gosp. rolnymi	128 ha	1,21%
RSP	115 ha	1,08%
Kółka Rolnicze	8 ha	0,08%
indywidualne gospodarstwa rolne	7350 ha	69,34%
ogrody działkowe	12 ha	0,11%
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

Układ komunikacyjny składa się głównie z dróg kołowych. Znacznie zmniejszyła się rola PKP.

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

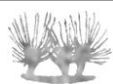
relacji Chudolipie –Piotrkowice- Many-Tarczyn (ogólnodostępna), kl. Z, odcinek Piotrkowice-Many na terenie gminy posiada nawierzchnię asfaltową, odcinek Piotrkowice – Chudolipie posiada nawierzchnię asfaltową o szerokości jezdni 5m w odcinkach węższych i 6m w odcinkach szerszych.

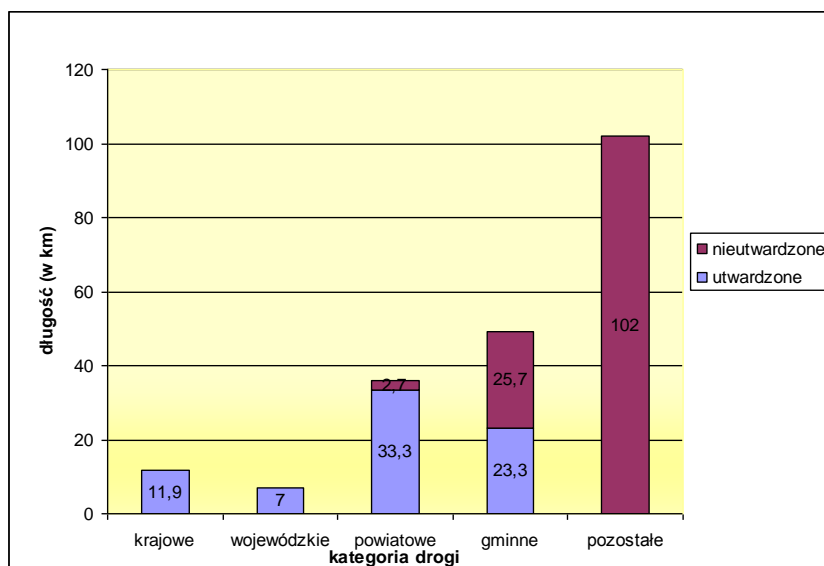
Trzecią kategorię stanowi sieć dróg powiatowych zapewniających powiązanie z centrum powiatu Grodziskiem Mazowieckim oraz sąsiednimi gminami Mszczonowem i Tarczynem.

drogi powiatowe

(klasyfikacja według Powiatowego Zarządu Dróg Publicznych)

- nr 1503W relacji Grodzisk – Sierzeń– Tarczyn kl. G na odcinku Grodzisk – Sierzeń szerokość nawierzchni asfaltowej 7.0m, klasy Z na odcinku Sierzeń – Ojrzanów – Tarczyn, szerokość nawierzchni asfaltowej 5.0m
- nr 1505W relacji Grodzisk – Józefina kl. Z szerokość nawierzchni asfaltowej 6,0 m
- nr 1518W przejście przez miejscowość Żabia Wola kl. Z, szerokość 7,0 m.
- nr 1519W relacji Żelechów – Kaleń kl. L, szerokość nawierzchni 5,0m
- nr 2855W relacji Ojrzanów – Zaręby, droga kl. Z, odc. 1800 nawierzchnia asfaltowa szerokość 5.0m, odc. 1300nawierzchnia gruntowa ulepszona.
- 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 droga klasa Z, nawierzchnia asfaltowa szerokości 6.0m.



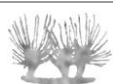


Wykres nr 7. Zestawienie dróg publicznych w gminie Żabia Wola według kategorii drogi, sporządzony na podstawie danych z urzędu gminy.

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

drogi gminne

- nr 150601W relacji Żabia Wola – Żelechów (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150602W relacji Huta Żabiowska – Józefina (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150603W relacji Skuły – Grzegorzewice (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150604W relacji Musuły – Zalesie (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150605W relacji Bieniewiec – Oddział (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150606W relacji Żelechów – Krakowiany (gm. Nadarzyn) (powierzchniowe utwardzenie)
- nr 150607W relacji Zaręby – Many (nawierzchnia gruntowa) gm. Tarczyn (powierzchniowe utwardzenie)
- nr 150608W relacji Skuły – Pieńki Zarębskie (nawierzchnia gruntowa)
- nr 150611W relacji Słubica – Pieńki Słubickie (nawierzchnia gruntowa)
- nr 150609W relacji Skuły – Bartoszkówka (powierzchniowe utwardzenie)
- nr 150610W relacji Oddział – Skuły (nawierzchnia gruntowa na odcinku Słubica Wieś- Skuły)
- nr 150612W relacji Grzegorzewice – Lasek (nawierzchnia gruntowa)
- nr 150613W relacji Piotrkowice – Petrykozy (nawierzchnia części drogi gruntowej)
- nr 150614W relacji Lasek – Petrykozy (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150615W relacji Słubica Dobra – Słubica A (powierzchniowe utwardzenie)
- nr 150616 Kaleń ul. Makowa (powierzchniowe utwardzenie)
- nr 150617W Bukówka Nowa ul. Rumiankowa (powierzchniowe utwardzenie)
- nr 150618W Osowiec ul. Szkolna (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150619W Osowiec ul. Dębowa (nawierzchnia gruntowa)
- nr 150620W Musuły ul. Folwarczna (nawierzchnia gruntowa)
- nr 150621W Ojrzanów ul. Kresowa (w części powierzchniowo utwardzona)
- nr 150622W Żelechów ul. Kościelna (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150623W Siestrzeń ul. Rozalińska (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150624W Kaleń ul. Fiołkowa (powierzchniowe utwardzenie)



nr 150625W Jastrzębnik ul. Pszeniczna i ul. Skrajna oraz Żelechów ul. Jastrzębska (w części powierzchniowo utwardzona)

Tranzyt

Przez teren gminy odbywa się ruch tranzytowy w kierunkach wschód-zachód drogami krajowymi nr8 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 nr8 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) z Grodziskiem Mazowieckim (10 km drogą powiatową na północ), z Mszczonowem (10 km drogą krajową nr 50 na północny zachód lub drogą krajową nr 8 na zachód), z Żyrardowem (ok. 20 km droga kraj. Nr 50 na zachód), z 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 „przepręty” 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 Kukłówka. 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:

Na terenie gminy Żabia Wola działa PKS Grodzisk Mazowiecki, który realizuje kursy relacji Grodzisk Mazowiecki - Grzegorzewice/ Grzegorzewice - Grodzisk Mazowiecki.

Kursy relacji Grodzisk Mazowiecki -Zaręby/ Zaręby Grodzisk Mazowiecki odbywają się w ramach linii komunikacyjnej miejskiej Nr 2.

Przystanki PKS znajdują się w każdej miejscowości, przez którą wyznaczona jest trasa przejazdu.

Do 2010 roku działał PKS Żyrardów i PKS Mszczonów, który obsługiwał kursy do Warszawy .

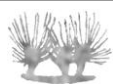
Problem komunikacyjny ze stolicą rozwiązał prywatny przewoźnik, który obsługuje m.in. gminę Żabia Wola od kwietnia 2010 roku. Szeroko opracowana trasa przewozu obejmuje:

- Piotrkowice - Warszawa Okęcie (przez Zaręby)/Warszawa Okęcie - Piotrkowice (przez Zaręby),
- Mszczonów - Warszawa (przez Żabią Wolę)/Warszawa - Mszczonów (przez Żabią Wolę).

Od niedawna również zostaje realizowany kurs na trasie Grodzisk Mazowiecki – Słubica/Słubica Grodzisk Mazowiecki.

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 ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy Żabia Wola wybudowane zostały trzy stacje uzdatniania wody:

Stacja uzdatniania wody w Musulach

Ujęcie składa się z trzech studni czwartorzędowych: nr 1 (awaryjnej) o wydajności eksploatacyjnej $Q_e = 35 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S = 8 \text{ m}$ i studni nr 2 (podstawowej) o wydajności eksploatacyjnej $Q_e = 35 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S = 8 \text{ m}$ oraz studni nr 3 (podstawowej) o wydajności eksploatacyjnej $Q_e = 35 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S = 25,2 \text{ m}$.

Stacja uzdatniania wody w Żelechowie

Na ujęciu pracują dwie studnie pobierające wodę z utworów czwartorzędowych. Studnia nr 1: pompa główna 6.02 o wydajności $80 \text{ m}^3/\text{h}$, wydajność studni $90 \text{ m}^3/\text{h}$, głębokość 60 m . Studnia nr 2: pompa 6 V 1040 (5,5 kV), wydajność $40 \text{ m}^3/\text{h}$, głębokość 50 m . Wydajność SUW: $Q_{\max} = 1.800 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\max} = 150 \text{ m}^3/\text{h}$. Pompownia 2-stopniowa: Pompy Ilo $3 \times 80 \text{ WR } 30/45$, 11 kW , wydajność $3 \times 58 \text{ m}^3/\text{h}$.

Stacja uzdatniania wody w Bartoszówce

Na ujęciu pracują dwie studnie: studnia nr 1 – studnia czwartorzędowa o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych $Q_e = 40,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy $S = 8,2 \text{ m}$, wydajność $30 \text{ m}^3/\text{h}$. Studnia nr 2 – studnia o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych $Q_e = 50,0 \text{ m}^3/\text{h}$. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęcia wód w Bartoszówce w wysokości $50 \text{ m}^3/\text{h}$ przy pracy naprzemiennej studni nr 1 maksymalnie $40 \text{ m}^3/\text{h}$ ze studni nr 2 maksymalnie $50 \text{ m}^3/\text{h}$.

Na przestrzeni lat sieć wodociągowa była systematycznie rozbudowywana, zgodnie z danymi GUS na koniec 2010 roku teren gminy Żabia Wola został zwodociągowany w 77,6%. Wszystkie miejscowości na terenie gminy zostały w różnym stopniu zwodociągowane.

Według danych GUS w 2010 roku 2497 mieszkań podłączonych było do zbiorczych sieci wodociągowych. Długość istniejącej sieci wodociągowej wynosi 243,25 km oraz 88,12 km przyłączy.

Odprowadzanie ścieków

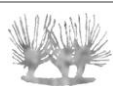
Na terenie Gminy brak jest sieci kanalizacji komunalnej jak też oczyszczalni ścieków, istnieją jedynie kanalizacje zakładowe wraz z oczyszczalniami ścieków. Ścieki z gospodarstw odprowadzane są do bezodpływowych zbiorników - szamb a następnie wywożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków na podstawie indywidualnych umów z firmami świadczącymi taką działalność.

Zgodnie ze Studium Wykonalności Inwestycji „Racjonalna gospodarka wodą w aspekcie społeczno-gospodarczego rozwoju Gmin Mazowsza Zachodniego” z kwietnia 2008 roku odbiór ścieków w gminie Żabia Wola opiera się obecnie na systemie szamb indywidualnych, których stan techniczny i szczelność pozostawiają wiele do życzenia.

W miejscowościach położonych w sąsiedztwie z gminami sąsiednimi zakłada się wspólne prowadzenie inwestycji z zakresu gospodarki ściekowej.

Energetyka

Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców w gminie Żabia Wola magistralnymi napowietrznymi liniami 15 kV, wyprowadzonymi ze stacji 110/15kV: „Kaleń” zlokalizowanej w miejscowości Kaleń. Jedynie w sytuacji awaryjnej istnieje możliwość zasilania 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.

Ze względu na rosnące zainteresowanie inwestorów i systematyczny wzrost liczby mieszkańców konieczna jest w latach następnych rozbudowa istniejącej sieci energetycznej jak również budowa odpowiedniej ilości stacji transformatorowych..

Zaopatrzenie w gaz

Gaz dostarczany jest odbiorcą w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci z istniejącej stacji zlokalizowanej poza obszarem gminy w miejscowości Kuklówka w gminie Radziejowice. Zgodnie z danymi GUS z 2010 roku sieć gazowa dostarczana jest do 38,5% mieszkańców. Długość istniejącej sieci gazowej na terenie gminy wynosi ok. 93786m, natomiast ilość przyłączy do budynków mieszkalnych i niemieskalnych wynosi około 1190szt.

