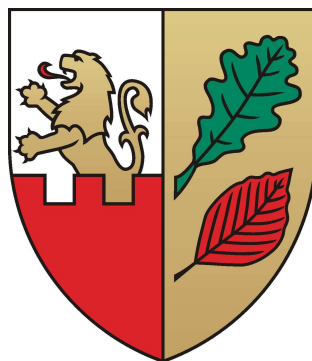


**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**



KWIECIEŃ 2012
ZMIANA 2018
ZMIANA 2020

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
PODSTAWA PRAWNA	5
CEL OPRACOWANIA STUDIUM	5
A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	7
I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WPLYWAJĄCE NA KSZTAŁT POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY	7
I.1 WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY	7
Mapa nr 1. Położenie na tle administracyjnego podziału kraju i województwa	7
Gmina na tle powiatu	8
Pozostałe powiązania	8
I.2 WNIOSKI Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	8
I.2 WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH	8
I.3 PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE	17
II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPLYWAJĄCE NA KSZTAŁT POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY	18
II.1 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ANTROPOGENICZNEGO	21
1.1 WARUNKI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	21
1.2 UWARUNKOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	23
1.3 UWARUNKOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	26
1.4 UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCYCH FORM OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	26
II.2 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY WARTOŚCI KULTUROWYCH ...	31
2.1 RYS HISTORYCZNY	31
2.2 ZASOBY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO GMINY	33
2.3 WYTTCZNE KONSERWATORSKIE DLA WYBRANYCH OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH GMINY	38
II.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY DEMOGRAFICZNEJ I SPOŁECZNEJ	42
3.1 DEMOGRAFIA	42
3.2 WARUNKI MIESZKANIOWE, GOSPODARSTWA DOMOWE	45
3.3 RYNEK PRACY	46
3.4 PROBLEMY SPOŁECZNE	48
3.5 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	49
II.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY	54
4.1 ROLNICTWO	54
4.2 PRZEMYSŁ, USŁUGI I RZEMIOSŁO	57
4.3 MIESZKALNICTWO	57
4.4 TURYSTYKA I REKREACJA	58
II.5 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY GOSPODARKI GRUNTAMI	65
II.6 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	65
6.1 ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE	67
6.2 PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	89
6.3 MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I SPOŁECZNEJ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	106
6.4 PROGNOZOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ, WYRAŻONE W IŁOŚCI POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY „USŁUGOWEJ”	120
6.5 SZACOWANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW	129
6.6 PODSUMOWANIE – PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW WYZNACZONYCH W M.P.Z.P., NA KTÓRYCH MOŻLIWA JEST LOKALIZACJA NOWEJ ZABUDOWY	139
6.7 WNIOSKI	141
II.6 7 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY UKŁADU TRANSPORTOWEGO	141
II.7 8 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	146

II.8.9	UWARUNKOWANIA INNE	149
	ZAGROŻENIA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	149
8.1	9.1 ŹRÓDŁA NIEKORZYSTNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	149
8.2	9.2 ZAGROŻENIA NADZWYCZAJNE	149
8.3	9.3 OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO	150
	OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	151
8.4	9.4 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	151
8.5	9.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	151
8.6	9.6 OBSZARY OCHRONY PRZYRODY	151
8.7	9.7 OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI	152
8.5	9.8 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN	153
8.6	9.9 TERENY ZAMKNIĘTE	155
	WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN oraz WÓD PODZIEMNYCH	155
8.7	9.10 WODY	155
8.8	9.11 SUROWCE MINERALNE	156
8.9	9.12 INFORMACJE O UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻACH	158
III.	WNIOSKI - UWARUNKOWANIA ROZWOJU	159
III.1	DYNAMIKA ROZWOJU GMINY ŻABIA WOLA	159
III.2	ANALIZA SŁABYCH I MOCNYCH STRON, SZANS I ZAGROŻEŃ	160
B.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	165
I.	STRATEGICZNY CEL ROZWOJU GMINY ŻABIA WOLA	165
II.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA	166
II.1	STRUKTURA PRZESTRZENNA	166
II.2	ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	167
2.1.	POLITYKA SPOŁECZNA GMINY	167
2.2.	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY	168
2.3.	POLITYKA ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.	169
2.4	ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH	173
2.5	POLITYKA OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH	173
III.	STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	176
III.1	STREFY FUNKCJONALNE	177
III.2	USTALENIA DLA STREF FUNKCJONALNYCH – WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH	178
	STREFA PU	17878
	STREFA U	17882
	STREFA UM	17884
	STREFA MN	187
	STREFA RE	190
	STREFA RP	193
	ANEKS	195
	BILANS POWIERZCHNI W OBRĘBACH	195
	ROZMIESZCZENIE LUDNOŚCI W GMINIE ŻABIA WOLA WEDŁUG MIEJSCOWOŚCI	197
	Procentowe rozmieszczenie ludności we wsiach.	197
	Gęstość zaludnienia [liczba mieszkańców na 1ha] w poszczególnych obrębach	198
C.	UZASADNIENIE WRAZ Z SYTEZĄ USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA	200
1.	CEL I METODA OPRACOWANIA	200
	Uwarunkowania rozwoju Gminy	201
	Cel opracowania studium	202
	Ważniejsze materiały źródłowe	203
2.	SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA.	205
	Podstawowe wielkości charakteryzujące gminę.	205
	Uwarunkowania o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (czynniki wewnętrzne i zewnętrzne).	205
	Wnioski z Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004 roku Uchwałą nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego:	206
	Wnioski z uwarunkowań	206

3. WPLYW ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ NA PLANOWANE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA	207
Czynniki wpływające na realizację celów rozwoju Gminy.....	207
Szanse rozwoju Gminy Żabia Wola.....	207
Zagrożenia związane z rozwojem Gminy Żabia Wola.....	207
Cele i kierunki polityki przestrzennej na obszarze Gminy Żabia Wola	208
4. OPIS STREF FUNKCJONALNYCH WYZNACZONYCH W STUDIUM.....	209
PU - Strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego.	209
U/W - Strefa aktywności gospodarczej z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych.	209
UM - Strefa usługowo-mieszkaniowa.....	210
MN - Strefa mieszkaniowa.....	210
RE - Strefa ekologiczna.	211
RP - Strefa produkcji rolnej.	211
5. PODSUMOWANIE PLANOWANYCH ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW	212
6. SCHEMAT PODZIAŁU NA STREFY FUNKCJONALNE W GMINIE ŻABIA WOLA.	213

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.),
- 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),
- ~~○ 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.~~
- ~~○ Uchwała Rady Gminy Żabia Wola z dnia 20 grudnia 2016r nr 90/XXIII/2016r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola.~~
- Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 36/XXV/2020 z dnia 30 czerwca 2020r w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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.

Celem zmiany studium jest wprowadzenie nowych kierunków zagospodarowania w Gminie Żabia Wola. Nowe kierunki zagospodarowania obejmują :

- teren lasu przeznaczony do zagospodarowania jako obszar funkcjonalny, o oznaczeniu ekologicznym, edukacyjnym i społecznym w miejscowości Żabia Wola,
- powiększenie terenów eksploatacji powierzchniowej kopalin w miejscowości Zaręby.

Zmiana studium nie wiąże się ze zmianą, powiększeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę w związku z czym, nie wykonuje się bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Celem zmiany studium jest wskazanie nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego w Gminie Żabia Wola, który obejmuje wprowadzenie w miejscowości Grzegorzewice na terenie stawów hodowlanych oraz terenów do nich przyległych strefę aktywności gospodarczej, gdzie zakłada się rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją.

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 S8 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~~

I.2 WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU

13 grudnia 2011r została przyjęta Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030. KPZK 2030 wprowadza współzależność celów polityki przestrzennej z celami polityki regionalnej, wiąże planowanie strategiczne z programowaniem działań w ramach programów rozwoju i programów operacyjnych współfinansowanych ze środków UE. Cele zawarte w KPZK zakładają integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury osadniczej.

Cel strategiczny: Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych - konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.

KPZK wskazuje sześć celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Wszystkie elementy struktury przestrzennej kraju, są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie:

1. Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.
2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
3. Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
4. Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Gmina Wiskitki położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy - znajduje się w strefie bezpośredniego wpływu centralnego ośrodka wzrostu jakim jest Warszawa.

KPZK nakłada obowiązek wdrożenia ustaleń i zaleceń w niej określonych do planów zagospodarowania przestrzennego województw w zakresie delimitacji obszarów funkcjonalnych i sporządzenie dla nich opracowań planistycznych w formie opracowania strategii, planów i studiów zagospodarowania przestrzennego.

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJ. MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa uchwalono w dniu 7 czerwca 2004r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 217 z dnia 28.08.2004r poz. 5811. w dniu 19 grudnia 2018r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 22/18 opublikowano w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 22/18 z dnia 28 grudnia 2018r. poz. 13180. Integralną częścią Planu jest Plan zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy (MOFW), do którego należy gm. Żabia Wola.

~~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 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.
- **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 Mszezonowa 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, Mszezonów, 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.~~

W PZPWM znalazły się inwestycje celu publicznego, które swoim zasięgiem obejmują gminę Żabia Wola, takie jak:

W dziedzinie Transport kolejowy:

- przebudowa i rozbudowa infrastruktury liniowej nr 12 na odcinku Skierniewice - Pilawa - Łuków, wraz z remontem przystanków.

W dziedzinie Transport drogowy:

- przebudowa drogi S8 Piotrków Trybunalski – Warszawa, odcinek: Radziejowice (DK50) – Warszawa (Paszków).- inwestycja została już zrealizowana.

W dziedzinie Infrastruktura techniczna:

- koncepcja budowy gazociągu przesyłowego gazu łupkowego Wronów – Gustorzyn (uzależniona od analiz ekonomicznych).

Postulaty i rekomendacje dotyczące zagospodarowania przestrzennego woj. mazowieckiego:

W dziedzinie Transport kolejowy:

- budowa linii kolejowej Warka – Grójec – CPK.

W dziedzinie Transport rowerowy:

W celu zapewnienia spójności tras oraz warunków sprzyjających poprawie bezpieczeństwa i rozwoju komunikacji rowerowej postuluje się:

- budowę infrastruktury rowerowej wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich o wysokim natężeniu ruchu samochodowego, zarówno w ramach ogólnych inwestycji drogowych, jak i jako samodzielne inwestycje krajowego i wojewódzkiego zarządcy drogi;

Ochrona środowiska i zasobów przyrody:

- zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP;
- ochronę prawną korytarzy ekologicznych poprzez wpisanie do MPZP;
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
- dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjającej retencji wód opadowych, głównie w miastach;
- zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w tym starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, śródpolnych oczek wodnych oraz ich ochrona poprzez zapisy w dokumentach planistycznych gmin;

- realizację działań inwestycyjnych i utrzymaniowych melioracji wodnych, w tym ochronę układów odwodnienia rowami melioracyjnymi, budowę systemów melioracji zwiększających retencję glebową, odbudowę systemów drenarskich;
- poprawę jakości wód poprzez rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska (w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej) oraz racjonalną gospodarkę przestrzenną w sąsiedztwie zbiorników wodnych;

Dodatkowe postulaty i rekomendacje dotyczące zagospodarowania przestrzennego MOFW:

Ochrona środowiska i zasobów przyrody:

- przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt,
- wdrażanie koncepcji zielonej infrastruktury poprzez
 - ✓ zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym, w tym przez zwiększenie powierzchni ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i ich właściwe zagospodarowanie;
 - ✓ tworzenie zielonych korytarzy poprzez zapewnienie roślinności, zwłaszcza wysokiej, wzdłuż tras komunikacyjnych.
- planowanie oraz realizacja obszarów i obiektów zielonej infrastruktury, jako czynników mających wpływ na organizację przestrzeni (kształtowanie struktur osadniczych) oraz zapewnienie w niej udziału funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych, w tym wyznaczanie, zachowanie i kształtowanie terenów biologicznie czynnych;
- realizację programów ochrony środowiska przed hałasem dla Warszawy oraz dla terenów położonych wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich i linii kolejowych;
- ograniczanie degradacji litosfery, w tym warstwy glebowej, jak również niekorzystnych zmian w krajobrazie i gospodarce wodnej związanych z powierzchnią eksploatacją surowców mineralnych m.in. poprzez rekultywację terenów zdegradowanych.

STRATEGIA ROZWOJU WOJ. MAZOWIECKIEGO

Dnia 28 października 2013r. została przyjęta Uchwałą Nr 158/13 przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Strategia rozwoju woj. mazowieckiego z perspektywą do 2030r. Główna wizja rozwoju wyznaczona w strategii: „Mazowsze to region spójny terytorialnie, konkurencyjny, innowacyjny z wysokim wzrostem gospodarczym i bardzo dobrymi warunkami życia jego mieszkańców”. Natomiast cel główny wynikający z wizji - „Zmniejszenie dysproporcji rozwoju w woj. Mazowieckim, wzrost znaczenia Obszaru Metropolitalnego Warszawy w Europie.” Cel główny i wizja zrealizowane będą poprzez realizację celów strategicznych i kierunków w różnych obszarach działań tj. w gospodarce (w tym w przemyśle i produkcji), przestrzeni i transporcie, społeczeństwie, środowisku i energetyce oraz kulturze.

Województwo Mazowieckie podzielono na Obszary Strategicznej Interwencji: ostrołęcko – siedlecki, płocko – ciechanowski, radomski oraz Obszar Metropolitalny Warszawy, do którego należy m.in. gmina Żabia Wola. Dla każdego z obszarów określono najważniejsze kierunki działań.

Do najważniejszych kierunków działań skierowanych do Obszaru Metropolitalnego Warszawy należą:

1. Wzmacnianie funkcji metropolitalnych Warszawy;
2. Zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez:
 - rozbudowę sieci metra w Warszawie,

- budowę dróg ekspresowych, systemu obwodnic ekspresowych m.st. Warszawy oraz połączeń drogowych rozprawiających ruch z sieci TEN-T i dróg znajdujących się w sieci TEN-T11,
 - rozbudowę Warszawskiego Węzła Kolejowego,
 - rozbudowę warszawskiego węzła lotniczego, w tym powiązanie funkcjonalne Lotniska Chopina i Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa–Modlin,
 - rozwój zbiorowego zrównoważonego transportu multimodalnego;
3. Uporządkowanie gospodarki przestrzennej i przywrócenie ładu przestrzennego w OMW;
 4. Rewitalizacja i regeneracja (odnowa) istniejącej zabudowy w miastach OMW, w tym szczególnie w prawobrzeżnej Warszawie;
 5. Równoważenie rozwoju OMW w sferze środowiska i energetyki, w tym:
 - utworzenie systemu gospodarki odpadami,
 - wspieranie gospodarki niskoemisyjnej z uwzględnieniem termomodernizacji oraz OZE,
 - przeciwdziałania zagrożeniom naturalnym i poprawa retencji wodnej;
 6. Rozwój specjalizacji w obszarze innowacyjnej gospodarki, m.in. rozbudowa infrastruktury badawczo-rozwojowej oraz transfer technologii, w tym w ramach Warszawskiej Przestrzeni Technologicznej;
 7. Rozwój cyfryzacji oraz systemu e-usług publicznych dla mieszkańców;
 8. Działania na rzecz zrównoważonego rozwoju obszarów o najsilniejszych powiązaniach funkcjonalnych z m.st. Warszawą, przy wykorzystaniu m.in. instrumentu zintegrowanych inwestycji terytorialnych (ZIT);
 9. Utworzenie strefy aktywności ekonomicznej wokół Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa–Modlin.

Strategia rozwoju województwa określa kierunki działań procesów rozwoju danego regionu. Strategia rozwoju woj. mazowieckiego stanowi odpowiedź na wyzwania, którym musi sprostać województwo, aby podnieść jakość życia, ograniczyć wykluczenie społeczne i bezrobocie, realizować politykę spójności terytorialnej oraz politykę inteligentnego i zrównoważonego rozwoju. Istotą strategii jest wskazanie celów rozwojowych, których realizacja zapewni utrzymanie trwałego rozwoju. Dotyczy wszystkich uczestników życia społeczno-gospodarczego regionu. Wskazuje działania, które należy realizować, aby osiągnąć przyjęte cele rozwojowe.

STRATEGIA ROZWOJU OBSZARU METROPOLITALNEGO WARSZAWY (OMW)

Gmina Żabia Wola jest jedną z gmin wchodzących w skład Obszaru Metropolitalnego Warszawy (OMW). Obszar ten został wyznaczony przez Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego na podstawie badań przeprowadzonych w 7 grupach zagadnień (przestrzeń, środowisko, społeczeństwo, gospodarka, transport, infrastruktura techniczna i inwestycje). Granice obszaru ustalono, biorąc pod uwagę największe nasilenie powiązań funkcjonalno-przestrzennych i najwyższe wartości wskaźników analizy ekonomicznej. Tak wyznaczony obszar został zatwierdzony przez Wojewódzką Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i Komisję Strategii Rozwoju Regionalnego i Zagospodarowania Przestrzennego Sejmiku Województwa Mazowieckiego oraz w styczniu 2006 r. przez Zarząd Województwa Mazowieckiego. W 2015r. dla obszaru metropolitalnego została opracowana strategia rozwoju OMW z perspektywa działań do 2030r. Nie uchwalono jeszcze ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Związku Metropolitalnego Warszawy.

Mapa 1. Gminy objęte ZIT i OMW



źródło: Diagnoza obszaru metropolitalnego Warszawy. Raport syntetyczny, Geoprofit Wojciech Dziemianowicz, ECORYS Polska Sp. z o.o. Warszawa 2014.

Podstawą wyznaczenia Strategii Rozwoju OMW było określenie misji czyli określenie kluczowych zadań i celu funkcjonowania OMW, wizji (określenie docelowego funkcjonowania obszaru), celów strategicznych (kluczowych priorytetów i kierunków działań) oraz celów operacyjnych (kierunków działań w celu osiągnięcia celu strategicznego).

Misją zawartą w strategii rozwoju OMW jest: „Wykorzystanie efektów synergii działań jednostek samorządu terytorialnego podejmowanych w celu podnoszenia jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności obszaru. Misja ta jest osiągana poprzez kreowanie

nowoczesnych rozwiązań funkcjonalnych i bogatej oferty kulturalno – rekreacyjnej, stworzenie sprzyjających i unikatowych warunków do efektywnej współpracy pomiędzy biznesem a nauką oraz prowadzenia działalności gospodarczej, zarówno przez inwestorów krajowych, jak i zagranicznych.”

W osiągnięciu misji zawartej strategii pomogą następujące cele strategiczne:

1. Inteligentna, zintegrowana sieć transportu zbiorowego OMW (m.in. poprzez budowę tras szybkiego ruchu, wykorzystanie istniejącej infrastruktury kolejowej).
2. Ład przestrzenny oparty na kompleksowym planowaniu, zapewniającym komplementarność funkcji, estetykę, wykorzystanie istniejących potencjałów oraz uwzględniającym zrównoważony rozwój.
3. Zintegrowana, atrakcyjna oferta spędzania czasu wolnego, wykorzystującego potencjał przyrodniczy, kulturalny i historyczny.
4. Atrakcyjne warunki do rozwijania przedsiębiorczości oraz lokowania inwestycji w ramach sieci gospodarek miejskich.
5. Wysoki poziom kapitału ludzkiego i społecznego, udział mieszkańców OMW w kształtowaniu zrównoważonej metropolii, oparty na idei społeczeństwa obywatelskiego.

W/w cele oraz kierunki rozwoju zawarte w strategii rozwoju OMW mają na celu opracowanie całościowego modelu zrównoważonego rozwoju tj.:

- wzrost gospodarczy należy pogodzić ze zrównoważonym wykorzystaniem zasobów naturalnych i zachowaniem ich dla przyszłych pokoleń,
- globalna konkurencyjność musi sprzyjać włączeniu społecznemu i promować gospodarkę lokalną,
- rozwój ekonomiczny nie może wykluczać grup zmarginalizowanych; atrakcyjność na poziomie światowym musi być budowana z uwzględnieniem grup, które znalazły się w niekorzystnej sytuacji społecznej.

Działania zawarte w strategii rozwoju OMW dotyczą współpracy na różnych płaszczyznach pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, środowiskiem naukowym, biznesowym i organizacjami pozarządowymi.

STRATEGIA ROZWOJU POWIATU GRODZISKIEGO

Dla powiatu grodziskiego obowiązuje strategia rozwoju określona na lata 2014 – 2020 przyjęta Uchwałą Nr 368/XLVII/14 z dnia 25 września 2014. Misja określona w strategii rozwoju brzmi: „Władze powiatu współpracując ze społecznością lokalną, będą działać dla stworzenia warunków samorealizacji mieszkańców, rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i kultury, by stworzyć region gdzie łatwo spełnić aspiracje życiowe mieszkańców, a koncepcja zrównoważonego rozwoju zapewnia należyty poziom ochrony środowiska naturalnego i uwzględnienie potrzeb osób znajdujących się w szczególnej potrzebie”. Natomiast wizja: „W przewidywanej w Strategii perspektywie czasowej powiat grodziski ma sprzyjać szerokiemu spektrum aktywności społecznej i rozwinąć się jako bezpieczna przestrzeń przyjazna tak mieszkańcom jak i środowisku naturalnemu oraz inwestorom i przedsiębiorcom”. Osiągnięcie założeń określonych w misji i wizji rozwoju nastąpi przez wyznaczone cele strategiczne i operacyjne oraz konkretne zadania. Poniżej przedstawiono cele strategiczne:

1. Podnoszenie jakości świadczonych usług przez jednostki organizacyjne samorządu.
2. Poprawa stanu środowiska w pow. grodziskim.
3. Poprawa stanu opieki zdrowotnej.
4. Stworzenie systemu skutecznej, nowoczesnej edukacji zapewniającej wysoką jakość nauczania dostosowaną do kontynuowania kształcenia na wyższym etapie edukacyjnym oraz potrzeb rynku pracy.

5. Ochrona i poprawa stanu zabytków oraz rozwój kultury na terenie powiatu grodziskiego.
6. Rozwój infrastruktury i komunikacji:
Na terenie gm. Żabia Wola wskazano następujące zadania:
 - ✓ budowa ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 1503 odc. Grodzisk Maz. – Siestrzeń,
 - ✓ przebudowa drogi powiatowej nr 1505 Grodzisk Maz. – Józefina,
 - ✓ przebudowa drogi powiatowej nr 1520 Bukówka – Skuły,
 - ✓ remont drogi nr 1521 Żabia Wola – Piotrkowice.**W/w inwestycje zostały już zrealizowane.**
7. Przeciwdziałanie bezrobociu i promowanie aktywnej polityki rynku pracy.
8. Wzmacnianie i rozwój systemu opieki społecznej.

STRATEGIA ROZWOJU GMINY ŻABIA WOLA

Dnia 22 grudnia 2015r. Rada Gminy Żabia Wola przyjęła Uchwałą Nr 131/XV/2015 Strategię Rozwoju Gminy na lata 2015-2030. Wizja określona w strategii rozwoju Gminy Żabia Wola brzmi: *„Gmina Żabia Wola atrakcyjnym miejscem życia na terenie obszaru metropolitalnego Warszawy, ośrodkiem konkurencyjnej, innowacyjnej gospodarki lokalnej, zdrowych warunków zamieszkania, efektywnego inwestowania, pracy i wypoczynku zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju”*. Realizacja wizji gminy nastąpi poprzez następujące cele strategiczne:

1. Likwidacja niedoborów w infrastrukturze technicznej, w tym służącej ochronie środowiska przyrodniczego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni.
2. Trwały i zrównoważony rozwój gospodarki lokalnej.
3. Podnoszenie standardu świadczonych usług społecznych oraz działania na rzecz integracji i kształtowania postaw prospołecznych mieszkańców.

Sformułowana wizja rozwoju, a także strategiczne cele rozwoju stanowią syntetyczną deklarację intencji władz gminy Żabia Wola, co do kierunków przyszłego jej rozwoju. Cele strategiczne są równorzędne względem siebie. Wyznaczają główne kierunki jej dalszego rozwoju. Zostaną osiągnięte przez cele operacyjne i planowane kierunki działań. W konsekwencji sformułowano następujące strategiczne programy działań realizacyjnych:

1. *infrastruktura wodno-ściekowa i gospodarka odpadami komunalnymi* (m.in. rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, rozbudowa oczyszczalni ścieków w Żabiej Woli, budowa oczyszczalni ścieków w Skułach, modernizacja sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, gazyfikacja gminy, budowa sieci światłowodowej, urządzeń i sieci Internetu szerokopasmowego),
2. *drogi i transport publiczny* (wspieranie działań na rzecz polepszenia powiązań transportowych Gminy z otoczeniem – modernizacja dróg powiatowych, budowa bezkolizyjnych przejazdów, budowa nowych, modernizacja i przebudowa oraz remont istniejących dróg gminnych, budowa dróg rowerowych, poprawa powiązań transportem publicznym Gminy z otoczeniem),
3. *środowisko przyrodnicze i zagospodarowanie przestrzenne* (m.in. Ochrona bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo, wartościowego krajobrazu kulturowego i zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących ekosystemów. Doprowadzenie do należytego stanu czystości rzek – Utraty, Pisi Tuczej i Pisi Gagoliny. Ochrona istniejących terenów bagiennych i podmokłych położonych w sąsiedztwie cieków wodnych. Zachowanie i ochrona przestrzeni produkcji rolnej w kompleksach żyznych gleb. Wzrost terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o dużym komforcie przestrzennym. Ograniczanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej poprzez przyjęcie zasady dogęszczania istniejących jednostek osadniczych. Preferowanie rozwoju osadnictwa na terenach

wyposażonych w infrastrukturę techniczną i wzdłuż dróg wyposażonych w tę infrastrukturę. Kształtowanie oraz rozbudowa centrów wsi, ośrodków subgminnych w Żabiej Woli, Żelechowie, Skułach, Józefinie, Kaleni, Zarębach, Piotrkowicach, Ojrzanowie, Grzegorzewicach, Władysławowie. Uporządkowanie przestrzenne terenów urbanizujących się, poprzez wyznaczenie i rozdzielanie terenów dla wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego oraz osadnictwa mieszkalno-rekreacyjnego. Ochrona cennych zasobów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego przed zabudową i degradacją.),

4. *gospodarka niskoemisyjna* (m.in. Kompleksowa instalacja urządzeń służących wykorzystaniu Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w budynkach użyteczności publicznej i budynkach prywatnych. Termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej w gminie. Budowa nowego oraz wymiana oświetlenia ulicznego na energooszczędne. Wymiana pieców grzewczych w gospodarstwach domowych. Wymiana eternitowych pokryć dachów, usuwanie i utylizacja odpadów azbestowych.),

5. *gospodarka lokalna,*

6. *usługi społeczne,*

7. *wspieranie inicjatyw obywatelskich i komunikacja społeczna,*

8. *administracja samorządowa.*

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, Żabia Wola, 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.~~

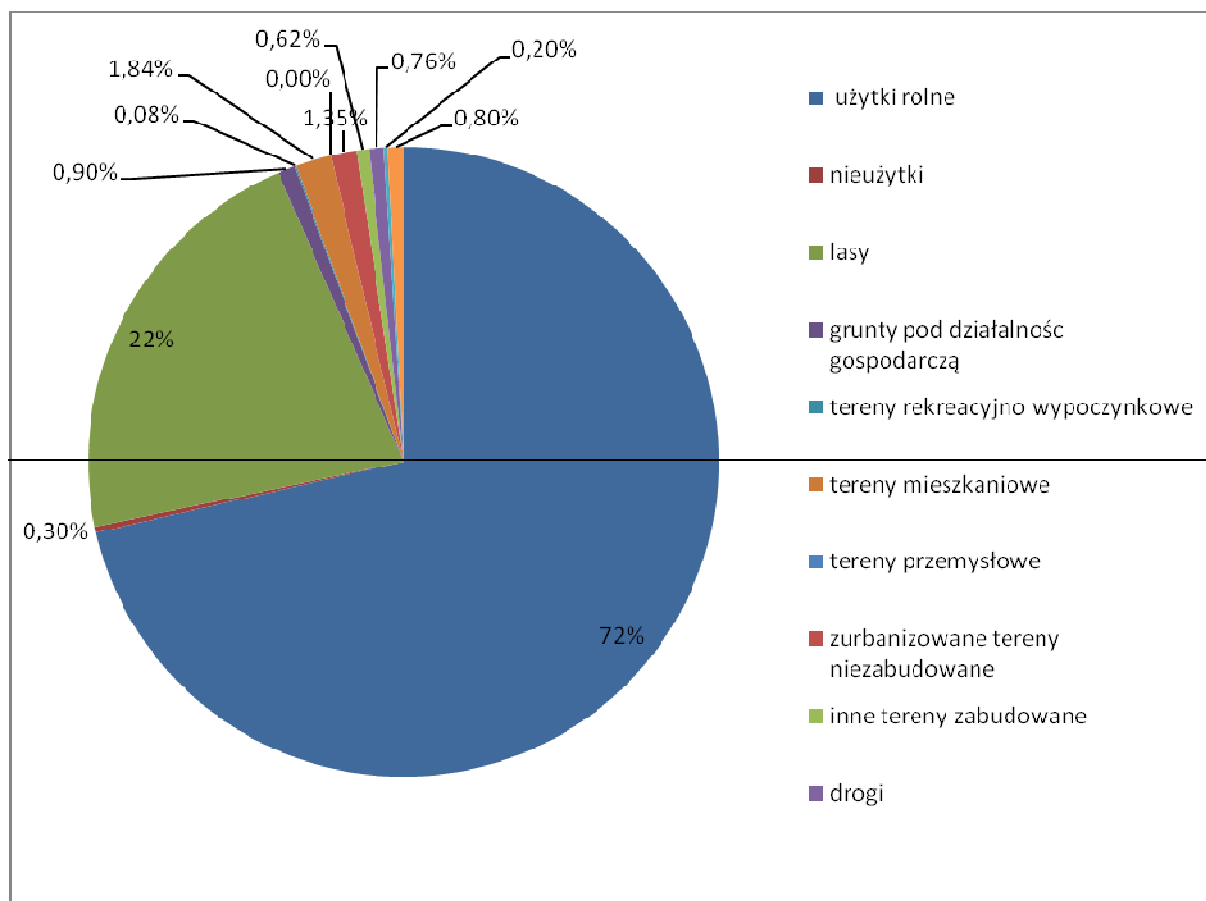
II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPLYWAJĄCE NA KSZTAŁT POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

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.

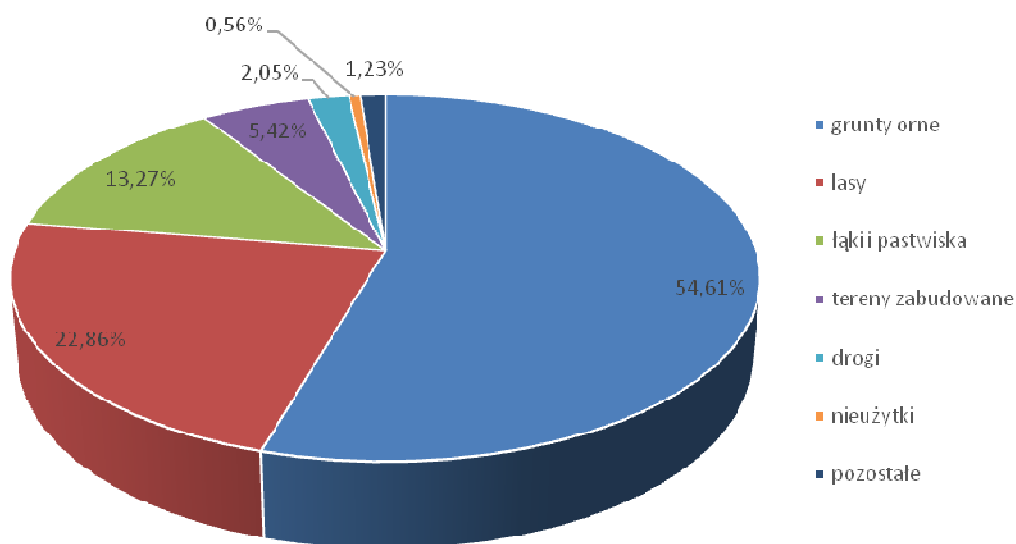
Podstawowe wielkości charakteryzujące gminę

Powierzchnia gminy	106 km ² (10 561 ha)
Ludność	6581 osób 8.985 (GUS – stan na k.2019r.)
Średnia gęstość zaludnienia	62,08 osób/km² 85 osób/km ² (GUS – stan na k.2019r.)
Procent ludności w wieku produkcyjnym	63%* 60,6% (GUS – stan na k.2019r.)
Procent ludności z wykształceniem wyższym	5%*
Powierzchnia lasów	22% 21,6% (GUS - stan na k.2019r.)
Powierzchnia użytków rolnych	72% 67,88% (stan na 2020r.)

*wg danych GUS - 2007r)



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

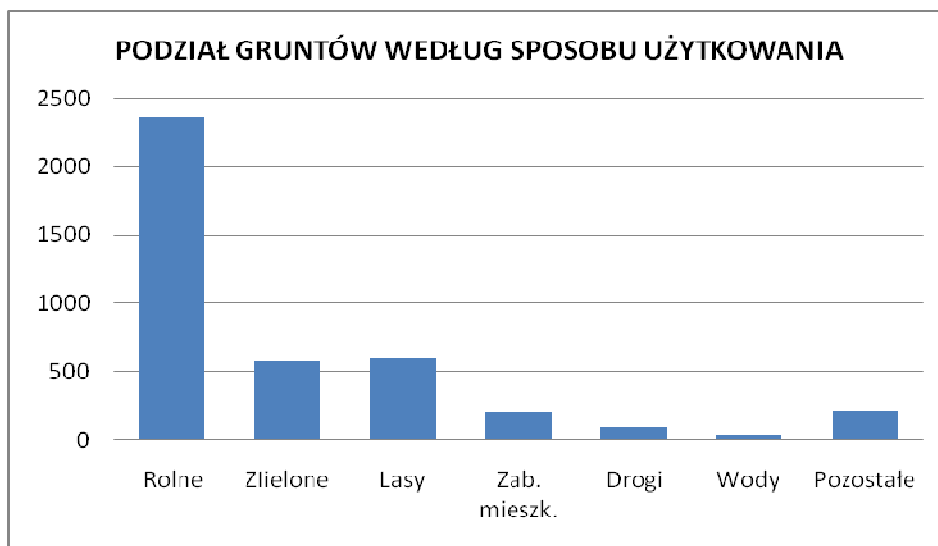


Wykres.1 Struktura użytkowania gruntów gminie Żabia Wola w ujęciu procentowym – stan na 2020r.
 źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Żabia Wola.

Obszary wykazywane jako użytki rolne stanowią ~~72%~~ 67,88% (stan na 2020r.) 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.~~

Na podstawie danych GUS za rok 2019 lesistość na terenie gminy wynosiła 21,6% i jest mniejsza niż średnia dla woj. mazowieckiego (23,5%) i krajowa (29,6%).