Sukcesywna gazyfikacja pozostałego terenu będzie możliwa o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne opłacalności dostaw gazu.

Telekomunikacja i informatyzacja

W 2007 roku Żabia Wola zakończyła realizację projektu pt.: „Budowa infrastruktury teleinformatycznej Gminy Żabia Wola”. Zadanie współfinansowane było z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego, w ramach Projektu 1 – Rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej wzmocnieniu konkurencyjności regionów. Realizacja projektu umożliwiła dostosowanie Urzędu Gminy Żabia Wola do wdrożenia systemów portalu informacyjnego wraz z systemem elektronicznego obiegu dokumentów oraz utworzeniem i uruchomieniem dwóch Publicznych Punktów dostępu do Internetu – Telecentra w miejscowościach Bartoszkówka i Żelechów. Projekt umożliwił mieszkańcom Gminy ciągły dostęp do Internetu oraz pozwala na wykorzystanie nowych technologii Informacyjnych i komunikacyjnych dla realizacji usług publicznych i poprawy efektywności administracji publicznej.

Gospodarka odpadami

Gmina Żabia Wola posiadała własne wysypisko odpadów zlokalizowane w miejscowości Petrykozy, które miało przyjmować odpady do 2012 roku. Jednak decyzją Nr 13/10 Starosty Grodziskiego z dnia 23 września 2010 roku Składowisko Odpadów Innych Niż Niebezpieczne i Obojętne zostało zamknięte z dniem 12 listopada 2010 roku ze względów formalnych i technicznych niezbędnych do dalszego funkcjonowania składowiska.

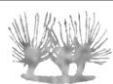
Zasady i sposoby postępowania z odpadami na terenie gminy Żabia Wola określa Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Żabia Wola. Usuwanie stałych odpadów komunalnych z nieruchomości odbywa się z częstotliwością nie rzadziej niż jeden raz w miesiącu. Usuwanie stałych odpadów komunalnych z terenów użytku publicznego odbywa się wg potrzeb, z częstotliwością zapewniającą stałe utrzymanie czystości i porządku.

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 (do rekultywacji)
- Zakład betoniarski w Zalesiu
- Zakład betoniarski w Hucie Żabiowskiej
- Zakład betoniarski w Skulach (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.

8.2 ZAGROŻENIA NADZWYCZAJNE

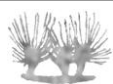
Rozpatrując możliwość wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych należy wziąć pod uwagę możliwość wystąpienia zagrożeń naturalnych (wichur, susz, gradobicia), oraz zagrożeń cywilizacyjnych (awarie podczas transportu materiałów niebezpiecznych, awarie urządzeń infrastruktury technicznej, pożary, katastrofy komunikacyjne). Na terenie gminy istnieją możliwości zagrożenia pożarami. Lasy na terenie gminy są administrowane przez nadleśnictwo i zaliczono je do II klasy zagrożeń pożarowych. Najbardziej zagrożone są miejscowości przylegające do większych kompleksów leśnych.

W ostatnim okresie obserwuje się na terenie gminy narastające zjawisko odłogowania łąk. Taki sposób gospodarki rolnej jest pozytywnym objawem, jednak przedłużenie się okresu odłogowania użytków zielonych bez ich zalesiania, może prowadzić do znacznego osłabienia gleb, a w rezultacie do znacznej erozji powierzchniowej.

Nadmierny rozwój bazy mieszkaniowej powoduje zwiększenie zaopatrzenia na energię ciepłą, co wiąże się ze zwiększeniem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz zwiększone zapotrzebowanie na wodę. Nadmierne zużycie wody powoduje zwiększenie ilości ścieków. Szczególne zagrożenie powoduje nieuporządkowany stan gospodarki ściekowej i odpadowej. Koszty i niewygodą związana z wywożeniem ścieków stają się powodem stosowania nieprawidłowych rozwiązań takich jak odprowadzanie ich bezpośrednio do wód podziemnych i powierzchniowych.

Wraz ze wzrostem ilości mieszkańców powiększa się ilość odpadów powstałych w gospodarstwach. Są to między innymi opakowania po produktach żywnościowych, które są często spalane w piecach węglowych czy ogniskach. W trakcie procesu spalania uwalniane są do atmosfery substancje – dioksyny oraz substancje toksyczne w postaci tlenków metali ciężkich. Znacznym zagrożeniem są dzikie, nielegalne wysypiska śmieci.

Obecnie w gminie działa kilka zakładów produkcyjno – usługowych. Za szczególnie uciążliwe dla środowiska można uznać obszar powierzchniowej eksploatacji kopalin w Bartoszówce i Zarębach.



Duże zagrożenie stanowią zakłady produkcji przemysłu oraz większe zakłady usługowo – rzemieślnicze zlokalizowane w zabudowie mieszkaniowej (lakiernictwo, blacharstwo, mechanika pojazdowa itp.).

Poza wymienionymi powyżej elementami zagrożenie stanowią również elementy towarzyszące rozwojowi przestrzennemu i urbanizacji gminy, w tym: linie energetyczne wysokiego napięcia. Ich negatywny wpływ na środowisko i życie człowieka określają strefy bezpieczeństwa zawarte w odpowiednich aktach prawnych.

Ze względu na brak większych złóż kopalin głębinowych i odkrywkowych oraz budowę geologiczną terenu, nie stwierdza się na obszarze gminy istnienia zagrożeń geologicznych.

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.

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmian ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, a także z utrzymaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

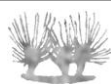
8.4 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

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 założań 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 UJEĆ 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 punkcie dotyczącym uwarunkowań istniejących form ochrony środowiska przyrodniczego.

Pomniki przyrody:

- Na terenie gminy Żabia Wola występuje 49 pomników przyrody. Są to drzewa oraz grupy drzew (Wykaz pomników przyrody w gminie Żabia Wola zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz.3635)

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 Tuczną (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 Tucznaj (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

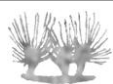
Wpisane do rejestru zabytków

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. XIXw 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)

Kościół

- 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 Ojrzanowie 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
- Zabudowania zagrodowe w miejscowościach: Bartoszkówka, Bolesławek, Ciepłe, Grzegorzewice, Grzymek, Ojrzanów, Osowiec, Przeszkoda, Siostrzeń, Skuły, Zalesie, Zaręby, Żabia Wola, Żelechów.

8.5 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA 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). Teren górniczy i obszar górniczy wyznaczono dla złóż w Bartoszwce oraz w Zarębach.

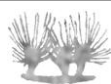
8.6 TERENY ZAMKNIĘTE

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

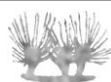
WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN oraz WÓD PODZIEMNYCH

8.7 WODY

Nr Dec.	Znak sprawy	Zdnia	Dla kogo	Adres	Dotyczy
5/99	SPG2070	08-07-99	Wójt Gminy Żabia Wola		Pozwolenie wodno-prawne na pobór wód z ujęcia wody m. Żelechów, eksp. studni nr 1 i nr 2 odprowadzane do oczyszczalni ścieków do rz. Mrowni



6/99	SPG19 88/99	07-07- 99	Wójt Gminy Żabia Wola		Pozwolenie wodno -prawne m. Musuły pobór wód podziemnych z ujęcia wodnego wodociąg, eksploatację studni głębinowych nr 1 i nr 2 odprowadzanie - oczyszczalnia ścieków do rz. Mrowni odprowadzanie wód przelewowych
14/99	SPG37 9	2000- 01-28	Wójt Gminy Żabia Wola		Pozwolenie wodno-prawne, pobór wód podziemnych w m. Bartoszków gm. Żabia Wola, eksploatacja studni głębinowej nr 1, odprowadzanie wód podziemnych do rz. Korczunek
54/01	SPG41 87	2001- 07-05	Wójt Gminy Żabia Wola		Pozwolenie wodno-prawne na zwiększony pobór wód podziemnych z utworów 4-rzędowych, eksploatację projektowanych urządzeń wodnych po modernizacji i rozbudowie SUW oraz na odprowadzenie do rowu wód podziemnych ze Stacji Wodociągowej oraz przelewowych i spustowych z projektowanych
140/03	WOŚ. 622/14 0/03	2003- 10-16	INRECO POLSKA	ul. Robotni cza 11/13 W-wa	Pozwolenie wodno-prawne na pobór wód ze studni czwartorzędowej, Bieniewiec ul. Chełmońskiego 12
33/04	WOŚ. 6223- 33/04	2004- 08-25	Wójt Gminy Żabia Wola		Dotyczy poboru wody z ujęcia czwartorzędowego Musuły
34/04	WOŚ. 6223- 34/04	2004- 08-25	Wójt Gminy Żabia Wola		Dotyczy poboru wody z ujęcia czwartorzędowego Bartoszków
53/04	WOŚ. 6223- 53/04	2004- 12-22	BIM Sławomir Jęglejews ki	ul. Szkolna 14 05- 090 Raszyn	Dotyczy pozwolenia wodno -prawnego na pobór wód z ujęcia czwartorzędowego w Osowcu gm. Żabia Wola
54/05			Wójt Gminy Żabia Wola		Dotyczy poboru wód podziemnych z ujęcia w m. Bartoszków i odprowadzanie oczyszczonych wód popłucznych do cieku oraz eksploatację AKSUW w m. Bartoszków
72/06	WOŚ. 6223- 72/06	2006- 08-28	Wójt Gminy Żabia Wola		Dotyczy poboru wód podziemnych w m. Żelechów i odprowadzanie wód popłucznych do rowu melioracyjnego
95/08	WOŚ. 6223- 95 zmian a 59/201 0 z 30.07. 10	2008- 10-24	Wójt Gminy Żabia Wola		Dotyczy poboru wody ujęciem w m. Musuły i odprowadzanie wód popłucznych do rz. Mrowni
78/09	WOŚ. 6222- 86/2/0 9	25.06. 09	Beata Warska, Anetta i Krzysztof Trzecka	Musuły, ul. Folwarc zna 42	Pobór i piętrzenie wody z rzeki Mrowni



3/10	WOŚ. 6222- 3/10	29.01. 2010	Piotr Dec	ul. Pałacow a 58, 96- 321 Żabia Wola	Pobór, zrzut i piętrzenie wód w gospodarstwie rybackim w Grzegorzewicach.
59/10	WOŚ. 6222- 103/10	30.07. 2010	Wójt Gminy Żabia Wola		Zmiana decyzji 95/2008 dot. poboru wód podziemnych

Tabela nr 15. Inwentaryzacja pozwoleń na pobór wód, na terenie gminy Żabia Wola

Przedmiotowe ujęcia obsługują wodociągi gminne. Informacje na ich temat pochodzą z Urzędu Gminy, z decyzji wydanych w latach 1999 – 2010 oraz 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 wydobycia.

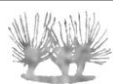
W granicach gminy występują tereny górnicze: „BARTOSZÓWKA II” i BARTOSZÓWKA II/1 oraz ZARĘBY I

W granicach terenu górniczego „BARTOSZÓWKA II” i BARTOSZÓWKA II/1 została wyeksploatowana większa część terenu.

W 2004r uzyskano koncesję na wydobycie kruszywa naturalnego ze złoża BARTOSZÓWKA II udokumentowanego w granicach działek o nr ew. 146/2 i 147, zlokalizowanych w miejscowości Bartoszówka. Dla przedmiotowych działek ustanowiony jest obszar górniczy „BARTOSZÓWKA II” o powierzchni 19 998,0m² oraz teren górniczy „BARTOSZÓWKA II” o powierzchni 52 858,0m².

Koncesja na wydobycie jest ważna do dnia 31.12.2022r. Określono zasoby złoża kopalin możliwe do wydobycia w wysokości 272 286,0Mg. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową w granicach obszaru górniczego. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winno być prowadzone w kierunku rolnym lub leśnym, zgodnie z ustaleniami przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Teren górniczy BARTOSZÓWKA II/1 udokumentowano w granicach działki nr ew. 147 o powierzchni 19 970m². Koncesja na wydobycie ważna jest do dnia 31.12.2022r. Określa się zasoby złoża kopalin możliwe do wydobycia w ilości 246 121,00Mg oraz poziom wydobycia na głębokość od 4,6m do 6,8m. Złoże eksploatowane jest odkrywkowo systemem eksploatacji ścianowym. 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. W projekcie zagospodarowania złoża zakłada się kierunek rekreacyjno-wodny.

Ponadto występują tereny górnicze ZARĘBY I i ZARĘBY II.

Złoże ZARĘBY I występuje na działce nr ew. 350 w Zarębach o powierzchni 2,58ha. Złoże eksploatowane jest metodą odkrywkową, systemem eksploatacji ścianowym. Rekultywacja po działalności prowadzona w kierunku leśnym i wodnym.

Złoże ZARĘBY II występuje na działce nr ew. 348 we wsi Zaręby i nie jest eksploatowane. Teren nad złożem to teren gospodarstwa rolnego kl. IV, V, i VI. Poziom wydobywania surowca waha się w przedziale od 4,7m do 5,2m.

Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winno być prowadzone w kierunku rolnym lub leśnym, zgodnie z ustaleniami przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dla terenów górniczych dopuszcza się obiekty kubaturowe zakładu górniczego, komunikację oraz urządzenia pomocnicze bezpośrednio związane z eksploatacją kopaliny.

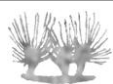
Ponadto należy wyznaczyć pasy ochronne dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją według norm Polskich.

Nakazuje się prowadzenie wydobywania surowców zgodnie z aktualną koncesją, aktualnym projektem zagospodarowania złoża, ochrony terenów w bezpośrednim sąsiedztwie przed możliwym, związanym z eksploatacją, osuwaniem się mas ziemnych.

8.9 INFORMACJE O UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻACH

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

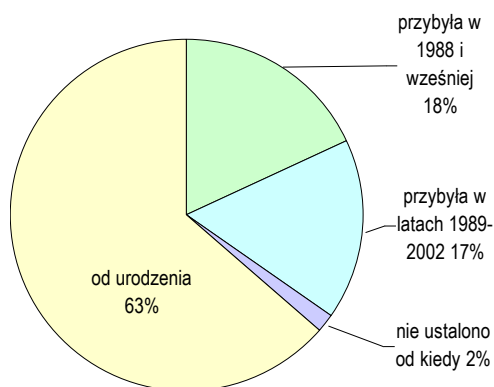
Nazwa kopalni	kopalina	eksploatacja	uwagi
Bartoszkówka II	piasek różnoziarnisty z domieszką żwirów i otoczków	eksploatacja	Koncesja do 31.12.2022r.
Bartoszkówka II/1		eksploatacja	Koncesja do 31.12.2022r.
Piotrkowice I		Udokumentowane zasoby wyeksploatowano	-
Piotrkowice II		W 1944 zaniechano wydobywania	-
Zaręby I	kruszywo naturalne	częściowo wyeksploatowana	Koncesja do 31.12.2026r.
Zaręby II	-	-	-



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:

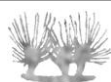
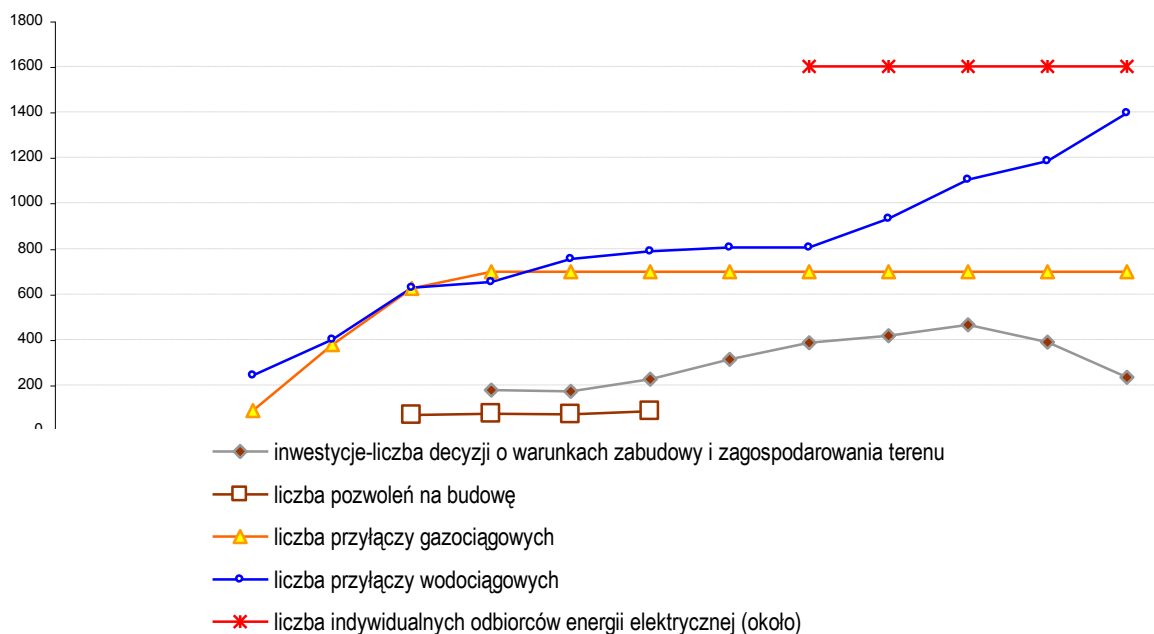
Przyrost naturalny w latach 1997-2004 był niski, w ostatnich latach ujemny (podobnie jak w całym kraju), w 2009r. przyrost naturalny notuje się na 0,47 na 1000 osób. Stałe dodatnie saldo migracji powoduje ciągły, systematyczny wzrost liczby mieszkańców. Niemalże połowę mieszkańców stanowi ludność napływowa.

Dynamika inwestycji:

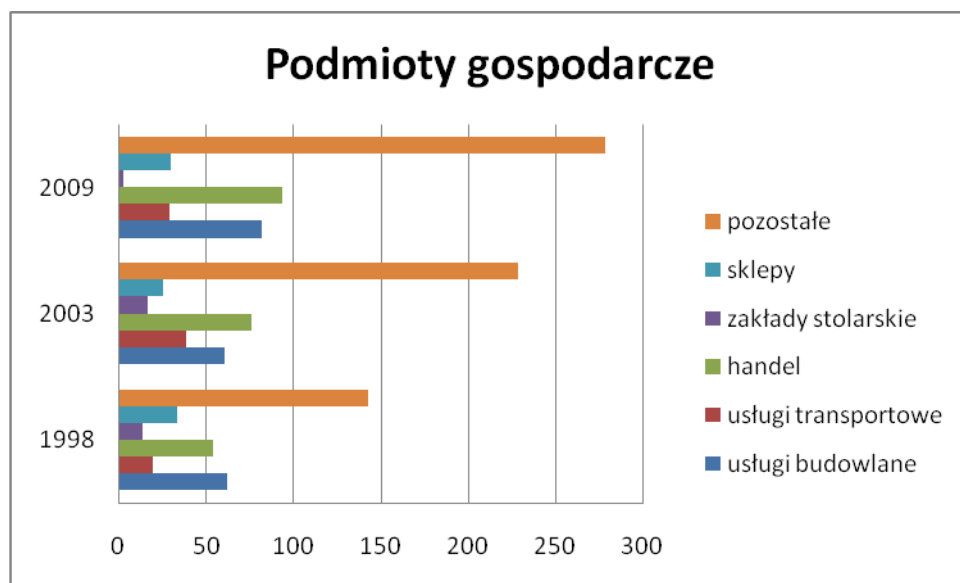
Tabela – zestawienie liczby decyzji o warunkach zabudowy, zezwoleń na budowę oraz wzrostu liczby przyłączy wodociągowych i gazowych w latach 1992-2003

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 1998-2009



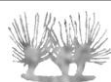
Wnioski:

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.2 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). Dziedziny, 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 dziedziny rozwoju zagospodarowania obszaru gminy.

Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
Rolnictwo			
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - bliskość rynku zbytu - tradycje rolnicze tych terenów - duże powierzchnie terenów użytków rolnych - korzystne warunki dla produkcji rolniczej metodami ekologicznymi i kombinowanymi 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - specjalizacja produkcji rolniczej - alternatywne rolnictwo (rolnictwo ekologiczne, agroturystyka, sprzedaż wyrobów przyjeźdnym działkowiczom, turystom, osadnikom warszawskim) - wzrost opłacalności produkcji w wybranych sektorach rolnych - rozwój agroturystyki - możliwość pozyskania funduszy z dopłat unijnych



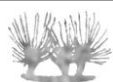
Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
		zainwestowania - spadek opłacalności wielu gałęzi produkcji rolnej w związku ze spadkiem cen	
Mieszkalnictwo			
- niekorzystny dla osadnictwa mieszkaniowego kształt działek - słabo rozwinięta infrastruktura techniczna	- bliskość i łatwość dojazdu do Warszawy (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 budowlane	- 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 przyjezdnych mieszkańców gminy	- inicjatywy oddolne: tworzenie prywatnych obiektów infrastruktury społecznej (takich jak żłobki, domy opieki, gabinety lekarskie) - wzrost popytu wraz ze wzrostem liczby mieszkańców
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) leśność gminy - niekorzystna struktura lasu uroczyska Musuły - obecność ekspansywnych gatunków introdukowanych (dąb czerwony, klon jesionolistny, robinia)	- Duże powierzchnie leśne, występujące w zwartych obszarach - Prawidłowa struktura lasów w uroczyskach „Skuły wschód” i „Skuły zachód” - Znaczne kompleksy lasów państwowych prowadzących	- 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



Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
akacjolistna)	zorganizowaną politykę leśną - Ochrona rezerwatowa znacznych obszarów leśnych		
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			
- niezadawalający 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, nieszczerne 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 - mała liczba obiektów cennych	- większość obiektów ma jednego, stałego właściciela - dobry stan zachowania większości obiektów - bardzo dobrze opisane obiekty	- duże koszty utrzymania obiektów zabytkowych	- możliwość promocji gminy i pozyskania sponsorów - inicjatywa powstania Parku 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 uwarunkowań i Analizy SWOT:

- Rozwój rolnictwa na terenach Gminy Żabia Wola możliwy jest wyłącznie na terenach charakteryzujących się zwałtymi kompleksami gleb III 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, a także od odpowiednich warunków dla jego lokalizacji i wielkości terenów posiadających.
- 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.

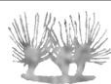
Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna dla obszaru gminy na lata 2005-2015 została przeprowadzona w oparciu o analizę liczby ludności na terenie gminy w latach 1990-2009 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 %.

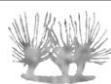
Wg analiz dynamiki zmian ludności w obszarze metropolitalnym Warszawy w latach 2000-2003, gmina Żabia Wola znajduje się wśród gmin o średnim stopniu tej dynamiki zawartym w przedziale 108,01 % - 116 %. Wzrost liczby ludności w przeciągu ostatnich 14 lat wynoszący 20,1% (wzrost każdego roku w latach 1990-2004) 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. 2000 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, kulturowe i środowiskowe
5. Warunki gruntowo- wodne
6. Inwentaryzacja zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne



B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

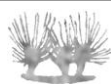
Polityka przestrzenna gminy obejmuje działania realizujące cele określone w studium i strategii rozwoju gminy.

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, w tym:
 - stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej mikroprzedsiębiorczości, a także rozwoju małych przedsiębiorstw w wyznaczonych strefach,
 - uporządkowanie funkcjonalno-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,
 - ochrona bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo, wartościowego krajobrazu kulturowego i zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących ekosystemów;
- zachowanie i ochrona przestrzeni produkcji rolnej w kompleksach żyznych gleb (o przewadze gruntów klas III) oraz zachowanie terenów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu;
- zapewnienie możliwości wydobycia istniejących złóż kruszywa naturalnego;
- stworzenie warunków dla systematycznego rozwoju infrastruktury i harmonijnego rozwoju osadnictwa.



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 określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do kompetencji gminy należy stworzenie warunków dla realizacji budownictwa. W tym celu studium określa predyspozycje terenów pod zabudowę.

W studium zostały wyznaczone 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.

Ponadto zostały ustalone zasady przeznaczenia terenów pod zabudowę w powiązaniu z planowaną realizacją infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodno – kanalizacyjnej.

II.1 Struktura przestrzenna

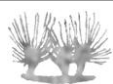
Gmina Żabia Wola położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy, część gminy od strony północno- wschodniej włączona jest w obręb aglomeracji Warszawskiej, której silne oddziaływanie w dużej mierze decyduje o kierunku rozwoju gminy.