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

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 S8 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: równolegle do Pisi Tucznej (około pięciu kilometrów na południe, przez wieś Grzymek, Słubicę A i Grzmiącą, do wsi Ciepłe, dalej równolegle do warstw terenu po granicy lasu i w północnym skraju obszaru uroczyska „Skuły wschód” do wsi Kaleń Towarzystwo, i obszaru źródłiskowego Utraty i dalej wzdłuż rzeki Utraty granicą wsi Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo do Żelechowa.

W części południowej gminy rzeźba powierzchni terenu jest stosunkowo urozmaicona, północna część jest lekko nachylona w kierunku północno-zachodnim, większe różnice wysokości występują w dolinach rzek. Na obszarze gminy dominują grunty o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków. Grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia występują głównie w dnach dolin rzecznych i obniżeniach bezodpływowych. Na niewielkich obszarach występują złoża kopalin pospolitych (piasków i żwirów). Gmina charakteryzuje się niezbyt korzystnymi warunkami dla produkcji rolnej. Wartość bonitacyjna gruntów przedstawia się następująco: klasy V i VI (słabe i najsłabsze) 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. Ciek wodny zaliczają się do wód wolno płynących. Brak naturalnych dużych zbiorników wodnych.

Cieki wodne

Przez teren gminy Żabia Wola przepływa kilka rzek oraz mniejszych cieków wodnych z czego pięć (Mrowna, Utrata, Pisia 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 Tucznej (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 Tucznej (w miejscowości Bartoszkówka) i Utraty (w miejscowości Ojrzanów). Stan czystości wód w obydwu punktach pomiarowych okazał się niezadowalający. Wody rzek przepływających przez teren Żabiej Woli: Pisi Tucznej, Mrowny i Rokitnicy zostały sklasyfikowane, Pisia Tuczna i Rokitnica zarówno pod względem chemicznym jak bakteriologicznym zostały zakwalifikowane w całości jako pozaklasowe, wody rzeki Mrowny zaklasyfikowano do III klasy czystości pod względem bakteriologicznym oraz niemal na całej długości do III klasy pod względem chemicznym (0,5 km stanowią wody pozaklasowe)

Stan czystości wód podziemnych.

Najkorzystniejszymi parametrami fizyko-chemicznymi charakteryzują się wody oligoceńskie. Wody poziomu miocenińskiego 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

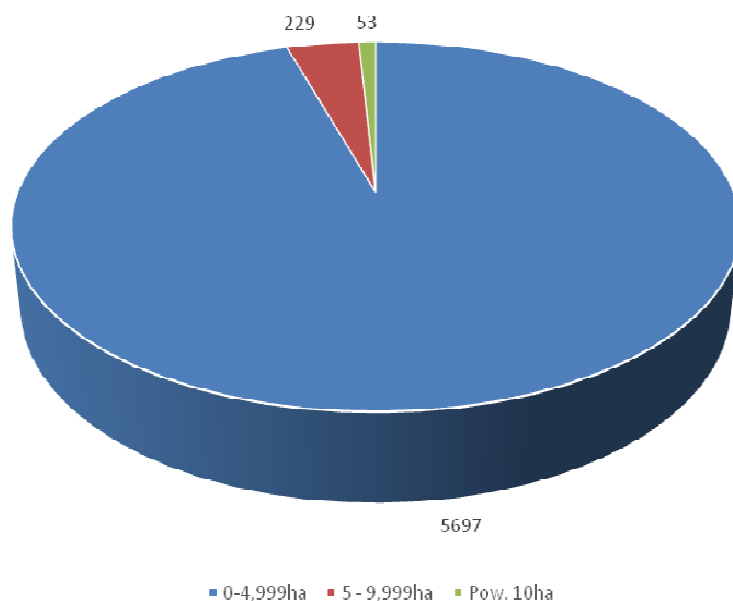
Zakres powierzchni	Ilość gospodarstw (szt.)
0,0 – 0,4999ha	77
0,5 – 0,9999ha	112
1,0 – 1,4999ha	585
1,5 – 1,9999ha	320
2,0 – 2,9999ha	358
3,0 – 4,9999ha	355
5,0 – 6,9999ha	133
7,0 – 9,9999ha	82
10,0 – 14,9999ha	43
15,0 – 19,9999ha	6
20,0 – 29,9999ha	3
30,0 – 49,9999ha	2
50,0 – 99,9999ha	1
100,0 ha i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

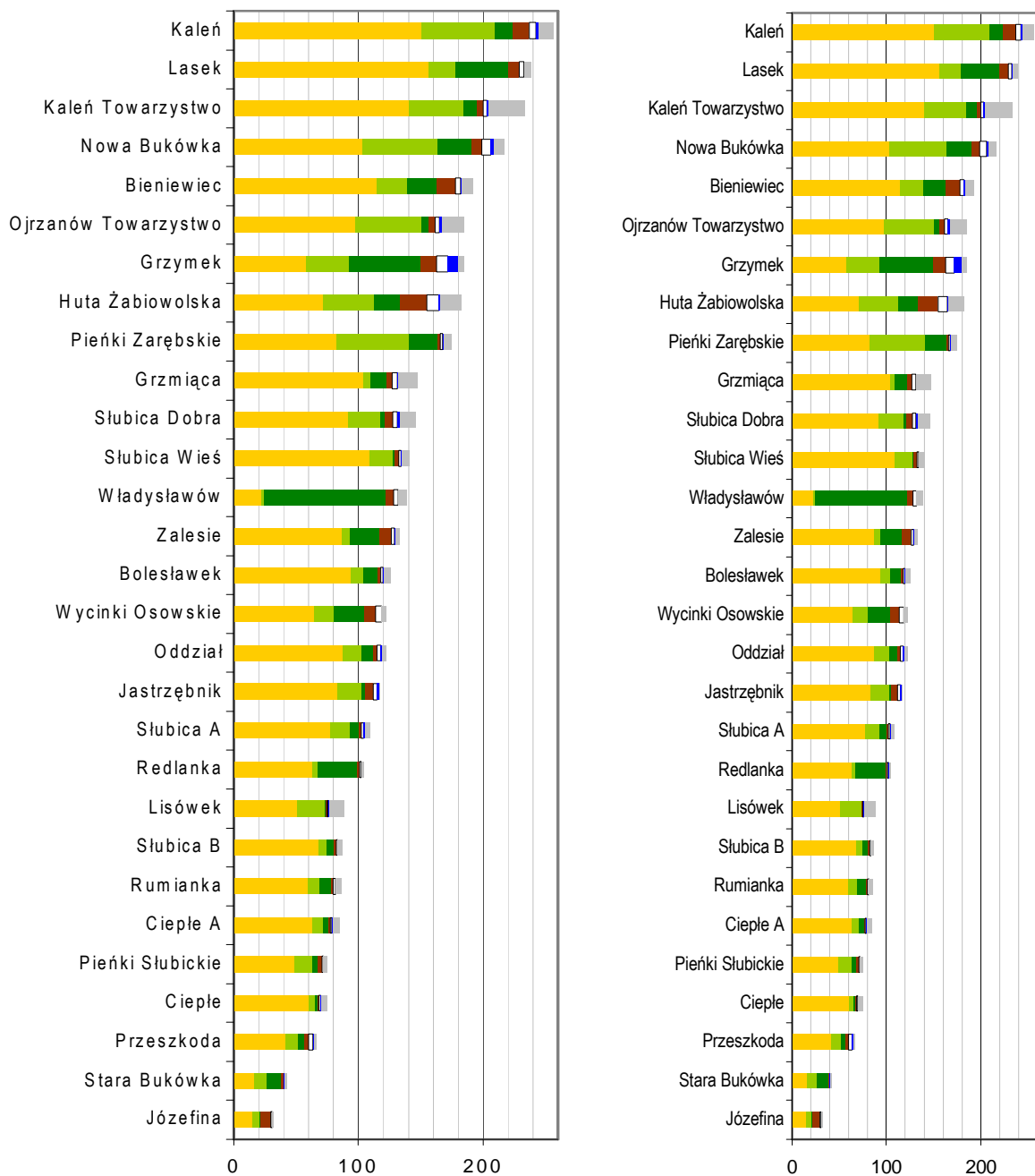


Wykres. 3 Liczba gospodarstw rolnych w Gminie Żabia Wola – stan na 2020r.
źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Żabia Wola.

Formy użytkowania terenu

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

Wykres 3.4 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.~~ Na terenie gminy Żabia Wola powierzchnia gruntów leśnych wynosi 2.288,80ha. Ponad połowę powierzchni lasów na terenie gminy Żabia Wola stanowią lasy państwowe (~~1-368,34 ha~~ 1374,97ha). Należą one do nadleśnictwa Grójec do dwóch leśnictw: Skuły i Książenice. Lasy prywatne stanowią ~~895ha~~ 913,83ha.

Leśnictwo Skuły

Obejmuje lasy w południowej części gminy w tym obydwie rezerwaty 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 Musułach (263ha) ma charakter produkcyjny. Gatunkiem dominującym jest sosna pospolita. Obok sosny występuje brzoza brodawkowata i olsza szara, występuje dąb w domieszce. 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, turzyca orzęsiona, złoć żółta, łuskiwnik różowy.

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

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

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

b) Skulskie dęby (1996r) MP.75/689

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

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

Najbardziej naturalne, najcenniejsze płaty tego zbiorowiska są z udziałem potężnych, ponad 200- letnich dębów. Oprócz dębów rosną tu w domieszce 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 bagienno- lasu olszowego- olsu. Charakterystyczne dla tego zbiorowiska, rośliny zielone to m.in.: Kosaciec żółty, knieź 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.

<u>Gatunki chronione:</u>	<u>Gatunki rzadkie, ginące i zagrożone:</u>
Bagno zwyczajne (<i>Ledum palustre</i>)	Bagnica torfowa
Bluszcz pospolity (<i>Hedera helix</i>)	Borówka bagienna
Buławnik czerwony (<i>Cephalanthera rubra</i>)	Ciemieżyk białokwiatowy
Goździk piaskowy (<i>Dianthus arenarius</i>)	Dzwonek brzoskwiolistny
Goździk pyszny (<i>Dianthus superbus</i>)	Dziurawiec skąpolistny (<i>Hypericum</i>)
Kalina koralowa (<i>Viburnum</i>)	Fiolęk przedziwny (<i>Viola</i>)
Konwalia majowa (<i>Convallaria majalis</i>)	Groszek czerniejący
Kocanki piaskowe (<i>Helichrysum arenarium</i>)	Gruszyca okrągłolistna
Kopytnik pospolity (<i>Asarum europaeum</i>)	Koniczyna dwukłosa
Kosaciec syberyjski (<i>Iris sibirica</i>)	Kostrzewa ametystowa
Kruszczyk szerokolistny (<i>Epipactis helleborine</i>)	Miodownik melisowaty
Kruszyna pospolita (<i>Frangula alnus</i>)	Miodunka wąskolistna (<i>Pulmonaria</i>)
Kukułka (storczyk) Fuchsa (<i>Dactylorhiza fuchsii</i>)	Modrzewica północna
Kukułka (storczyk) plamista (<i>Dactylorhiza maculata</i>)	Przytulia okrągłolistna (<i>Galium rotundifolia</i>)
Kukułka (storczyk) szerokolistna (<i>Dactylorhiza majalis</i>)	Trzcinnik prosty
Lilia złotogłów (<i>Lilium martagon</i>)	Turzyca orzęsiona (<i>Carex</i>)
Listera jajowata (<i>Listeria ovata</i>)	Turzyca leśna
Naparstnica zwyczajna (<i>Digitalis grandiflora</i>)	Turzyca pagórkowa
Pełnik europejski (<i>Trollius europaeus</i>)	Turzyca sina
Pierwiosnek lekarski (<i>Primula veris</i>)	Turzyca tunikowa
Podkolan biały (<i>Platanthera bifolia</i>)	Ukwap dwupienny
Porzeczka czarna (<i>Ribes nigrum</i>)	Wełnianka pochwowata
Przylaszczka pospolita (<i>Hepatica nobilis</i>)	Wyka kaszubska
Przytulia wonna (<i>Galium odoratum</i>)	Zamokrzyca ryżowa
Wawrzynek wilczełyko (<i>Daphne mezereum</i>)	Zerwa kłosowa
Widłak gwoździsty (<i>Lycopodium clavatum</i>)	Żurawina błotna
Widłak jałowcowaty (<i>Lycopodium annotinum</i>)	
Zimozioł północny (<i>Linnaea borealis</i>)	

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 zanieczyszczania 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	Ślubica	100	dąb szypułkowy
1457	54/30	Ślubica	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); wierzb 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. Skuński 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 rozbicia 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 rozbiorze 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 Chetmoński.
- Musuły folwark i wieś (8/61);
- Siestrzeń wieś i folwark z 1870r, fabryka kafli i cegielnia;
- Władysławów wieś, dawna posiadłość kościoła św. Ducha w Warszawie (?/?;65).

Gmina Passy:

- Bieniewice wieś (19/316;337);
- Ojcówek 1863r *majątek z dworkiem wykupiony przez lekarzy z Warszawy Świętochowskich i Katarzyńskich, później właścicielami byli Tadeusz Dmowski, Irena Świętkowska, 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 Dwórzno 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 Kościuszcze.
- **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.
- **Ojrzeń** pierwszy raz wzmiankowana w **1423r**. Wieś i folwark (19/144;286). Siedziba rodu Prusów-Ojrzeńskich. W 1470r dziedzic Ojrzeń Mikołaj Ojrzeński 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 Ojrzeńskiego. 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 Ojrzeńskiego (29/151;394) W 1902 r zorganizowano w Żelechowie straż pożarną.
- **Bartoszkówka** – istnieje od 1878r jest dawną kolonią napływowej ludności rosyjskiej. Dobra te skonfiskowano po Powstaniu Styczniowym ukazem carskim z 1864r i przekazano na rzecz rządu rosyjskiego, a ten przekazał je gen. Skobelewowi. Generał 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)

wytluszczoną 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 ZABYTEKÓW

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	śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza
60-63/4	śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza
60-63/6	śląd osadnictwa	średniowiecznego
60-63/7	śląd osadnictwa	nowożytnego
60-63/10	śląd osadnictwa	nowożytnego
60-63/43	śląd osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia
60-63/44	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
60-63/45	śląd osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza
60-63/46	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
60-63/47	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu i średniowiecza
60-63/48	śląd osadnictwa	z epoki brązu
60-63/49	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia i wczesnej epoki żelaza
60-63/50	śląd osadnictwa	starożytnego
61-62/13	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-62/18	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu
61-62/19	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia
61-62/20	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu
61-62/21	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-62/22	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-62/23	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-62/24	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-62/25	śląd osadnictwa	Starożytne
61-62/26	pozostałości osady	z epoki brązu
	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia
61-62/43	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-62/44	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-62/45	śląd osadnictwa	starożytnego
61-62/46	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-62/47	pozostałości osady	z młodszej epoki kamienia
61-62/54	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i wczesnej epoki żelaza
61-62/55	pozostałości osady	z wczesnej epoki żelaza
61-62/59	śląd osadnictwa	średniowiecznego
61-63/1	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/2	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/3	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/4	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/5	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/6	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia
61-63/7	pozostałości osady	z epoki kamienia
	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/8	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/9	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/10	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/11	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/12	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/13	pozostałości osady	z epoki brązu
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia
61-63/14	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/15	pozostałości osady	z okresu wpływów rzymskich
	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, epoki brązu i średniowiecza
61-63/16	cmentarzysko ?	z okresu wpływów rzymskich
	śląd osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza
61-63/17	pozostałości osady	z wczesnej epoki żelaza
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/18	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu i średniowiecza
61-63/19	śląd osadnictwa	średniowiecznego
61-63/20	cmentarzysko ?	Starożytne
	śląd osadnictwa	średniowiecznego
61-63/21	śląd osadnictwa	średniowiecznego
61-63/22	pozostałości osady	z młodszej epoki kamienia
	śląd osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza
61-63/23	pozostałości osady	z XII-XIIIw
	śląd osadnictwa	starożytnego
61-63/24	śląd osadnictwa	starożytnego

61-63/25	śląd osadnictwa	średniowiecznego
61-63/26	pozostałości osady	z okresu wpływów rzymskich
61-63/27	ślady osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza
	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
61-63/43	śląd osadnictwa	z wczesnej epoki żelaza
61-63/44	cmentarzysko ciałopalne	z epoki kamienia i epoki brązu
	śląd osadnictwa	-
61-63/45	śląd osadnictwa	starożytnego i średniowiecznego
61-63/46	pozostałości osady	z młodszej epoki kamienia i epoki brązu
61-63/47	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia
61-63/48	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/49	cmentarzysko ?	z epoki kamienia, epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
	śląd osadnictwa	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
	ślady osadnictwa	starożytnego i średniowiecznego
61-63/57	pozostałości osady	z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i średniowiecza
61-63/58	śląd osadnictwa	starożytnego
61-63/59	pozostałości osady	z okresu wpływów rzymskich
	cmentarzysko ?	z okresu wpływów rzymskich
	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-63/60	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/61	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/62	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/63	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/64	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-63/65	cmentarzysko ?	z epoki brązu
61-63/66	osada	z epoki brązu
	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
61-63/67	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
61-64/35	śląd osadnictwa	z epoki brązu
61-64/36	pozostałości osady?	z epoki brązu
62-62/14	pozostałości osady	z epoki brązu
62-62/28	śląd osadnictwa	średniowiecznego
62-62/29	śląd osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu
62-62/35	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia lub epoki brązu
62-62/36	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu
62-63/1	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej
62-63/2	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej

62-63/3	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej
62-63/4	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i z XVI-XVIII w.
62-63/5	ślady osadnictwa	średniowiecznego i z XVI-XVIII w.
62-63/6	ślady osadnictwa	z XVI-XVIII w.
62-63/7	ślady osadnictwa	z epoki kamienia
62-63/8	ślady osadnictwa	z okresu wpływów rzymskich
62-63/9	ślady osadnictwa	z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
62-63/10	ślady 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 ZABYTEKÓW

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 Zimnic	1 ćw. XX w	
SIESTRZEŃ	Dwór	ok. 1900r	Park w stylu krajobrazowym
	Park	ok. 1900r	
WŁADYSŁAWÓW	Dwór	poł. XIX w	zespół dworsko – parkowy, styl parku:
	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

<i>Miejscowość</i>	<i>opis</i>	<i>czas powstania</i>	<i>Uwagi</i>
CIEPŁE	Kapliczka przydrożna	1905r	Przy drodze na Grzmiącą
GRZMIĄCA	pozostałości obory	XIX/XX w	pozostałości folwarku zespołu dworskiego
OJCÓWEK	spichlerzyk	ok.1900r	zespół dworsko – parkowy
(Grzymek)			
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 zadawalający,
- miejscowe ubytki tynku,
- niezbędne jest wykonanie prac remontowo- konserwatorskich,
- powiększenie ochrony konserwatorskiej o zabudowania gospodarcze,

park:

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

OJCÓWEK (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, dziedzińca gospodarczego, alei dojazdowej wzdłuż drogi do Bieniewiec,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.

OJRZANÓW *zespół pałacowo- parkowy*

pałac:

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

park:

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

OSOWIEC *zespół dworsko- parkowy*

dwór:

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

park:

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

→ wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.

PETRYKOZY zespół dworsko- parkowy

dwór:

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

park:

- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji.

ŻABIA WOLA zespół dworsko- parkowy

dwór:

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

park:

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

WŁADYSŁAWÓW zespół dworsko- parkowy

dwór:

- stan zachowania 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 brzoza 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

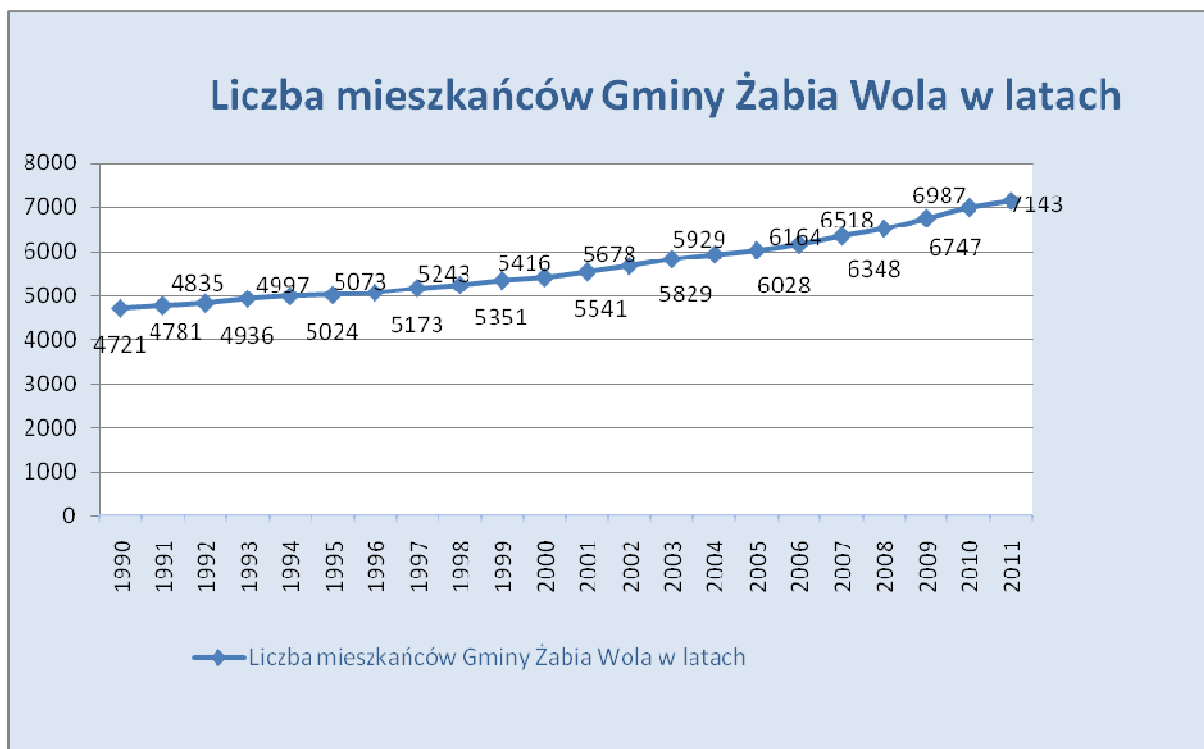
Przyrost naturalny

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, natomiast na k.2019r. – 3,5/1000 mieszkańców. 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. 5 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), w k.2019r. – 8.985 osób ogółem.

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%

Dane demograficzne gm. Żabia Wola (źródło GUS- stan na 31.12.2019r.):

• Ludność	
- mężczyźni	4.477
- kobiety	4.508
• współczynnik feminizacji	101
• przyrost naturalny	3,5
• saldo migracji	240
• Średnia gęstość zaludnienia	85 osób/km ²
• Procent ludności w wieku przedprodukcyjnym	22,4%
• Procent ludności w wieku produkcyjnym	60,6%
• Procent ludności w wieku poprodukcyjnym	17%

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

Lp	Wieś	Liczba mieszkańców
1	Bartoszkówka	220
2	Bieniewiec	199
3	Bolesławek	61
4	Ciepłe	75
5	Ciepłe 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	Zaręby	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.

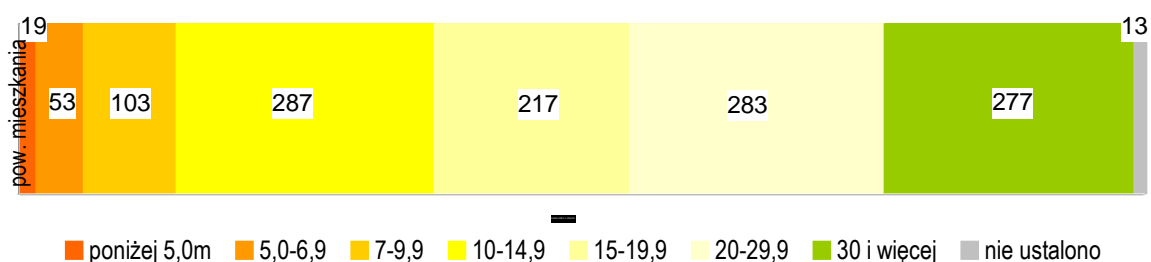


Tabela nr 10. Zasoby mieszkaniowe w Gminie Żabia Wola - dane na dzień 31 XII 2007r.

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 11. Budynki mieszkalne zamieszkane według wyposażenia w instalacje.

OGÓŁEM		Z liczby ogółem – wyposażone w								
		wodociąg			kanalizację		Gaz z sieci	Centralne ogrzewanie		
		razem	Z sieci	lokalny	razem	Z 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 użytkowa mieszkań w m ²	135847	120210	84670	35540	116116	116116	41697	104139	-	104139
Ludność w mieszkaniach	5715	4801	3334	1467	4577	4577	1412	4057	-	4057

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)

LUDNOŚĆ			
	razem	w tym mężczyźni	w tym kobiety
w wieku przedprodukcyjnym	2.011	1.058	953
w wieku produkcyjnym	5.449	2.883	2.566
w wieku poprodukcyjnym	1.525	536	989

* dane według informacji z GUS(aktualne na 31 XII 2019r)

Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Grodzisku Mazowieckim na dzień 31.12.2011r. 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%.

Na koniec grudnia 2019r. liczba bezrobotnych na terenie gminy Żabia Wola wynosiła 82 osoby, w tym 40 mężczyzn i 42 kobiety, stopa bezrobocia ogółem - 2,3%, dla porównania- w woj. mazowieckim – 4,4%, natomiast w kraju – 5,2%. Porównując liczbę zarejestrowanych bezrobotnych na przestrzeni lat należy zauważyć, iż od 2014r. ich liczba systematycznie spada. (Szczegółowe dane dot. liczby bezrobotnych znajdują się w rozdziale II.6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy).

Obecność podmiotów gospodarczych w gminie

Na terenie gminy zarejestrowanych jest 564 podmiotów gospodarczych, na k.2019 – 1.185, z czego 982 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

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	
	Canpol	Sp. z o.o.	Słubica B	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 kwarcowego
18	Hotel Palatium	Spółka Cywilna	Huta Żabiowska	Hotelarstwo, gastronomia
19	Karczma „Nowa Bukówka”	Osoba fizyczna	Nowa Bukówka	Gastronomia
20	TOPSIL		Słubica B	Produkcja uszczelek, uszczelnień.

Wg danych spisu powszechnego w 2002 roku z pracy najemnej utrzymywało się 75% pracujących mieszkańców gminy, pracujący na rachunek własny było 25%, w tym w gospodarstwie rolnym – 11%.

Systematycznie zmniejsza się liczba osób, dla których praca w gospodarstwie rolnym stanowi podstawowe źródło dochodu. Jednocześnie rośnie liczba osób pracujących na rachunek własny.

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

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

3.4 PROBLEMY SPOŁECZNE

Bezrobocie

Gmina Żabia Wola nie należy do uznanych za zagrożoną szczególnie wysokim bezrobociem strukturalnym. Bezrobocie w gminie, podobnie jak i w całym kraju wykazuje tendencję wzrostową – obecnie 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.

Na koniec grudnia 2019r. liczba bezrobotnych na terenie gminy Żabia Wola wynosiła 82 osoby, w tym 40 mężczyzn i 42 kobiety, stopa bezrobocia ogółem - 2,3%, dla porównania- w woj. mazowieckim – 4,4%, natomiast w kraju – 5,2%. Porównując liczbę zarejestrowanych bezrobotnych na przestrzeni lat należy zauważyć, iż od 2014r. ich liczba systematycznie spada. (Szczegółowe dane dot. liczby bezrobotnych znajdują się w rozdziale II.6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy).

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
bezradność w sprawach wychowawczych i prowadzeniu gospodarstwa domowego ogółem				57	40	42	51	59	42	46
w tym rodzinach: -	50	58	81							
niepełnych	27	31	42							17
- wielodzietnych	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 Chełmońskiego (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 Ojrzanowa (146 dzieci) - z Jastrzębnika, Kaleni Towarzystwo, Pieniek Zarębskich, Zarąb, Żelechowa,
- do Skułów (93 dzieci) - z miejscowości Bartoszkówka, Bolesławek, Ciepłe, Ciepłe A, Grzegorzewic, Grzmiąca, Piotrkowice, Skuły.\

Część dzieci z miejscowości Siostrzeń, 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 modernizację. 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 Skułach. 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 Bartoszkowie 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 oprządkowanie.

W 2011 roku wybudowano dwa place zabaw, przy Szkole Podstawowej w Skułach 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 Skułach 4 lokale mieszkalne. W Słubicy Dobrej w dawnym budynku szkoły 2 lokale.

Obecnie na terenie Gminy Żabia Wola (stan na 2020r.) funkcjonuje:

- Szkoła Podstawowa w Józefinie,
- Szkoła Podstawowa w Ojrzanowie,
- Szkoła Podstawowa w Skułach.

Budynki szkolne są w dobrym stanie technicznym, wybudowano boiska wielofunkcyjne w Józefinie (Orlik), Ojrzanowie i Skułach.

W obszarze edukacji przedszkolnej w gminie funkcjonuje gminne przedszkole LEŚNA KRAINA w Żabiej Woli oraz prywatne placówki: przedszkole „PROMYK” w Ojrzanowie-Towarzystwie, przedszkole „ŻABKA” w Żabiej Woli oraz żłobek w Żabiej Woli.

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 Adamowiznie.

Kultura fizyczna

Utworzenie Uczniowskich Klubów Sportowych w trzech szkołach (Józefinie, Ojrzeńcu i Skuławach) 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 Skuławach dostępna jest dla wszystkich siłownia. W szkołach realizowany jest bogaty program rekreacji ruchowej. Organizowane wycieczki rowerowe, spacer, wyprawy krajoznawcze. Zorganizowana ścieżka zdrowia /w Ojrzeńcu/.

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.

Na terenie gminy Żabia Wola funkcjonuje Centrum Integracji Społecznej w Ojrzanowie, które oferuje wielofunkcyjne boisko do piłki ręcznej, koszykówki, piłki siatkowej, tenisa, babmintona i unihokeya z kompletnym wyposażeniem w sprzęt sportowy oraz ściankę wspinaczkową. W Centrum Integracji Społecznej w Ojrzanowie organizowane są bezpłatne zajęcia sportowe. W ofercie dla dzieci i młodzieży znajduje się między innymi judo, karate tradycyjne, unihokey oraz SKS dla kl. 1-3. Dorośli mogą zapisać się na przykład na total fitness, stretching – rozciąganie, trening obwodowy i zajęcia z trenerem personalnym.

Ponadto na terenie gminy funkcjonuje boisko Orlik w Józefinie, w którego skład wchodzi boisko do piłki nożnej oraz boisko wielofunkcyjne przeznaczone do gry w koszykówkę i piłkę siatkową.

W miejscowości Bartoszkówka znajduje się ogólnodostępne boisko sportowe oraz 3-torowa bieżnia lekkoatletyczna.

Mieszkańcy gminy mogą również korzystać z siłowni zewnętrznych zlokalizowanych w Bartoszkówce, Józefinie, Żelechowie oraz w „Lasku Żabiowskim”.

W Domu Strażaka w Skułach funkcjonuje ogólnodostępna siłownia. W 2014r. odrestaurowano park i zbudowano plac zabaw wraz plenerowymi urządzeniami do ćwiczeń przy Domu Kultury w Żabiej Woli.

Turystyka

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

Przez teren gminy prowadzą szlaki turystyczne:

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

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

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

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

Boczki - Łowicz - Sromów - Bolimów - Bolimowski Park Krajobrazowy (Centrum Edukacji Ekologicznej) - Żyrardów - Radziejowice - Kukłówka - Żelechów (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

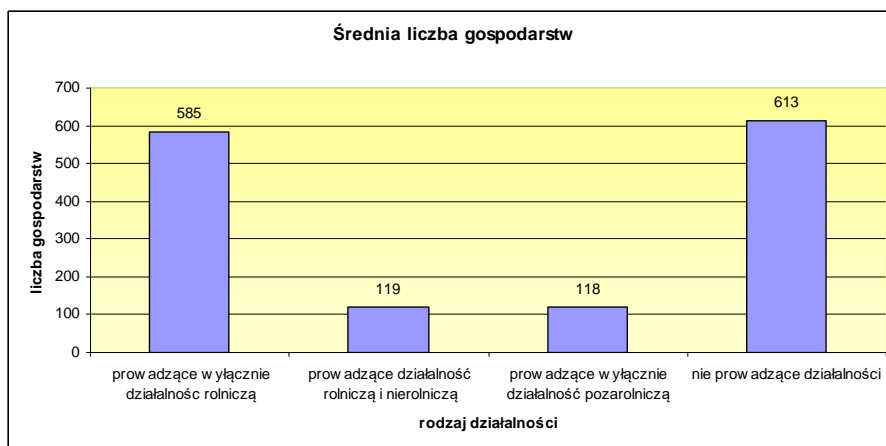
występuje 2077 gospodarstw rolnych (w tym 189 gospodarstw o powierzchni poniżej 1ha), zajmujących one w sumie 6002,3257ha (co stanowi 56,83% powierzchni gminy).

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

Tabela nr 13 Gospodarstwa rolne z podziałem na prowadzoną działalność wg stanu z 2009r.

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

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



Wykres nr 6 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.

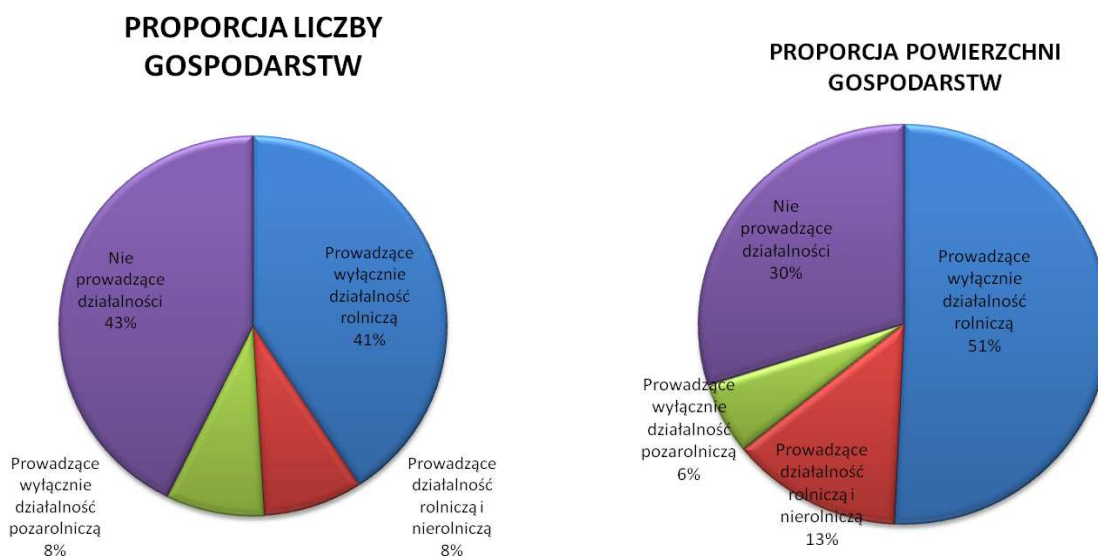
W ostatnich latach udział rolnictwa w gospodarce gminy Żabia Wola jako faktycznej gałęzi gospodarki znacząco spada. Łączna liczba gospodarstw rolnych wynosi 5.979 (dane za rok 2020). Przeważają indywidualne gospodarstwa rolne o areale do 5,00 ha (95,28% gospodarstw rolnych). Gospodarstwa rolne od 5ha do 9,999ha stanowią 3,83%, natomiast powyżej 10ha – tylko 0,89%.

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. Na obszarze gminy dochodzi do zmiany charakteru obszaru z gminy rolniczej, w gminę tzw. „osadniczą”. Dla szeregu osób praca na roli staje się drugą lub trzecią (tylko okresowym) aktywnością zawodową. Związane jest to z malejącym znaczeniem rolnictwa w odniesieniu do innych gałęzi gospodarki i usług na terenie gminy. Część z tych gruntów uzyskała wyłączenie z produkcji rolnej i zgodnie z planem miejscowym może być wykorzystywana na cele budownictwa mieszkaniowego, inwestycji produkcyjnych i usługowych.

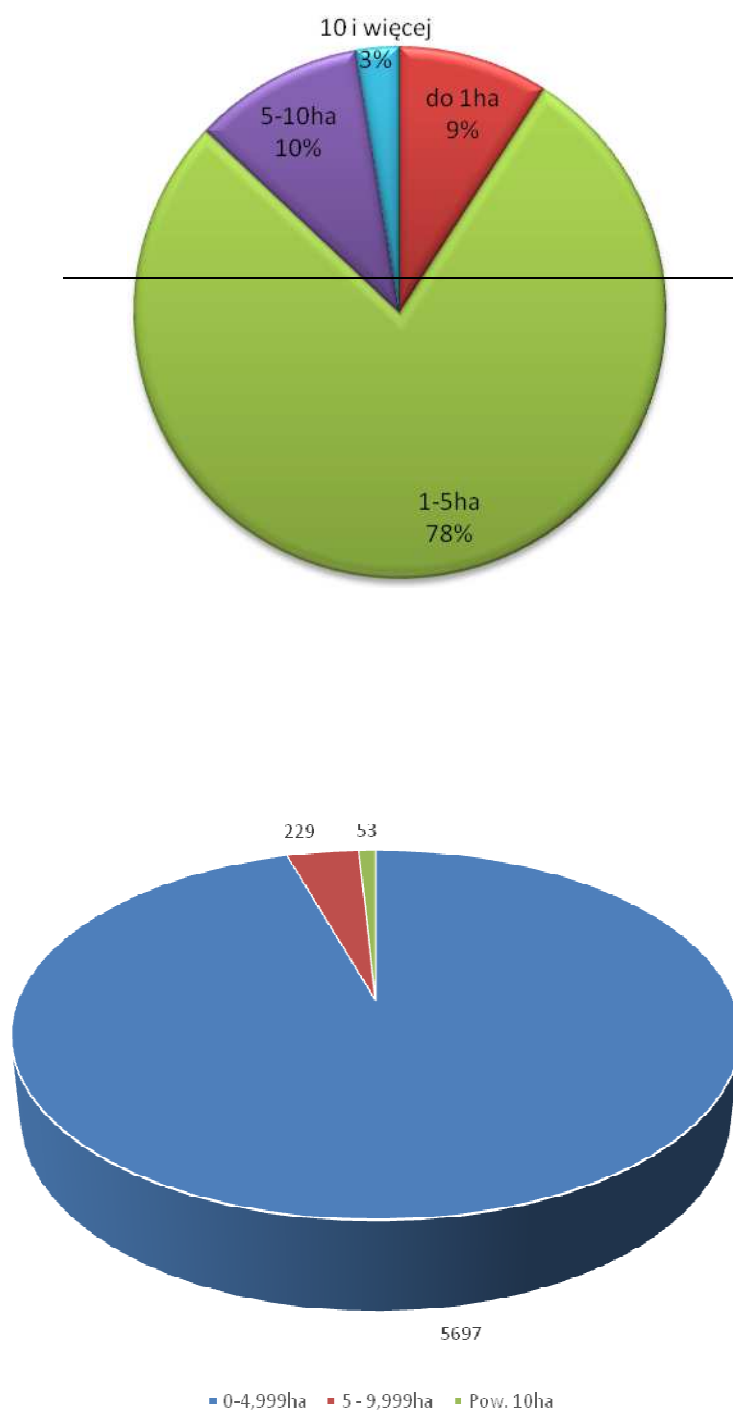
Niezbędnym jest tworzenie warunków do wielofunkcyjnego rozwoju poszczególnych wsi aby stworzyć możliwości pracy pozarolniczej na obszarze gminy. Pozwoli to poprawić warunki życia mieszkańców gminy.

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



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

LICZBA GOSPODARSTW



Wykres. 7 Liczba gospodarstw rolnych w Gminie Żabia Wola – stan an 2020r.
 źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Żabia Wola.

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 S8 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.).

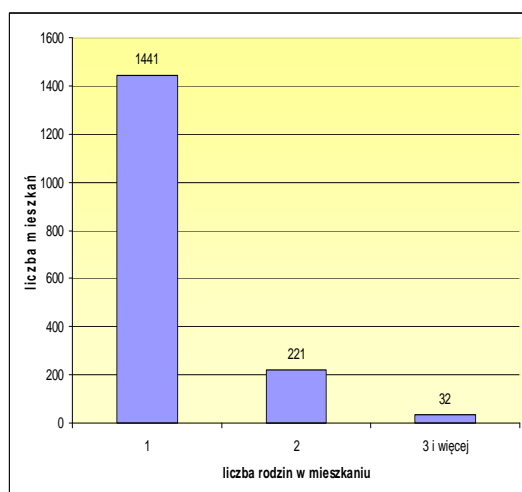
Na koniec 2019r. w gminie Żabia Wola w rejestrze REGON zarejestrowanych było 1.185 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 982 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. (Szczegółowe dane dot. usług i działalności gospodarczej znajdują się w rozdziale II.6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy).

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- 8 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 Kuklówce (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 - Kuklówka - Skuły - Żelechów* (znaki żółte, 24 km Piesza)
- *Grodzisk Mazowiecki - Osowiec - Kuklówka - Radziejowice* (znaki niebieskie, 17 km Piesza)
- *Grodzisk Mazowiecki - Siostrzeń - Młochów - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki* (kolarska 35 km)
- *Grodzisk Mazowiecki - Kuklówka - Radziejowice - Żabia Wola - Kaleń - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki* (kolarska 45 km)
- *Boczek - Łowicz - Sromów - Bolimów - Bolimowski Park Krajobrazowy (Centrum Edukacji Ekologicznej) - Żyrardów - Radziejowice - Kuklówka - 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 – źródłisko Pisi Tuczej.
- Ciekawe fragmenty lasów radziejowskich i skulskich, pomniki przyrody, zabytki architektury.
- Skuły: Kościół drewniany, konstrukcji zrębowej z 1678 roku, pokryty XVIII wieczną polichromią. W otoczeniu kościoła okazy starodrzewu, na cmentarzu zegar słoneczny z XVIII w.
- Grzmiąca: pozostałości pałacu z połowy XIX w., wokół park krajobrazowy, położony na skarpie nad doliną rzeczki Pisi i trzema stawami połączonymi kaskadami (obiekty niedostępne dla zwiedzających, park widoczny z drogi), XIX wieczna kapliczka.
- Kukłówka: wieś związana z nazwiskiem Józefa Chełmońskiego, pomnik malarza, kościół z początków XX wieku,
- Radziejowice: pałac z XVII w (Dom Pracy Twórczej), otoczony rozległym parkiem, układ zabytkowych alei oraz zabytkowy kościół i cmentarz.

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

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

Szlak Ojrzanów – Żelechów – Żabia Wola – Kukłówka – Radziejowice

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

Grzmiąca – Adamów – Grzymek – Radziejowice

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

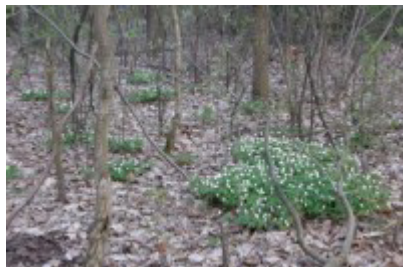
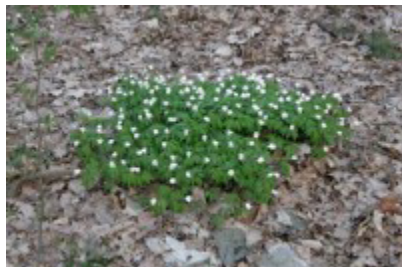
Grzegorzewice – Petrykozy – Skuły – Grzmiąca – Adamów – Radziejowice

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

Petrykozy – Grzegorzewice – Mszczonów – Radziejowice

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

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 „kamienne 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 żabiowolskich autorów;

Dbłość o porządek, czystość i piękno Żabiowolskiego 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 Pallatium** - 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 Błaszkievicz w Siestrzeni, Gospodarstwo Agroturystyczne – Bogdana Bęzy w Ojrzanowie Towarzystwo, Gospodarstwo Agroturystyczne Teresy Pycia w Siestrzeni, Gospodarstwo Agroturystyczne Henryka Pączka w Osowcu, Gospodarstwo Agroturystyczne Dariusza Gajewskiego w Żelechowie) , z których każde udostępnia gościom 2-4 pokoje. Niektóre gospodarstwa świadczą usługi w zakresie jazdy konnej, istnieje możliwość zakupu produktów: miodu, mleka, jaj, świeżego twarogu. Liczba miejsc noclegowych oferowanych przez zarejestrowane w gminie gospodarstwa agroturystyczne wynosi około 30. Oferta ta prawdopodobnie może zostać poszerzona.

Tabela. 14 Baza turystyczno-wypoczynkowa w gminie Żabia Wola.

Baza turystyczna	lokalizacja	Ilość miejsc noclegowych całorocznych	Kategoria obiektu
Zagroda Ojrzanów	Ojrzanów	19	agroturystyka
Bażant	Sięstrzeń	22	agroturystyka
Gospodarstwo Agroturystyczne	Ojrzanów Towarzystwo	20	agroturystyka
Gospodarstwo Agroturystyczne	Sięstrzeń	5	agroturystyka
OKEY Gospodarstwo Agroturystyczne	Osowiec	17	agroturystyka
Gospodarstwo Agroturystyczne	Żelechów	10	agroturystyka
Hotel „Palatium”	Huta Żabiowska	120	hotel
Dwór Osowiecki	Osowiec	40	hotel
Hotel „Kot”	Sięstrzeń	32	hotel

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z urzędu gminy.- stan na 2020r.

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, Sięstrzeń. 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 powierzchni 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 rekreacji 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 43. 15 Wykaz obiektów potencjalnie atrakcyjnych turystycznie.

Miejscowość	Obiekty			Uwagi, funkcje obiektu
	O znaczeniu ponad lokalnym			
	O znaczeniu lokalnym			
	dostępność	stan utrzymania	Ochrona	
	A – publiczna	2 - bardzo dobry	Z – wpis do rejestru zabytków	
	B – dobra, z ograniczeniami	1– dobry	E – wpisany do ewidencji zabytków	
	C – ograniczona	0- niewystarczający	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, restauracja200 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	
Siostrzeń	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

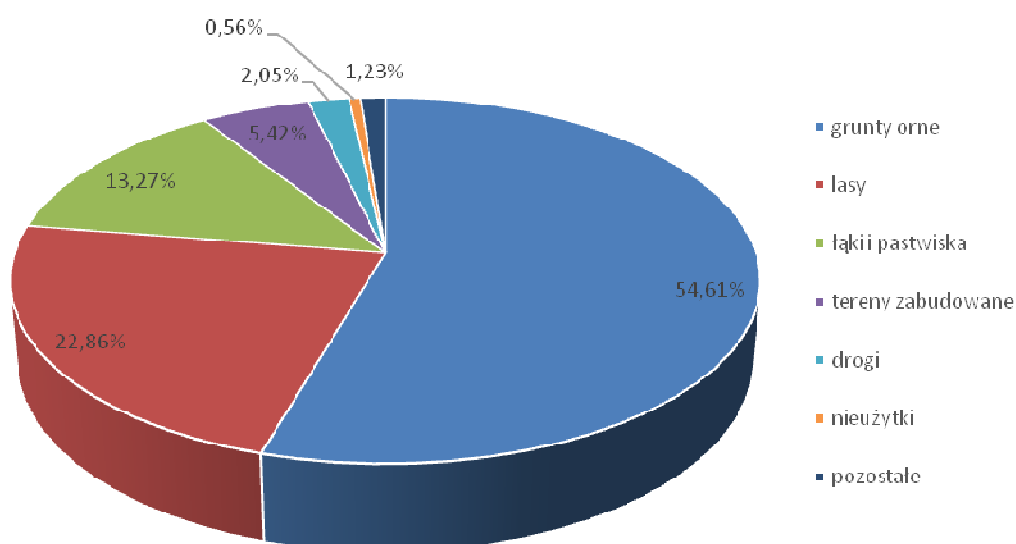
Tabela nr 14. 16 Struktura powierzchniowa własności gruntów.

<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 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Gmina Żabia Wola położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie grodziskim, w odległości 30 km od Warszawy, przy trasie krajowej nr S8 wiodącej w kierunku Wrocławia i Katowic, tzw. trasa katowicka. W południowej części gminy przebiega droga krajowa nr 50, droga wojewódzka nr 876 oraz linia kolejowa relacji **Skiermiewice – Łuków**. Graniczy z gminami: Radziejowice (od zachodu), Mszczonów (od strony południowo-zachodniej), Nadarzyn (od strony wschodniej) i Grodzisk Mazowiecki (od strony północnej). Ogólna powierzchnia gminy wynosi 10 561 ha, z czego użytki rolne stanowią 67,88%, zaś lasy i grunty leśne (22,86%). Na terenie gminy znajduje się 41 wsi podzielonych na 32 sołectwa.



Wykres. 9 Struktura użytkowania gruntów gminie Żabia Wola w ujęciu procentowym.

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Żabia Wola.

Gmina Żabia Wola jest gminą wiejską, do niedawna głównie rolniczą. Na jej terenie nie występują zwarte obszary przemysłowe. Obszar Gminy Żabia Wola, mimo rolniczych tradycji, charakteryzuje się niską przydatnością do celów wysokotowarowej produkcji rolnej, bowiem przeważają grunty o niskiej bonitacji gleb i małe obszarowo gospodarstwa rolne. Rolnictwo traci swoje dotychczasowe znaczenie na rzecz szybko rozwijających się funkcji mieszkaniowych i gospodarczych. Jest ona bowiem postrzegana jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania, ze względu na walory przyrodnicze, przystępne ceny gruntów budowlanych i relatywnie dobre skomunikowanie z Warszawą i innymi sąsiednimi miastami (miejsca pracy) oraz prowadzenia działalności gospodarczej, zwłaszcza w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr S8 (szybki wzrost liczby podmiotów gospodarczych). Tradycyjnie obszar Gminy

Żabia Wola wchodzi w skład terenów zaplecza lokalnego ruchu rekreacyjno-turystycznego Warszawy.

Gmina posiada wieloletnie tradycje osadnictwa rekreacyjnego (letniskowego), jednak obserwuje się obecnie silną presję właścicieli na przekształcanie ich w działki budowlane (domy mieszkalne całoroczne). Posiada też atrakcyjne tereny inwestycyjne położone w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 w miejscowościach: Siestrzeń, Przeszkoda, Żabia Wola, Huta Żabiowska, Nowa i Stara Bukówka, Oddział, Bieniewiec i Słubica A i B. Na tych terenach można lokalizować obiekty produkcyjne, składowo-magazynowe, obiekty biurowe oraz bazy i zaplecza techniczne, których uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego nie wykracza poza granice działki. Obsługa tych terenów odbywać się będzie poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z dostępnością do drogi krajowej nr S8 za pośrednictwem bezkolizyjnych węzłów komunikacyjnych w miejscowości Nowa Bukówka i Siestrzeń oraz wiaduktów, przejazdów gospodarczych i kładek dla pieszych.

Gmina Żabia Wola, położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy, jej część od strony północno-wschodniej jest wręcz włączona w obręb aglomeracji warszawskiej, której silne oddziaływanie w dużej mierze decyduje o kierunku rozwoju gminy. W Gminie Żabia Wola postępuje więc ograniczenie zagospodarowania rolniczego, a głównym kierunkiem rozwoju jest obsługa wzrastających potrzeb usługowo-produkcyjnych oraz mieszkaniowych w ścisłej korelacji z utrzymaniem i rozwojem funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych. W strukturze przestrzennej wybranych terenów, zwłaszcza wzdłuż dróg krajowych dominować mają tereny o przewadze funkcji produkcyjno - usługowo - składowych.

6.1 ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

ANALIZA EKONOMICZNA

Usługi i działalność produkcyjna

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 S8 relacji Warszawa – Wrocław. Na tych terenach można lokalizować obiekty usług użyteczności publicznej związane z obsługą handlu: sklepy, hurtownie, budynki biurowe, a także składy, magazyny, bazy i zaplecza oraz inne obiekty usługowe.

W gminie Żabia Wola w roku 2019 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 1185 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 982 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 111 nowych podmiotów, a 60 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Od 2009 r. systematycznie wzrasta liczba podmiotów gospodarczych. Na przestrzeni lat 2009-2019 liczba podmiotów gospodarczych wzrosła o 513. Najwięcej (112) podmiotów zarejestrowano w roku 2018, a najmniej (63) w roku 2009. W tym samym okresie najwięcej (91) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2017 roku, najmniej (28) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2009 roku.

Tabela. 17 Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w latach 2009-2019 – nowe i wyrejestrowane

Podmioty gospodarki narodowej	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
OGÓŁEM	672	778	813	865	932	951	982	1015	1027	1093	1185
nowe	63	95	92	81	91	89	81	82	90	112	111
wyrejestrowane	28	30	84	48	47	80	77	71	91	71	60

Źródło: www.polskawliczbach.pl

Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Żabia Wola najczęściej (80) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Liczba spółek handlowych od 2009r. się podwoiła tj. z 44 w 2009r. do 88 w 2019r., natomiast liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą o 418 (564 – w 2009r., 982 – w 2019r.). Na takim samym poziomie lub zbliżonym utrzymuje się liczba spółdzielni i fundacji w sektorze prywatnym oraz ogólna liczba podmiotów w sektorze publicznym. Od 2009 wzrosła trzykrotnie liczba stowarzyszeń i organizacji społecznych (z 9 w 2009r. do 29 w 2019r.)

Tabela. 18 Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
podmioty gospodarki narodowej ogółem	672	778	813	865	932	951	982	1015	1027	1093	1185
sektor publiczny - ogółem	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	10
sektor prywatny - ogółem	662	768	803	855	922	941	966	996	1007	1069	1161
sektor prywatny - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	564	661	691	733	784	793	812	831	841	902	982
sektor prywatny - spółki handlowe	44	50	56	64	77	86	89	97	93	84	88
sektor prywatny - spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	10	11	14	17	18	19	23	24	26	21	19
sektor prywatny - spółdzielnie	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
sektor prywatny - fundacje	1	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3

sektor prywatny - stowarzyszenia i organizacje społeczne	9	10	10	10	11	11	13	14	20	25	29
--	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Źródło: Dane z GUS, miesięcznej informacji o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON, bdl.stat.gov.pl

Analizując podmioty gospodarcze wg klas wielkości, należy zauważyć, iż dominują mikroprzedsiębiorstwa czyli zatrudniające do 9 pracowników. Na dzień 31.12.2019 r. w gminie Żabia Wola było zarejestrowanych 1159 mikroprzedsiębiorstw. Liczba małych przedsiębiorstw (10 – 49 zatrudnionych) wynosi 24, natomiast średnich przedsiębiorstwa (50 - 249) – 2. Na przestrzeni lat 2009-2019 możemy zauważyć, iż systematycznie wrasta przede wszystkim liczba mikroprzedsiębiorstw. Ich liczba prawie się podwoiła. Od 2010r. na terenie gminy liczba średnich przedsiębiorstw jest na tym samym poziomie.

Tabela. 19 Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w latach 2009-2019 wg klas wielkości.

Podmioty gospodarki narodowej	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
OGÓŁEM	672	778	813	865	932	951	982	1015	1027	1093	1185
Mikroprzedsiębiorstwa (0-9 zatrudnionych)	645	746	778	833	901	919	953	985	995	1063	1159
Małe przedsiębiorstwa (10 – 49 zatrudnionych)	26	30	33	30	29	30	27	28	30	28	24
Średnie przedsiębiorstwa (50 – 249)	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Źródło: bdl.stat.gov.pl

Analizując rejestr pod kątem zadeklarowanej działalności zauważamy, iż na dzień 31.12.2019r. 1,43% (17) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 20,93% (248) podmiotów, a 77,64% (920) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność.

Tabela. 20 Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w latach 2009-2019

Podmioty gospodarki narodowej	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
OGÓŁEM	672	778	813	865	932	951	982	1015	1027	1093	1185
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo	20	18	16	16	14	12	14	14	14	16	17
Przemysł i budownictwo	170	197	199	212	227	229	225	236	231	234	248
Pozostałe dziedziny	482	563	598	637	691	710	743	765	782	843	920

Źródło: www.polskawliczbach.pl

Na dzień 31.12.2019r. wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Żabia Wola najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (23.2%), budownictwo (14.7%) oraz działalność profesjonalną, naukową i techniczną (14,2%). Na podobnym poziomie jest liczba osób prowadzących działalność gospodarczą w

zakresie transportu i gospodarki magazynowej (7,3%), informacji i komunikacji (6,8%) przetwórstwa przemysłowego (6,7%) oraz opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (5,6%). Od 2009 systematycznie rośnie liczba podmiotów gospodarczych w większości sekcji działalności gospodarczej. Porównując rok 2019 z 2009, należy zauważyć, iż taka sama ilość podmiotów gospodarczych jest w sekcji związanej z działalnością finansową i ubezpieczeniową, obsługa rynku nieruchomości oraz rolnictwie, leśnictwie i łowiectwie. Spadła natomiast ilość podmiotów gospodarczych związanych z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi.

Tabela. 21 Podmioty gospodarki narodowej wg sekcji PKD.

RODZAJ DZIAŁANOŚCI WG SEKCJI PKD	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	194	205	204	212	214	208	212	228
Budownictwo	116	124	126	124	131	131	138	144
Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	83	88	98	96	95	103	119	139
Transport i gospodarka magazynowa	58	60	58	66	64	65	71	72
Informacja i komunikacja	34	39	40	40	44	47	60	67
Przetwórstwo przemysłowe	50	56	59	58	59	56	58	66
Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	27	35	38	43	50	48	49	55
Edukacja	26	28	30	32	31	30	32	38
Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	25	26	27	30	36	40	37	38
Pozostała działalność	19	25	24	24	26	27	34	38
Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	33	35	37	33	32	29	30	26
Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	24	26	20	21	17	22	22	24
Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	9	8	7	9	10	10	14	17

Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	12	10	8	9	9	10	11	12
Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	12	10	10	10	9	11	11	11
Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	7	7	4	3	2	2	2	5
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elek., gaz, parę wodną do układów klimatyzacyjnych								1
Górnictwo i wydobywanie								1

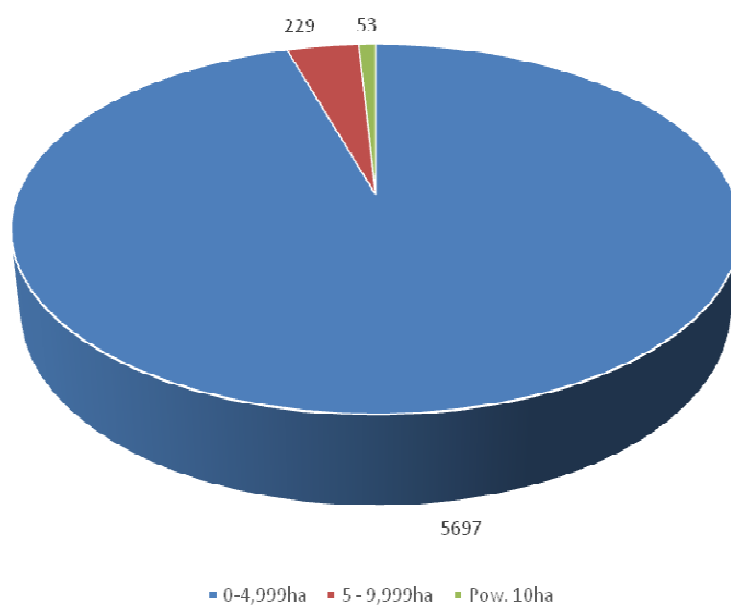
Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Do ważniejszych podmiotów gospodarczych funkcjonujących na terenie gminy zalicza się m.in.:

- FINCO STAL,
- BSL Truck,
- BadaPak – Borowski, Bieganowski Sj.,
- UNIVeG Logistics Poland Sp. z o.o.,
- Multiserwis Sp. z o.o.,
- Schüco International Polska Sp. z o.o.,
- Ro-Ma Zakłady Narzędzi Skrawających Sp. z o.o.,
- Topsil Global, TECHNIArt Sp. z o.o.,
- Canpol Sp. z o.o.,
- Holdbox Frączkiewicz sj.,
- Centurion Dominika Kraśko Białek i Elżbieta Żuchowska Czwartosz Sj.,
- Polska Special Steel Sp. z o.o.,
- HUBIX, INTER-TAP Stanisław Suchecki,
- PPHBIM Sławomir Jeglejewski,
- Usługi Transportowe Jerzy Wiśniewski,
- Hotel Palatium s.c.,
- Logi-Pack MALPAK Sp. z o.o.,
- PKN ORLEN S.A.

Rolnictwo i sadownictwo

W ostatnich latach udział rolnictwa w gospodarce gminy Żabia Wola jako faktycznej gałęzi gospodarki znacząco spada. Łączna liczba gospodarstw rolnych wynosi 5.979. Przeważają indywidualne gospodarstwa rolne o areale do 5,00 ha (95,28% gospodarstw rolnych). Gospodarstwa rolne od 5ha do 9,999ha stanowią 3,83%, natomiast powyżej 10ha – tylko 0,89%. Powierzchnia gruntów ornych wynosi ok. 5871 ha. Grunty rolne zaliczane są do klas bonitacji III - VI, jednak dominują klasy V i VI. Ponadto na obszarze gminy znajduje się gospodarstwo rybackie o powierzchni około 80 ha zlokalizowane we wsi Grzegorzewice. Stawy zasilane są przez wody rzeki Pisia Gągolina. Gospodarstwo to prowadzi hodowlę ryb w sposób ekologiczny. Mniejsze powierzchniowo stawy rybne znajdują się również w miejscowościach Ojrzanów i Musuły. W Ojrzanowie staw jest jednym z elementów gospodarstwa agroturystycznego Osady Ojrzanów, natomiast w Musułach jest to tylko łowisko dla wędkarzy. Na analizowanym obszarze dochodzi do zmiany charakteru obszaru z gminy rolniczej, w gminę tzw. „osadniczą”. Dla szeregu osób praca na roli staje się drugą lub trzecią (tylko okresowym) aktywnością zawodową. Związane jest to z malejącym znaczeniem rolnictwa w odniesieniu do innych gałęzi gospodarki i usług na terenie gminy.



Wykres. 10 Liczba gospodarstw rolnych w Gminie Żabia Wola.

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Żabia Wola.

Turystyka i agroturystyka

Urozmaicony, pełen różnorodności malowniczy krajobraz pagórków i wzgórz oraz dolin rzecznych, a także wspomniane rezerваты oraz 3 szlaki turystyczne przechodzących w całości lub części przez teren gminy stanowią o jej atrakcyjności turystycznej. Dodatkową atrakcję stanowią zabytkowe pałacyki i pałace w Ojrzanowie, Grzegorzewicach, Grzmiącej oraz dwory i dworki (Żabia Wola, Osowiec, i Grzymek) – objęte ochroną konserwatorską. Ze względu na bliską odległość od Warszawy i sąsiednich miast gmina staje się celem turystyki „weekendowej”, w tym pieszej i rowerowej.

Gmina Żabia Wola posiada duży potencjał do rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku. Brak większych zakładów przemysłowych i duża lesistość są czynnikami przyciągającymi osoby poszukujące relatywnie mało przekształconego środowiska przyrodniczego i mniej intensywnego tempa życia. Rozwojowi rekreacji sprzyja dogodny dojazd drogą krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław. Walory krajobrazowe gminy podnoszą rezerваты przyrody z licznymi pomnikowymi obiektami przyrody oraz zespoły pałacowo-parkowe. Przez teren gminy prowadzą szlaki turystyczne:

- Jaktorów - Kuklówka - Skuły - Żelechów (szlak pieszy, 24 km),
- Grodzisk Mazowiecki - Osowiec - Kuklówka - Radziejowice (szlak pieszy, 17 km);
- Grodzisk Mazowiecki - Siestrzeń - Młochów - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (szlak rowerowy, 35 km);
- Grodzisk Mazowiecki - Kuklówka - Radziejowice - Żabia Wola - Kaleń - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (szlak rowerowy, 45 km);
- Boczki - Łowicz - Sromów - Bolimów - Bolimowski Park Krajobrazowy (Centrum Edukacji Ekologicznej) - Żyrardów - Radziejowice - Kuklówka - Żelechów (szlak rowerowy lub samochodowy, trasa 2-dniowa, ok. 100 km).

Niestety, brak jest w gminie wyspecjalizowanej placówki zajmującej się dostarczaniem informacji turystycznej: o walorach turystycznych, położeniu najciekawszych obiektów w gminie i najbliższej okolicy oraz ich dostępności, przebiegu szlaków turystycznych, rozmieszczenia punktów gastronomicznych itp. Pewne informacje na temat ciekawych obiektów można zdobyć w Domu Kultury, Urzędzie Gminy, Lokalnej Grupie Działania „Ziemia Chełmońskiego” oraz poza terenem gminy np. w Lokalnej Organizacji Turystycznej „Mazowsze Zachodnie”. Spośród wielu szlaków turystycznych przechodzących przez teren gminy, nie wszystkie są właściwie oznakowane i brakuje ujednoliconej informacji o ich przebiegu (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.

Na terenie gminy możemy zauważyć dużą ilość działek rekreacyjnych. Szczególnym zainteresowaniem cieszą się obszary znajdujące się w północnej części gminy. Początkowo sektor rekreacyjno-wypoczynkowy na terenie gminy związany był z licznymi zespołami działek rekreacyjnych powstałych za sprawą zakładów pracy takich jak zakłady im. Róży Luksemburg, SPEC, LOT, które to inwestowały swój kapitał w grunty o niskiej klasie bonitacyjnej, które następnie były odsprzedawane swoim pracownikom. Proces ten miał

miejsce w latach 70- tych ubiegłego wieku. Kolejny znaczący epizod w rozwoju turystyki na terenie gminy miał miejsce w latach 80 - tych i 90- tych, kiedy to przepisy prawne zezwoliły na kupowanie działek rolnych przez osoby prywatne. W obecnych czasach obserwujemy trzecią fazę rozwoju, w której to dochodzi do przemiany użytkowania gruntów z funkcji rekreacyjnej na funkcję rekreacyjno-mieszkaniową. Działki te charakteryzują się wielkością od 800 do 2000 m², niekiedy są one mniejsze. Na podstawie stylu architektonicznego zabudowy działek możemy określić, w jakim okresie dana budowla powstała.

Warto też zwrócić uwagę na obecne w gminie ekologiczne Gospodarstwo Rybackie EKOFARM w Grzegorzewiczach. Obiekt ten posiada szczególne walory turystyczno-rekreacyjne. Jest to rozbudowany kompleks siedliskowy z bogatym zapleczem. Oprócz hodowli ryb, prowadzi działalność rekreacyjną powiązaną z wędkarstwem oraz z wypoczynkiem nad wodą co w konsekwencji prowadzi do napływu turystów, szczególnie w weekendy. Ponadto obiekty stawowe znajdują się także w Ojrzanowie (Zagroda Ojrzanów) i Musulach. (Łowisko Musuły). Obiekt w Ojrzanowie także prowadzi działalność agroturystyczną. Dla gości do dyspozycji jest staw, ogród, domki i pokoje gościnne. Obiekt w Musulach to głównie łowisko przeznaczone dla wędkarzy utworzone na rzece Mrownej. Łowisko sąsiaduje ze stadniną koni Folwark Musuły, tworząc uzupełniający się kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy. Na terenie gminy funkcjonują również stadniny koni w Ojrzanowie, Grzegorzewiczach, Zarębach, Grzmiącej, Musulach, Redlance i Kaleni.

Ponadto gmina wykazuje zaangażowanie związane z poprawieniem walorów turystycznych w obrębie gminy, czego przykładem może być otwarcie ścieżki ekologicznej w kooperacji z Nadleśnictwem Grójec w Skułach.

Tabela. 22 Baza turystyczno-wypoczynkowa w gminie Żabia Wola.

Baza turystyczna	lokalizacja	Ilość miejsc noclegowych całorocznych	Kategoria obiektu
Zagroda Ojrzanów	Ojrzanów	19	agroturystyka
Bażant	Siestrzeń	22	agroturystyka
Gospodarstwo Agroturystyczne	Ojrzanów Towarzystwo	20	agroturystyka
Gospodarstwo Agroturystyczne	Siestrzeń	5	agroturystyka
OKEY Gospodarstwo Agroturystyczne	Osowiec	17	agroturystyka
Gospodarstwo Agroturystyczne	Żelechów	10	agroturystyka
Hotel „Palatium”	Huta Żabiowska	120	hotel
Dwór Osowiecki	Osowiec	40	hotel
Hotel „Kot”	Siestrzeń	32	hotel

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z urzędu gminy.

Zatrudnienie i bezrobocie

Struktura bazy ekonomicznej powoduje, że rynek pracy w Gminie Żabia Wola zdominowany jest przez osoby pracujące w Warszawie lub małych i średnich firmach zlokalizowanych na obszarze gminy. W ostatnim czasie wzrasta zainteresowanie przedsiębiorców nabyciem gruntów pod działalność gospodarczą i inwestowaniem na terenie gminy. Duży udział w zatrudnieniu mieszkańców gminy mają firmy spoza obszaru gminy (głównie z Warszawy, Janek, Grodziska Mazowieckiego i Mszczonowa).

Na koniec 2019r. w gminie Żabia Wola pracowało ogółem – 1919 osób, w tym mężczyzn – 992 co stanowi 51,7% osób pracujących, kobiet – 927 (48,3%). W przeliczeniu na 1000 mieszkańców pracowało 214osób.