W Gminie Żabia Wola przewiduje się ograniczenie zagospodarowania rolniczego, a głównym kierunkiem rozwoju jest obsługa wzrastających potrzeb mieszkaniowych w ścisłej korelacji z utrzymaniem i rozwojem funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych. W strukturze przestrzennej wybranych terenów, zwłaszcza wzdłuż dróg krajowych dominować będą tereny usług, produkcji 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 dotychczasowego sposobu użytkowania terenów tj. produkcji rolniczej i leśnej 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 przyśpieszonej aktywności społeczno – gospodarczej. Wyznaczenie korytarza znalazło odzwierciedlenie w polityce przestrzennej gminy poprzez wyznaczenie wzdłuż dróg krajowych obszarów wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego obejmującego produkcję, składy, handel, magazyny i usługi.

Dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych dotychczasowego rolniczego i leśnego użytkowania na terenach, dla których w Studium przewidziano w przyszłości inne kierunki rozwoju.



II.2 Zasady rozwoju przestrzennego gminy

2.1. 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.

2.1.1. 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 priorytet rozwoju osadnictwa w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, a przede wszystkim wzdłuż dróg wyposażonych w tę infrastrukturę.

Ważnym elementem struktury przestrzenno-osadniczej gminy są istniejące i kształtujące się ośrodki subgminne w Żabiej Woli, w Żelechowie, w Osowcu, w Skułach, w Józefinie, w Kaleni, w Zarębach, w Piotrkowicach, w Ojrzanowie, w Grzegorzewiczach, w Wycinkach Osowskich 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.

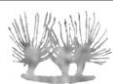
2.1.2. Infrastruktura społeczna

Przewiduje się adaptację istniejących obiektów infrastruktury społecznej (szkoły, dom kultury, przychodnia zdrowia, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej) 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, Bartosówka
4. Siestrzeń

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



2.2. Polityka przestrzenna gminy

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

W Gminie zostały wyznaczone obszary położone w sąsiedztwie drogi krajowej i wojewódzkiej, jako obszary wzmożonej działalności gospodarczej z możliwością lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów - strefy aktywizacji gospodarczej

Teren gminy Żabia Wola obejmuje grunty o średnich i niskich klasach bonitacyjnych. W centralnej części gminy planuje się pozostawienie produkcji rolnej. W studium wyznacza się obszary produkcji rolnej obejmujące kompleksy gleb III i IV klasy bonitacyjnej, jako obszary służące produkcji rolnej.

Ponadto zakłada się rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej. W znacznej części Gminy wyznacza się w poszczególnych strefach poza terenami zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjny rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej o bardzo szerokim wachlarzu usług, do określenia na etapie sporządzania m.p.z.p. W obszarach tych przewiduje się możliwość lokalizowania mikro bądź małych przedsiębiorstw oraz zakładów usługowych różnych branż.

2.2.1 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 produkcji, składów, magazynów, handlu.

Za obiekty handlu wielko powierzchniowego przyjmuje się w gminie obiekty handlu o powierzchni sprzedaży o powierzchni powyżej 2000m².

Dopuszcza się możliwość lokalizowania usług w istniejących siedliskach.

2.2.2 Rolnictwo

W obszarze gminy zostały wyznaczone obszary produkcji rolnej obejmujące kompleksy żyznych gleb. W kolejnych latach przewiduje się stopniowe przeznaczenie pozostałych obszarów rolnictwa na inne cele.

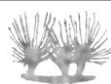
Postuluje się wprowadzenie zalesień na gruntach o najniższej klasie bonitacyjnej. Jednak we wszystkich strefach rozwoju gminy dopuszcza się zachowanie dotychczasowego rolniczego wykorzystania terenów.

2.2.3 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.

2.3. 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.

2.3.1 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.

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 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć poszerzenia pasów drogowych zgodnie z klasą drogi na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U z 1999r. nr 43 poz.430). Ponadto należy przewidzieć możliwość przebudowy i rozbudowy do szerokości nawierzchni 6.0m istniejących i realizacji nowych elementów dróg i urządzeń z nimi związanych (chodni, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, oznakowanie, elementy urządzeń bezpieczeństwa ruchu) oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe.

W przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do dróg powiatowych należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.

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.

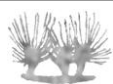
Transport kolejowy

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

Projektuje się linię kolejową – tramwajową wzdłuż Trasy Katowickiej relacji Warszawa Okęcie – Mszczonów przebiegająca m.in. przez gminę Żabia Wola. Realizacja linii powinna być prowadzona równolegle z przystosowaniem drogi krajowej do pełnienia funkcji drogi ekspresowej.

Zakłada się, że rola kolejki – tramwaju w dojazdach do Warszawy i sąsiadujących gmin będzie wzrastać oraz będzie realizacją nowego, sprawnego środka komunikacji publicznej.

Na rysunku Studium wyznacza się korytarz dla umożliwienia realizacji tramwaju – kolejki.



2.3.2 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

Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców w gminie Żabia Wola magistralnymi napowietrznymi liniami 15 kV, wyprowadzonymi ze stacji 110/15kV: „Kaleń” zlokalizowanej w miejscowości Kaleń. Jedynie w sytuacji awaryjnej istnieje możliwość zasilania ze stacji 110/15kV „Mszczonów”.

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.

Rozwój sieci elektroenergetycznej powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym i przemysłowym energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych. Studium zakłada, że energia elektryczna dostarczana będzie do 100% odbiorców.

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.

Mazowiecka Spółka Gazownictwa rozpoczęła realizację projektu gazyfikacji miejscowości znajdujących się m.in. w Gminie Żabia Wola. Przewidywany termin realizacji to lata 2013 – 2014. W gminie wybudowanych zostanie 11km gazociągu. Pojawi się on w południowej części gminy w miejscowościach: Grzmiąca (ul. Skulska, Nieduża), Ciepłe (ul. Cichej Wody), Skuły (ul. Mszczonowska, Okrężna, Dębowa, Północna), Bartoszkówka (ul. Strażacka, Czeremchowa, Pałacowa, Lazurowa, Mrówki, Świerkowa Polana).

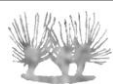
2.3.3 Systemy wodociągowo-kanalizacyjne

Wodociągi

Planuje się modernizację istniejących ujęć wody zasilających wodociągi gminne, w celu zwiększenia ich efektywności i możliwości uzyskania zwiększonych ilości poborów wody. Obecnie trwają prace przygotowawcze dotyczące wybudowania studni w miejscowości Żelechów, która ma spełniać rolę awaryjną dla stacji uzdatniania wody w Żelechowie. Inwestycja będzie dofinansowana z środków zewnętrznych. Planuje się również wybudowanie przepompowni w Piotrkowicach zwiększającą wydajność sieci wodociągowej zlokalizowanej w miejscowościach położonych w południowej części gminy. Rozbudowa sieci wodociągowej na terenach dotąd niezurbanizowanych będzie realizowana sukcesywnie w ramach pozyskanych środków finansowych.

Kanalizacja

Projektuje się objęcie terenu 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. 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.

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

Budowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Żabia Wola oraz częściowa budowa kanalizacji sanitarnej ma przypaść na lata 2011 -2012. Budowa oczyszczalni ścieków ma na celu uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy.

Przewiduje się odprowadzenie części ścieków z terenu gminy Żabia Wola do oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim oraz w Nadarzynie na podstawie stosownych porozumień.

2.3.4 Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji Studium przewiduje dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

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

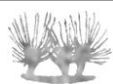
2.4 Zasady ochrony wartości kulturowych

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 terenów stanowisk 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.

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 podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

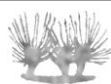
Zakłada się ochronę istniejących zadrzewień, zalesień, pastwisk, łąk położonych głównie wzdłuż cieków wodnych i rzek oraz istniejących siedlisk przyrodniczych śródpolnych.

Ustala się ochronę terenów zielonych jako korytarzy ekologicznych do ochrony rodzimej fauny i flory. Główne korytarze ekologiczne to korytarz położony wzdłuż rzeki Utraty, Pisi Tuczej i Pisi Gągoliń i rzeki Mrowni. 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

Zakłada się ochronę istniejących lasów. Gospodarka leśna jest prowadzona według planów urządzenia lasów zgodnie z zasadami proekologicznej gospodarki leśnej. Ustala się zasadę nieprzeznaczania terenów istniejących lasów na cele nieleśne oraz wprowadzenie zalesień i dolesień na terenach nieurbanizowanych, na gruntach niskich klas lub w sąsiedztwie istniejących lasów z dążeniem do zwiększenia ciągłości obszarów leśnych. 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.

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 cieków wodnych.

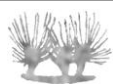
Istniejące w gminie cieki naturalne i sztuczne oraz rzeki należy chronić przed ich przebudową i regulacją, tereny w sąsiedztwie pozostawić jako tereny korytarzy ekologicznych, użytkowane jako tereny zielone (nie dotyczy rowów melioracyjnych jako urządzeń wodnych oraz rzek w ich uregulowanych odcinkach).

2.5.6. Gospodarka odpadami

Gospodarkę odpadami komunalnymi w gospodarstwach domowych na terenie Gminy Żabia Wola określa Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Żabia Wola przyjętym uchwałą Rady Gminy Żabia Nr 25/V/2007 z dnia 29 marca 2007r, opracowany na podstawie ustawy z dnia 13.09.1996r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, który zawiera szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości i w szczególności zobowiązuje do selektywnej zbiórki wytwarzanych odpadów u źródła jak i odbioru nieczystości ciekłych. W tym celu niezbędne jest zawarcie przez właściciela nieruchomości umowy z przedsiębiorcą posiadającym stosowne zezwolenie Wójta Gminy Żabia Wola na prowadzenie działalności na terenie Gminy. Każdy przedsiębiorca posiadający w/w zezwolenie jest obowiązany zapewnić naszym mieszkańcom profesjonalną obsługę w tym zakresie, jak również wydać dokument potwierdzający wykonania usługi.

Nowelizacja Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadza rewolucyjny system gospodarowania odpadami komunalnymi przez gminę oraz nakłada na gminę wiele nowych obowiązków w tym zakresie. To gmina będzie organizować odbiór odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości tak żeby wyeliminować nielegalne składowiska odpadów oraz zapewnić unieszkodliwianie i odzysk odpadów. Właściciele nieruchomości będą zobowiązani do ponoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz gminy Żabia Wola.

Ostateczny termin wprowadzenia w gminach nowego systemu w zakresie odpadami komunalnymi to 1 lipiec 2013 rok .



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 pięć podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych, o zróżnicowanym przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania - strefy: rozwoju aktywnej działalności gospodarczej, usługowo – mieszkalna, mieszkalna, ekologiczna i produkcji rolnej i leśnej. W strefach tych ustala się rozwój różnych form działalności gospodarczej dostosowanych do specyfiki poszczególnych stref.

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 ulegać korektom oraz istnieje możliwość zmiany obowiązujących planów w innych granicach. Obszary do sporządzenia planów miejscowych (zmian planu miejscowego obecnie obowiązującego) zostały wyznaczone w celu uporządkowania całości gospodarki przestrzennej gminy.

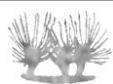
Podstawą wyznaczenia granic jednostek strukturalnych jest analiza warunków fizjograficznych, przyrodniczych i funkcjonalnych terenów. Przewiduje się możliwość korekty zasięgu poszczególnych stref na etapie sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz możliwość realizacji celów publicznych w obszarach wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy

Mając na względzie główne cele sformułowane w niniejszym studium zakłada się w sferze gospodarki przestrzennej dążenie do zrównoważonego rozwoju co pozwoli na polepszenie warunków dla rozwoju gospodarczego i stałego podwyższania standardów jakości życia mieszkańców.

Dla prawidłowej realizacji powyższego założenia proponuje się przyjęcie określonych kryteriów kolejności opracowywania planów miejscowych. Kolejność opracowania planów miejscowych ustala się w wieloletnim programie ich sporządzania. W celu określenia przesłanek do ustalenia kolejności działań w zakresie przystąpienia do planów miejscowych i realizacji inwestycji infrastruktury technicznej należy uwzględnić analizę waloryzacji terenów wyznaczonych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kolejność opracowania planów winna uwzględniać:

- tereny głównych skupisk zabudowy z wyróżnieniem terenów obecnie zabudowanych i zainwestowanych w poszczególnych obszarach do sporządzenia planów, terenów dla których obowiązują mpzp i przygotowanych do uchwalenia oraz terenów przeznaczonych do zabudowy w Studium;
 - tereny w zasięgu obsługi sieci wodociągowej;
 - tereny w zasięgu obsługi z sieci kanalizacji sanitarnej;
 - tereny w zasięgu obsługi z sieci gazowej;
 - tereny w zasięgu obsługi drogami utwardzonymi.
- oraz ilość zgłaszanych wniosków do sporządzenia planów miejscowych przy uwzględnieniu liczby mieszkańców.

Studium zakłada zwiększenie terenów mieszkaniowych, w stosunku do wielkości terenów przeznaczonych na powyższy cel w dotychczasowym studium. Zwiększenie tych terenów przewiduje się kosztem terenów rolnych przede wszystkim klas V i VI nie użytkowanych rolniczo. Zakłada się również znaczne zwiększenie terenów przemysłu i usług w obszarze położonym wzdłuż dróg krajowych.



III.1 Strefy funkcjonalne

PU - Strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego.

- PU1 - obszary z przewagą produkcji, składów, magazynów i handlu zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych.
- PU2 - obszary z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową.
- PU3 - tereny górnicze. Obszary powierzchniowej eksploatacji kopalin oraz produkcji związanej z wydobyciem kruszywa.

UM - Strefa usługowo- mieszkalna.

- UM1 - obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej.
- UM2 - obszary usług oświaty, sportu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
- UM3 - obszary usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
- UM4 – obszary usługowo – mieszkaniowe z przewagą zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją, sportem z możliwością realizacji zamieszkania zbiorowego i usług zdrowia.

MN - Strefa mieszkaniowa.

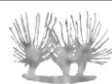
- MN1 - obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług.
- MN2 - obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową, lub mieszkaniowo- rekreacyjną.
- MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym.

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

- RE1 - obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach „Skulski Las” i Skulskie Dęby”).
- RE2 - obszary z możliwością wprowadzenia zalesień.
- RE3 - obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk.
- RE4 - obszary wód powierzchniowych, w tym stawów, kąpielisk itp.
- RE5 - obszary rekreacji, obszary istniejących ogrodów działkowych.

RP - Strefa produkcji rolnej

- RP1 - obszary rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej.
- RP2 - obszary promocji nowych funkcji związanych ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.
- RP3 - obszary upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy.



III.2 Ustalenia dla 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. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny produkcji, składów i magazynów, usług, usług obsługi komunikacji, zamieszkania zbiorowego i gastronomii oraz zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa.

W obszarze planuje się strefę wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego obejmującą m.in.: usługi, produkcję, usługi obsługi ruchu tranzytowego, usługi transportu, obsługi technicznej i napraw pojazdów, składy, magazyny, parki technologiczne, centra kongresowo- wystawiennicze, handel, w tym obiekty handlowe prowadzące sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, centra logistyczne, biura, administracja, zamieszkanie zbiorowe w tym usługi hotelowe oraz usługi administracji i biurowe. Istniejące w strefie tereny rolnicze dopuszcza się do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych. Ponadto dopuszcza się w strefie rozwoju gospodarczego możliwość realizacji podstawowych usług użyteczności publicznej, w tym celów publicznych w szczególności: oświaty, kultury, kultu religijnego 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.

Określone w niniejszym studium przeznaczenie terenów należy rozumieć jako wiodący sposób użytkowania i zagospodarowania terenu. Inne, uzupełniające użytkowanie terenu, niesprzeczne z funkcją określoną w studium, może być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla tej strefy.

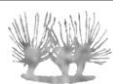
Określone w studium wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy, minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, dla poszczególnych terenów wyznaczonych w studium należy przyjmować w większości jako zalecane dla danego terenu czy strefy. Uszczegółowienie poszczególnych parametrów i wskaźników będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Rozwój strefy wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego lub leśnego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego i nieleśnego kierunku rozwoju.

W terenach gdzie istnieje zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa zagrodowa dopuszcza się pozostawienie funkcji mieszkaniowych a nawet w przypadkach uzasadnionych zarówno położeniem jak i zagospodarowaniem terenu wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej

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 stosować



rozwiązania wpływające na ograniczenie wszelkich uciążliwości, w szczególności oddziaływania akustycznego.

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

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

Dziedzictwo kulturowe

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 i obsługę komunikacyjną terenów od strony drogi krajowej bez możliwości wprowadzenia ruchu komunikacyjnego w sąsiednie tereny

Obszar w dużej części wyposażony jest w sieci wodociągowe, elektryczne i gazowe. 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.

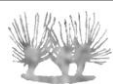
Postuluje się by sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

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

PU1

Tereny przewidziane do intensywnego rozwoju wielofunkcyjnej działalności gospodarczej, z przewagą funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, handlowej (hurtowej i detalicznej) oraz usług związanych z obsługą ruchu tranzytowego, komunikacji i podróży. W strefie tej występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa do zachowania z możliwością, w niektórych rejonach określonych na etapie sporządzenia miejscowego planu, wyznaczenia nowej zabudowy. Przy planowaniu rozwoju obszarów tej części strefy należy uwzględnić i zachować istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednolitą strefę wielofunkcyjnej działalności gospodarczej.

- Powierzchnia zabudowana winna wynosić max. 70% działki.
- Zaleca się by powierzchnia biologicznie czynna znajdowała się w tej części działki, która sąsiaduje z terenami o innym przeznaczeniu (przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej) i winna wynosić min. 20% (dla terenów w sąsiedztwie dróg krajowych możliwość pozostawienia min. 10%) .
- Zalecana wysokość zabudowy do 15m (z wyjątkiem pojedynczych budynków i budowli w sąsiedztwie dróg krajowych).
- Wielkość i kształt działki powinny być dostosowane 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.
- Należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingu ogólnodostępnym.



PU2

Tereny przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej z przewagą produkcji, składów i usług, w tym obsługi komunikacji o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową. Przy planowaniu rozwoju obszarów tej części strefy należy uwzględnić i zachować istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednolitą strefę usług, składów i produkcji.

- Maksymalna powierzchnię zabudowy 65% działki,
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 20% i znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu.
- Zalecana wysokość zabudowy do 15m (dla terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 – 20m), dokładne określenie tego parametru powinno nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego.
- Zaleca się minimalną szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna szerokość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności.
- Ustalenia planu miejscowego 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.
- Należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingu ogólnodostępnym.

PU3

Tereny górnicze. Obszar górniczy – obszar powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych. Obejmuje tereny górnicze BARTOSZÓWKA II, BARTOSZÓWKA II/1, ZARĘBY I.

Wszelkie uciążliwości związane z funkcjonowaniem terenu i obszaru górniczego należy ograniczyć do granic własności terenu. Transport kopaliny winien odbywać się wyznaczonymi drogami.

Rekultywacja terenu wyrobisk powinna nastąpić po zakończeniu jego eksploatacji. Postuluje się główny kierunek rekultywacji jako leśny lub rolny z możliwością realizacji zbiorników wodnych. Preferowane jest wykorzystanie terenów poeksploatacyjnych dla celów rekreacyjno - wypoczynkowo - sportowych. Docelowo planuje się w terenach wyeksploatowanych i w terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę usługową związaną z planowaną rekreacyjno – wypoczynkową funkcją terenu.

Tereny wymagają ochrony przed zabudową kubaturową i zainwestowaniem nie związanym z eksploatacją złoża.

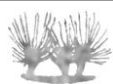
Dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją złoża oraz prowadzenie dróg i dojazdów, niewydzielonych związanych z eksploatacją złoża. Ponadto dopuszcza się składowanie mas ziemnych, w tym nakładu, na tymczasowych wałach i hałdach technologicznych na składowisku wewnętrznym oraz wałów wyrobiska zgodnie z projektem zagospodarowania złoża i przepisami odrębnymi.

Nakazuje się prowadzenie wydobywania surowców zgodnie z aktualną koncesją, aktualnym projektem zagospodarowania złoża, ochrony terenów w bezpośrednim sąsiedztwie przed możliwym, związanym z eksploatacją, osuwaniem się mas ziemnych.

STREFA UM

Charakterystyka i położenie strefy usługowo-mieszkaniowej

Strefa obejmuje tereny położone wzdłuż dróg o największym natężeniu ruchu głównie wzdłuż dróg powiatowych i wzdłuż drogi wojewódzkiej w pasie o szerokości zmiennej do około 100m, w niektórych rejonach o szerokości znacznie większej. Strefa usługowo- mieszkaniowa obejmuje



również centra ośrodków gminnych we wsiach Żabia Wola - Józefina, Żelechów - Ojrzanów, Skuły – Bartoszkówka, Sierstrzeń.

Obecnie w strefie tej znajdują się tereny intensyfikującą zabudowę mieszkaniowo usługową i usługową oraz tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zieleni.

W strefie usługowo- mieszkaniowej zakłada się rozwój bardzo szeroko pojętych usług, nie wyłączając usług użyteczności publicznej, usług drobnej wytwórczości realizowanej w formie małych i mikro przedsiębiorstw, usług turystyki w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty sportowe i rekreacyjne, obiekty gastronomiczne, stacje paliw płynnych i gazowych w sąsiedztwie dróg publicznych oraz obszary pozostające w dotychczasowej rolnej i leśnej formie użytkowania terenów.

Wytyczne ogólne

Strefa usługowo-mieszkaniowa jest jednym z głównych kierunków rozwoju gminy Żabia Wola. Układ funkcjonalny strefy winien być w sposób dokładny dookreślony na etapie sporządzanych planów miejscowych ze względu na zmieniające się oczekiwania mieszkańców. W celu dbałości o ład przestrzenny studium zaleca intensyfikowanie zabudowy w głównych ośrodkach gminnych, tak aby tworzyły one spójne jednostki przestrzenne, które łatwiej jest wyposażyć w wymaganą o odpowiednich standardach infrastrukturę techniczną. Ochrona środowiska, a także zapewnienie mieszkańcom odpowiednich warunków życia, powinna opierać się na zachowywaniu odpowiednich norm i standardów przy planowaniu na etapie miejscowych planów.

Określone w niniejszym studium kierunki rozwoju strefy UM należy rozumieć jako wiodący sposób zagospodarowania terenu, który może zostać uzupełniony innym zagospodarowaniem niesprzecznym z funkcją określoną w studium, który należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na etapie sporządzania miejscowego planu w ramach strefy usługowo-mieszkaniowej wyznaczyć można zarówno tereny przeznaczone tylko pod usługi lub tylko pod zabudowę mieszkaniową lub tereny o funkcji łączonej.

Określone w studium wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy, minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, dla poszczególnych terenów wyznaczonych w studium należy przyjmować jako w większości uśrednione. Uszczegółowienie tego parametru będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na znaczne obszary objęte strefą usługowo-mieszkaniową dopuszcza się pozostawienie części terenów strefy w dotychczasowym rolniczym lub leśnym użytkowaniu.

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

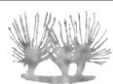
Środowisko przyrodnicze

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.

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.

Na etapie sporządzania planów miejscowych:

- 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 wprowadzanie układów zieleni miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych.
- Ustala się ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg w terenach otwartych.

Dziedzictwo kulturowe

W strefie UM znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: dworek i park w Żabiej Woli, kościół drewniany w Skułach, kościół murowany w Żelechowie, Pałace w miejscowościach Grzegorzewice i Ojrzanów oraz dwór z założeniem parkowym w Petrykozach. Postuluje się pozostawienie obiektów w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością zmian w funkcji obiektów. 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 strefy.

W planach miejscowych obejmujących obszary, w których występują drogi niespełniające parametrów szerokości (poniżej 6m) należy przewidzieć odpowiednią organizację ruchu np. wprowadzenie na części dróg ruchu jednokierunkowego.

Obszar w dużej części wyposażony jest w sieci wodociągowe, elektryczne i gazowe. Na etapie planów miejscowych zostaną ustalone zasady rozbudowy i zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i wodę oraz zasady odprowadzenia ścieków. Postuluje się wyposażenie przeważającej części strefy w infrastrukturę techniczną przede wszystkim w kanalizację. Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą we własnym zakresie. Należy promować inicjatywy dotyczące wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych.