Na koniec grudnia 2018r. 9,0% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Żabia Wola pracowało w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 29,0% w przemyśle i budownictwie, a 29,8% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,2% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Bezrobocie rejestrowane bywa definiowane w różny sposób. Najczęściej definiuje się stopę bezrobocia rejestrowanego jako stosunek liczby zarejestrowanych bezrobotnych do liczby ludności aktywnej ekonomicznie (zasobu siły roboczej danej populacji). Dane o bezrobociu na poziomie gmin są szacowane w oparciu o stopę bezrobocia rejestrowanego dla powiatu oraz porównanie stosunku liczby bezrobotnych do ogółu ludności w wieku produkcyjnym w powiecie i gminie.

Na koniec grudnia 2019r. stopa bezrobocia na terenie gminy Żabia Wola wynosiła 2,3%, dla porównania- w woj. mazowieckim – 4,4%, natomiast w kraju – 5,2%. Porównując liczbę zarejestrowanych bezrobotnych na przestrzeni lat należy zauważyć, iż od 2014r. ich liczba systematycznie spada.

Tabela. 23 Rynek pracy – ilość pracujących i bezrobotnych w gminie Żabia Wola.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bezrobotni:	172	159	186	202	202	191	177	156	114	121	82
<i>w tym</i>	80	73	89	97	95	93	80	67	59	56	40
<i>mężczyźni</i>											
<i>w tym</i>	72	86	97	105	97	98	97	89	55	65	42
<i>kobiety</i>											
Pracujący	1313	1610	1601	1701	1730	1720	1780	1672	2030	1994	1919
Pracujący /1000 ludności.	188	219	213	221	219	213	216	199	238	229	214

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Ukształtowanie powierzchni ziemi oraz budowa geologiczna

Według klasyfikacji fizyczno-geograficznej Polski J. Kondrackiego obszar gminy Żabia Wola położony jest na pograniczu dwóch makroregionów Niziny Środkowomazowieckiej i Wzniesień Południowomazowieckich, w obrębie mezoregionu Równiny Łowicko-Błońskiej (40% powierzchni gminy) i Wysoczyzny Rawskiej. Granica między tymi mezoregionami przebiega doliną rzeki Pisia Tuczna i Utrata. Szczegółowy przebieg granicy: równolegle do Pisi Tucznej (około pięciu kilometrów na południe, przez wsie Grzymek, Słubicę A i Grzmiącą, do wsi Ciepłe, dalej równolegle do warstw terenu po granicy lasu i w północnym skraju obszaru uroczyska „Skuły wschód” do wsi Kaleń Towarzystwo, i obszaru źródłiskowego Utraty i dalej wzdłuż rzeki Utraty granicą wsi Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo do Żelechowa.

Teren Gminy Żabia Wola położony jest na wysokościach ok. 127 - 201 m n.p.m. Najwyżej położony punkt znajduje się na południu analizowanego terenu w rejonie miejscowości Petrykozy, najniżej położony w północnej części terenu w dolinie rzeki Mrownej w rejonie miejscowości Osowiec Parcela. Obszar gminy nachylony jest w kierunku północno-zachodnim oraz wschodnia część w kierunku wschodnim. Deniwelacja obszaru gminy wynosi 74 m.

Równina Łowicko-Błońska urozmaicona jest wzniesieniami morenowymi i wcięciami dolin rzecznych (wysokość rzędu 135-150 m n.p.m.) – działania lodowca w okresie zlodowacenia środkowopolskiego i bałtyckiego. Pozostała część gminy (obejmująca Wysoczyznę Rawską) została ukształtowana w okresie zlodowacenia środkowopolskiego. 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.

Teren Gminy Żabia Wola to obszar występowania utworów czwartorzędowych. Przeważającą część gminy zajmują wodnolodowcowe utwory plejstocénskie ze stadiu mazowiecko-podlaskiego zlodowacenia środkowopolskiego. Występują one w charakterystycznych pasach na przemian występujących utworów spoistych i niespoistych. Pasowość w występowaniu utworów geologicznych nawiązuje do układu rzeźby analizowanego terenu, tj. pasy mają przebieg z południowego-zachodu na północny-wschód. Analizując Szczegółową Mapę Geologiczną Polski należy stwierdzić, że w obrębie gminy Żabia Wola występują cztery takie pasy, tj.:

- pierwszy zlokalizowany w północnej części gminy do linii Osowiec - Siostrzeń zbudowany generalnie z utworów niespoistych wykształconych jako piaski i żwiry wodnolodowcowe górne,
- drugi zlokalizowany od ww. linii do linii Grzegorzewice - Pieńki Zarębskie zbudowany generalnie z utworów spoistych wykształconych jako nieco starsze od ww. piasków - gliny zwałowe,
- trzeci zlokalizowany od ww. linii do linii Lasek - Petrykozy, zbudowany podobnie jak pas pierwszy z utworów niespoistych wykształconych jako piaski i żwiry wodnolodowcowe zlodowacenia środkowopolskiego,
- czwarty zajmujący skrajną południową część terenu Gminy (charakterystyczny „ogonek”) - to podobnie jak pas drugi obszar występowania glin zwałowych.
- dna obniżen dolinowych wypełniają holocénskie piaski rzeczne, na stropie których lokalnie zalegają namuły i torfy. Liczne występowanie torfów stwierdzono w dolinie rzeki Utarty i Mrownej. Na niewielkich obszarach występują złoża kopalin pospolitych (piasków i żwirów).

Ww. generalny układ warstw jest urozmaicany występowaniem mniejszych, izolowanych powierzchni innych młodszych i starszych utworów wykształconych jako np.: ility, piaski i mułki kemów, itp. Tak uformowaną budowę geologiczną urozmaicają dodatkowo, występujące na we wszystkich ww. pasach młodsze utwory holoceny związane z działalnością rzek i człowieka. Utwory holoceny występują w dnach dolin rzecznych: Utraty, Mrownej, Pisi Tuczej, Pisi Gągoliny i ich dopływów. Spotykamy tu: piaski humusowe i namuły den dolinnych, namuły torfiaste, gytie. Utwory holoceny mają miąższość maksymalnie 10 m, poniżej występują utwory plejstoceny, których miąższość jest zróżnicowana z uwagi na silne zaburzenia spągu warstw pliocenowych wywołane erozyjną działalnością lodowca. Z tego powodu miąższość utworów plejstocenowych może sięgać od 50 do 100 m (ok. 2 km od północnych granic gminy, w dolinie Mrownej pliocen wyklinowuje się do powierzchni terenu). Poniżej zalegają utwory pliocenowe, których miąższość sięga ok. 180 m. Na terenie gminy Żabia Wola znajduje się szereg złóż kruszyw naturalnych - piasku i żwirów polodowcowych. Złoża te są wieku czwartorzędowego, charakteryzują się dobrymi parametrami technologicznymi. W większości nie są eksploatowane. Występują w miejscowości Bartoszków (3 złoża), Musuły, Piotrkowice (2), Zaręby (3, w tym jeden w eksploatacji). Surowce ze złóż mogą być wykorzystywane przede wszystkim jako kruszywa drogowe, oraz budowlane. Teren górniczy i obszar górniczy wyznaczono dla złóż w Bartoszkowie oraz w Zarębach.

Generalnie 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.

Gleby

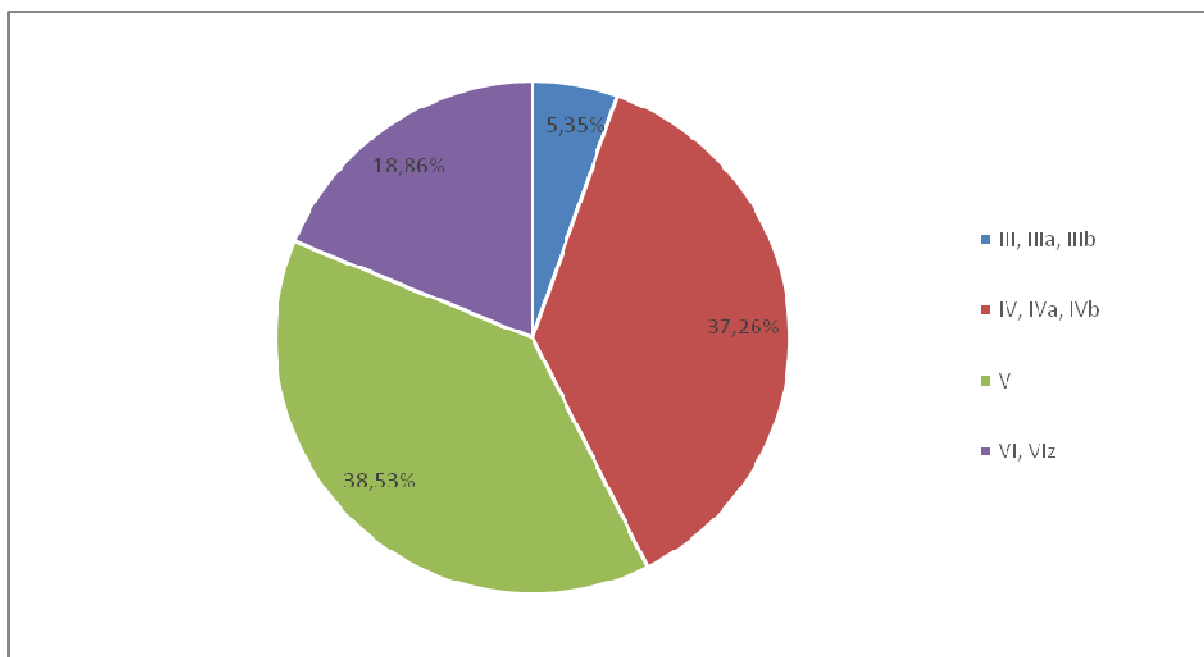
Najistotniejszym czynnikiem glebotwórczym na terenie gminy Żabia Wola jest powolnie postępująca dezintegracja skały macierzystej, którą stanowią mineralne utwory lodowcowe i wodnolodowcowe, oraz organiczno-mineralne, które swoim zasięgiem pokrywają analizowany teren. Mniejsze znaczenie mają również: pozycja morfologiczna i klimat. Pod względem typologicznym dominują tutaj tzw. gleby płowe (według starej typologii tzw. bielice). Dużo mniejsze powierzchnie zajmują gleby:

- bielicoziemne wytworzone z piasków (luźne, słabo gliniaste i gliniaste) - spotykamy je w północnej i południowej części gminy),
- gleby bagienne występujące jako gleby mułowo-bagienne w dolinie rzeki Pisi-Gągoliny i Pisi Tuczej, oraz kompleks gleb mułowo-bagiennych, gleb murszowych i gleb murszowych płytkich w dolinie rzeki Utraty.

Ww. charakterystyka typologiczna warunkuje niezbyt korzystną ocenę bonitacyjną, określoną przez ocenę ich potencjału do produkcji rolnej.

Na podstawie zestawienia gruntów wg klas na terenie Gminy Żabia Wola nie występują gleby należące do I i II klasy bonitacyjnej, tj. do najlepszych i bardzo dobrych gleb bardzo bogate w składniki mineralne oraz najprostsze w uprawie (bardzo wysoka wydajność uprawowa). Gleby odpowiadające III (a,b) klasie występują też na niewielkiej powierzchni gminy (357,16 ha), są to grunty średnie dobrej jakości, charakteryzują się dużymi wahaniami zwierciadła wody uzależnionymi od opadów atmosferycznych. Występują w następujących miejscowościach: Bieniewiec, Ciepłe, Ciepłe A, Grzmiąca, Grzymek, Huta Żabiowska, Jastrzębnik, Józefina, Kaleń, Kaleń Towarzystwo, Lisówek, Nowa Bukówka, Oddział, Ojrzanów, Ojrzanów Towarzystwo, Osowiec, Petrykozy, Pieńki Zarębskie, Rumianka, Skuły, Słubica A, Słubica Wieś, Zaręby, Żabia Wola, Żelechów. Największe kompleksy gleb klasy

III znajduje się w centralnej części gminy tj. w miejscowości Słubica Wieś, Grzmiąca, Rumianka, Ciepłe A, Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo i Jastrzębnik. Dużą powierzchnię zajmują gleby orne IV (a,b) klasy (2.483,81 ha) cechują się niższą wydajnością uprawową niż gleby klas wyższych. Gleby te są bardzo podatne na wahania wód gruntowych. Trudne w uprawie, są to gleby orne średnie. Największą powierzchnię zajmują gleby V klasy (2.568,49 ha) – gleby orne słabe. Są to gleby o niskim poziomie próchnicznym, ubogie w substancje organiczne, kamieniste lub piaszczyste. Gleb ornych najsłabszych VI klasy w gminie też jest dużo (1.257,25 ha). Są to gleby, na których prowadzenie upraw jest mało efektywne, uzyskane plony uprawiane na glebach tej klasy są bardzo niskie. Ponadto zostały też wydzielone gleby VIz nadające się tylko pod zalesienie z bardzo niskim poziomem próchnicznym (0,10 ha).



Wykres.11 Procentowy udział klas glebowych w gminie Żabia Wola.

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Żabia Wola.

Wody powierzchniowe

Obszar Gminy Żabia Wola położony jest w dorzeczu Wisły, w obrębie dwóch zlewni rzecznych: Jeziorki i Bzury.

Zlewnia Jeziorki zajmuje niewielką południową część gminy, natomiast zlewnia Bzury obejmuje rozległe centralne i północne części gminy. Zlewnię Bzury stanowią górne części zlewni następujących rzek: Utraty, Pisi Tuczej, Pisi Gągoliny, Rokitnicy, Rokicianki, Zimnej Wody. W przypadku zlewni Rokicianki i Zimnej Wody strefy źródłkowe tych rzek znajdują się poza granicami gminy.

Strefa źródłkowa Pisi Gągoliny znajduje się w południowej części gminy na granicy z gminą Pniewy, strefa źródłkowa Pisi Tuczej znajduje się poza granicami gminy. Rzeka Pisia Gągolina wypływa na wysokości ok. 178,6 m n.p.m. (okolice Zimnej Wody i Zbiroży). Całkowita jej długość wynosi 44,8 km a średni spadek na całej długości wynosi ok. 1,94 %. Jest prawostronnym dopływem Bzury. Do dopływów Pisi Gągoliny należy Pisia Tucza. Całkowita jej długość wynosi 35,3 km. Jej głębokość nie przekracza 1,0 m, z reguły jest to

0,20 – 0,50 m. Teren zlewni pokryty jest przede wszystkim polami uprawnymi, łąkami oraz w znacznie mniejszym stopniu lasami iglastymi i mieszanymi.

Rzeka Utrata, jest prawostronnym dopływem Bzury, jest rzeką typowo niziną. Posiada długość 76,5 km i powierzchnię zlewni 792 km². Źródła Utraty znajdują się w centralnej części gminy, na północnych stokach Wysoczyzny Rawskiej na południe od miejscowości: Kaleń i Żelechów. Odpływ odbywa się w kierunku północno-wschodnim. Do Bzury rzeka uchodzi w miejscowości Sochaczew. Jednym z najważniejszych jej dopływów jest rzeka Rokitnica (w 35,3 km). Do Rokitnicy (rzeki o dł. 24,250 km) dopływa Mrowna (dł. 23 km) i Rokicianka (dł. 7,380 km). Zlewnia Utraty położona jest na obszarze, na którym występują zarówno wezbrania roztopowe (zimowe) jak i opadowe (wezbrania letnie). Fale wezbraniowe o największej kulminacji w roku lub sezonie są najczęściej pojedyncze tj. posiadają jedną kulminację.

Źródłiska Mrownej i Rokitnicy znajdują się w północno-wschodniej części gminy a odpływ wód odbywa się w kierunku północno-zachodnim. Rzeki odwadniają głównie tereny rolne lub nieużytki. Mniejsze powierzchnie zajmują lasy.

Długość ww. rzek na terenie gminy przedstawia się następująco:

- Utrata ok. 5,1 km
- Pisia Tuczna ok. 15,1 km
- Pisia Gągolina ok. 5,7 km
- Mrowna ok. 11,5 km.

Poza tym występują jeszcze:

- w północnej części – inicjalne części cieków Basinka,
- prawostronne dopływy Pisi Tucznej: Wężyk, Karczunek,
- oraz sieć rowów melioracyjnych.

Zasoby wód powierzchniowych stojących są niewielkie. Większość stawów i jezior znajduje się na południu i północy gminy. Stawy w miejscowości Grzegorzewice są zasilane przez Pisię Gągolinę, obejmują powierzchnie ok. 80 ha (średnia głębokość wynosi 1,2 m, wielkość spiętrzenia – 1,5 m a istniejąca retencja to 780 tys. m³).

W Petrykozach RSP „Rozwój” ma 5 stawów (powierzchnia lustra wody 4,0 ha, średnia głębokość 1,3 m, wys. spiętrzenia 1,5 m a retencja 50 tys. m³) a 3 są w rękach prywatnych (powierzchnia lustra wody 1,0 ha, średnia głębokość 1,0 m, wys. spiętrzenia 1,3 m a retencja 13 tys. m³).

W korycie Pisi Tucznej w Petrykozach znajduje się staw o powierzchni 0,6 ha (średnia głębokość 1,0 m a retencji sięgającej 8 tys. m³) i zbiornik „Grzymek”, którego powierzchnia lustra wynosi 4,1 ha, średnia głębokość 1,2 m, wysokość spiętrzenia 2,5 m a retencja 50 tys. m³ (właściciel SPEC Warszawa). W Petrykozach, obok koryta rzeki Pisi Tucznej znajdują się 2 stawy (o powierzchni 0,5 ha i retencji 5 tys. m³).

We Władysławowie znajdują się 4 stawy, przeznaczone na hodowlę ryb (powierzchnia 2,5 ha, średnia głębokość 1,0 m, wysokość piętrzenia 2,0 m a retencja 25 tys. m³), zasila je rzeka Mrowna.

W Musulach znajduje się staw przeznaczony również na hodowlę ryb (powierzchnia lustra wody 2,4 ha, średnia głębokość 1,3 m a istniejąca retencja to 30 tys. m³).

Na terenie Gminy Żabia Wola znajdują się trzy ujęcia wód podziemnych w : Musulach, Skulach (Bartoszewce) i Żelechowie.

Poniżej zestawiono dane o zbiornikach wodnych w gminie Żabia Wola na podstawie Inwentaryzacji obiektów gospodarki wodnej z opracowania „Stan Gospodarki Wodnej na terenie Powiatu Grodzisk Mazowiecki” z 2000 r.

Tabela 24. Zbiorniki wodne na terenie gminy Żabia Wola

<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>Reten- cja tys [m3]</i>
Pisia Gągolina	P. Gągolina		stawy	Grzegorzewice	65	1,2	1,5	780
4. Pisia Tuczna	Źródłiska	5	stawy	Petrykozy (paciorko)	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	zbiorni k	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 1 mln 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.

Na terenie Gminy Żabia Wola brak jest istotnych, dużych potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych. Zanieczyszczenia mogą pochodzić z mającego coraz mniejsze znaczenie na terenie gminy rolnictwa (zanieczyszczenia biogenami i pestycydami) oraz z nieszczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, będących uzupełnieniem dla sieci kanalizacji sanitarnej (bytowej) oraz z istniejących zakładów które odprowadzają ścieki niezgodnie z prawem lub bezprawnie.

Wody podziemne

Pierwsze zwierciadło wód podziemnych wspólnie z rodzajem występujących gruntów ma istotne znaczenie w kwestii oceny warunków budowlanych jak również wskazania obszarów podatnych na podtopienia. W gminie Żabia Wola pierwsze zwierciadło wód podziemnych w północnej części gminy występuje płytko. Na rozległych obszarach północnej i centralnej części terenu gminy zwierciadło występuje do głębokości 2,0 m p.p.t. Głębiej, bo w przedziale 2 – 5 m p.p.t. występuje na obszarach na zachód od Osowca, na zachód od Żabiej Woli, na północ od doliny rzeki Mrownej, oraz na obszarze pomiędzy Kalenią a Ojrzanowem i jeszcze głębiej 5- 10 m p.p.t. na zachód od miejscowości Oddział. W dolinach cieków wody występują płytko – do 2 m p.p.t. Występowanie gruntów słabo przepuszczalnych w formie glin zwałowych będzie powodowało występowanie płytkich wód gruntowych w okresach wiosennych roztopów jak i po obfitych deszczach.

Według Mapy Hydrogeologicznej Polski, skala 1 : 50 000, arkusze: Grodzisk Maz., Mszczonów, Pruszków i Grójec teren Gminy Żabia Wola położony jest w obrębie 6 jednostek hydrogeologicznych:

- część północno-zachodnia: 4abQ/Tr I (według arkusza 558),
- część północno-wschodnia: 5bQ/Tr II (według arkusza 558),
- część centralna: 6cQ/Tr II (według arkusza 558),
- część południowo-zachodnia: 6aQ/Tr II (według arkusza 595),
- część południowa: 5baQ/Tr II (według arkusza 595),
- część południowo-wschodnia: 8baQ/Tr II (według arkusza 595).

Podstawowe parametry jednostek przedstawia poniższa tabela.

Tabela. 25 Charakterystyka jednostek hydrogeologicznych na terenie Gminy Żabia Wola.

Lp.	Oznaczenie	4bQ/Tr I	5bQ/Tr II	6cQ/Tr II	6aQ/Tr II	5baQ/Tr II	8baQ/Tr II
1.	Lokalizacja	NW	NE	centrum	SW	S	SE
2.	Głębokość warstwy [m]				<5,0	15-35	15-20
2.	Miąższość warstwy	5-20	20-40	20-40	10-40	10-20	20-40
3.	Charakter zwierciadła	napięte	napięte	napięte	swobodny	napięte	napięte
4.	Wydajność pot. [m ³ /h]	30 - 50	50-70	50-70	10-70	>70	>70
5.	Przewodność	100-200	200-500	200-500	200-500	100-200	200-500
6.	Moduł zasobów odnów.	100	180	-	-	-	150
7.	Moduł zasobów dysproz.	85	160	-	-	-	100
8.	Kierunek przepływu	NW	NE	NW i NE	NW	NW	NW i N
9.	Spadek	0,0025	0,0028	0,0014 0,0007	0,0033	0,007	0,012
10.	Izolacja warstwy	słaba	słaba	dobra	brak	słaba i brak	słaba i brak
11.	Rzędna GUPW	130 - 140	140 - 155	140 - 170	170 - 177	170 - 175	165-175

Na terenie gminy znajdują się trzy ujęcia wód podziemnych które są połączone ze stacjami uzdatniania wody:

- Bartoszkówka - jedna studnia czwartorzędowa o głębokości 122 metrów i wydajności eksploatacyjnej 40,0 m³ /h
- Musuły - trzy studnie o głębokościach 44 - 81 metrów i wydajnościach 15, 35, 15m³/h,
- Żelechów - trzy studnie o głębokości 48, 43 i 51 metrów i wydajności 32, 44 i 14 m³/h.

Gospodarka leśna

Powierzchnia gruntów leśnych wynosi 2.288,80ha. Na terenie dominują lasy będące własnością Skarbu Państwa i ich powierzchnia wynosi 1374,97ha, natomiast lasy prywatne zajmują powierzchnię 913,83ha. Lesistość na obszarze gminy jest znacznie niższa niż lesistość ogólna w kraju. Na podstawie danych GUS za 2019r. lesistość gminy wynosiła 21,6%, natomiast woj. mazowieckiego – 23,5%, Polski - 29,6%. Gmina Żabia Wola znajduje się na obszarze Nadleśnictwa Grójec. Dominującym gatunkiem drzew występującym w lasach nadleśnictwa Grójec jest sosna oraz w mniejszym stopniu dąb pozostałe drzewa stanowiące znaczną część pokrycia to brzoza i olcha. Ponadto na obszarze gminy funkcjonuje gospodarstwo szkółkarskie w Skulach będące podmiotem Nadleśnictwa Grójec.

Stan lasów jest dobry, chociaż spotyka się miejsca gdzie w wyniku gwałtownych zjawisk pogodowych znacząco odbiega od stanu widocznego na terenie gminy. Przykładem jest tu rejon miejscowości Władysławów – Musuły, gdzie podczas orkanu Ksawery w 2017 r. doszło do znacznych zniszczeń (wiatrołomów) na terenach leśnych.

Obszary i obiekty chronione

Na terenie Gminy Żabia Wola spośród obszarów i obiektów chronionych występują wyłącznie:

- 2 rezerваты przyrody
- 201 pomników przyrody ożywionej.

Brak jest tu innych form ochrony przyrody, tj.: parków narodowych, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000, zespołów przyrodniczo - krajobrazowych, użytków ekologicznych.

Na obszarze gminy znajdują się dwa rezerваты przyrody: Skulskie Dęby oraz Skulskie Lasy. Poniżej przytacza się ich charakterystykę.

Skulski Dęby

Rezerwat leśny częściowy, którego powierzchnia zajmuje 30,07 ha. Obejmuje on północno - zachodnią część uroczyska Skuły - Zachód podlegającego pod Nadleśnictwo Grójec. Został on utworzony w 1996 roku. Przedmiotem ochrony w rezerwacie jest starodrzew dębowy o wieku szacowanym na ponad 200 lat. Oprócz dębów, w rejonie rezerwatu obserwujemy wystąpienia olszy czarnych, wiązów górskich, jaworów, brzozy brodawkowatej, topoli oraz osika. Dodatkowo występują tu zróżnicowane, wilgotne i bagienne zbiorowiska roślinne, leśne i łąkowo - torfowiskowe. Na terenie rezerwatu wyróżniamy trzy typy fitocenozy leśnych:

- grąd typowy,
- grąd wilgotny,
- ols porzeczkowy.

Poza okazałymi dębami występują tu także mniejsze rośliny takie jak: zawilec kwiatowy, gwiazdnica wielokwiatowa, przylaszczka pospolita, gajowiec żółty, fiołek leśny, fiołek Rivina, jaskier kaszubski. Florę w rezerwacie tworzy około 180 gatunków, w tym wiele chronionych gatunków, między innymi bluszcz pospolity, kopytnik pospolity, kruszczyk szerokolistny, konwalia majowa i inne.

Skulski Las

Rezerwat leśny częściowy (patrz fot. 3.8.2.1.), którego powierzchnia zajmuje 311,75 ha. Swoim zasięgiem obejmuje większą część uroczyska Skuły-Wschód znajdującego się na terenie leśnictwa Skuły podlegającego Nadleśnictwu Grójec. Zbiorowiska Leśne wykazują duży stopień naturalności, o czym świadczy niemal puszczański charakter płatów ze starymi drzewostanami.

Charakterystycznym walorem rezerwatu jest wyspowe stanowisko buka. Flora rezerwatu liczy około 400 gatunków. Warto wyróżnić rośliny chronione takie jak: kopytnik zwyczajny, gnieździk leśny, listera jajowata, storczyk plamisty, storczyk Fuchsa, pierwiosnek lekarski. Dominują w nim drzewa liściaste występujące w czterech zespołach leśnych:

- grąd subkontynentalny
- łęg jesionowo-olszowy
- łęg wiązowo-jesionowy
- ols porzeczkowy.

Tabela. 26 Wykaz pomników przyrody (stan na 01.03.2018r.)

Lp.	Rodzaj tworu	Polska nazwa gatunkowa	Lokalizacja
1.	drzewo	Dąb szypułkowy	rez. Skulski Las
2.	drzewo	Klon jawor	Grzegorzewice
3.	drzewo	Klon jawor	Grzegorzewice
4.	drzewo	Klon jawor	Grzegorzewice
5.	drzewo	Lipa drobnolistna	Grzegorzewice
6.	drzewo	Modrzew europejski	Grzegorzewice
7.	drzewo	Modrzew europejski	Grzegorzewice
8.	drzewo	Modrzew europejski	Grzegorzewice
9.	drzewo	Modrzew europejski	Grzegorzewice
10.	drzewo	Modrzew europejski	Grzegorzewice
11.	drzewo	Klon pospolity	Grzegorzewice
12.	drzewo	Kasztanowiec biały	Grzegorzewice
13.	drzewo	Kasztanowiec biały	Grzegorzewice
14.	drzewo	Lipa drobnolistna	Grzegorzewice
15.	drzewo	Klon pospolity	Grzegorzewice
16.	grupa drzew	Lipa drobnolistna	Grzegorzewice
17.	aleja	Lipa drobnolistna (67szt.), grab pospolity (30 szt.), klon pospolity (24szt.), wierzba biała (5 szt.), jesion wyniosły (10szt.), kasztanowiec biały (2szt.), dąb szypułkowy (5 szt.), klon jawor (3 szt.), robinia akacjowa (3 szt.), topola biała (2 szt.), grusza polna (1szt.), wiąz szypułkowy (1szt.).	Grzmiąca
18.	drzewo	Topola biała	Grzmiąca
19.	drzewo	Świerk pospolity	Grzmiąca
20.	drzewo	Lipa drobnolistna	Grzmiąca
21.	drzewo	Świerk pospolity	Grzmiąca
22.	drzewo	Jesion wyniosły	Grzmiąca
23.	drzewo	Dąb szypułkowy	Grzmiąca
24.	drzewo	Płatan klonolistny	Grzmiąca
25.	drzewo	Klon pospolity	Grzmiąca
26.	drzewo	Modrzew europejski	Grzmiąca
27.	drzewo	Lipa drobnolistna	Grzmiąca

28.	drzewo	Dąb szypułkowy	Grzmiąca
29.	aleja drzew	Klon pospolity	Grzmiąca
30.	drzewo	Klon pospolity	Ojrzanów
31.	drzewo	Lipa drobnolistna	Ojrzanów
32.	drzewo	Klon srebrzysty	Ojrzanów
33.	drzewo	Brzoza brodawkowata	Ojrzanów
34.	drzewo	Jesion wyniosły	Ojrzanów
35.	drzewo	Jesion wyniosły	Ojrzanów
36.	drzewo	Lipa drobnolistna	Ojrzanów
37.	drzewo	Świerk pospolity	Ojrzanów
38.	drzewo	Kasztanowiec pospolity	Skuły
39.	drzewo	Dąb szypułkowy	Słubica
40.	drzewo	Lipa drobnolistna	Władysławów
41.	drzewo	Kasztanowiec pospolity	Władysławów
42.	drzewo	Lipa drobnolistna	Władysławów
43.	drzewo	Lipa drobnolistna	Władysławów
44.	drzewo	Platan klonisty	Władysławów
45.	drzewo	Platan klonisty	Władysławów
46.	drzewo	Platan klonisty	Władysławów
47.	drzewo	Platan klonisty	Władysławów
48.	drzewo	Platan klonisty	Władysławów
49.	drzewo	Klon pospolity	Władysławów

źródło: Program ochrony środowiska dla gminy Żabia Wola na lata 2018 – 2021 z perspektywą do roku 2024

Warunki aerosanitarne

Ze względu na specyfikę charakteru gminy Żabia Wola odznaczającą się tym, że jest to obszar porolny z charakterystyczną rozproszoną zabudową jednorodzinną i skupiskiem zakładów produkcyjno-usługowych wzdłuż drogi krajowej DK8, największe oddziaływanie na stan jakości powietrza atmosferycznego ma emisja z indywidualnych i lokalnych kotłowni. Brak ciepłowni i zakładów dystrybuujących ciepło oraz innych większych zakładów powoduje, że niska emisja z palenisk indywidualnych (które wyostrzają 70 % ciepła na terenie gminy) stanowi poważny problem ponieważ zanieczyszczenia emitowane są:

- na niewielkich wysokościach, co nie sprzyja rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń,
- z mało sprawnych palenisk, nie posiadających systemów oczyszczających (niska temperatura spalania, mała ilość tlenu powodują zwiększoną emisję zanieczyszczeń),
- ze spalania paliw stałych o niskiej jakości (brak norm jakości paliw stałych powoduje ich powszechną dostępność i atrakcyjność cenową),
- ze spalania odpadów (uwalniane są do powietrza bardzo niebezpieczne dla zdrowia zanieczyszczenia).

Źródłami liniowymi zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego są przebiegające przez analizowany teren linie komunikacyjne. Ponieważ biegnąca przez południową część terenu linia kolejowa nr 12 jest zelektryfikowana nie ma ona istotnego wpływu na jakość powietrza.

Na terenie Gminy Żabia Wola obserwuje się ruch o bardzo dużym natężeniu (na drogach krajowych DK 8 i DK 50) i średnim (DW876). Mniejsze znaczenie mają drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne. Ruch samochodowy powoduje zanieczyszczanie powietrza (skład tego rodzaju emisji obejmuje głównie: dwutlenek azotu, pyły i węglowodory aromatyczne) w postaci smugi rozprzestrzeniającej się przy większych arteriach przynajmniej na odległość 50 - 60 m od jezdni.

Na terenie gminy Żabia Wola nie ma punktów pomiaru jakości powietrza atmosferycznego, najbliższe znajdują się w Belsku (na wschód), w Żyrardowie (na zachód) i Piastowie (na północ).

Hałas

Na terenie gminy Żabia Wola występuje hałas:

- drogowy,
- kolejowy,
- przemysłowy,
- inny.

Hałas drogowy

Największy wpływ na poziom hałasu drogowego na analizowanym terenie mają przebiegające przez analizowany teren:

- drogi krajowe DK 8 i DK 50,
- droga wojewódzka DW 876
- drogi powiatowe 1503W, 1505W, 1518W, 1519W, 1521W, 2855W, 2857W, 2861W.

Pozostałe drogi gminne mają wpływ pomijalnie mały.

Hałas kolejowy

Na analizowanym terenie hałas kolejowy pochodzi od przebiegającej przez południową część analizowanego terenu linii kolejowej nr 12. Jednakże wykonane przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. mapy akustyczne nie obejmują linii nr 12.

Hałas przemysłowy

Poziomy hałasów przemysłowych kształtują się w sposób indywidualny dla każdego obiektu i zależą od zbioru maszyn i urządzeń hałasotwórczych, izolacyjności obudowy hal przemysłowych oraz prowadzonego procesu technologicznego.

Zakłady przemysłowe i warsztaty usługowe są źródłami hałasu o ograniczonym zasięgu oddziaływania, wpływają one na warunki klimatu akustycznego, jednakże wpływ ten ma charakter lokalny. Takie stacjonarne źródła hałasu mogą jednak powodować uciążliwości dla osób zamieszkujących w ich najbliższym sąsiedztwie i podlegają ciągłej presji tego zjawiska. Główną przyczyną konfliktów przestrzennych związanych z występowaniem niekorzystnych warunków akustycznych generowanych przez działalność zakładów usługowych i przemysłowych jest występowanie obok siebie różnych funkcji zabudowy. Szczególnie widoczne jest to w miejscach gdzie zabudowę mieszkaniową i zagrodową stopniowo zastępuje zabudowa usługowa, produkcyjna i przemysłowa. Tak dzieje się we wszystkich miejscowościach wzdłuż trasy S8., gdzie zlokalizowanych jest większość zakładów przemysłowych na terenie gminy. Z uwagi na lokalizację zabudowy wzdłuż drogi krajowej nr S8 dochodzi do kumulacji oddziaływań.

Hałas inny

Pozostałe źródła hałasu to urządzenia i klimatyzatory zlokalizowane na zabudowanych działkach analizowanego terenu. Przyjmuje się, że zastosowane urządzenia posiadają stosowne certyfikaty i w związku z tym w normalnych warunkach eksploatacji nie stwarzają zagrożeń dla środowiska i ludzi

Pole elektromagnetyczne

W oparciu o ustawę Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020r. poz. 1219 z późn. zm.) polem elektromagnetycznym (inaczej PEM), nazywamy pola elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz. Źródła pola elektromagnetycznego możemy podzielić na sztuczne i naturalne. Naturalne źródła to te związane ze zjawiskami zachodzącymi w atmosferze np. wyładowania atmosferyczne czy też promieniowanie słoneczne. Natomiast do sztucznych zaliczamy pola powstające w wyniku działania sieci i urządzeń elektrycznych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji nadawczych, urządzeń radionawigacyjnych, radiolokacyjnych oraz energetycznych. Na terenie gminy Żabia Wola sztucznym źródłem promieniowania elektromagnetycznego jest każde urządzenie, podczas pracy, którego dochodzi do przepływu prądu tj., urządzenia małe takie jak telefony komórkowe, odbiorniki satelitarne, routery, urządzenia elektryczne wykorzystywane w domu oraz urządzenia emitujące znaczne ilości promieniowania elektromagnetycznego takie jak sieci energetyczne, nadajniki telekomunikacyjne.

Na terenie Gminy Żabia Wola najistotniejsze źródła PEM to:

- 3 stacje bazowe GSM zlokalizowane w miejscowościach Huta Żabiowska, Przeszkoda oraz Petrykozy,
- linia energetyczna 110 kV przebiegająca przez południową część gminy Huta Zawadzka - Kaleń – Tarczyn oraz sieć linii magistralnych 15 kV wyprowadzonych ze stacji Kaleń i ze stacji Mszczonów oraz 151 stacji transformatorowych,
- GPZ w miejscowości Kaleń.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% czyli raz na 100 lat,
- obszary, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska.

Na terenie gminy Żabia Wola zostały wyznaczone tereny szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Rokitnicy w m. Siestrzeń, Utraty w miejscowości Lisówek, Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo, Ojrzanów i Żelechów oraz od rzeki Pisi Gągoliny w m. Grzegorzewice. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawa Prawo Wodne.

ANALIZA SPOŁECZNA

Edukacja

Na terenie Gminy Żabia Wola funkcjonują:

- Szkoła Podstawowa w Józefinie,
- Szkoła Podstawowa w Ojrzanowie,
- Szkoła Podstawowa w Skułach.

Budynki szkolne są w dobrym stanie technicznym, wybudowano boiska wielofunkcyjne w Józefinie (Orlik), Ojrzanowie i Skułach.

W obszarze edukacji przedszkolnej w gminie funkcjonuje gminne przedszkole LEŚNA KRAINA w Żabiej Woli oraz prywatne placówki: przedszkole „PROMYK” w Ojrzanowie-Towarzystwie, przedszkole „ŻABKA” w Żabiej Woli oraz żłobek w Żabiej Woli.

Ochrona zdrowia

Na terenie gminy funkcjonuje Gminne Centrum Zdrowia w Żabiej Woli, które świadczy usługi w zakresie podstawowej opieki medycznej. Wśród placówek medycznych na terenie gminy występują też: 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 gabinety stomatologiczne.

Kultura

W Gminie Żabia Wola znajdują się liczne zabytki kultury materialnej, w tym wpisane do rejestru zabytków:

- zespoły parkowo-dworskie w Grzegorzewicach, Grzmiącej, Grzymku, Ojrzanowie, Osowcu, Petrykozach i Żabiej Woli,
- cmentarze w Żelechowie i Skułach,
- kościoły w Żelechowie i Skułach.

Ponadto, wiele obiektów znajduje się pod opieką Konserwatora Zabytków. W gminie występują obszary o dużej wartości przyrodniczej. W wielu wsiach można spotkać łagodne pagórki, czyste strumyki i lasy o cennej strukturze gatunkowej oraz obserwować obraz kulturowy związany z majątkami dworskimi o specyficznym układzie dróg, dawnych dworskich lasów (Skuły, Petrykozy) i większych obszarów pól podworskich (Petrykozy, Grzmiąca). Na terenie gminy znajduje się 49 obiektów w formie pomników przyrody.

W Żabiej Woli w zabytkowym dworku mieści się Dom Kultury, Biblioteka Publiczna oraz (mini) Muzeum Żaby. Mają tu również swoje siedziby grupy nieformalne, m.in. Koło seniora, Klub brydżowy czy Koło Gospodyń Wiejskich. Ponadto działa Uniwersytet Trzeciego Wieku. Większość zajęć prowadzonych w placówce adresowana jest do dzieci i młodzieży. W ramach prowadzonej przez Dom Kultury działalności corocznie odbywają się następujące imprezy środowiskowe - m.in.: „Wieczór Kolęd”, Festyn „Dzień Żabiowski”, „Dzień Kobiet”, „Święto chleba”, „Dzień dziecka” itp. Cyklicznie w obiekcie Domu Kultury odbywają się zajęcia ceramiki, szycia, taniec, malarstwo, teatrzyk dla dzieci, nauka gry na instrumentach muzycznych i inne. Dla uczniów miejscowych szkół organizowane są wyjazdy do kin, teatrów, filharmonii a także liczne wycieczki krajowe i zagraniczne. Dla osób dorosłych organizowane wyjazdy na imprezy kulturalne, oraz różne kursy i szkolenia, w tym szkolenia dla rolników.

Gminna Biblioteka Publiczna pracuje na rzecz czytelnika dziecięcego, młodzieżowego oraz dorosłego. W swojej pracy skupia się na działalności informacyjnej. Posiada w swoich zbiorach ok. 6400 woluminów w formie książek oraz 20 w formie audiobooków. Biblioteka oferuje również swoim czytelnikom nieodpłatny dostęp do czytelni multimediów „IBUK – Libra”, w której mogą oni skorzystać z dostępu do ok. 1000 publikacji. Ponadto organizuje m.in. spotkania autorskie dla dzieci i młodzieży oraz dla czytelników pełnoletnich. Gminna Biblioteka Publiczna w Żabiej Woli otrzymała nieodpłatnie sprzęt komputerowy (3 komputery) w ramach programu IKONKA, realizowanego przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, Departament Społeczeństwa Informacyjnego. Program IKONKA polega na uruchomieniu punktów powszechnego dostępu do Internetu (tzw. PIAP – Public Internet Access Point) w bibliotekach publicznych wszystkich gmin województwa mazowieckiego. Punkty te nazywane są “czytelniami internetowymi”. Głównym celem programu jest zapewnienie jak najszerszej grupie społeczności lokalnej łatwego, powszechnego i bezpłatnego dostępu do sieci Internet w ramach nowo powstających Czytelni Internetowych, zgodnie z założeniami Strategii Lizbońskiej oraz realizującej jej cele Strategii Informatyzacji Rzeczypospolitej Polskiej – ePolska na lata 2004-2006.

Na terenie gminy działają dwie jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej - w Skułach z siedzibą w Bartoszewie oraz Żelechowie.

Mieszkańcy gminy odczuwają brak świetlic oraz innych obiektów, gdzie mogliby spędzić wolny czas, spotkać się ze znajomymi, skorzystać z Internetu itp. Głównym problemem związanym z upowszechnianiem kultury i edukacji kulturalnej jest stosunkowo niska aktywność kulturalna lokalnej społeczności. W chwili obecnej mieszkańcy z terenu Gminy Żabia Wola mają ograniczone możliwości zaspokajania potrzeb w zakresie infrastruktury społecznej, w tym potrzeb kulturalnych, integracyjnych i artystycznych. Wciąż brakuje miejsc do wspólnych spotkań, wymiany poglądów i doświadczeń, miejsc w których mieszkańcy mogliby integrować się dzieląc się wspólnymi zainteresowaniami. Nie w pełni satysfakcjonujący mieszkańców stan infrastruktury społecznej w gminie ma niekorzystny wpływ na integrację lokalnych społeczności.

Sport i rekreacja

Na terenie gminy Żabia Wola funkcjonuje Centrum Integracji Społecznej w Ojrzanowie, które oferuje wielofunkcyjne boisko do piłki ręcznej, koszykówki, piłki siatkowej, tenisa, babilintona i unihokeja z kompletnym wyposażeniem w sprzęt sportowy oraz ściankę wspinaczkową. W Centrum Integracji Społecznej w Ojrzanowie organizowane są bezpłatne zajęcia sportowe. W ofercie dla dzieci i młodzieży znajduje się między innymi judo, karate tradycyjne, unihokej oraz SKS dla kl. 1-3. Dorośli mogą zapisać się na przykład na total fitness, stretching – rozciąganie, trening obwodowy i zajęcia z trenerem personalnym.

Ponadto na terenie gminy funkcjonuje boisko Orlik w Józefinie, w którego skład wchodzi boisko do piłki nożnej oraz boisko wielofunkcyjne przeznaczone do gry w koszykówkę i piłkę siatkową.

W miejscowości Bartoszewka znajduje się ogólnodostępne boisko sportowe oraz 3-torowa bieżnia lekkoatletyczna.

Mieszkańcy gminy mogą również korzystać z siłowni zewnętrznych zlokalizowanych w Bartoszewie, Józefinie, Żelechowie oraz w „Lasku Żabiowskiem”.

W Domu Strażaka w Skułach funkcjonuje ogólnodostępna siłownia. W 2014r. odrestaurowano park i zbudowano plac zabaw wraz plenerowymi urządzeniami do ćwiczeń przy Domu Kultury w Żabiej Woli.

6.2 PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

DEMOGRAFIA - ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO

Na koniec grudnia 2019r. w gminie Żabia Wola było zameldowanych 8.985 osób, z czego 50,2% stanowią kobiety, a 49,8% mężczyźni, współczynnik feminizacji wynosi 101 czyli na 100 mężczyzn przypada 101 kobiet. Od 2004r. liczba ludności wzrosła o 2.817 osoby tj. ok. 46%. Gmina Żabia Wola ma dodatni przyrost naturalny wynoszący 31. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 3,50 na 1000 mieszkańców gminy. W 2019 roku urodziło się 106 dzieci, w tym 49,1% dziewczynek i 50,9% chłopców. Od 2007r., możemy zauważyć, iż przeważa dodatni przyrost naturalny.

Tabela. 27 Stan i struktura ludności, gęstość zaludnienia oraz przyrost naturalny na obszarze gminy Żabia Wola w latach 2004-2019.

Rok	Liczba ludności			Zmiana liczby mieszkańców na 1000 ludności	Przyrost naturalny
	ogółem	mężczyźni	kobiety		
2004	6168	3061	3107	10,1	-2,49
2005	6293	3132	3161	20,1	-3,75
2006	6414	3188	3226	19,2	-0,48
2007	6581	3273	3308	26,0	0,47
2008	6737	3362	3375	23,7	1,07
2009	6979	3481	3498	35,9	2,66
2010	7358	3670	3688	54,3	3,18
2011	7513	3764	3749	20,9	1,08
2012	7680	3836	3844	22,2	2,11
2013	7908	3937	3971	29,7	3,73
2014	8091	4024	4067	23,1	3,37
2015	8247	4110	4137	19,3	-0,37
2016	8405	4200	4205	19,2	2,76
2017	8541	4280	4261	16,2	-0,71
2018	8713	4354	4359	20,1	3,36
2019	8985	4477	4508	31,2	3,5

Wraz ze wzrostem liczby ludność na terenie gminy Żabia Wola systematycznie wraść gęstość zaludnienia. W 2004r. wynosiła 58 osób na 1km², na koniec 2019r. – 85 osób czyli nastąpił wzrost o 27 osób/km². Na wzrost liczby mieszkańców ma wpływ nie tylko utrzymujący się na przestrzeni lat dodatni przyrost naturalny, ale również dodatnie saldo migracji, które pokazuje, iż więcej do gminy napływa nowych mieszkańców niż się wymeldowuje. W 2019r. saldo migracji wynosiło 240 osób. Od 2004r. saldo migracji wynosi na poziomie od 107 do 240 osób. Do gminy przybywają głównie ludzie młodzi, którzy znajdują pracę w Grodzisku Mazowieckim, Jankach lub Warszawie i jej okolicach. Istotnym czynnikiem przyciągającym nowych mieszkańców jest dynamicznie rozwijające się budownictwo mieszkaniowe w Gminie Żabia Wola oraz bezpośrednie sąsiedztwo Grodziska Mazowieckiego oraz ww. ośrodków. Istotna wydaje się bliskość i dostępność obiektów infrastruktury, w tym dużych centrów handlowych znajdujących się w niewielkiej odległości od gminy. To znacząco zwiększa atrakcyjność obszaru gminy, szczególnie dla ludzi młodych. Biorąc pod uwagę odnotowywany wysoki wskaźnik przyrostu naturalnego oraz dodatnie saldo migracji przy utrzymującym się dużym zainteresowaniu osiedlaniem na obszarze gminy, tendencja zwiększania liczby mieszkańców wydaje się tu zjawiskiem trwałym.

Zjawisko występowania dużego dodatniego salda migracji jest wspólne dla obszarów wokół Warszawy (OMW).

Tabela. 28 Gęstość zaludnienia w gminie Żabia Wola

Rok	Gęstość zaludnienia
2004	58
2005	60
2006	62
2007	62
2008	64
2009	66
2010	70
2011	71
2012	73
2013	75
2014	77
2015	78
2016	80
2017	81
2018	83
2019	85

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Tabela. 29 Saldo migracji w gminie Żabia Wola w latach 2004-2019

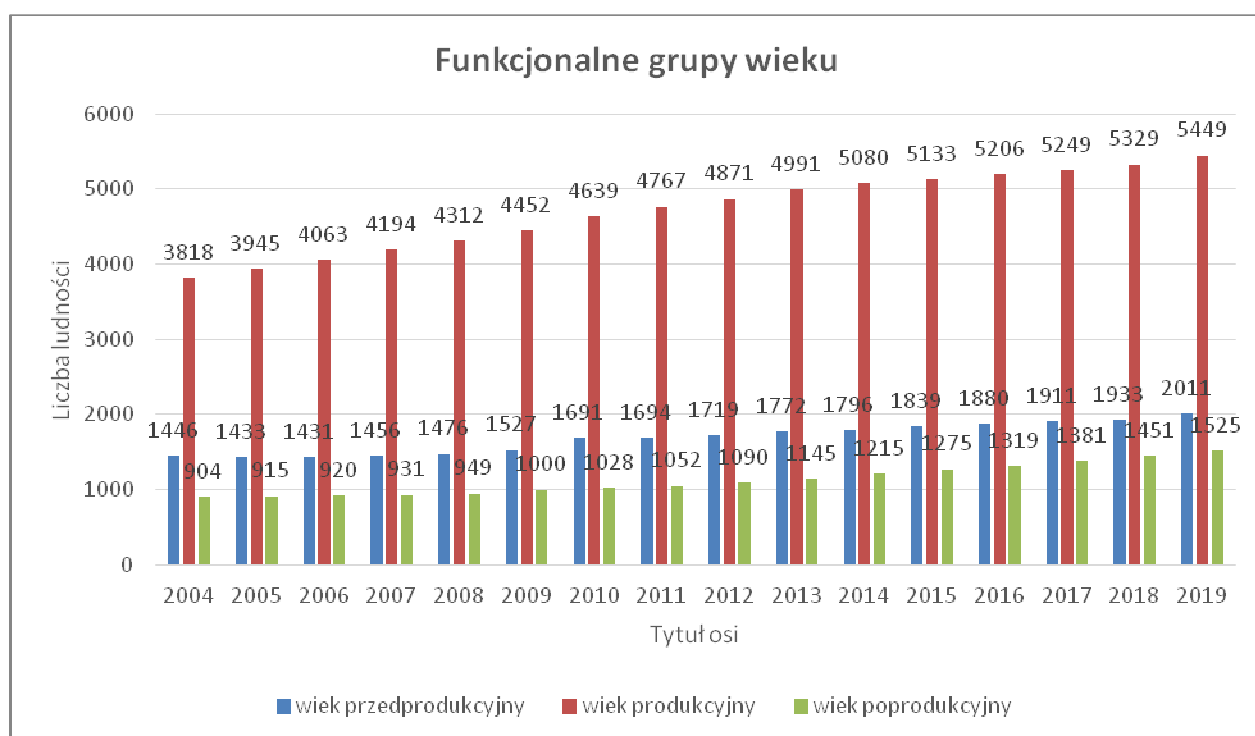
Rok	Saldo migracji		
	<i>napływ</i>	<i>odpływ</i>	<i>saldo</i>
2004	185	78	107
2005	176	50	126
2006	218	80	138
2007	243	81	162
2008	228	76	152
2009	290	66	224
2010	287	54	233
2011	239	92	147
2012	228	63	165
2013	257	63	194
2014	285	91	194
2015	b.d.	b.d.	b.d.
2016	221	65	156
2017	209	79	130
2018	252	93	159
2019	336	96	240

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Tabela. 30 Struktura wiekowa ludności w ujęciu procentowym na obszarze gminy Żabia Wola w latach 2004-2019

Rok	Funkcjonalne grupy wiekowe		
	wiek przedprodukcyjny (%)	wiek produkcyjny (%)	wiek poprodukcyjny (%)
2004	23,4	61,9	14,7
2005	22,8	62,7	14,5
2006	22,3	63,3	14,3
2007	22,1	63,7	14,1
2008	21,9	64,0	14,1
2009	21,9	63,8	14,3
2010	23,0	63,0	14,0
2011	22,5	63,5	14,0
2012	22,4	63,4	14,2
2013	22,4	63,1	14,5
2014	22,2	62,8	15,0
2015	22,3	62,2	15,5
2016	22,4	61,9	15,7
2017	22,4	61,5	16,2
2018	22,2	61,2	16,7
2019	22,4	60,6	17,0

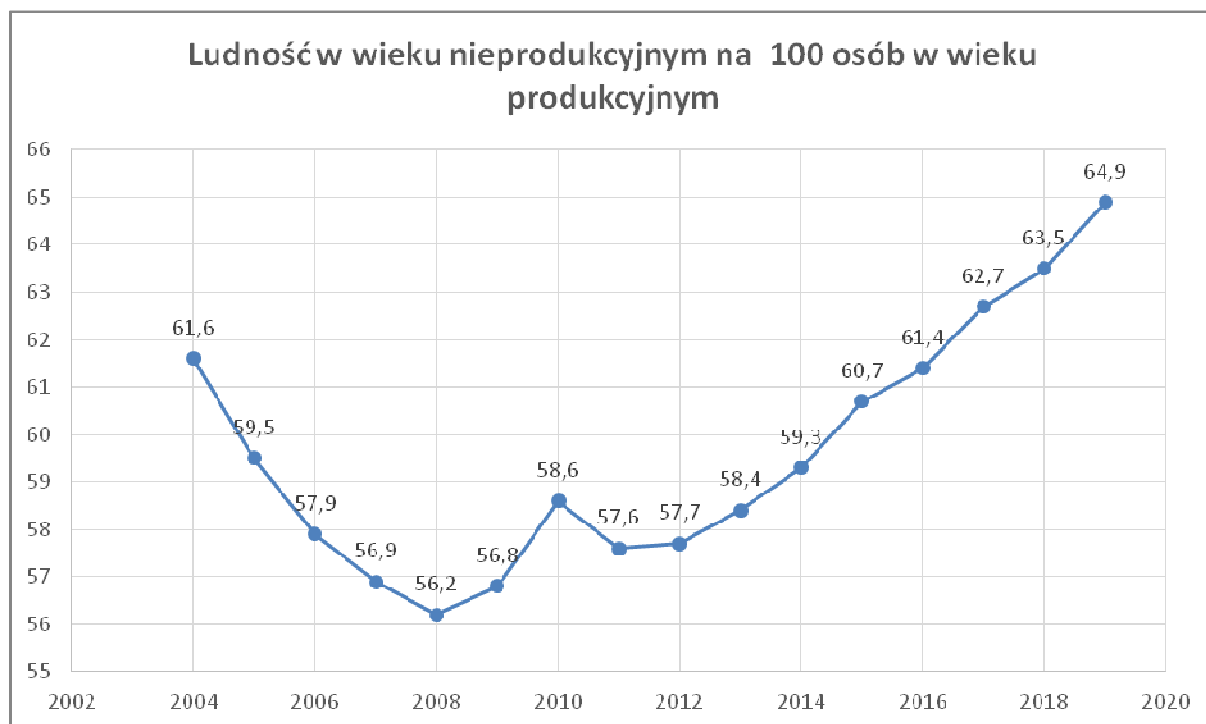
Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>



Wykres. 12 Struktura wiekowa ludności w ujęciu ilościowym na obszarze gminy Żabia Wola w latach 2004-2019

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Analizując dane dotyczące struktury wiekowej w gminie Żabia Wola zauważamy, systematyczny wzrost ludności we wszystkich grupach wiekowych. Jednakże analizując dane dotyczące liczby ludności wg funkcjonalnych grup wieku w ujęciu procentowym możemy zauważyć, że od 2008r. zmniejsza się procent ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do ogólnej liczby ludności w poszczególnych latach. Natomiast od 2011r. widoczną tendencją jest zwiększenie się udziału osób w wieku poprodukcyjnym. Udział procentowy osób w wieku przedprodukcyjnym utrzymuje się od 2011r. na podobnym poziomie. Dane te pokazują, że zwiększa się wskaźnik obciążenia demograficznego tj. liczby osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnych. Tendencję pokazuje poniższy wykres.



Wykres.13 Wskaźnik obciążenia demograficznego na obszarze gminy Żabia Wola w latach 2004-2019.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Przedmiotem analiz jest prognoza demograficzna dla gminy wiejskiej Żabia Wola. Zgodnie z art. 10 ust.1 pkt7 formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę sporządza się prognozy demograficzne. Do sporządzenia prognozy wykorzystano dane pozyskane z GUS.

Główny Urząd Statystyczny sporządził prognozy demograficzne dotyczące kraju, województwa i powiatów jako całości oraz prognozy demograficzne dotyczące miast o wielkości powyżej 100 tys. mieszkańców i miast na prawach powiatu.

Gmina Żabia Wola jest gminą wiejską, dla której GUS nie wykonał prognozy demograficznej. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w trakcie

sporządzania bilansu w przypadku gmin wiejskich i miejsko - wiejskich należy kierować się prognozą demograficzną GUS dla powiatu, a ewentualne odstępstwa od niej uzasadnić, przedstawiając argumenty wynikające z istotnych uwarunkowań i trendów rozwojowych gminy.

GUS informuje, że prognoza powiatowa jest spójna z obowiązującą od 1 października 2014 r. prognozą dla województw na lata 2014-2050. Podstawę obliczeń stanowiły stany ludności według płci, wieku i powiatu w dniu 31.12.2013 r., w podziale administracyjnym obowiązującym w dniu 1.01.2014 r.

Analiza procesów demograficznych oraz uwarunkowań rozwoju na obszarze gminy Żabia Wola stanowi podstawę szacowania ilości mieszkańców oraz struktury wiekowej. Województwo mazowieckie należy do tzw. województw „napływowych” tzn. takich, dla których liczba mieszkańców będzie systematycznie rosnąć. Również gminę Żabia Wola wyróżnia sukcesywny przyrost liczby mieszkańców – od 2007r. przeważą dodatni przyrost naturalny oraz występuje dodatnie saldo migracji.

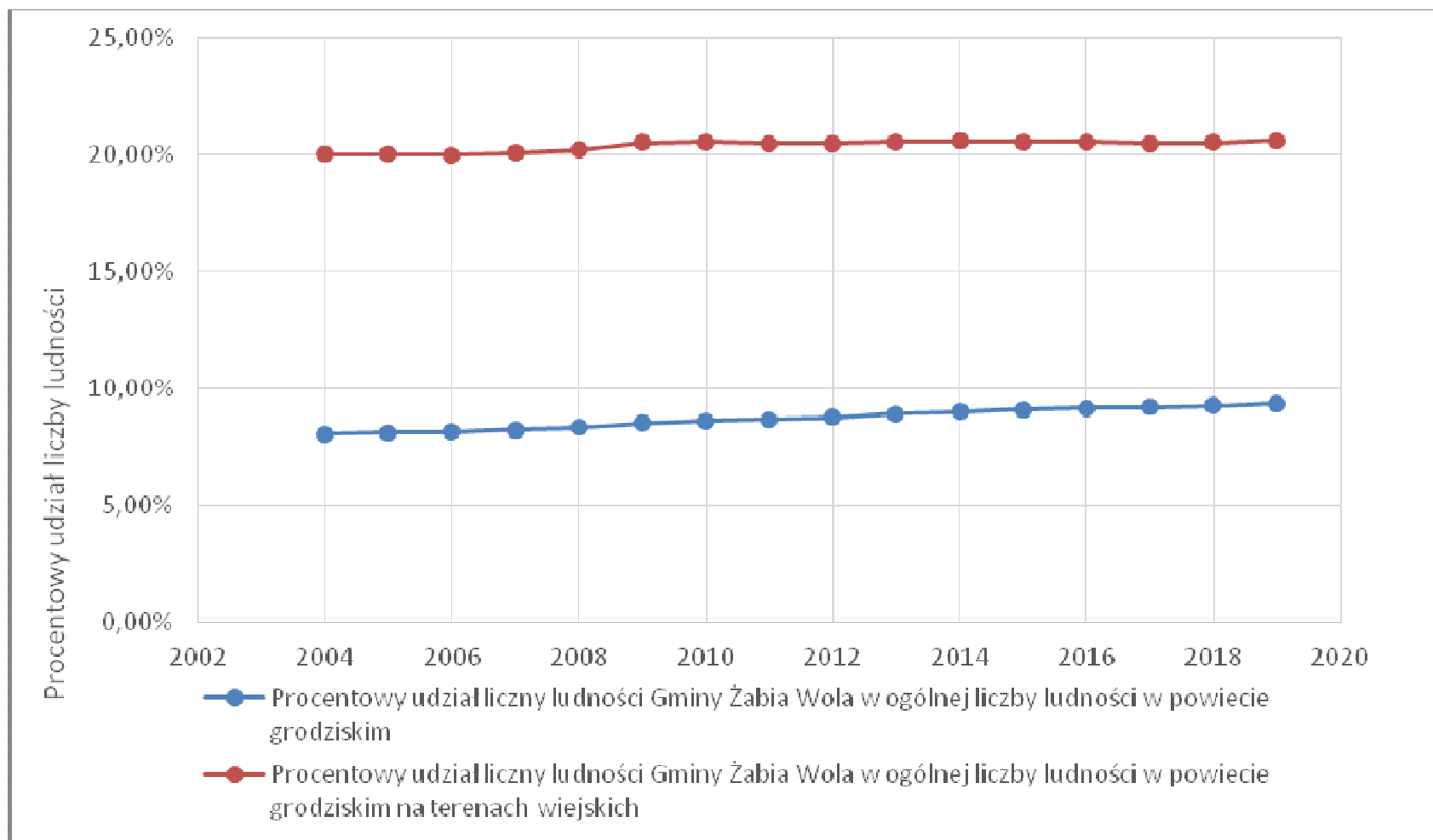
Tabela. 31 Ilość mieszkańców gminy Żabia Wola oraz Powiatu Grodzkiego w latach 2009 -2019.

Rok	Liczba ludności				
	Powiat grodzki		Gmina Żabia Wola	Procentowy udział liczny ludności Gminy Żabia Wola	
	ogółem	W tym tereny wiejskie	ogółem	w ogólnej liczby ludności w powiecie grodzkim	w ogólnej liczby ludności w powiecie grodzkim na terenach wiejskich
2004	76.695	30.800	6.168	8,04%	20,03%
2005	77.633	31.390	6.293	8,11%	20,05%
2006	78.843	32.041	6.414	8,13%	20,02%
2007	79.929	32.738	6.581	8,23%	20,10%
2008	80.763	33.302	6.737	8,34%	20,23%
2009	81.923	33.972	6.979	8,52%	20,54%
2010	85.361	35.789	7.358	8,62%	20,56%
2011	86.465	36.607	7.513	8,69%	20,52%
2012	87.519	37.446	7.680	8,77%	20,51%
2013	88.634	38.448	7.908	8,92%	20,57%
2014	89.663	39.285	8.091	9,02%	20,60%
2015	90.656	40.066	8.247	9,10%	20,58%
2016	91.647	40.854	8.405	9,17%	20,57%
2017	92.847	41.619	8.541	9,20%	20,52%
2018	94.091	42.426	8.713	9,26%	20,54%
2019	95.963	43.578	8.985	9,36%	20,62%

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Z przedstawionym powyżej danych wynika, iż od 2004r. systematycznie rośnie liczba ludności w powiecie grodzkim oraz gminie Żabia Wola. Analizując udział liczby ludności gminy w stosunku do ogólnej liczby powiatu również zauważamy przyrost. W 2004r. mieszkańcy gminy Żabia Wola stanowili 8,04% wszystkich mieszkańców powiatu grodzkiego, natomiast w 2019r. udział się zwiększył do 9,36%. Porównując dane dotyczące liczby mieszkańców gminy Żabia Wola w stosunku do mieszkańców powiatu grodzkiego zamieszkujących na terenach wiejskich należy zauważyć, iż również systematycznie rośnie

udział procentowy mieszkańców gminy. Jednakże tempo przyrostu udziału procentowego liczby ludności gminy Żabia Wola w stosunku do liczby ludności terenów wiejskich jest mniejsze niż w porównaniu do ogólnej liczby ludności całego powiatu grodziskiego. Od 2004r. udział procentowy liczby ludności gminy Żabia Wola w stosunku do liczby ludności terenów wiejskich zwiększył się z 20,03% do 20,62% w 2019r.



Wykres. 14 Procentowy udział liczby ludności gminy Żabia Wola w stosunku do ogólnej liczby ludności powiatu grodziskiego oraz w stosunku do liczby ludności terenów wiejskich.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Tabela . 32 Prognoza ilości mieszkańców dla Powiatu Grodziskiego .

	Prognoza liczby ludności		
	ogółem	w tym miasta	w tym tereny wiejskie
2019	94.864	51.892	42.972
2020	96.843	52.127	43.716
2025	100.374	53.032	47.342
2030	104.319	53.573	50.746
2035	107.832	53.898	53.934
2040	111.146	54.124	57.022
2045	114.419	54.316	60.103
2050	117.541	54.439	63.102

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Analizując prognozy sporządzone przez GUS dla Powiatu Grodziskiego zauważamy, że następuje przewidywany jest wzrost liczby mieszkańców – zarówno na terenach miejskich oraz wiejskich. Jednakże szybszy będzie przyrost mieszkańców gmin wiejskich niż miast. Obecnie liczba mieszkańców miast jest większa od liczby mieszkańców wsi, natomiast w 2050r. tendencja będzie odwrotna i przeważać będą mieszkańcy gmin wiejskich. Trend ten widoczny jest już teraz analizując liczbę mieszkańców Gminy Żabia Wola i jej stosunek do liczby mieszkańców powiatu grodziskiego od 2004r. do 2019r.

Analizując prognozowaną liczbę ludności wg funkcjonalnych grup wieku dla powiatu grodziskiego widzimy, iż spada udział liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, natomiast wzrasta udział liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. Jednakże podział na grupy wiekowe inaczej rozkłada się w przypadku podziału liczby ludności powiatu na tereny miejskie i wiejskie. Na terenach miejskich spada liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym, natomiast na terenach wiejskich założono wzrost. Liczba ludności w wieku produkcyjnym na terenach miejskich wzrasta do 2035r., następnie prognozuje się spadek do 2050r. Natomiast w gminach wiejskich prognozuje się wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym. W przypadku poprodukcyjnych grup wieku zarówno na terenach wiejskich i miejskich widoczny jest wzrost liczby ludności.

Tabela. 33 Prognozowana struktura wiekowa ludności dla Powiatu Grodziskiego.

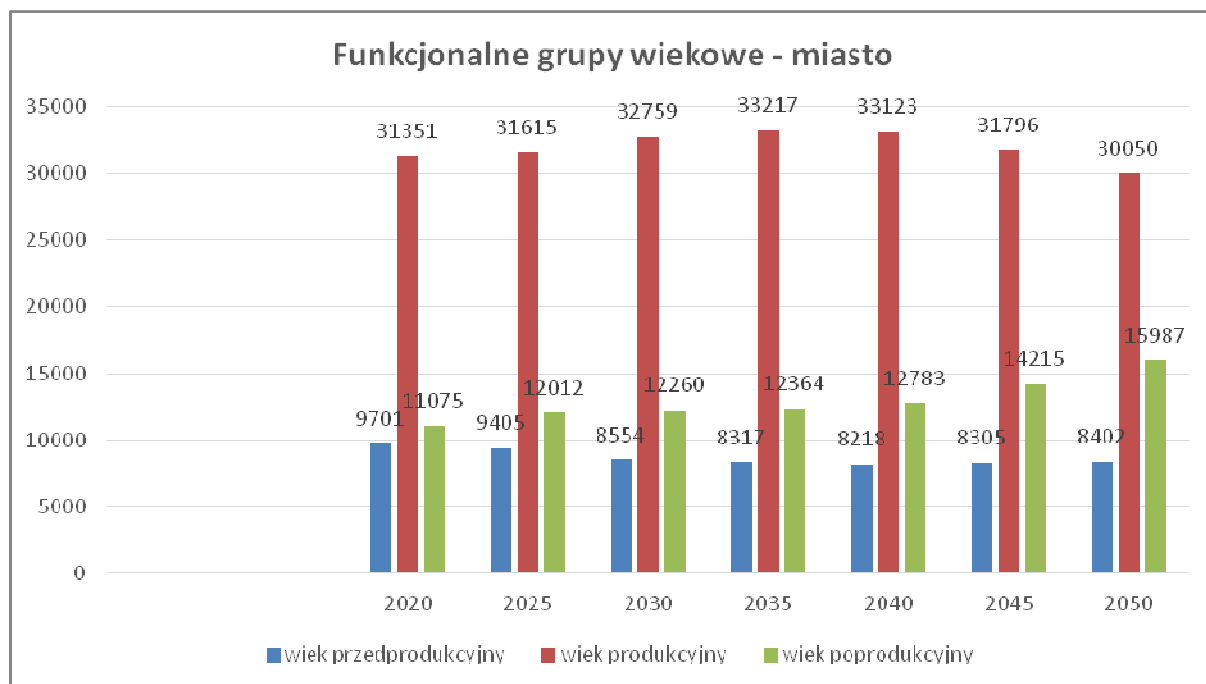
Rok	Funkcjonalne grupy wiekowe		
	<i>wiek przedprodukcyjny</i>	<i>wiek produkcyjny</i>	<i>wiek poprodukcyjny</i>
2020	19.404	58.834	17.605
2025	19.643	61.211	19.520
2030	18.591	65.285	20.443
2035	18.573	68.058	21.201
2040	18.770	69.789	22.587
2045	19.350	69.011	26.058
2050	20.026	67.495	30.020

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Tabela. 34 Prognozowana struktura wiekowa ludności w ujęciu procentowym dla Powiatu Grodziskiego.