Ponadto, należy dążyć do poprawy parametrów jak i wymaganej szerokości terenów komunikacji poprzez modernizację istniejących dróg oraz budowę nowej sieci drogowej, która usprawni obsługę komunikacyjną strefy.

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

UM1

Wiodącą funkcją strefy jest zabudowa usługowo- mieszkaniowa. W ramach usług ustala się rozwój usług użyteczności publicznej, opieki społecznej, zdrowotnej, oświaty, drobnej wytwórczości, obsługi komunikacji oraz rozwój zabudowy mieszkaniowej.

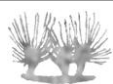
W obrębie strefy dopuszcza się pozostawienie istniejącego rolnego lub leśnego użytkowania terenów.

- Maksymalna powierzchnia zabudowy 55% działki,
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% działki,
- Wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie powinna przekraczać 15m,
- Zaleca się minimalną wielkość działki, nie mniejszą niż 1000m², przy czym minimalna szerokość frontu działki 20m,
- Należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

UM2

Strefa obejmuje przede wszystkim tereny usług oświaty oraz towarzyszących urządzeń sportowych i innych usług związanych z obsługą terenu. Dopuszcza się na w/w strefie zabudowę mieszkaniową.

- Maksymalna powierzchnia zabudowy 55% działki,
- Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 30% działki,
- Liczba kondygnacji projektowanych budynków usługowych nie powinna przekraczać trzech kondygnacji (max 15 m),
-



- Zaleca się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej 1000m², dla zabudowy usługowej 1200m².
- Należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

UM3

Strefa zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Strefa obejmuje wszelkiego rodzaju usługi z dopuszczeniem usług potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko. Do strefy tej zaliczają się tereny obsługi komunikacji i transportu, betoniarnie, stacje uzdatniania wody i przepompownie oraz inne elementy obsługi technicznej.

- Maksymalna powierzchnia zabudowy 55% działki,
- Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 30% działki.
- Zalecana wysokość obiektów do 15m,
- Zaleca się minimalną powierzchnię działki 2000m² (z wyłączeniem działek, na których występują obiekty infrastruktury technicznej),
- Wszelkie ewentualne uciążliwości powinny zamykać się w granicach terenu będącego przedmiotem inwestycji,
- Należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

UM4

Strefa usługowo - mieszkaniowa z przewagą zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją, sportem z możliwością realizacji zamieszkania zbiorowego, usług zdrowia.

- Maksymalna powierzchnia zabudowy 50% działki,
- Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 30% działki,
- Zalecana wysokość budynków do 15m z dopuszczeniem dominant o wysokości do 25 m.
- Zaleca się by inwestycje w tej strefie były realizowane na dużych działkach tj. w zależności od funkcji przeznaczenia terenu nawet 4000m² (z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej),
- Należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

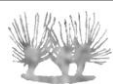
STREFA MN

Charakterystyka i położenie strefy mieszkaniowej

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

Strefa mieszkaniowa w studium została wyznaczona na bardzo dużych obszarach powiązanych wzajemnie ze sobą. Dopuszcza się pozostawienie części tych terenów w dotychczasowym rolniczym lub leśnym użytkowaniu.

Wytyczne ogólne



Strefa mieszkaniowa to główny kierunek rozwoju gminy wyznaczony w studium. Gmina ze względu na swoje położenie w rejonie aglomeracji warszawskiej jak też położenie związane z bliskim sąsiedztwem dużych kompleksów leśnych oraz ciekawym i urozmaiconym krajobrazem cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem potencjalnych mieszkańców.

Strefa mieszkaniowa obejmuje około 40% powierzchni gminy. W strefie tej planuje się obszary zabudowy mieszkaniowej o zmiennej intensywności. W północnej i północno-wschodniej części gminy tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią bardzo duże kompleksy terenów zabudowanych na działkach o średniej powierzchni około 1000 m²

Strefą mieszkaniową zostały objęte dawne tereny zabudowy rekreacyjnej. W studium dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia terenów zabudowy rekreacyjnej na tereny zabudowy mieszkaniowej.

Określone w studium kierunki rozwoju strefy MN należy rozumieć jako wiodący sposób zagospodarowania terenu, który może zostać uzupełniony innym zagospodarowaniem niesprzecznym z funkcją określoną w studium, który należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Określone w studium wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy, minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, dla poszczególnych terenów wyznaczonych w studium należy przyjmować w większości jako uśrednione. Uszczegółowienie tego parametru będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Środowisko przyrodnicze

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

Na etapie sporządzania planów miejscowych:

- Zaleca się zachowanie dużej powierzchni biologicznie czynnej
- 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

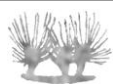
W planach należy wskazać strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytków archeologicznych. W strefie MN znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: pałac w Osowcu, pozostałości założenia dworsko-parkowych w miejscowościach Grzymek, Władysławów i Lasek postuluje się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

Komunikacja i infrastruktura:

Obsługa komunikacyjna obejmuje głównie drogi dojazdowe do poszczególnych osiedli mieszkaniowych.

W planach miejscowych obejmujących obszary, w których występują drogi nie spełniające parametrów szerokości i brak jest możliwości ich poszerzenia, należy przewidzieć jednokierunkową organizację ruchu.

Obszar strefy prawie w całości wyposażony jest w sieci wodociągowe, elektryczne oraz w dużej części w sieć gazu przewodowego. Na etapie planów miejscowych zostaną ustalone zasady rozbudowy sieci i zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i wodę oraz zasady odprowadzenia ścieków. Postuluje się wyposażyć tereny zwłaszcza położone w północnej i północno-wschodniej



części gminny w kanalizację sanitarną. Docelowo sieć kanalizacji sanitarnej należy rozbudować dla całej strefy wyznaczonej w studium. Postuluje się prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą we własnym zakresie. Należy promować inicjatywy dotyczące wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie mieszkaniowej

MN1

Wyznaczona na rysunku strefa MN1- strefa zabudowy mieszkaniowej zlokalizowana w znacznej części w północnej i północno-wschodniej części gminy jak również w innych częściach gminy w większości na gruntach słabszych klas gleb obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej głównie planowanej i realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W strefie tej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej. W strefie tej planuje się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej z dopuszczeniem możliwości jej rozbudowy.

W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

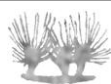
- Maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% działki (z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, dla których powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% działki)
- Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 50% (z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, dla których powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 70% działki).
- Zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m. W planach miejscowych należy ustalić wysokość zabudowy, oraz wyznaczyć linie zabudowy w poszczególnych kwartałach w zależności od wysokości istniejącej zabudowy. W planach miejscowych należy ustalić rodzaj i wysokość ogrodzeń.
- Minimalną szerokość działki od strony drogi 18m, postuluje się aby działki miały kształt regularny.
- Zaleca się minimalną powierzchnię działki na poziomie 1000 m², a na terenach w sąsiedztwie rezerwatu zaleca się 1500 m²,
- Należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

MN2

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

- Maksymalną powierzchnię zabudowaną 30% działki.
- Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 60%.
- Zalecana wysokość budynków do 10m, preferowana wysokość 8m.
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1000 m² z adaptacją istniejących powierzchni działek zabudowanych budynkami letniskowymi dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej.
- Minimalną szerokość działki od strony drogi 20m, postuluje się aby działki miały kształt regularny.
- Należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.
-

MN3



Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, na dużych działkach stanowiących użytki leśne lub rolne o powierzchni powyżej 2000 m², a nawet kilku hektarów, przewidzianych do zabudowy w oparciu o plany miejscowe.

W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy 15% powierzchni działki.
- Powierzchnię biologicznie czynną min. 75% powierzchni działki.
- Zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 10m.
- Minimalną powierzchnię działki 2000 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. 2000 m².
- Należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

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, tworzące m.in. korytarze ekologiczne wzdłuż dolin rzecznych oraz uprawy polowe, tereny istniejących parków, cmentarzy, Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Obszary te charakteryzują się przewagą gruntów o niskiej klasie gleb. Tereny korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych charakteryzują się gruntami o złych warunkach budowlanych, z wysokim poziomem wód gruntowych oraz możliwością okresowego podsiąkania. Wzdłuż rzeki Utraty występują obszary zalewowe.

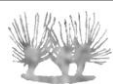
Wytyczne ogólne

Obszary strefy RE służą funkcji regulacyjno-ochronnej środowiska przyrodniczego w gminie. Strefa RE zakłada ochronę istniejących lasów, zadrzewień, użytków zielonych oraz istniejących rzek i wód powierzchniowych. Rzeki w granicach gminy wraz z elementami składającymi się na krajobraz dolin rzecznych objęte strefami RE3 oraz RE4 tworzą podstawę systemu przyrodniczego gminy oraz zapewniają łączność terenów o dużym znaczeniu przyrodniczym. Umożliwiają migrację zwierząt i roślin oraz zachowanie różnorodności biologicznej i ochronę cennych gatunków flory i fauny, pełniąc przy tym ważną funkcję krajobrazotwórczą i krajobrazochronną. Strefa RE1 obejmująca tereny istniejących lasów w gminie, w tym trzech dużych kompleksów leśnych służyć będzie ochronie funkcji przyrodniczych (w tym biologicznych, klimatycznych i hydrologicznych) jak również roli społecznej i krajobrazowej istniejących lasów.

Określone w niniejszym studium kierunki rozwoju strefy RE należy rozumieć jako wiodący sposób zagospodarowania terenu, który może zostać uzupełniony innym zagospodarowaniem niesprzecznym z funkcją określoną w studium, który należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na etapie planu miejscowego dopuszcza się możliwość korygowania granic terenów wskazanych do objęcia planem. Dopuszcza się na etapie miejscowego planu korektę przebiegu granic korytarzy ekologicznych strefy RE. Na etapie sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się na działce nr ew. 10/3 w miejscowości Władysławów przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną wraz z małą architekturą. Ponadto dopuszcza się pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenów – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa oraz rolniczego i leśnego użytkowania.

Środowisko przyrodnicze

Studium kształtuje i chroni lokalne powiązania przyrodnicze wzdłuż dolin rzecznych tworzących system przyrodniczy gminy poprzez wyznaczenie strefy RE3. Przewiduje się ochronę wartości krajobrazowych przez zakaz lokalizowania inwestycji. Dopuszcza się jedynie zachowanie oraz



możliwość rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych w strefach RE2 i RE3. Postuluje się 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 komunikacji i infrastruktury:

Dopuszcza się przebieg niezbędnych mediów przez obszary ciągów ekologicznych, do terenów sąsiednich. Zakłada się prowadzenie wszelkich koniecznych sieci infrastruktury technicznej w sposób minimalizujący ich wpływ na środowisko przyrodnicze, nieograniczający migracji gatunków, nie pogarszający stosunków wodnych. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowych dróg i wykonanie nowych dróg dojazdowych do zbiorników wodnych, łąk i zwartych kompleksów leśnych oraz kształtowanie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych w terenach zieleni wzdłuż rzek.

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 przewidziane do zalesień lub pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym z zachowaniem walorów krajobrazowych, położone w sąsiedztwie istniejących lasów oraz na gruntach słabych klas gleb. Dopuszcza się lokalizację siedlisk zagrodowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

RE3

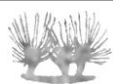
Tereny siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk.

RE4

Tereny wód powierzchniowych, w tym stawy hodowlane i kąpieliska, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu oraz przeznaczone pod zbiorniki wodne. Dopuszcza się użytkowanie rekreacyjno – wypoczynkowe.

RE5

Tereny rekreacji i istniejących Ogrodów Działkowych tj. obszarów gruntu rolnego podzielonego na działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe, służącego do prowadzenia upraw ogrodowych oraz do wypoczynku użytkowników działek i innych osób. Postuluje się utrzymanie funkcji terenów Ogrodów Działkowych oraz dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń niezbędnych do ich obsługi. Postuluje się zieleni towarzyszącą.