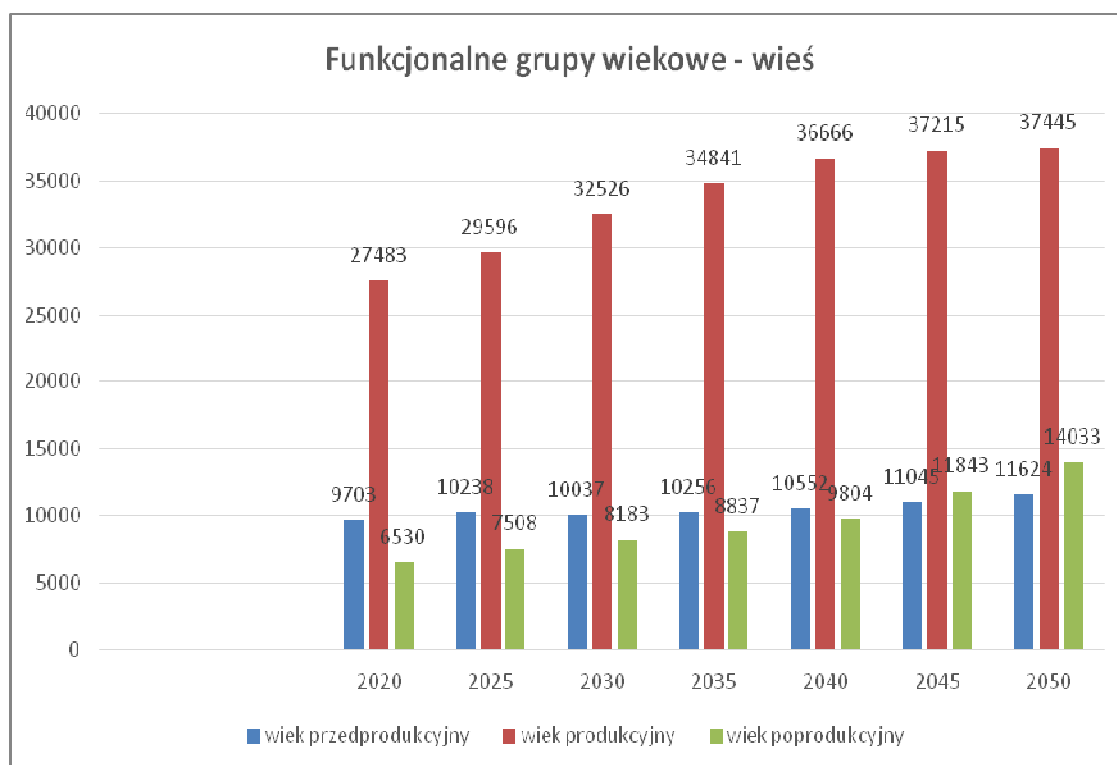
Rok	Funkcjonalne grupy wiekowe		
	<i>wiek przedprodukcyjny</i> %	<i>wiek produkcyjny</i> %	<i>wiek poprodukcyjny</i> %
2020	20,25	61,39	18,36
2025	19,57	60,98	19,45
2030	17,82	62,58	19,60
2035	17,22	63,11	19,67
2040	16,89	62,79	20,32
2045	16,91	60,31	22,78
2050	17,04	57,42	25,54

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>



Wykres.15 Prognozowana struktura wiekowa ludności na terenach miejskich Powiatu Grodziskiego w ujęciu ilościowym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>



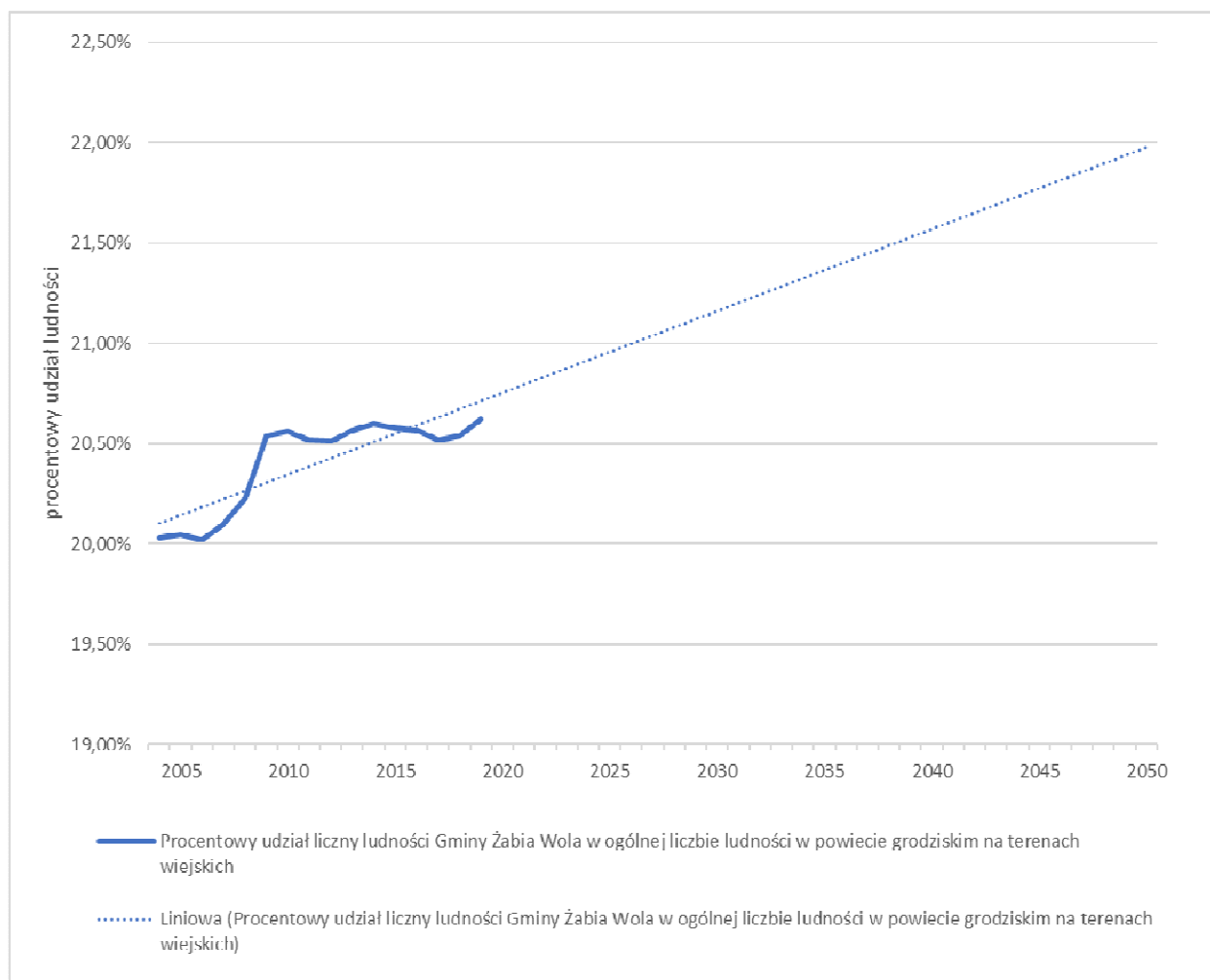
Wykres. 16 Prognozowana struktura wiekowa ludności na terenach wiejskich Powiatu Grodziskiego w ujęciu ilościowym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Sporządzają prognozę demograficzną dla gminy Żabia Wola oprócz danych statystycznych, starano się uwzględnić wszystkie czynniki społeczne i gospodarcze, jakie mogą pojawić się w związku ze zmianą dynamiki rozwoju gminy.

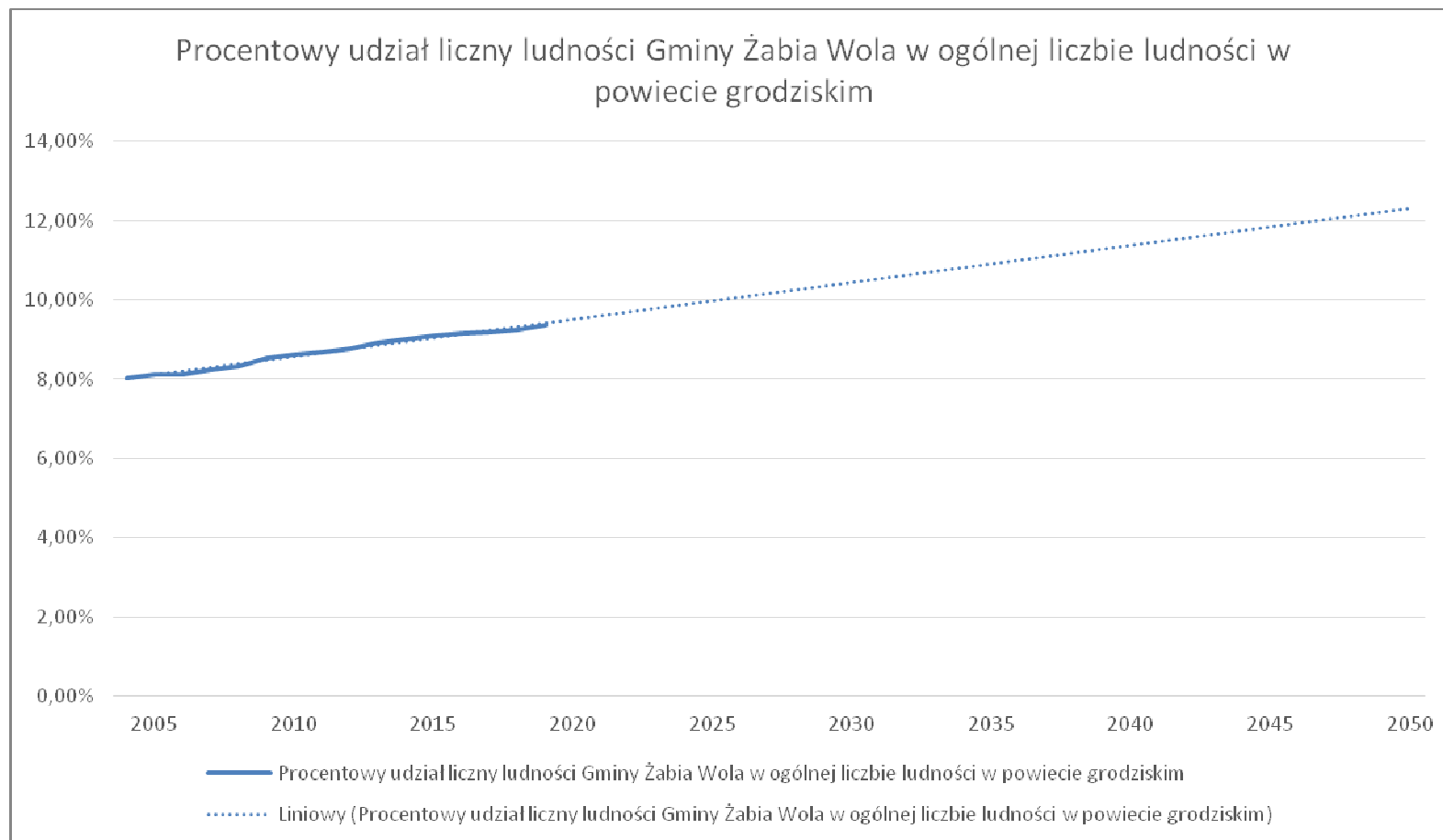
Na tle innych obszarów w kraju gmina Żabia Wola odznacza się dość dobrymi warunkami demograficznymi – występuje dodatni przyrost naturalny oraz dodatnie saldo migracji. Jedyną negatywną tendencją jest zmniejszenie liczby ludności w wieku produkcyjnym i wzrost ludności w wieku poprodukcyjnym. Związane to jest z procesem starzenia się społeczeństwa. Przemiany demograficzne, zwłaszcza zmiany w strukturze wiekowej dotyczą całego kraju i nie tylko, bo również innych państw europejskich. Ponadto zwiększa się udział liczby ludności gminy w stosunku do ogólnej liczby ludności powiatu oraz w stosunku do ogólnej liczby ludności zamieszkującej tereny wiejskie w powiecie grodziskim. Gmina Żabia Wola przyciąga nowych mieszkańców gminy dobrym położeniem w stosunku do większych ośrodków tj. Warszawy, Janek i Grodziska Mazowieckiego.

W celu określenia prognozowanej liczby ludności na terenie gminy Żabia Wola obliczono trend wzrostu procentowego udziału liczby ludności gminy Żabia Wola w stosunku do liczby ludności terenów wiejskich w powiecie grodziskim oraz w stosunku do ogólnej liczby mieszkańców powiatu grodziskiego. Na podstawie trendu wzrostu obliczono prognozowany udział liczby ludności Gminy Żabia Wola w stosunku do ogólnej liczby ludności powiatu grodziskiego oraz ogólnej liczby ludności terenów wiejskich. Na tej podstawie obliczono prognozowaną liczbę ludności w latach: 2025, 2030, 2035, 2040, 2045, 2050. Następnie zbadano dane historyczne dotyczące ogólnej liczby ludności gminy Żabia Wola w okresie 2004r. – 2019r. i obliczoną średni coroczny przyrost ludności gminy w tym okresie, który wynosił 188 osób/rok. Na tej podstawie również obliczono prognozowaną liczbę ludności do 2050r., podając jej stan w okresach 5 – letnich.



Wykres. 17 Trend wzrostu procentowego udziału liczby ludności gminy Żabia Wola w stosunku do liczby ludności terenów wiejskich w powiecie grodziskim.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>



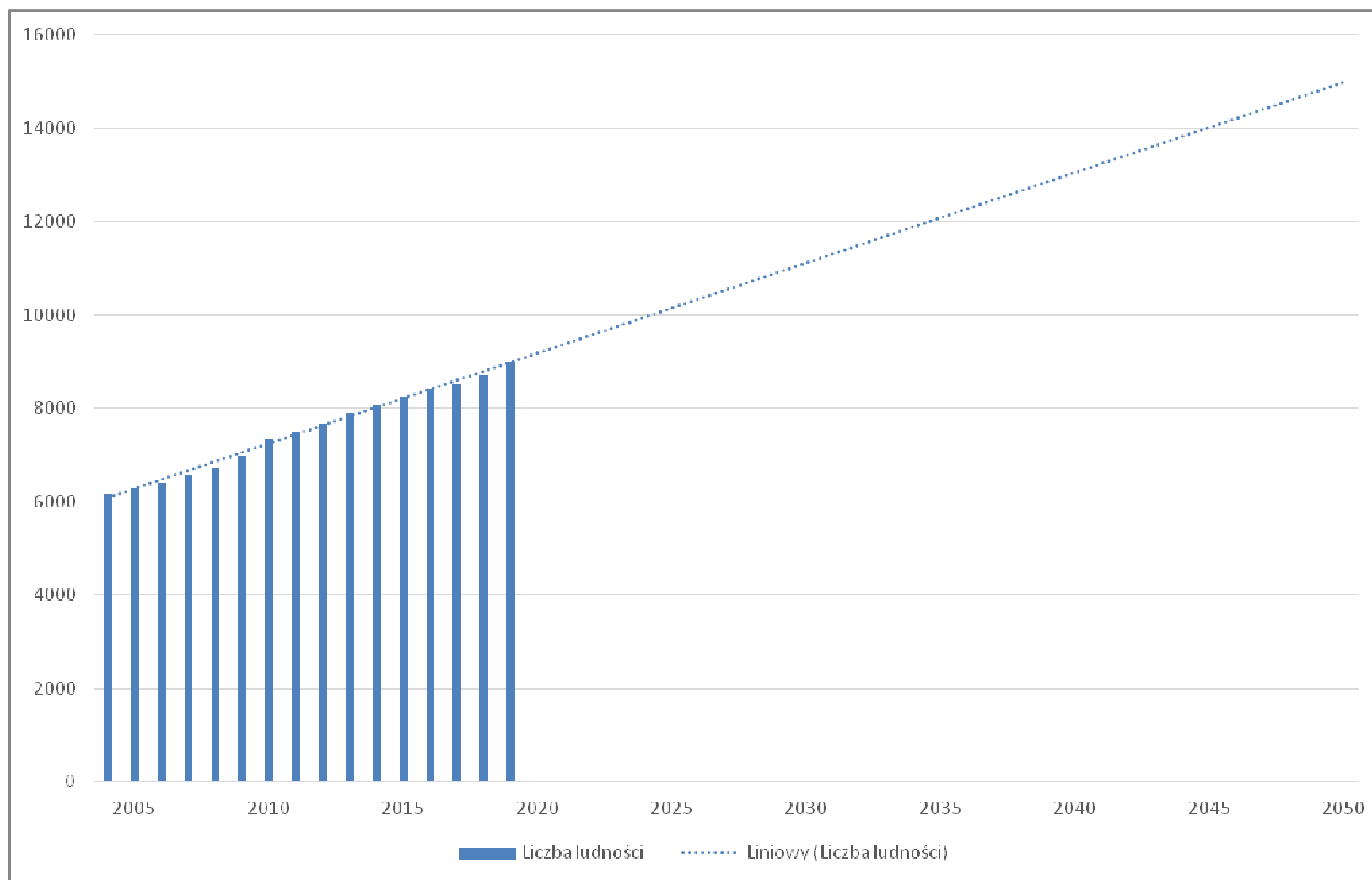
Wykres. 18 Trend wzrostu procentowego udziału liczby ludności gminy Żabia Wola w stosunku do ogólnej liczby ludności powiatu grodziskiego.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Tabela. 35 Prognozowany procentowy udział liczby ludności gminy Żabia Wola w stosunku do liczby ludności terenów wiejskich w powiecie grodziskim oraz w stosunku do ogólnej liczby ludności w powiecie grodziskim.

Rok prognozy	Procentowy udział liczby ludności Gminy Żabia Wola w ogólnej liczbie ludności w powiecie grodziskim na terenach wiejskich	Procentowy udział liczby ludności Gminy Żabia Wola w ogólnej liczbie ludności w powiecie grodziskim na terenach wiejskich
2025	20,95%	10,00%
2030	21,15%	10,45%
2035	21,55%	10,90%
2040	21,55%	11,35%
2045	21,75%	11,80%
2050	21,95%	12,25%

Źródło: Opracowanie własne.



Wykres. 19 Trend wzrostu liczby ludności gminy Żabia Wola wg stanu liczby ludności w latach 2004-2019.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Tabela. 36 Prognoza liczby mieszkańców gminy Żabia Wola na podstawie trendu wzrostu procentowego udziału w stosunku do ogólnej liczby mieszkańców powiatu grodziskiego oraz w stosunku do ogólnej liczby ludności na terenach wiejskich w powiecie grodziskim.

Rok prognozy	Prognoza liczby ludności w powiecie grodziskim		Prognozowany procentowy udział liczby ludności Gminy Żabia Wola w ogólnej liczbie ludności w powiecie grodziskim na terenach wiejskich	Prognozowany procentowy udział liczby ludności Gminy Żabia Wola w ogólnej liczbie ludności w powiecie grodziskim	Prognoza liczby ludności w Gminie Żabia Wola		
	ogółem	w tym tereny wiejskie			na podst. prognozowanego procentowego udziału liczby ludności Gminy Żabia Wola w ogólnej liczbie ludności w powiecie grodziskim na terenach wiejskich	na podst. prognozowanego procentowego udziału liczby ludności Gminy Żabia Wola w ogólnej liczbie ludności w powiecie grodziskim	na podst. corocznych przyrostów ludności obliczonych z danych historycznych z lat 2004 - 2019
2019	95.963*	43.578*	-	-	8.985*	8.985*	8.985*
2025	100.374	47.342	20,95%	10,00%	9.918	10.037	10.112
2030	104.319	50.746	21,15%	10,45%	10.733	10.901	11.051
2035	107.832	53.934	21,35%	10,90%	11.515	11.754	11.990
2040	111.146	57.022	21,55%	11,35%	12.288	12.615	12.929
2045	114.419	60.103	21,75%	11,80%	13.072	13.500	13.868
2050	117.541	63.102	21,95%	12,25%	13.850	14.399	14.807

*- dane rzeczywiste

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl/>; częściowo opracowanie własne

Z przedstawione w tabeli nr 37 obliczenia pokazują trzy warianty prognozy liczby ludności gminy Żabia Wola do 2050r. Najniższy przyrost ludności odnotujemy obliczając na podstawie prognozowanego udziału liczby ludności gminy Żabia Wola w stosunku do ogólnej liczby ludności terenów wiejskich, natomiast najwyższy – uwzględniając dane historyczne dot. stanu liczby ludności w gminie od 2004r. do 2019r. W celu wybrania najbardziej realnego wariantu przeanalizowano prognozowaną liczbę ludności sporządzoną dla powiatu grodziskiego, z podziałem na tereny miejskie i wiejskie z rzeczywistym stanem w latach 2015 – 2019.

Tabela. 37 Porównanie pronozowanej liczby ludności powiatu grodziskiego z rzeczywistym stanem w latach 2015 – 2019.

Rok	Prognozowana liczba ludności ogółem	Rzeczywisty stan ludności ogółem	Prognozowana liczba ludności w miastach	Rzeczywisty stan ludności w miastach	Prognozowana liczba ludności na terenach wiejskich	Rzeczywisty stan ludności na terenach wiejskich
2015	90.811	90.656	50.792	50.590	40.019	40.066
2016	91.845	91.647	51.086	50.793	40.759	40.854
2017	92.862	92.847	51.370	51.228	41.492	41.619
2018	93.870	94.091	51.640	51.665	42.230	42.426
2019	94.864	95.963	51.892	52.385	42.972	43.578

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Tabela nr. 37 pokazuje, że przewidywano wyższą liczbę ludności dla całego powiatu grodziskiego oraz dla terenów miejskich w latach 2015 – 2016. W 2017r. prognozowany stan zbliżył się do stanu rzeczywistego. Natomiast od 2018r. tendencja jest odwrotna. Rzeczywista liczba ludności dla całego powiatu grodziskiego, w tym terenów miejskich jest wyższa od prognozowanej. W 2019r. prognozy przewidywały o 1099 osób niższą liczbę ludności dla całego powiatu grodziskiego w porównaniu do stanu rzeczywistego, natomiast dla terenów miejskich – o 493 osoby. Analizując prognozowane dane z rzeczywistymi w latach 2015 – 2019 dla terenów wiejskich zauważamy, iż od początku prognozy przewidywano niższy przyrost ludności terenów wiejskich. Dane rzeczywiste okazały się wyższe od prognozowanych. W 2015r. różnica pomiędzy rzeczywistą liczbą ludności, a prognozowaną wynosiła 47 osób, natomiast w 2019r. – 606 osób. Należy również zwrócić uwagę, iż co roku różnica pomiędzy rzeczywistą liczbą ludności a prognozowaną była coraz większa.

W związku z powyższych przyjęto wariant prognozowanej liczby ludności gminy Żabia Wola obliczony na podstawie średniorocznych przyrostów liczby ludności w latach 2004 – 2019.

Tabela. 38 Prognozowana liczba ludności w gminie Żabia Wola do 2050r.

Rok prognozy	Prognozowana liczba ludności w Gminie Żabia Wola
2025	<i>10.112</i>
2030	<i>11.051</i>
2035	<i>11.990</i>
2040	<i>12.929</i>
2045	<i>13.868</i>
2050	<i>14.807</i>

Źródło: Opracowanie własne.

Chcąc utrzymać podobne tempo przyrostu demograficznego gmina winna zadbać o jej atrakcyjność dla przyszłych mieszkańców, zwłaszcza infrastrukturę społeczną, głównie o zagwarantowanie miejsc w przedszkolach i żłobkach, co ma ogromne znaczenie dla osiedlających się młodych mieszkańców.

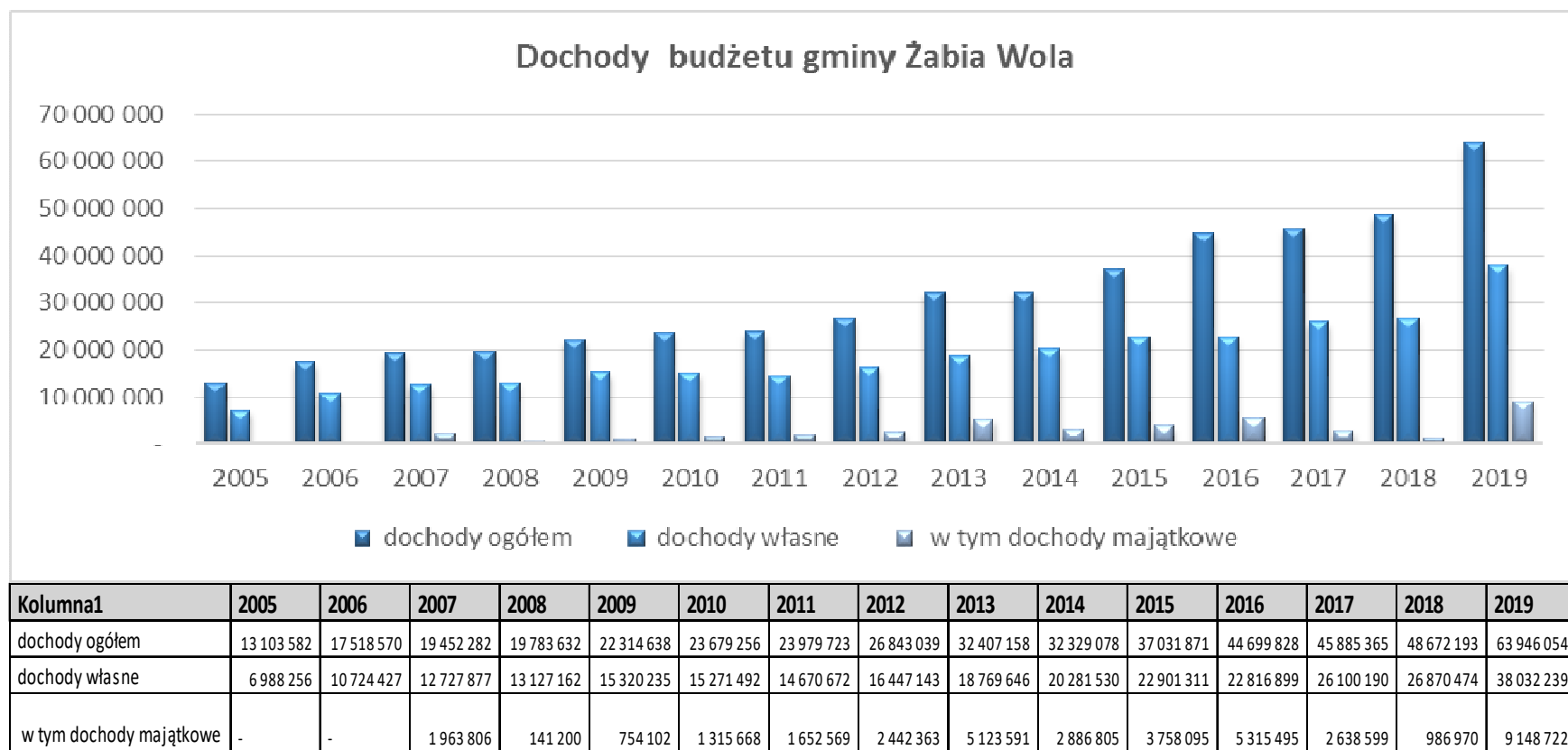
Zmiana struktury wiekowej i związana z nią rosnąca ilość osób starszych (wiek poprodukcyjny, co widać na przedstawionych wykresach) będą generowały zmiany w sferze usług, między innymi będzie potrzeba zwiększenia nakładów na sferę związaną z zapewnieniem opieki osobom starszym.

Zmianie może również ulec przyrost naturalny. Do roku 2050 może zmienić się model rodziny, obecnie promowane są działania związane z wspieraniem rodzin wielodzietnych oraz wspieranie finansowe rodzin, które decydują się na dzieci. Dodatkowo pojawia się wiele programów wspierających młode osoby.

6.3 MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.

Badając możliwości finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy przeanalizujemy historyczne dane dotyczące budżetu gminy. Zakres analizy obejmuje dane dotyczące budżetu gminy po stronie dochodów w tym dochodów własnych oraz wydatków w tym wydatków inwestycyjnych.

Analizując dochody budżetu gminy Żabia Wola w badanym okresie 2005-2019 obserwujemy znaczny prawie pięciokrotny jego wzrost. Wzrost dotyczy zarówno dochodów ogółem co wiąże się ze wzrostem do budżetu wpływów z różnego rodzaju subwencji, dotacji, środków pochodzących z funduszy UE jak i wzrost dochodów własnych.

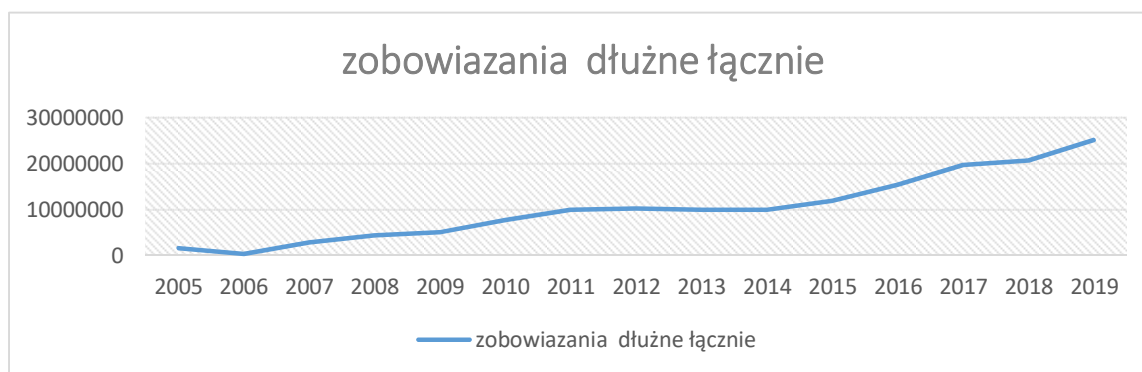


Wykres 20. Budżet gminy Żabia Wola - dochody w tym dochody własne.

Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS.

Dochody własne gminy w badanym okresie wzrosły ponad pięciokrotnie. Dynamika wzrostu dochodów własnych budżetu jak i dochodów budżetu była zróżnicowana. Pomijając rok 2014, można zauważyć, ciągły wzrost wpływów do budżetu gminy.

W badanym okresie zauważamy również obciążenie budżetu zadłużeniem i innymi zobowiązaniami gminy. Zobowiązania dłużne gminy są zmienne w czasie. W 2006 r zadłużenie gminy było nieznaczne i od roku 2006 sukcesywnie rośnie. W 2019 roku wielkość zobowiązań gminy to ponad połowa dochodów własnych w roku 2019. Wzrost zobowiązań gminy związany jest z wykonywanymi zadaniami inwestycyjnymi gminy tj. budowa oczyszczalni i sieci kanalizacji sanitarnej, rozbudowy szkół, budowa przedszkola, budowa dróg gminnych i budową żłobka.



Wykres 21. Budżet gminy Żabia Wola – dochody własne i obciążenia (zadłużenie)

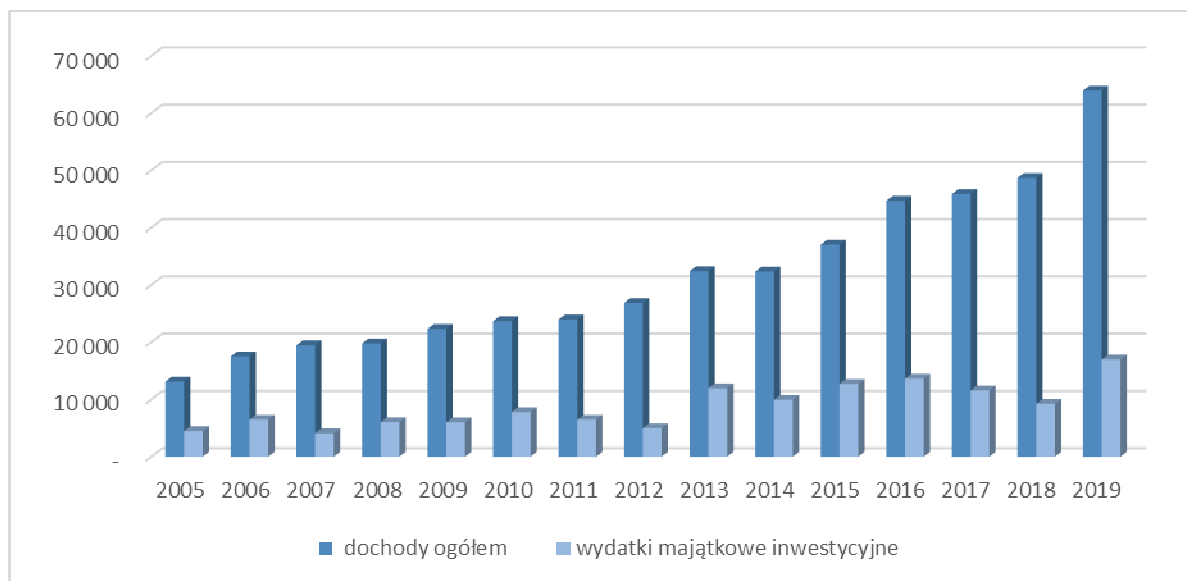
Źródło: BIP gminy Żabia Wola i dane pozyskane z urzędu gminy.

Poniżej w tabeli i na wykresie przedstawiono wydatki budżetu gminy ogółem i wydatki majątkowe inwestycyjne w latach 2005-2019.

Tabela 39. Budżet gminy Żabia Wola – Wydatki, Wydatki inwestycyjne

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
wydatki ogółem(tys.zł)	14366	18846	19137	21143	23095	26325	26002	25123	33181	33295	38448	47209	48072	50545	66152
wydatki majątkowe inwestycyjne (tys. zł)	4472	6438	4083	6024	5991	7788	6440	4973	11934	9914	12701	13612	11564	9244	16967
udział wydatków inwestyc. w wydatkach ogółem	31,1	34,2	21,3	28,5	25,9	29,6	24,8	19,8	36	29,8	33	28,8	24,1	18,3	25,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych -Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS.



Wykres 22. Budżet gminy Żabia Wola – wydatki inwestycyjne na tle dochodów ogółem
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych -Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS.

Tabela. 40 Budżet gminy Żabia Wola- wydatki na realizację inwestycji w latach 2007-2019

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
wodociągi, sanitarna	252	2697	1766	1054	1834	2097	8535	4386	5863	201	1956	3402	197
drogi	2134	2904	2391	5337	3587	1037	2728	3828	2255	4457	2231	4237	10920
bezp. Publiczne	10	21	22	11	12	590	0	10	684	0	216	761	628
Oświata i wychowanie	6	0	0	69	300	330	6	400	3050	8247	6546	146	0
Ochrona zdrowia	0	0	0	0	0	0	23	0	6	0	7	0	35
Opieka społeczna	0	0	0	0	0	0	0	0	10	26	0	275	0
kanalizacja	489	48	77	481	184	242	149	816	253	303	490	355	222
kultura	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	14
kultura fizyczna, sport	0	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	221
rodzina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4690
ogółem	4083	6024	5991	7788	6440	4973	11934	9914	12701	13612	11564	9244	16967

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych Bank Danych Lokalnych - GUS

Analizując wydatki budżetowe na realizację inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej i komunikacji mamy do czynienia z różnicami w poziomie wydawanych środków w poszczególnych latach. Związane jest to z realizowanymi zadaniami inwestycyjnymi.

Średni udział środków wydawanych na realizację **zadań inwestycyjnych** w okresie analizowanym w gminie Żabia Wola wynosi 27.40 % wydatków ogółem z budżetu Gminy. Jest to bardzo wysoki udział wydatków inwestycyjnych. Udział wysokości środków na realizację zadań inwestycyjnych w stosunku do wydatków ogółem z budżetu gminy zawiera się w przedziale od 18.3% w 2018 r do 36.0%.w roku 2013.

Budowa kanalizacji i wodociągów pociągała za sobą wydatki z budżetu gminy, których średnia na przestrzeni ostatnich piętnastu lat wynosi 9.20% wydatków ogółem z

budżetu gminy i zmieniała się w czasie od 0.63% w 2019r do 26.17% w 2013r. ,w którym została wybudowana oczyszczalnia ścieków i rozpoczęta budowa sieć kanalizacji sanitarnej w gminie.

Na **budowę dróg** i ich oświetlenia gmina Żabia Wola wydawała z budżetu środki stanowiące od 4.13% w 2012r do 20,27% w 2010r środków wydawanych ogółem z budżetu. Średnio gmina w badanym okresie przeznaczała na budowę dróg z budżetu około 10.61% z ogólnych wydatków gminy w badanym okresie.

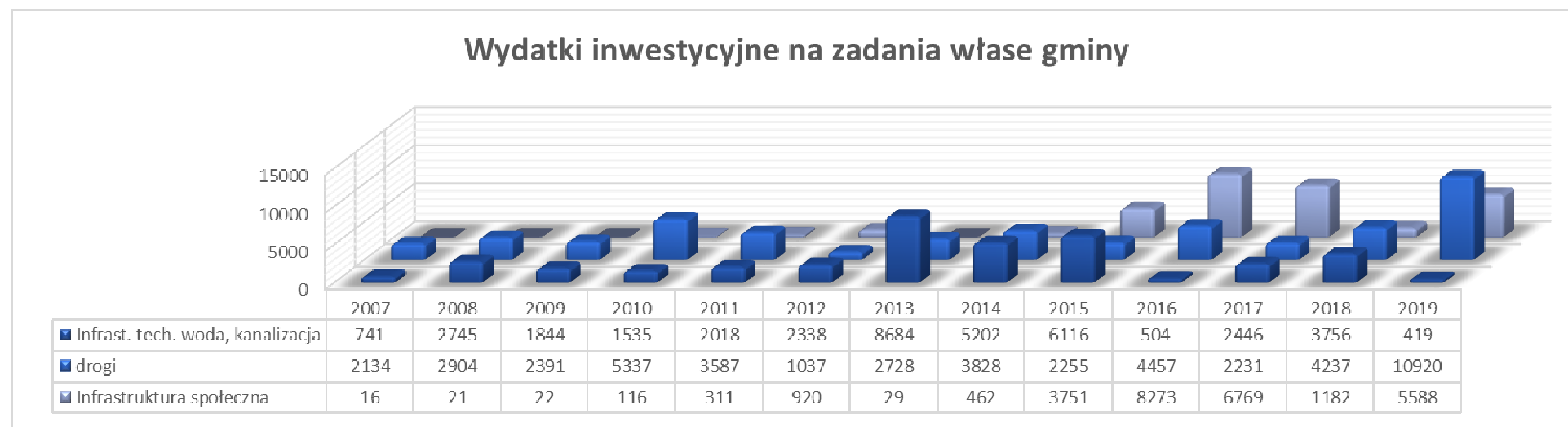
Na pozostałe wydatki inwestycyjne obejmujące przede wszystkim **infrastrukturę społeczną** w ostatnich latach gmina wydawała średnio 4.55% ogółu środków wydawanych z budżetu . Wartość ta była zmienna od 0.08% w 2007 do 17.52% w 2016r. Zwiększone środki wydawane na infrastrukturę społeczną w poszczególnych latach dotyczą przede wszystkim rozbudowy szkoły w Ojrzeńcu, budowy przedszkola w Żabiej Woli.

Na zadania inwestycyjne związane z realizacją zadań własnych gminy w latach 2005-2019 gmina wydawała średnio 27.40% środków wpływających do budżetu. Jest to bardzo wysoki wskaźnik świadczący o realizacji zadań związanych z przygotowaniem nowych i istniejących terenów przeznaczonych pod różnego rodzaju zabudowę. Środki budżetowe w dużej części przeznaczone są na poprawę jakości życia mieszkańców i realizację zadań związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej oraz dróg.

Tabela. 41 Budżet gminy Żabia Wola- wydatki na realizację inwestycji w ujęciu finansowym i procentowym w stosunku do wydatków ogółem

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
wydatki ogółem	19137	21143,3	23095,4	26324,7	26001,6	25122,6	33181,2	33295,3	38447,5	47209,1	48072,4	50544,9	66151,9
Infrast. tech. woda, kanalizacja	741	2745	1844	1535	2018	2338	8684	5202	6116	504	2446	3756	419
udział w wydatkach ogółem	3,87%	12,98%	7,98%	5,83%	7,76%	9,31%	26,17%	15,62%	15,91%	1,07%	5,09%	7,43%	0,63%
drogi	2134	2904	2391	5337	3587	1037	2728	3828	2255	4457	2231	4237	10920
udział w wydatkach ogółem	11,15%	13,73%	10,35%	20,27%	13,80%	4,13%	8,22%	11,50%	5,87%	9,44%	4,64%	8,38%	16,51%
Infrastruktura społeczna	16	21	22	116	311	920	29	462	3751	8273	6769	1182	5588
udział w wydatkach ogółem	0,08%	0,10%	0,09%	0,44%	1,20%	3,66%	0,09%	1,39%	9,76%	17,52%	14,08%	2,34%	8,45%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS.



Wykres 23. Dane dotyczące wydatków z budżetu na zadania inwestycyjne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS

POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY WRAZ Z OSZACOWANIEM POTRZEBNYCH ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA ICH REALIZACJĘ.

W Gminie Żabia Wola wyznaczone zostały obszerne tereny zabudowy mieszkaniowej oraz w sąsiedztwie dróg krajowych zabudowy magazynowo produkcyjnej .

Tereny mieszkaniowe gminy Żabia Wola od lat cieszą się dużym popytem wśród nabywających działki budowlane w rejonie podwarszawskim. Wynika to głównie z bardzo dobrego skomunikowania drogą krajową nr 8 oraz ciekawym pod względem przyrodniczym krajobrazem. Ponadto gmina od lat realizuje zadania, które uatrakcyjniają jej teren jako potencjalne miejsce zamieszkania. W gminie została wybudowana oczyszczalnia ścieków, cztery stacje uzdatniania wody oraz przebudowane i rozbudowane szkoły, zostało wybudowane gminne przedszkole i w ostatnim roku żłobek. Działania władz gminy stawiającej na rozwój i dotrzymanie coraz wyższych standardów jakości życia w gminie powodują znaczny przyrost ludności w gminie.

Gmina Żabia Wola ma plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego na cały obszar gminy, który obowiązuje od ponad 20 lat. Plan ten jest modyfikowany, dostosowywany do potrzeb i wizji jakie stawia przed sobą gmina jak również w celu spełnia oczekiwań właścicieli gruntów lub przyszłych inwestorów.

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy zabudowa mieszkaniowa została wprowadzona w obszar dużej części gminy z jej intensyfikacją w miejscowościach tj. Żelechów, Musuły, Żabia Wola, Kaleń, Osowiec czy Józefina.

Zabudowa usługowa, magazynowa i produkcji zlokalizowana została w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 i nr 50. Strefa została wyposażona w obsługę komunikacyjną głównie wynikającą bezpośredniego sąsiedztwa drogi krajowej nr 8 .Przebudowa drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej spowodowała konieczność wybudowania drogi do obsługi ruchu lokalnego prawie na całej jej długości z możliwością włączenia w drogę S8 w dwóch węzłach drogowych „ Żabia Wola” i „Siestrzeń”. W dokumentach strategicznych gminy dotyczących planowania przestrzennego nie przewiduje się wyznaczenia terenów produkcyjno- magazynowych w innych obszarach gminy.

Biorąc pod uwagę to, że nie ma możliwości zmiany wyznaczonego kierunku zagospodarowania w planach miejscowych i powrotu do rolniczego kierunku zagospodarowania terenów, gmina realizując postawione przed nią zadania jest zobowiązana do realizacji w wyznaczonych i planowanych nowych terenach zabudowy sieci infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej.

Poniżej zdiagnozowane zostaną potrzeby inwestycyjne w celu realizacji w/w zadań

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w wodę

Zgodnie z danymi zawartymi na stronie internetowej GUS strateg.stat.gov.pl sieć wodociągowa obejmuje 99.6% odbiorców na terenie gminy.

Tabela 42. Wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej gminy Żabia Wola

Wskaźnik	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Długość sieci gazowej na 100 km ²	.	.	.	.	.	.	.	.	.	98,2	99,5	101	107	109	113
Długość sieci kanalizacyjnej na 100 km ²	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10,8	19,9	19,9	19,9	21,2	21,3
Odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej [%]	0°	0°	0°	0°	0°	0°	0°	0°	1,5	6,8	8,2	8,2	12,4	13	.
Odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej [%]	73,9	73,9	74,2	76,8	77,6	77,6	83,6	84,1	84,3	99,5	99,5	99,5	99,5	99,6	.

Źródło: Dane pochodzące z GUSstrateg.stat.gov.pl

Jak wynika z informacji uzyskanych z Urzędu Gminy Żabia Wola woda dla odbiorców z terenu gminy Żabia Wola pochodzi z ośmiu ujęć głębinowych i płynie ponad 277-kilometrową siecią wodociągową. Mieszkańcy gminy Żabia Wola zaopatrywani są w wodę dzięki trzem stacjom uzdatniania: w Żelechowie, Musulach i Bartoszewce. Sieć wodociągowa obejmuje swym zasięgiem całą powierzchnię gminy, ale nie wszystkie gospodarstwa wyraziły chęć na podłączenie do sieci. Północną część gminy obsługuje ujęcie w Musulach, natomiast pozostałą część gminy zasilają ujęcia Bartoszewka i Żelechów. Długość sieci wodociągowej wynosi 277,62 km. Ilość wszystkich przyłączy wodociągowych wynosi 4511 szt. Udział ludności korzystającej z dostawy wody stanowi ok.90% ogółem mieszkańców gminy. Niektórzy użytkownicy budynków nie wyrazili chęci do podłączenia się do sieci wodociągowej mimo technicznych możliwości zaopatrzenia ich z sieci wodociągowej. W ostatnim roku do sieci przyłączyło się ok 150 odbiorców.

Główne zadania inwestycyjne związane z zaopatrzeniem w wodę to:

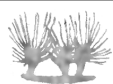
1. Ujęcia wody i SUW;

W perspektywie 30 lat w gminie Żabia Wola należy dokonać modernizacji i rozbudowy istniejących ujęć i stacji SUW.

Z uwagi na dynamiczny rozwój zarówno terenów zabudowy mieszkaniowej jak też terenów usługowo-produkcyjnych planować należy budowę nowej stacji SUW wraz z ujęciem wody

Zadania w zakresie zaopatrzenia w wodę to:

- modernizacja istniejących Stacji Uzdatniania Wody (SUW) to koszt około **3 x 1 500 tys. zł;**
- budowa nowego ujęcia wód oraz SUW dla potrzeb zwiększonego poboru wody (koszt budowy **4 000 tys. zł**);



2. Sieci wodociągowe

Obecnie gmina dostarcza wodę dla około 99% mieszkańców sieciami o długości około 277 km. Sieć wodociągowa pobudowana jest w dużej części wsi. Rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej dotyczyć będzie sieci rozdzielczych dostarczających wodę do terenów zabudowy, główne sieci wodociągowe (magistralne) są już pobudowane. Zakładamy, że w perspektywie kolejnych 30 lat w gminie Żabia Wola należy pobudować około 40 km sieci wodociągowej co stanowi koszt:

$$40 \text{ km} \times 150 \text{ zł/mb sieci} = 6\,000 \text{ tys. zł.}$$

Przyjęto cenę 1 mb wodociągu w gminie Żabia Wola na poziomie 150zł/mb.

Oczyszczanie ścieków

Sieć kanalizacji sanitarnej.

Oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w miejscowości Żabia Wola została oddana do użytkowania w 2013 r. Obiekt jest w pełni skomputeryzowany, automatycznie sterowana i może przyjąć 250 m³ nieczystości na dobę. Obecnie wykorzystywana jest w 95 % swojej mocy przerobowej. Do oczyszczalni dopływają ścieki z kanalizacji sanitarnej z miejscowości Żabia Wola, Józefina, Osowiec, Wycinki Osowskie, , Huta Żabiowska. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rów melioracyjny M-30 pozostający w zarządzie Gminnej Spółki Wodnej, a następnie ścieki trafiają do rzeki Mrownej.

Liczba przyłączy wynosi 451 szt. Obecny system kanalizacji nie pokrywa zapotrzebowania odbioru ścieków, co w konsekwencji prowadzi do magazynowania ścieków w zbiornikach bezodpływowych 3.288 szt., oraz korzystają z przydomowych oczyszczalni ścieków w ilości 162 szt.

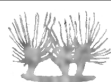
W wyznaczonym uchwałą nr 181/16 z dnia 24 października 2016r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego obszarze aglomeracji „Żabia Wola” obejmującym gminę Żabia Wola, który obecnie obejmuje tereny miejscowości: Żabia Wola, Józefina, Osowiec, Wycinki Osowskie, Huta Żabiowska została wybudowana sieć kanalizacji sanitarnej w części miejscowości (Żabia Wola, Józefina, Osowiec, Wycinki Osowskie, Huta Żabiowska).

Gmina planuje budowę jeszcze trzech oczyszczalni ścieków w miejscowości Bieniewiec, Skuły i Petrykozy. Z wstępnych analiz wynika, że oczyszczalnia w Petrykozach w analizowanej perspektywie czasu nie będzie ekonomicznie uzasadniona. Rozważa się, z uwagi na obecny stan zurbanizowania, budowę oczyszczalni ścieków w miejscowości Żelechów.

Zgodnie z obecnymi przepisami w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować indywidualne systemy oczyszczania ścieków.

W związku z powyższym Gmina Żabia Wola planuje, poza aglomeracją Żabia Wola wybudowanie w perspektywie 30 lat jeszcze jednej oczyszczalni ścieków.

Zakłada się, że w obszarach o większej intensywności zabudowy, poza zasięgiem, istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej rozwiązaniem będzie budowa szczelnych zbiorników na nieczystości płynne. Takie rozwiązanie warunkowane jest wyposażeniem obszarów w sieci wodociągowe.



W obszarach rozproszonej zabudowy zakłada się rozwiązanie oczyszczenia ścieków w lokalnych systemach oczyszczania zarówno w indywidualnych przydomowych jak i grupowych.

W związku z nieekonomiczną budową kanalizacji zbiorczej gmina ma zamiar wspierać lokalne systemy oczyszczania ścieków dofinansowując do budowy indywidualnych systemów oczyszczania ścieków. w okresie analizowanym (30 lat).

W związku z tym, że na terenie gminy zakłada się budowę około 2500- 3000 nowych domów z czego około 40% z nich korzystać będzie z istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a 30% domów zakłada się że zostanie podłączona do indywidualnych bądź grupowych oczyszczalni ścieków. Wsparcie działań związanych z lokalnymi systemami oczyszczania będzie generować koszty po stronie gminy które wynosić będą (zakłada się dofinansowanie w wysokości 5tysł na jeden dom).

Główne zadania w zakresie oczyszczania ścieków to:

- budowa nowej oczyszczalni ścieków (koszt około **10 000 tys. zł**);
- rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków (koszt około **5 000tys. zł**)
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej;
 - w południowo- wschodniej części gminy(m. Żelechów, Ojrzanów, Józefina, Kaleń) około 8.0 km (koszt budowy około **3 200 tys zł**);
 - rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji w północnej części gminy (Osowiec, Musuły, Zalesie) o około 5.0 km(koszt budowy około **3 000 tys zł.**)
- wsparcie lokalnych systemów oczyszczania (przyjęta średnia ilość nowych domów 2000) **2000x30%x 5tys zł=3 000 tys zł**

Przyjęto cenę 1 mb sieci kanalizacji sanitarnej w gminie Żabia Wola około 600zł/mb.

Sieć komunikacyjna.

Na terenie gminy Żabia Wola znajduje się pięć kategorii dróg, w tym:

- 10.0 km dróg krajowych,
- 7.0km dróg wojewódzkich,
- 36.0 km dróg powiatowych,
- 248,334 km dróg gminnych z czego 70,976 km to drogi publiczne. Łączna długość stanowiących własność Gminy Żabia Wola dróg wewnętrznych wynosi 177,358 km..

Drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe są praktycznie utwardzone w 100 %, w części dróg powiatowych ich nawierzchnia jest uszkodzona. Obejmuje to: odcinek ok. 2,5 km ul. Mszczonowskiej, odcinek ok. 1 km ul. Kasztanowej, odcinek ok. 2,7 km ul. Tarczyńskiej, odcinek ok. 700 m ul. Głównej.

Wybudowane drogi do obsługi ruchu lokalnego w związku z dostosowaniem drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej wyposażą w obsługę komunikacyjną strefę aktywności gospodarczej obejmującej tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 8.

Drogi gminne są utwardzone w 32.8%

Do wybudowania dróg stanowiących własność gminy Żabia Wola o nawierzchni innej niż gruntowa potrzebne jest utwardzenie 164,777 km dróg.

Zgodnie z przyjętą polityką gminy w zakresie budowy i utwardzania dróg zakłada się przede wszystkim utwardzenie dróg publicznych. Pozostałe drogi będące własnością gminy będą



utwardzane, w zależności od pełnionej przez nie funkcji i natężenia ruchu. Zakłada się, że część dróg, zwłaszcza w terenach ekstensywnej zabudowy pozostanie, jako drogi gruntowe nieutwardzone.

Główne zadania w zakresie budowy sieci komunikacyjnej w gminie Żabia Wola to:

- budowa i przebudowa drogi, której przebieg ustalony jest śladem istniejących dróg stanowiących połączenie komunikacyjne strefy usług w miejscowości Grzegorzewice z drogami zlokalizowanymi w sąsiedztwie drogi krajowej nr S8. (długość planowanego odcinka drogi to około

5 km x 3 000 tys. zł = 15 000 tys. zł przy założeniu ceny 1 km na poziomie 3 000 tys. zł.)

- przebudowa istniejących dróg w kwocie około 500 tys. zł rocznie:

30 lat x 500 tys zł = 15 000tys zł

- budowa dróg gminnych w terenach zabudowy istniejącej i planowanej - zakłada się wybudowanie około 1.5 km w ciągu każdego roku tj. to daje w perspektywie 30 lat konieczność wybudowania około 45 km nowych dróg (łącznie koszt budowy 1km drogi należy przyjąć na poziomie około 1000 tys zł):

45 km x 1 000tys zł = 45 000tys. zł

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Gmina Żabia Wola w ostatnich latach dużą część budżetu przeznaczala na budowę, rozbudowę obiektów oświatowych budowę przedszkola oraz w ostatnim roku żłobka. Rozbudowany i wyremontowana została Szkoła w Ojrzanowie.

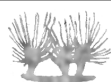
Biorąc pod uwagę perspektywę 30lat oraz uwzględniając wzrost ilości mieszkańców gminy w podobnym tempie jak obecnie zakładamy, że ilość szkół w gminie Żabia Wola będzie wystarczająca. Planuje się obecnie remont i rozbudowę szkoły w Skulach.

Główne zadania w zakresie budowy infrastruktury społecznej w gminie Żabia Wola to:

- | | |
|---|-----------------------|
| • remont i rozbudowę Szkoły Podstawowej w Skulach | 3 000 tys. zł. |
| • budowę nowego urzędu gminy | 10 000tys. zł. |
| • budowę zewnętrznych urządzeń sportowych- siłowni wraz z zagospodarowaniem terenów rekreacyjnych(m/dzy innymi Ojrzanów) | 2 000 tys. zł |
| • budowa centrum medyczno-rehabilitacyjnego | 4 000 tys. zł |
| • inne zadania związane z budową terenów rekreacyjno- sportowych dla mieszkańców gminy | 2 000 tys. zł. |

Ponadto, gmina jest zobowiązana do wybudowania
PSZOK

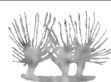
1 000 tys. zł.



SZACOWANIE KOSZTÓW BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.

Tabela. 43 Zestawienie kosztów budowy sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej.

Lp.	Nazwa zadania	Długość [km]	Koszt budowy [tys. zł]
	<u>Zaopatrzenie w wodę</u>		
1.	Budowa/ rozbudowa sieci wodociągowej w nowych terenach zabudowy w poszczególnych miejscowościach gminy Żabia Wola	40.0 km	6 000
2.	Budowa nowego SUW i nowego ujęcia wody		4 000
3.	Budowa/ przebudowa istniejących stacji SUW 3x1500		4 500
	RAZEM		14 500
	<u>Oczyszczanie ścieków</u>		
1.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w południowo-wschodniej części gminy (Żelechów, Ojrzanów Józefina, Kaleń)	8.0 km	4 800
2.	Rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w północnej części gminy (Osowiec, Musuły, Zalesie)	6.0 km	3 600
3.	Rozbudowa istniejącej oczyszczalni w Żabiej Woli		5 000
4.	Budowa nowej Oczyszczalni Ścieków		10 000
3.	Dofinansowanie do budowy indywidualnych lub grupowych lokalnych oczyszczalni ścieków	600 obiektów	3 000
	RAZEM		26 400
	<u>Sieć drogowa</u>		
1.	Budowa i przebudowa nowoprojektowanej drogi Grzegorzewice- droga lokalna do obsługi ruchu lokalnego		15 000
2.	Przebudowa istniejących dróg		15 000
3.	Budowa nowych dróg gminnych	45.0km	45 000
	RAZEM		75 000
	<u>Infrastruktura Społeczna</u>		
1.	Remont szkoły w Skułach		3 000
2.	Budowa urzędu gminy		10 000
3.	Budowa „Centrum medyczno-rehabilitacyjnego”		4 000
4.	Budowa zewnętrznych urządzeń sportowych-siłowni wraz z zagospodarowaniem terenów rekreacyjnych		2 000



5.	Budowa terenów rekreacyjno- sportowych dla mieszkańców gminy w Ojrzanowie		2 000
	RAZEM		21 000
1.	Budowa PSZOK		1 000
	ŁĄCZNIE		137 900

Źródło: Opracowanie własne

MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA ZADAŃ WŁASNYCH: SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I SPOŁECZNEJ

Zakłada się, że po przeanalizowaniu danych historycznych za lata 2005 - 2019 w ostatnich 15 latach na zadania inwestycyjne gmina Żabia Wola wydawała średnio 27.4%.

Z Wieloletniej Prognozy Finansowej do roku 2034 wynika, że gmina na wydatki majątkowe zamierza przeznaczyć tylko 6.72% wpływów do budżetu co stanowi kwotę 70775,8 tys. zł. Planowany poziom wydatków na zadania inwestycyjne jest zdecydowanie niższy od rzeczywistych wydatków ponoszonych w okresie ostatnich 15 lat. Dlatego szacując możliwości finansowania zadań inwestycyjnych zakładamy, że w okresie kolejnych 16 lat po roku 2034 do roku 2050 wysokość środków budżetowych przeznaczanych na zadania inwestycyjne stanowić będzie około 20% budżetu gminy (zakładamy poziom budżetu taki sam jak w roku 2034 tj. 81 985,3 tys. zł).

Szacujemy możliwości finansowania zadań własnych w okresie 30 lat:

- do roku 2034 - 70 775,8 tys. zł
- od 2034 do 2050r zakładamy

$$16 \text{ lat} \times 10\% \times 81\,985,3 \text{ zł} \quad \sim 131\,176,5 \text{ tys. zł}$$

Szacujemy, że łącznie środki na realizację zadań własnych gminy stanowić będą kwotę około: **~201 952,3 tys. zł**

Założona wielkość wydatków inwestycyjnych w perspektywie kolejnych 30 lat jest niższa od średniej z lat analizowanych. Należy jednak zauważyć, że mimo przyjęcia planowanych niższych środków na realizację zadań inwestycyjnych to w perspektywie 30 lat stać będzie gminę Żabia Wola na realizację zadań własnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej i społecznej oraz komunikacji.

Wysokość budżetu gminy przyjęta do analiz w perspektywie kolejnych 30 lat to średnia budżetu z prognozy finansowej, która nie uwzględnienia wzrostu dochodów związanych z rozwojem nowych funkcji „usługowych”, które generują największe przychody budżetu.

Wyznaczenie nowych terenów usługowych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Żabia Wola zgodnie ze złożonymi wnioskami przez właścicieli nieruchomości przyczynią się do rozwoju gminy i powstania nowych miejsc pracy.

Uwzględniając możliwość pozyskania funduszy z różnego rodzaju zewnętrznych programów można z całą pewnością stwierdzić, że gminę Żabia Wola stać na zrealizowanie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, społecznej i dróg w wyznaczonych obszarach zabudowy i to w krótszym czasie niż w perspektywie sporządzanych analiz (30lat). Ponadto stwierdzić należy, że wyznaczenie nowych terenów usług zwiększy dochody własne gminy, poprzez zwiększenie ilości podatków wpływających do budżetu gminy.

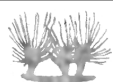


Tabela 44. Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Żabia Wola na lata 2020- 2034

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Wpływy do budżetu	58582,1	59779,6	61752,4	61041,9	62873,2	64759,4	66702,1	68636,5	70558,3	72463,4	74419,9	76354,8	78263,7	80142	81985,3
Wydatki ogółem	62569,9	57605,5	59610,4	59371,9	61203,2	63009,4	64952,1	66806,5	68728,3	70633,4	72609,9	75354,8	77163,7	79042	80885,3
Wydatki majątkowe	4867,2	3190,7	3835,2	2768,3	3184,5	3540,2	3996,3	4326,7	4686,6	4990,6	5326	6388,8	6473,6	6584,6	6616,5
Udział wydatków majątkowych w stosunku do wpływów do budżetu	8,31%	5,34%	6,21%	4,54%	5,06%	5,47%	5,99%	6,30%	6,64%	6,89%	7,16%	8,37%	8,27%	8,22%	8,07%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Żabia Wola przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.Żabia Wola.pl](http://www.bip.ŻabiaWola.pl)

6.4 PROGNOZOWANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ, WYRAŻONE W ILOŚCI POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY „USŁUGOWEJ”.

Na wstępie należy zauważyć, że występują różne zależności, zarówno pośrednie jak i bezpośrednie pomiędzy liczbą ludności, a wielkościami powierzchni obiektów produkcyjnych lub usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

W przypadku usług z zakresu handlu, użyteczności publicznej, oświaty czy usług zdrowia tj. bezpośrednio związanych z zabudową mieszkaniową, ich powierzchnia zależy od liczby ludności zamieszkującej daną gminę. Natomiast dla wszelakich powierzchni produkcyjnych, składowych i magazynowych, a także powierzchniowej eksploatacji zależność ta jest pośrednia. To właśnie wielkość powierzchni produkcyjnych i towarzyszącym im usług oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren.

Gmina Żabia Wola postrzegana jest głównie jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania. Dobre i szybkie połączenie z Warszawą dzięki bezpośredniemu położeniu przy trasie nr S8, bliska lokalizacja innych ośrodków miejskich oraz handlowych – Grodziska Mazowieckiego, Mszczonowa, Żyrardowa, Janek, ciekawe walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz przystępne ceny gruntów sprawiają, iż coraz więcej ludzi chce się osiedlić na terenie gminy. Świadczy o tym utrzymujące się od wielu lat dodatnie saldo migracji. Z uwagi na słabe gleby i niską opłacalność w rolnictwie, zmniejsza się zainteresowanie prowadzeniem gospodarstw rolnych. Odejście od rolnictwa oraz wzrost liczby mieszkańców sprawia, iż zwiększa się liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy. Od 2009r. do 2019r. liczba podmiotów gospodarczych wzrosła prawie dwukrotnie. Od 2012r. obserwuje się, iż najczęściej prowadzonych działalności gospodarczych jest z zakresu handlu, naprawy pojazdów, budownictwa oraz transportu. W związku z tym, należy założyć, iż tendencja może się utrzymać.

Z przeprowadzonej prognozy demograficznej wynika, iż do 2050r. wzrośnie liczba ludności do 14.807 osób tj. o 5822 osoby (ok. 65% obecnej liczby mieszkańców gminy). Stały wzrost ludności spowoduje, wzrost zainteresowania usługami handlu, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej oraz sportu i rekreacji.

Gmina Żabia Wola wchodzi w skład terenów zaplecza lokalnego ruchu rekreacyjno-turystycznego Warszawy. Walory przyrodnicze takie jak: duże kompleksy leśne (m.in. Uroczysko leśne Skuły – Wschód, Skuły - Zachód), rzeki (Mrowna, Utrata, Pisia Tuczna, Pisia Gągolina i Rokitnica Stara) oraz zbiorniki wodne (w Grzegorzewicach, Ojrzanowie, Musulach, Grzymku) stwarzają możliwości rozwoju usług rekreacyjno – wypoczynkowych, w tym bazy hotelowo – gastronomicznej oraz usług związanych z rozrywką.

Kolejnym widocznym od wielu lat kierunkiem rozwoju gminy jest obsługa wzrastających potrzeb usługowo - produkcyjno – magazynowych, zwłaszcza wzdłuż dróg krajowych. Przez gminę Żabia Wola przebiega droga krajowa nr 50 oraz S8 z bezkolizyjnymi węzłami „Żabia Wola” i „Siestrzeń”. Wzdłuż drogi krajowej nr S8 zlokalizowane są największe podmioty gospodarcze związane z produkcją, spedycją, logistyką i transportem. Z uwagi na położenie gminy w stosunku do głównych szlaków komunikacyjnych, zainteresowanie lokalizacją nowych przedsiębiorstw może się utrzymać.

Ponadto obecnie trwają rozmowy stworzenia w miejscowości Grzegorzewice Kompleksu Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z towarzyszącymi usługami m.in. handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego itp., z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz nowym układem komunikacyjnym. Projektowana inwestycja ma duże znaczenie dla rozwoju gminy Żabia Wola m.in. poprzez stworzenie nowych miejsc pracy, promocję gminy, rozwój usług powiązanych z nową inwestycją oraz zwiększenie wpływów do budżetu gminy.

Dla potrzeb niniejszego opracowania tereny zabudowy „usługowej” podzielono na następujące grupy usług i przeanalizowano na terenie gminy:

1. **U1** - Produkcja, składy, magazyny, tereny obsługi podróżnych (MOP i stacje paliw), warsztaty, stacje obsługi samochodów i inne o podobnym charakterze, drobna wytwórczość, eksploatacja zasobów złóż oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi.
2. **U2** – Usługi związane z zabudową mieszkaniową w tym usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, kultu religijnego, handlu, usługi użyteczności publicznej, gastronomii, usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi hotelarskie, i inne do nich podobne, założenia dworsko – parkowe z dop. usług oraz towarzysząca im zieleń wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi.
3. **U3** – studio filmowe i telewizyjne oraz towarzysząca infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi.

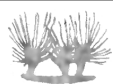
Uwzględniając przeprowadzone analizy środowiskowe, społeczne, ekonomiczne oraz prognozy demograficzne przy uwzględnieniu obecnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz możliwości finansowania zadań własnych związanych z budową nowej infrastruktury technicznej, głównymi **czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie** w gminie w zakresie lokalizacji nowej „zabudowy usługowej” są:

U1 - Produkcja, składy, magazyny, tereny obsługi podróżnych (MOP i stacje paliw), warsztaty, stacje obsługi samochodów i inne o podobnym charakterze, drobna wytwórczość, eksploatacja zasobów złóż oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi.

- Przygotowanie odpowiednio dużych rezerw terenów inwestycyjnych w różnych częściach gminy, których oferta zawierać będzie szeroki wachlarz przeznaczeń, dających potencjalnym inwestorom możliwość wyboru lokalizacji, stosownie do potrzeb;
- Stały popyt na tereny magazynowe, które sukcesywnie lokalizowane są głównie wzdłuż drogi krajowej S8 jako kontynuację licznie zlokalizowanej zabudowy o takim przeznaczeniu w gminie Mszczonów i Radziejowice.

U2 - Usługi związane z zabudową mieszkaniową w tym usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, kultu religijnego, handlu, usługi użyteczności publicznej, gastronomii, usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi hotelarskie, i inne do nich podobne, założenia dworsko – parkowe z dop. usług oraz towarzysząca im zieleń wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi.

- Każda nowo tworzona lub rozwijana struktura urbanistyczna winna być wyposażona w szereg usług podstawowych – usług użyteczności publicznej, gwarantujących mieszkańcom zapewnienie właściwego standardu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania;
- Zgodnie ze strategią zrównoważonego rozwoju gminy Żabia Wola kształtowanie oraz rozbudowa centrów wsi (obszary przestrzeni publicznej) ośrodków subgminnych w Żabiej Woli, Skułach, Józefinie, Kaleni, Zarębach, Piotrkowicach, Żelechowie, Ojrzanowie, Grzegorzewicach, Władysławowie;



- Zakłada się stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia przez mieszkańców gminy pozarolniczej działalności gospodarczej, poprzez dążenie gminy do zwiększenia udziału powierzchni związanych z działalnością gospodarczą, w tym również należy przewidzieć prowadzenie różnego rodzaju działalności w obszarach wiejskich, często w ramach prowadzonych gospodarstw rolnych lub w innych obiektach budowlanych. Wprowadzenie różnego rodzaju działalności gospodarczej w obszary wiejskie, mimo ogólnych tendencji i różnych programów wsparcia finansowo - doradczego wymaga wyznaczenia tych obszarów w dokumentach planistycznych;
- Tereny mieszkaniowe powiązane są z zabudową usługową. Rozwijające się usługi rzemiosła, wymagają wyznaczenia różnej wielkości terenów powiązanych z zabudową mieszkaniową lub stanowiących odrębne strefy usług;
- Rozwinięcie atrakcyjności turystycznej, wykorzystanie jej walorów historycznych i środowiskowych gminy poprzez uruchomienie nowych terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, bazy noclegowej i gastronomicznej.