STREFA RP

Charakterystyka i położenie strefy rolniczej

Strefa obejmuje tereny rolne położone na gruntach w kompleksach żyznych gleb, głównie w południowej i centralnej części gminy. Strefa ta obejmuje tereny upraw polowych służących produkcji rolniczej jak i tereny położone w sąsiedztwie terenów już zurbanizowanych bądź przeznaczonych do zabudowy, które stanowią strefę pośrednią pomiędzy wyznaczonymi terenami zabudowy a terenami produkcji rolniczej. W studium strefie rolniczej w południowej części gminy w obszarach o niskich klasach gleb często odłogowanych zostały wyznaczone tereny (RP2), dla których planuje się poza produkcją rolniczą możliwość lokalizacji funkcji turystycznych, agroturystycznych, rekreacyjnych, i innych usług związanych zarówno z produkcją rolniczą i planowaną bądź istniejącą zabudową zagrodową.

Wytyczne ogólne

Na terenach strefy, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem planuje się produkcję rolniczą. 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.

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów na etapie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz dopuszcza się rolnicze i leśne użytkowania.

Środowisko przyrodnicze

Studium zakłada zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych. Ustala się 2-u 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 RP występują obiekty figurujące w ewidencji konserwatora zabytków: pozostałości założenia 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

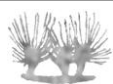
Komunikacja

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.

Zaopatrzenie w media

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny. Z uwagi na rozproszoną sieć osadniczą, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) oraz wywóz na podstawie stosownych umów, bądź stosowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków. Na etapie planów miejscowych należy określić zasady lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń zlokalizowanego na sieci 220V. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. W planach miejscowych należy sprecyzować zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz możliwości podłączenia przyłączy gazociągu. Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą we własnym zakresie. Należy promować inicjatywy dotyczące wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie rolnej



RP1

Tereny rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej w kierunku zwiększenia areалу istniejących gospodarstw rolnych. Możliwość wprowadzenia innych usług w istniejące siedliska.

- Budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze wchodzące w skład gospodarstw rolnych winny skalą nawiązywać do wysokości zabudowy sąsiedniej około 12.0 m

RP2

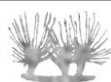
Tereny rolne położone głównie w południowej części gminy w sąsiedztwie istniejących lasów i pól planowane do zagospodarowania z wykorzystaniem walorów krajobrazowych. Możliwy rozwój strefy w kierunku zabudowy usługowej związanej z usługami turystycznymi, agroturystycznymi rekreacyjnymi i usługami związanymi z produkcją rolną i zabudową zagrodową.

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 maksymalną wysokość budynków do 10.0m.

ANEKS**BILANS POWIERZCHNI W OBRĘBACH**

WIEŚ	POW. OGÓŁEM	POW. GŁÓWNYCH SKUPISK ZABUDOWY	POW. TERENÓW PRZEZNACZONYCH DO ZABUDOWY W PLANACH MIEJSCOWYCH I PRZYGOTOWANYCH DO UCHWALENIA	POW. TERENÓW POZOSTAŁYCH PRZEZNACZONYCH DO ZABUDOWY W PROJEKcie STUDIU
Bartosówka	704,9025	20,3	60	146
Bieniewiec	192,2023	43,9	65,03	26,68
Bolesławek	125,4801	5,3	2,6	44
Cieple	74,7841	4,03	2,32	36,14
Cieple A	84,4878	0,33	2,04	49,7
Grzegorzewice	475,1926	20,5	36	275,8
Grzmiąca	147,1867	6,7	6,43	7,89
Grzymek	184,3946	37,8	27,04	46,7
Huta Żabiowska	182,4287	34,78	93,9	0
Jastrzębnik	117,1323	9,49	27,86	76,65
Kaleń	256,566	12,85	100,22	19,93
Kaleń Towarzystwo	233,1199	6,72	74,5	11
Lasek	238,9207	6,8	20,11	114,6
Lisówek	88,99	3,86	0	33,27
Musuły	330,1103	44	64,48	172,5
Nowa Bukówka	217,7597	1385	29,8	90,8
Oddział	122,1474	4,3	21,6	56,65

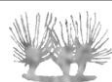
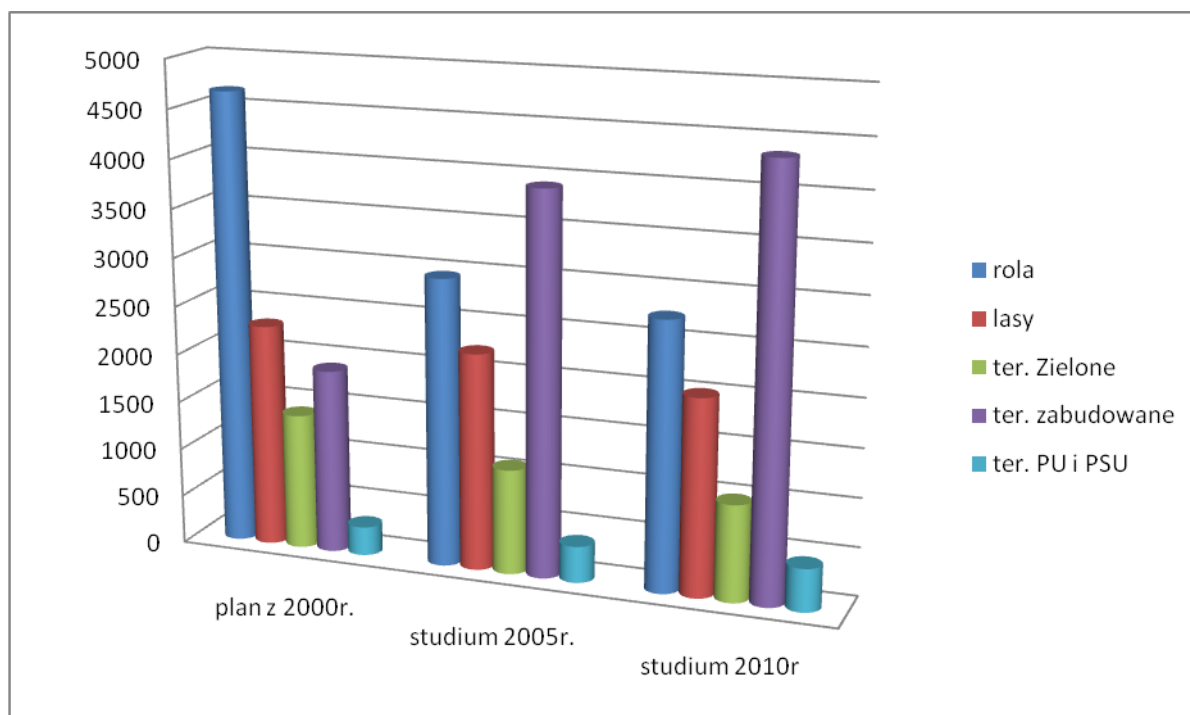


Ojrzanów	457,8735	62,07	98,61	186,47
Ojrzanów Towarzystwo	185,2867	5,14	0	58,95
Osowiec	519,9119	166,06	276,01	26,29
Petrykozy	640,4463	51	16,14	201,9
Pieńki Słubickie	75,2348	11,5	16,76	8,35
Pieńki Zarębskie	174,5619	3,8	0	37,68
Piotrkowice	432,6896	13	19,7	126,4
Przeszkoda	66,31	10,19	44,8	3
Redlanka	104,43	2,5	0	6,8
Rumianka	85,5865	5,1	14,54	45,06
Siestrzeń	356,2232	28,331	204,17	66,11
Skuły	350,6527	25,73	45,5	179,4
Słubica A	108,9154	2,94	33,94	64,85
Słubica B	87,0607	7,3	40,6	0,7
Słubica Dobra	146,5515	3,73	25,9	78,3
Słubica Wieś	140,74	6,72	11,02	66,44
Władysławów	138,6568	43,2	74,53	20,36
Wycinki Osowskie	122,6545	33	109	0
Zalesie	132,9569	11	45,08	43,22
Zaręby	536,2961	45	123,65	98,85
Żabia Wola	441,0619	55,5	178,8	102
Żelechów	675,4575	213,8	326,96	100,23
Stara Bukówka	42,037	3,5	0	20,7
Józefina	31,7513	12,44	0	31

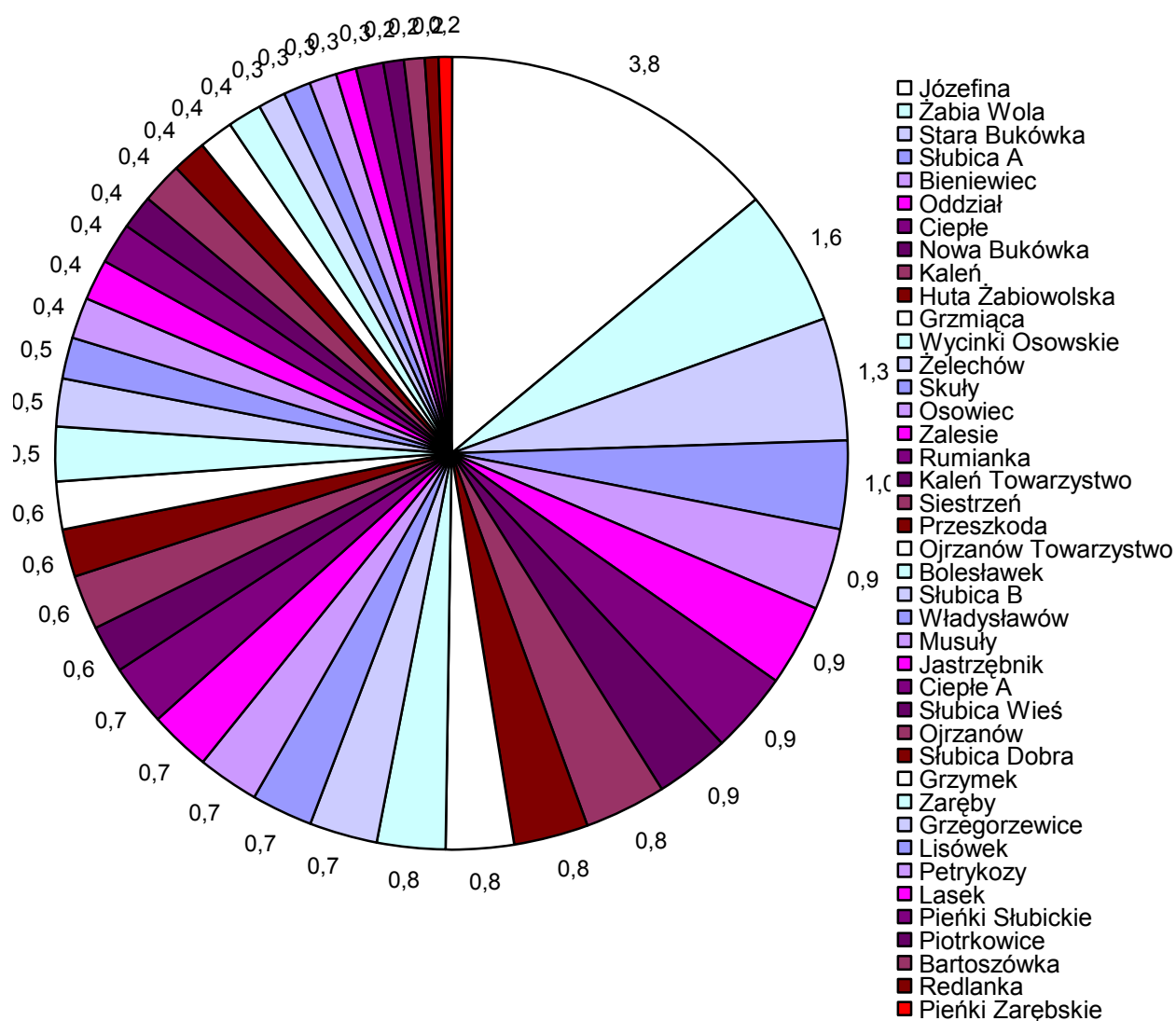


BILANS TERENÓW WG. ICH PRZEZNACZENIA

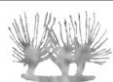
Powierzchnia w ha	rola	las	ter. Zielone	ter. zabudowane	ter. PU i PSU
plan z 2000r.	4665,3	2300	1400	1900	295,7
studium 2005r.	2956	2230	1080	3920	375
studium 2010r	2750	2018	994,1	4357,1	441,8



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

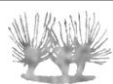


Najgęściej zamieszkane są miejscowości: Józefina (prawie 4 mieszkańców na 1ha powierzchni), Żabia Wola (1,6) Stara Bukówka (1,3), Ślubica A, najmniejsza gęstość.



Wykaz rysunków:

1. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej
2. Kierunki rozwoju systemów 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.

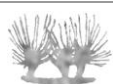
Studium określa politykę przestrzenną Gminy uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych na potrzeby opracowania niniejszego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

Sformułowana w studium polityka przestrzenna 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:

- potrzeby 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.

- potrzeby 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.

- poprawy sytuacji 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.

- poprawy sytuacji 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.

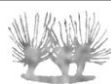
- stanu zagospodarowania przestrzennego

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 przeanalizowane 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

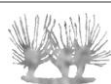
Gmina przystąpiła do zmiany obowiązującego studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego celem uaktualnienia go.

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

- ukierunkowania rozwoju przestrzennego i gospodarczego z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego
- stworzenia odpowiednich warunków prawidłowego rozwoju sieci osadniczej i dla rozwoju infrastruktury technicznej,
- 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.

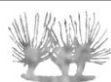
Ponadto studium pełni rolę informacyjną służąc także promocji Gminy poprzez przedstawienie jej walorów oraz możliwości lokalizowania inwestycji.



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.
- 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 65/XI/2007 z dnia 25 października 2007r o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola 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. Warszawa, maj 2001r.
- 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 72 % powierzchni Gminy, lasy 22,6 %. Gminę zamieszkuje 6581 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 56 osób/km². Według danych GUS z 2007r procent ludności w wieku produkcyjnym 63,73%, procent ludności z wykształceniem wyższym 5%.

Gmina Żabia Wola jest gminą wiejską, do niedawna rolniczą. Na terenie Gminy występują obszary przemysłowe, głównie wzdłuż drogi krajowej nr 8. 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 wchodziły w skład terenów zaplecza lokalnego ruchu rekreacyjno-turystycznego Warszawy.

W 2007 roku przyrost naturalny wyniósł 0,47 na 1000 ludności. 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 na poziomie niższym od średniej krajowej i wojewódzkiej.



Studium ukierunkowuje te tendencje w celu zapobiegania żywiłowej nieprzemysłanej 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.

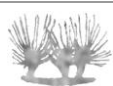
Gmina położona jest bezpośrednio pomiędzy Warszawą a Łodzią, których lepsze powiązanie i utworzenie obszaru dwubiegunowej aglomeracji ma zwiększyć ich potencjał do poziomu liczącego się w skali europejskiej.

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.

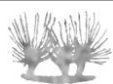
W gminie Żabia Wola czynnikami wpływającymi na możliwości realizacji celów rozwoju są następujące uwarunkowania:

- 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.

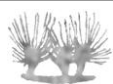
Zagrożenia związane z rozwojem Gminy Żabia Wola.

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.

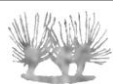
Realizacja powyższego celu rozwoju Gminy realizowana będzie przez następujące działania (cele pośrednie)

- 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 oraz istniejących lasów i zalesień,
- 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 z 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.

W obszarze planuje się strefę wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego obejmującą m.in.: usługi, produkcję, usługi obsługi ruchu tranzytowego, usługi transportu, obsługi technicznej i napraw pojazdów, składy, magazyny, parki technologiczne, centra kongresowo- wystawiennicze, handel, w tym obiekty handlowe prowadzące sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, centra logistyczne, biura, administracja, zamieszkanie zbiorowe w tym usługi hotelowe oraz usługi administracji i biurowe. Istniejące w strefie tereny rolnicze dopuszcza się do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych. Ponadto dopuszcza się w strefie rozwoju gospodarczego możliwość realizacji podstawowych usług użyteczności publicznej, w tym celów publicznych w szczególności: oświaty, kultury, kultu religijnego oraz handlu, gastronomii, usług agroturystycznych, sportu, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz innych drobnych usług.

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 produkcji.

UM - Strefa usługowo-mieszkaniowa.

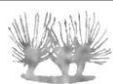
Strefa obejmuje tereny położone wzdłuż dróg o największym natężeniu ruchu głównie wzdłuż dróg powiatowych i wzdłuż drogi wojewódzkiej w pasie o szerokości zmiennej do około 100m, w niektórych rejonach o szerokości znacznie większej. Strefa usługowo- mieszkaniowa obejmuje również centra ośrodków gminnych we wsiach Żabia Wola - Józefina, Żelechów - Ojrzanów, Skuły – Bartoszkówka, Siestrzeń.

Obecnie w strefie tej znajdują się tereny intensyfikującą zabudowę mieszkaniowo usługową i usługową oraz tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zieleni.

W strefie usługowo- mieszkaniowej zakłada się rozwój bardzo szeroko pojętych usług, nie wyłączając usług użyteczności publicznej, usług drobnej wytwórczości realizowanej w formie małych i mikro przedsiębiorstw, usług turystyki w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty sportowe i rekreacyjne, obiekty gastronomiczne, stacje paliw płynnych i gazowych w sąsiedztwie dróg publicznych oraz obszary pozostające w dotychczasowej rolniej i leśnej formie użytkowania terenów.

Studium uwzględni przebudowę drogi wojewódzkiej nr 876.

W obszarze strefy przede wszystkim stwarza się warunki dla lokalnych inicjatyw.



MN - Strefa mieszkaniowa.

Strefa obejmuje obszary w zasięgu silnej presji aglomeracji warszawskiej (północna i północno-wschodnia część gminy) oraz obszary głównie znajdujące się na terenach gruntów o niskich klasach gleb w różnych częściach gminy. Podstawowym przeznaczeniem terenów znajdujących się w tej strefie jest funkcja mieszkaniowa o małej intensywności zabudowy. W obszarze strefy przewiduje się towarzyszące zabudowie mieszkaniowej nieuciągliwe usługi w tym usługi użyteczności publicznej w szczególności usługi: 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.

Strefa mieszkaniowa w studium została wyznaczona na bardzo dużych obszarach powiązanych wzajemnie ze sobą. Dopuszcza się pozostawienie części tych terenów w dotychczasowym rolniczym lub leśnym użytkowaniu.

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.

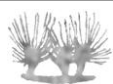
Zasada przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji oraz zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków na małych działkach i w terenie o bardziej intensywniej zabudowie zwiększa bezpieczeństwo sanitarne mieszkańców gminy, oraz zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska.

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, o dużych walorach krajobrazowych oraz tereny charakteryzujące się dużym udziałem zieleni urządzonej. Strefa obejmuje lasy i zadrzewienia, trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska, tworzące m.in. korytarze ekologiczne wzdłuż dolin rzecznych oraz uprawy polowe, tereny istniejących parków, cmentarzy, Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Obszary te charakteryzują się przewagą gruntów o niskiej klasie gleb. Tereny korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych charakteryzują się gruntami o złych warunkach budowlanych, z wysokim poziomem wód gruntowych oraz możliwością okresowego podsiąkania. 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 zabudowy, oraz przez zwiększenie zalesienia wybranych terenów) ma zagwarantować utrzymanie różnorodności biologicznej i zachowanie cennych gatunków flory i fauny na terenie gminy.

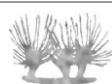
Prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego stwarza możliwość realizacji wysokich standardów życia mieszkańców gminy we wszystkich strefach funkcjonalnych.

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.

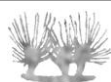
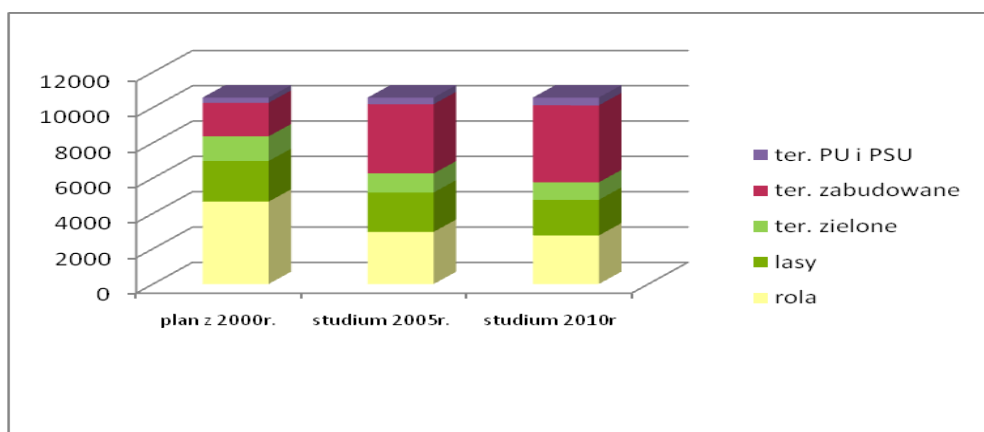
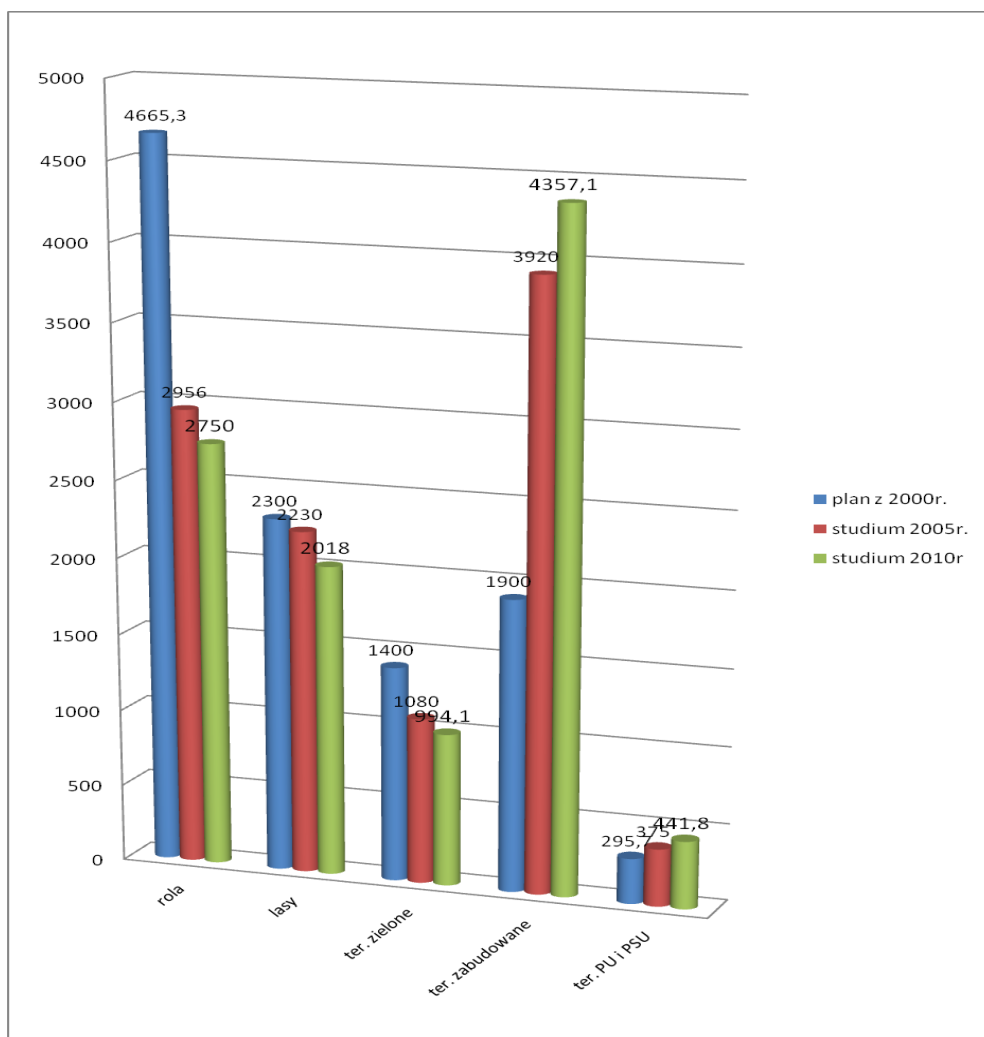
Studium zakłada kontynuację dotychczasowych kierunków rozwoju na tych obszarach.

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

Porównanie przeznaczenia terenów wynikającego z planu miejscowego z 2000r, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego z 2005r do przeznaczenia w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola 2010.



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