U3 - Studio Filmowe i Telewizyjne oraz towarzysząca infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi.

- Wniosek potencjalnego inwestora dotyczący stworzenia na terenie gminy Żabia Wola tzw. studia filmowego i telewizyjnego wraz z zapleczem technicznym i usługowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją.

W celu oszacowania zapotrzebowania na tereny „usługowe” przeanalizujemy ilość powierzchni użytkowej oddawanej do użytkowania w ostatnich latach, co pozwoli określić zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową usług na kolejne 30 lat. Ponadto przeanalizujemy również wydane pozwolenia na budowę.

Tabela. 45 Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddawanych do użytkowania w gminie Żabia Wola.

Budynki niemieszkalne ogółem (PKOB od 1211 do 1274)											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<i>powierzchnia użytkowa ogółem [m²]</i>	7159	998	94	4200	1793	1117	577	2506	9428	959	9259
<i>Ilość [szt.]</i>	13	9	2	7	9	4	3	6	11	9	8

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

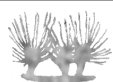


Tabela. 46 Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddawanych do użytkowania w należących do grupy U1 gminie Żabia Wola.

Budynki niemieszkalne U1 (Produkcja, składy, magazyny, tereny obsługi podróży (MOP i stacje paliw), warsztaty, stacje obsługi samochodów i inne o podobnym charakterze, drobna wytwórczość).											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<i>powierzchnia użytkowa ogółem [m²]</i>	-	436	-	3913	308	-	224	2212	8040	-	7956
<i>Ilość [szt.]</i>	0	2	0	2	1	0	1	2	5	0	2
W tym - budynki przemysłowe PKOB 1251 - powierzchnia użytkowa [m ²]	-	76	-	1098	-	-	-	-	6530	-	1369
W tym - budynki przemysłowe PKOB 1251 – ilość [szt.]	-	1	-	1	-	-	-	-	3	-	1
W tym - budynki magazynowe PKOB 1252 - powierzchnia użytkowa [m ²]	-	360	-	2815	308	-	224	2212	1510	-	6587
W tym - budynki magazynowe PKOB 1252 - ilość [szt.]	-	1	-	1	1	-	1	2	2	-	1

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

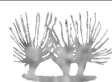
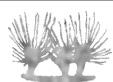
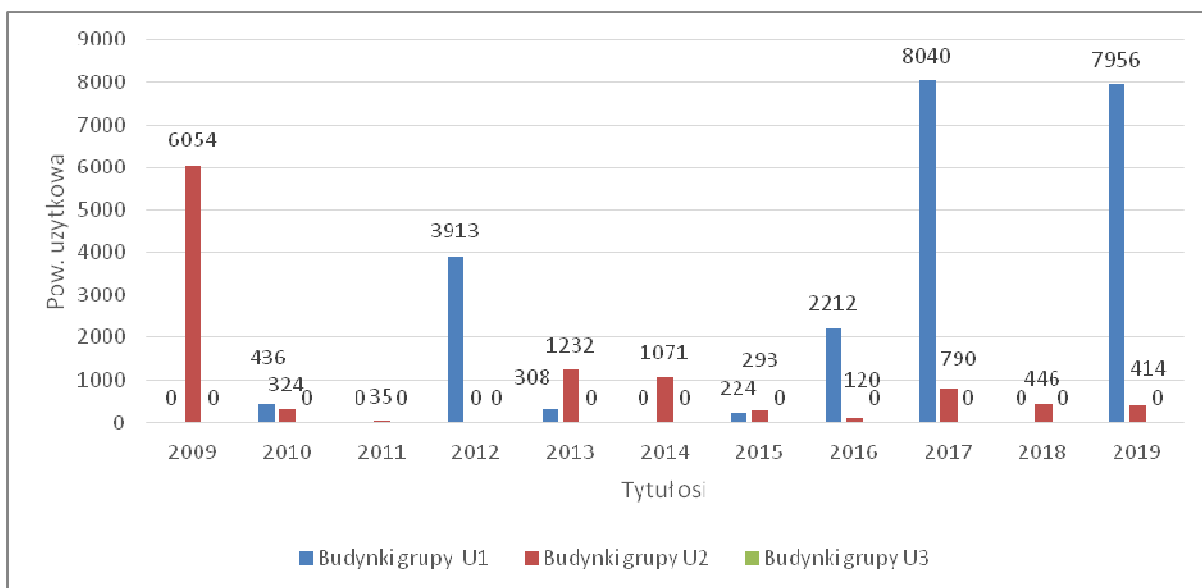


Tabela. 47 Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddawanych do użytkowania w należących do grupy U2 gminie Żabia Wola.

Budynki niemieszkalne U2 (Usługi związane z zabudową mieszkaniową w tym usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, kultu religijnego, handlu, usługi użyteczności publicznej, gastronomii, usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi hotelarskie).											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<u>powierzchnia użytkowa ogółem</u> <u>[m²]</u>	<u>6054</u>	<u>324</u>	<u>35</u>	<u>0</u>	<u>1232</u>	<u>1071</u>	<u>293</u>	<u>120</u>	<u>790</u>	<u>446</u>	<u>414</u>
<u>Ilość [szt.]</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>1</u>
W tym - zakwaterowania turystycznego PKOB 1212 - powierzchnia użytkowa [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	120	-	-	-
W tym - zakwaterowania turystycznego PKOB 1212 - ilość [szt.]	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
W tym – biurowe PKOB 1220 - powierzchnia użytkowa [m ²]	4671	-	-	-	1232	-	233	-	416	-	-
W tym – biurowe PKOB 1220 - ilość [szt.]	1	-	-	-	2	-	1	-	1	-	-
W tym – handlowo – usługowe PKOB 1230 - powierzchnia użytkowa [m ²]	1383	-	-	-	-	1071	-	-	374	446	414
W tym – handlowo – usługowe PKOB 1230 - ilość [szt.]	2	-	-	-	-	3	-	-	1	3	1
W tym – szkół PKOB 1230 - powierzchnia użytkowa [m ²]	-	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-
W tym – szkół PKOB 1230 - ilość [szt.]	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
W tym – kultury fizycznej PKOB 1265 - powierzchnia użytkowa [m ²]	-	324	35	-	-	-	-	-	-	-	-
W tym – kultury fizycznej PKOB 1265 – ilość [szt.]	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>





Wykres. 24 Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w gminie Żabia Wola w podziale na trzy grupy usług.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS; bdl.stat.gov.pl

W 2009 i 2017r powstało najwięcej nowych budynków niemieszkalnych, w 2009 - 13 szt. o łącznej powierzchni użytkowej – 7.159m², 2017 – 11szt. (9.428m²). Tabeli nr 46 i 47 pokazano ilość i powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych oddanych do użytku z podziałem na grupy U1 i U2. W 2017r. najwięcej budynków należących do grupy U1 oddano do użytku – 5szt. o łącznej powierzchni użytkowej – 8.040m². Natomiast 2019r. oddano największy budynek magazynowy (6587m²). W grupie U1 znajdują się budynki przemysłowe i magazynowe.

Analizując dane dot. budynków oddanych do użytkowania należących do grupy U2 należy zauważyć, iż w 2009r. oddano 3 budynki o łącznej powierzchni użytkowej – 6.054m². Natomiast do grupy U2 przydzielono budynki zakwaterowania turystycznego, biurowe, handlowo – usługowe, kultury fizycznej oraz szkoły. W analizowanym okresie w grupie U2 najwięcej oddano do użytkowania budynków biurowych i handlowo – usługowych.

W badanym okresie nie wybudowano budynków należących do grupy U3, ponieważ jest to inwestycja dopiero planowana na terenie gminy.

Analizując powierzchnię użytkową oddanych budynków usługowych do użytkowania policzono, że od 2009r. do 2019r. średnio rocznie oddawano do użytkowania około:

U1- 2.099m²/rok,

U2- 980 m²/rok,

U3- 0 m²/rok.

Dodatkowo, w celu oszacowania przyszłego zapotrzebowania na zabudowę usługową w gminie Żabia Wola przeanalizowano wydane pozwolenia na budowę w latach 2015 - 2019, które obrazują działania inwestycyjne w gminie. Powierzchnię użytkową w wydawanych pozwoleniach na budowę przedstawiono w poniższych tabelach.

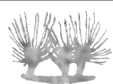


Tabela. 48 Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych należących do grupy U1, na które zostały wydane pozwolenia na budowę w gminie Żabia Wola.

Budynki niemieszkalne ogółem U1 (budynki przemysłowe i magazynowe)					
	2015	2016	2017	2018	2019
<i>powierzchnia użytkowa ogółem [m²]</i>	<u>772</u>	<u>8.412</u>	<u>2.702</u>	<u>1.406</u>	<u>2.477</u>
<i>Ilość [szt.]</i>	<u>2</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>, dane pozyskane ze Starostwa Powiatowego.

Tabela. 49 Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych należących do grupy U2, na które zostały wydane pozwolenia na budowę w gminie Żabia Wola.

Budynki niemieszkalne ogółem U2					
	2015	2016	2017	2018	2019
<i>powierzchnia użytkowa ogółem [m²]</i>	<u>0</u>	<u>325</u>	<u>648</u>	<u>883</u>	<u>1408</u>
<i>Ilość [szt.]</i>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
<i>w tym handlowo – usługowe PKOB 123- pow. użytkowa [m²]</i>	-	-	172	883	814
<i>w tym handlowo – usługowe PKOB 123 - ilość [szt.]</i>	-	-	2	2	2
<i>W tym ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, szpitali, zakładów opieki medycznej i kultury fizycznej PKOB 126 – pow. użytkowa [m²]</i>	-	325	476	-	594
<i>W tym ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, szpitali, zakładów opieki medycznej i kultury fizycznej PKOB 126 – ilość [szt.]</i>	-	1	1	-	1

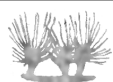
Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>, dane pozyskane ze Starostwa Powiatowego.

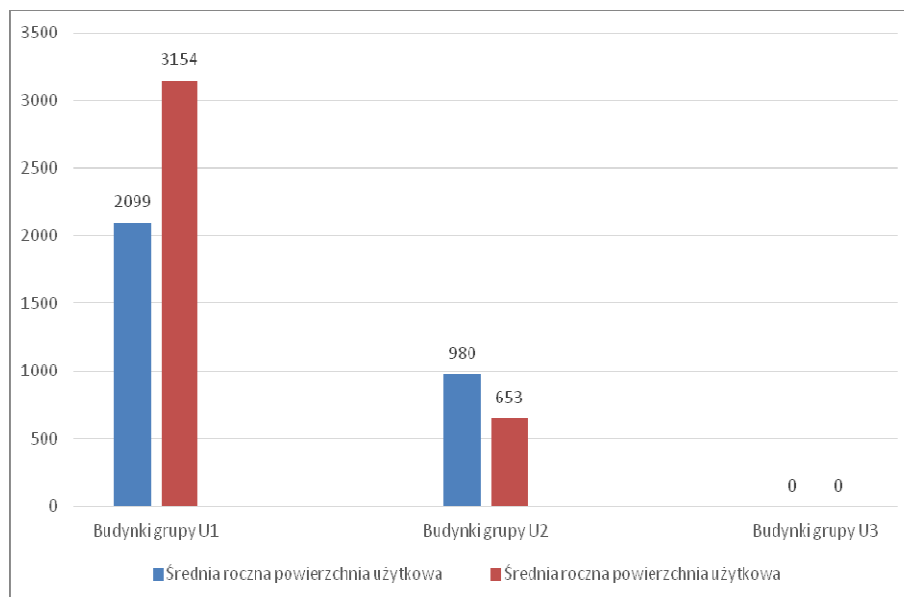
Zakładając podobną dynamikę rozwoju zabudowy usługowej jak w ostatnich latach licząc zapotrzebowanie na nowe tereny zakładamy zachowanie dotychczasowego tempa rozwoju zabudowy usługowej, w związku z czym liczymy powierzchnię użytkową zabudowy usługowej w wydanych pozwoleniach na budowę jako średnią z ostatnich pięciu lat:

U1- 3.154 m²/rok;

U2- 653 m²/rok;

U3- 0 m²/rok;



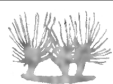


Wykres. 25 Porównanie średniej rocznej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych w pozwoleniach na budowę oraz w pozwoleniach na użytkowanie w gminie Żabia Wola w podziale na trzy grupy usług.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS; bdl.stat.gov.pl oraz danych pozyskanych ze Starostwa Powiatowego.

W przypadku usług grupy pierwszej (U1) większa średnia roczna powierzchnia użytkowa została skazana w pozwoleniach na budowę - 3.154 m²/rok, natomiast wyższą wartość dla usług grupy drugiej (U2) wskazują pozwolenia na użytkowanie tj. 980 m²/rok.

Istniejący układ komunikacyjny - dróg krajowych oraz pozostałych sprawia, iż Gmina Żabia Wola jest dobrze przygotowana do obsługi terenów zabudowy „usługowej” i stanowi atrakcyjny teren dla potencjalnych inwestorów. W obowiązujących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm. wskazano wzdłuż drogi krajowej nr S8 i nr 50 tereny wielofunkcyjnego rozwoju, gdzie możliwa jest realizacja usług grupy pierwszej. Jednakże wyznaczone pasy wielofunkcyjnego rozwoju są zbyt wąskie, z wyjątkiem terenów położonych w m. Słubica A, Siestrzeń i Przeszkoda, co w perspektywie 30 lat nie daje możliwości dalszego rozwoju. Stąd ważne jest, aby tereny o funkcjach „usługowych” obejmowały duże powierzchnie obszarów, ponieważ takie obszary są obecnie poszukiwane przez inwestorów licznie odwiedzających gminę. Powiększenie terenów zabudowy „usługowej” zwłaszcza terenów z grupy U1, stanowi konieczność i stwarza szanse lokalizacji dużych kompleksów zabudowy produkcyjno- magazynowej. Dlatego też szacując zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy „usługowej” w szczególności grupy U1 i U2 przyjmujemy wartości większe niż z danych historycznych, ponieważ tylko wtedy osiągniemy progres w ilości powierzchni użytkowej terenów zabudowy „usługowej”.



Biorąc powyższe pod uwagę szacujemy zapotrzebowanie na nową zabudowę **usług U1** w kolejnych latach na ok. 10 000 m²/rok.

Tabela. 50 Zapotrzebowanie na zabudowę usługową (U1) dla gminy Żabia Wola.

Zabudowa usługowa U1 [m²]						
Powierzchnia użytkowa						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
10 000	60 000	110 000	160 000	210 000	260 000	310 000

Źródło: Obliczenia własne.

Dla **usług U2** przyjmujemy zapotrzebowanie na poziomie 2 500 m²/rok.

Tabela. 51 Zapotrzebowanie na zabudowę usługową (U2) dla gminy Żabia Wola.

Zabudowa usługowa U2 [m²] (usługi inne)						
Powierzchnia użytkowa						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
2 500	15 000	27 500	40 000	52 500	65 000	77 500

Źródło: Obliczenia własne.

Do Urzędu Gminy Żabia Wola wpłynął wniosek o umożliwienie lokalizacji inwestycji polegającej na stworzeniu Studia Filmowego i Telewizyjnego. Na potrzeby niniejszego bilansu terenów przeznaczonych pod „zabudowę usługową” w/w inwestycję zaszeregowano do usług grupy trzeciej (U3). W ramach tzw. Studia Filmowego i Telewizyjnego powstanie kompleks zabudowy związanej z produkcją filmową i telewizyjną tj. obiekty magazynowe, produkcyjne, biurowe, drobne warsztaty, budynki na potrzeby obsługi technicznej. Ponadto zaistnieją dodatkowe usługi – towarzyszące takie jak: obiekty zamieszkania zbiorowego, obiekty gastronomiczne, handlowe, kongresowo – konferencyjne, wystawiennicze, budynki oświaty i inne do nich podobne oraz park rozrywki związany z funkcją filmową, zieleni urządzona, a także obiekty i urządzenia rekreacyjne, w tym rekreacja indywidualna. Łączna powierzchnia użytkowa budynków zlokalizowanych na obszarze o powierzchni ok. 125ha wynosić będzie ok. 230.000m².

Na potrzeby opracowywanego bilansu określono zapotrzebowanie na powierzchnię terenu, o którą wystąpili wnioskodawcy tj około 125ha oraz przyjęto, że rozpoczęcie inwestycji nastąpi w najbliższym pięcioleciu zgodnie z wnioskowaną powierzchnią terenu oraz po zatwierdzeniu procedur planistycznych. Szacując powierzchnię terenu usług U3 trudno przewidzieć zapotrzebowanie na ten rodzaj usług, z uwagi na to, że obecnie w dokumentach planistycznych gminy brak jest terenów o takim przeznaczeniu. Wobec powyższego zakłada się, że wyznaczanie nowych terenów usług U3 w kolejnych latach zostanie określone w zależności od potrzeb.

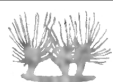


Tabela.52 Zapotrzebowanie na tereny usług (U3) dla gminy Żabia Wola.

Zabudowa usługowa U3 [m ²]						
Powierzchnia użytkowa						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000
Powierzchnia terenu [ha]						
125	125	125	125	125	125	125

Źródło: Obliczenia własne.

Poza wszystkim należy pamiętać, że powierzchnia użytkowa zabudowy nie do końca stanowi pełną informację dotyczącą zapotrzebowania na tereny usług, natomiast duża część usług to nie tylko budynki. Usługi często prowadzone są, bądź związane są z dużą powierzchnią terenu przez co przy zapotrzebowaniu na tereny zabudowy „usługowej” należy pamiętać o niskiej intensywności tych obszarów w szczególności dotyczy to takich terenów jak:

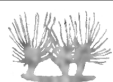
- obszary produkcji energii z odnawialnych źródeł (OZE),
- Tereny działalności górniczej,
- tereny wód i terenów zielonych w sąsiedztwie terenów turystyki, sportu i rekreacji,
- terenów infrastruktury technicznej.

6.5 SZACOWANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW

Teren gminy Żabia Wola jest w całości objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Szacowanie chłonności liczone było indywidualnie dla każdej z miejscowości, a poprzedzone było analizą wszystkich obowiązujących m.p.z.p. oraz obliczeniem powierzchni wszystkich poszczególnych usług w nich wyznaczonych. Szacowanie chłonności obszarów objętych ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dokonano z podziałem na trzy funkcje zabudowy „usługowej” (U1, U2, U3).

Dokonując szacowania chłonności położonych na terenie gminy obszarów, uwzględniano ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dla każdej z miejscowości przeanalizowano rzeczywisty stopień zagospodarowania tych terenów, a także jednocześnie wzięto pod uwagę szereg uwarunkowań m.in.:

- toczące się procesy inwestycyjne,
- istniejące zakłady produkcyjne oraz obiekty magazynowe, dla których niezbędne jest zabezpieczanie terenów pod ich rozwój,
- własność gruntów:
 - część terenów mimo braku zainwestowania jest już w posiadaniu inwestorów,
 - jest własnością Skarbu Państwa i nie stanowi oferty inwestycyjnej (tereny położone w m. Siostrzeń),
- uwarunkowania gruntowo – wodne (tereny podmokłe) oraz wąskie działki należące do różnych właścicieli utrudniające zakup dużego terenu (w m. Przeszkoda),
- istniejące zagospodarowanie (siedliska rolnicze i uprawy rolne, które najprawdopodobniej pozostaną w istniejącym użytkowaniu) mimo usługowego przeznaczenia w planach miejscowych,
- założenia dworsko – parkowe objęte ochroną konserwatorską, na terenie których dopuszczono lokalizację usług w istniejących budynkach (w m. Grzmiąca, Osowiec, Władysławów, Petrykozy, Ojrzanów Towarzystwo),

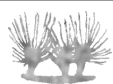


- tereny przejęte przez GDDKiA pod rozbudowę drogi krajowej nr S8 oraz budowę miejsc obsługi podróżnych (MOP),
- planowane inwestycje (w m. Siestrzeń, Przeszkoda),
- brak dojazdów do terenów usługowych, które wyznaczone zostały w planach miejscowych na tyłach istniejącej zabudowy mieszkaniowej (w m. Siestrzeń, Nowa Bukówka, Słubica Wieś),
- zmiana kierunku rozwoju w obowiązującym studium uwarunkowań oraz w prowadzonych procedurach planistycznych (Huta Żabiowska, Bartoszkówka, Żabia Wola, Słubica Wieś),
- brak udokumentowanych złóż kopalin w wskazanych w m.p.z.p. terenach przeznaczonych pod powierzchnię eksploatację (m. Bartoszkówka),
- prowadzone wydobywanie złóż kopalin (m. Zaręby).

Na terenie gminy Żabia Wola tereny „usługowe” w obowiązujących planach miejscowych zlokalizowane są głównie wzdłuż drogi krajowej nr S8 tj. w miejscowości Słubica A, Oddział, Bieniewiec, Nowa Bukówka, Stara Bukówka, Huta Żabiowska, Żabia Wola, Przeszkoda, Siestrzeń. Są to głównie tereny, gdzie możliwa jest lokalizacja usług należących do grupy pierwszej (U1). Część z tych terenów została zagospodarowana pod obiekty usługowo – produkcyjno – magazynowe (w m. Słubica B, Słubica A, Grzymek, Oddział, Bieniewiec, Nowa Bukówka, Stara Bukówka, Huta Żabiowska, Żabia Wola, Siestrzeń). Natomiast część z nich mimo braku zabudowań „usługowych”, nie może być wykorzystana. Wraz z rozbudową drogi krajowej nr S8, tereny „usługowe” wskazane w m.p.z.p. zostały przejęte przez GDDKiA. Ponadto zlokalizowane są istniejące zabudowania mieszkalne i gospodarcze (m. Stara Bukówka, Nowa Bukówka, Przeszkoda, Siestrzeń). W niektórych przypadkach istniejąca zabudowa uniemożliwia przeprowadzenie dojazdu, co uniemożliwia zagospodarowanie terenu (tereny położone w m. Nowa Bukówka, Siestrzeń). W miejscowości Siestrzeń w granicach zwartej terenu usługowo – przemysłowego planowane są inwestycje z zakresu usług sportu, rekreacji, oświaty i wychowania, obiekty komunalne oraz drogowe. Ponadto pozostały duży kompleks wskazany w m.p.z.p. pod tereny usługowo – produkcyjne jest własnością Skarbu Państwa i nie stanowi oferty inwestycyjnej. Natomiast w miejscowości Przeszkoda duża część terenu położona jest w obszarze o trudnych warunkach gruntowo – wodnych. Ponadto teren ten składa się z wąskich działek należących do wielu właścicieli co utrudnia nabycie nieruchomości. W miejscowości Siestrzeń oraz Przeszkoda zostały również zarezerwowane tereny pod przyszłe inwestycje. Świadczą o tym prowadzone procedury środowiskowe.

W pozostałej części gminy Żabia Wola tereny usługowe zarówno należące do grupy U1 i U2 są rozproszone i zajmują mniejszą powierzchnię. Tereny przeznaczone pod usługi grupy pierwszej znajdują się w miejscowości: Osowiec, Słubica Wieś, Żabia Wola, Huta Żabiowska, Grzmiąca, Żelechów, Pieńki Zarębskie, Zaręby, Skuły, Bartoszkówka, Piotrkowice i Żelechów. Są to nieduże kompleksy, często wykorzystywane pod działalność gospodarczą (w m. Osowiec, Grzmiąca, Skuły, Żelechów, Zaręby) zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (Musuły, Pieńki Zarębskie, Piotrkowice). Ponadto część terenów w obowiązującym studium uwarunkowań została przekształcona pod inne funkcje, które nie są związane z usługami grupy pierwszej (Huta Żabiowska, Bartoszkówka, Słubica Wieś).

Natomiast usługi grupy drugiej (U2) wskazano w miejscowości: Osowiec, Musuły, Władysławów, Żabia Wola, Huta Żabiowska, Grzmiąca, Ojrzanów Towarzystwo, Ojrzanów, Żelechów, Skuły, Petrykozy. Niestety większość z tych terenów jest już zabudowana budynkami z zakresu oświaty, wychowania (w m. Żabia Wola, Skuły, Ojrzanów, Ojrzanów Towarzystwo), budynkami sakralnymi (Skuły, Żelechów), użyteczności publicznej



(Żabia Wola), wykorzystywana pod działalność gospodarczą (w m. Żabia Wola, Stara Bukówka) lub zabudowana budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (Musuły). Ponadto w miejscowości Grzmiąca, Osowiec, Władysławów, Petrykozy, Ojrzanów Towarzystwo pod „usługi” przeznaczono istniejące założenia dworsko – parkowe objęte ochroną konserwatorską. Mimo, iż zajmują dużą powierzchnię w planach miejscowych, lokalizacja usług, często bardzo uszczegółowionych może nastąpić w istniejących budynkach, które nie podlegają rozbudowie.

Zgodnie z definicją słowa szacować– „określać w przybliżeniu wartości jakiejś wielkości przy posiadaniu niepełnych danych, występowania zakłóceń lub stosowaniu uproszczonego modelu opisującego parametry, cechy lub charakter tej wielkości (lub zjawiska wpływające na jej zachowanie)” chłonności obszarów możliwych do zagospodarowania na poszczególne funkcje zabudowy określamy jedynie orientacyjnie.

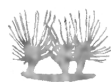
Szacunkową chłonność obszarów przedstawiono w poniższej tabeli nr 53 oraz na załączniku graficznym nr 7

Tabela. 53 Chłonność terenów zabudowy „usługowej” w gminie Żabia Wola.

Lp.	Nazwa miejscowości	Chłonność w planach miejscowych						Uwagi
		Łączna powierzchnia przeznaczona w obowiązujących planach miejscowych [m²]			pow. terenów wolnych [m²]			
		U1	U2	U3	U1	U2	U3	
1.	Bartoszkówka	203.304	-	-	42.430	-	-	U1: - t. powierzchniowej eksploatacji kruszyw piasku i żwiru (PE). U2- brak
2.	Bieniewiec	117.377	-	-	86.976	-	-	U1: t. obiektów prod., składów i magazynów oraz zab. usług. (PU), - t. zab. usług. (U). U2 - brak
3.	Bolesławek	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
4.	Cieple	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
5.	Cieple A	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.



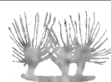
6.	Grzegorzewice	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
7.	Grzmiąca	22.993	52.077	-	0	0	-	U1: - t. składów i usług prod. nieuciążliwych (P,U), U2: - t. zieleni parkowej i oraz usług kultury i oświaty.
8.	Grzymek	22.688	17.137	-	3.650	17.137	-	U1: - usługi związane z zaspokojeniem ludności, drobna wytwórczość, stacje paliw, obsługi oraz remontowe środków transportu (U) Min pow. działki – 2000m ² , - zab. prod., magazynowa z dop. usług Min pow. działki – 5000m ² , U2: - zabudowa usługowa w tym: budynki użyteczności publicznej, zamieszkanie zbiorowe (hotel, motel, pensjonat) – (U) Min pow. działki – 2000m ² ,
9.	Huta Żabiowska	508.617	67.588	-	33.137	67.588	-	U1: - t. zab. usługowej, prod. i handlu (U,P), - t. składów, usług prod. (P,U). U2: - t. usług kultury i oświaty.
10.	Jastrzębnik	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.



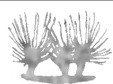
11.	Józefina	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
12.	Kaleń	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
13.	Kaleń Towarzystwo	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
14.	Lasek	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
15.	Lisówek	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
16.	Musuły	-	28.398	-	-	14.172	-	U2: - t. przezn. pod usługi związane z ochroną zdrowia (ośrodek geriatryczno – rehab.), turystyczne (pensjonat, motel) – (U); Min. pow. dz. – 5000m ² - t. zab. usług, tj. obsługa ruchu komunikacyjnego, drobna wytwórczość, handel, gastronomia, usł. biurowe, warsztaty naprawcze (U), Min. pow. dz. – 2000m ² - usługi użytecz. publ., handel, gastronomia, usł. nieuciążliwe (U) Min. pow. dz. – 2000m ² .
17.	Nowa Bukówka	385.631	-	-	156.737	-	-	U1: - t. składów i usług prodi nieuciążliwych (PU), - t. obiektów prod., magazynów, zab. usług. (P, PU), - t. zab. usługowej (U)



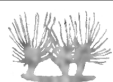
18.	Oddział	77.164	-	-	16.177	-	-	U1: - t. składów i usług prod. nieuciążliwych (PU), U2 - brak
19.	Ojrzanów	-	24.723	-	-	0	-	U1 – brak U2: - t. usług oświaty i sportu
20.	Ojrzanów Towarzystwo	-	116.897	-	-	0	-	U1 – brak, U2: - t. zieleni parkowej, usług kultury i oświaty (ZP, UK), - t. usług kultury i oświaty (UK), - t. związany z obsługą turystyki (U).
21.	Osowiec	71.128	131.371	-	0	0	-	U1- t. przezn. pod warsztaty rzemiosła prod., obiekty prod. – usług., składy (PU) U2 –teren usług użyteczności publicznej i zieleni parkowej (U/ZP) – zespół dworsko – parkowy wpisany do rejestrów zabytków
22.	Petrykozy	-	96.514	-	-	0	-	U1 – brak U2: - t. zieleni parkowej oraz usług kultury i oświaty (ZP, UK).
23.	Pieńki Słubickie	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
24.	Pieńki Zarębskie	10.081	-	-	0	-	-	U1: - t. zabudowy usługowej i składów (P,S,U) U2 - brak



25.	Piotrkowice	9.994	1.184	-	7.020	0	-	<p>U1:</p> <p>- t. stacji paliw LPG lub płynnych, urządzeń komunikacji samochodowej, stacje obsługi sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu, obiekty handlowe i gastronomiczne, drobna wytwórczość, magazyny i inne usługi (U).</p> <p>U2:</p> <p>- t. zab. usługowej (U).</p>
26.	Przeszkoda	448.237	4.436	-	155.271	0	-	<p>U1:</p> <p>- warsztaty rzemiosła prod., obiektów prod. – usług., składy (PU) min. pow. działki 2500m², - t.m powierzchniowej eksploatacji kruszyw piasku i żwiru (PE)</p> <p>U2:</p> <p>- usługi sportu (US)</p>
27.	Redlanka	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
28.	Rumianka	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.



29.	Sięstrzeń	945.491	140.729	-	10.558	0	-	<p>U1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - t. składów i usług prod. nieuciążliwych (P,U, P,S,U), - t. składów i usług prod. nieuciążliwych (U), - t. usług nieuciążliwych, składów (U,S), - t. zab. usługowej (U). <p>U2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi kultury i oświaty (UK), - usługi turystyki (UT), - usługi oświaty, kultury i gastronomii (UG).
30.	Skutły	22.963	32.184	-	0	6.285	-	<p>U1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - t. zab. usługowej, w tym bud. magazynowe, obiekty handlowe, inne usługi (U), <p>U2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - t. zab. usługowej (U), - t. usług kultury, oświaty (UK), - t. usług oświaty (UO).
31.	Słubica A	519.086	-	-	430.795	-	-	<p>U1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - t. obiektów prod. i usług, t. logistyki, składów, magazynów, usług związanych z obsługą transportu drogowego (P/U), - t. zab. prod. – usług. (P,U), - t. zab. usług. (U). <p>U2: brak</p>



32.	Słubica B	104.523	30.130	-	37.458	30.130	-	U1: t. zab. usług. z dop. zab. prod. i magazynowej (U/P), U2: - t. usług użyteczności publ., zam. zbiorowego, drobna wytwórczość, inne usługi (U)
33.	Słubica Dobra	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
34.	Słubica Wieś	33.133	-	-	0	-	-	U1: -t. składów i usług prod. nieuciążliwych, U2: - brak
35.	Stara Bukówka	98.765	14.602	-	67.112	0	-	U1- t. przezn. pod UP – zab. prod. – usług., magazyny Min. działka 3000m ² U2 – zabud. usługowa (U) – centrum dydaktyczno – szkoleniowe z zapleczem hotelowym, ochrona zdrowia, opieka społeczna
36.	Władysławów	-	34.194	-	-	0	-	U2 – t. zieleni parkowej, usług kultury, oświaty, kultu religijnego (ZP/K); Założenie dworsko – parkowe wpisane do ewidencji zabytków.
37.	Wycinki Osowskie	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
38.	Zalesie	-	-	-	-	-	-	Brak terenów należących do kat. U1, U2.
39.	Zaręby	37.995	-	-	0	-	-	U1: - teren i obszar górnictwa – pow. eksploatacja kopalni (PE), U2 - brak

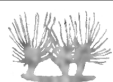


40.	Żabia Wola	224.371	71.671	-	36.913	23.629	-	U1: - t. usług produkcyjnych – składy oraz usługi związane z obsługą handlu (PU), - usługi nieuciążliwe (U). U2: - t. usług nieuciążliwych (U) – zagospodarowane usługami związanymi z zab. mieszk. - usługi użyteczność publicznej w związane z funkcją oświaty (U)
41.	Żelechów	21.415	6.971	-	0	0	-	U1: -t. zab. usługowej i drobnej wytwórczości, handlu, magazynów (U) U2: - teren istn. kościoła (UK), - zab. usługowa związana z f. straży pożarnej (U).
RAZEM		3.884.956m²	870.806m²	0	1.084.234m²	158.941m²	0	
RAZEM		388,4956ha	87,0806ha	0	108,4234ha	15,8941ha	0	

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zagospodarowania i zabudowy.

Z analizy obowiązujących planów miejscowych wynika, iż ogółem w gminie Żabia Wola terenów wolnych w planach miejscowych przeznaczonych pod usługi **grupy pierwszej (U1)** jest **108,4234ha**. Jednakże wiele terenów z uwagi na istniejące zabudowania oraz rozbudowę drogi S8 ma niedużą powierzchnię i niemożliwa jest lokalizacja dużych zakładów. Zwarte kompleksy terenów o powierzchni co najmniej 3ha, które stanowią ofertę dla lokalizacji większych zakładów znajdują się w miejscowości Słubica B, Słubica A, Bieniewiec, Nowa Bukówka, Stara Bukówka oraz Przeszkoda. Ich łączna powierzchnia wynosi **86,8468ha**.

Natomiast terenów wolnych w planach miejscowych przeznaczonych pod **usługi grupy drugiej (U2)** wynosi **15,8941ha**. Tereny przeznaczone pod **usługi** należące do **trzeciej kategorii (U3)** nie występują.



Przyjęto, że na hektarze zabudowy usługowej w zależności od rodzaju usług może powstać:

- **U1** około 2000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej przypadającej na 1ha.
- **U2** około 2500 m². powierzchni użytkowej zabudowy usługowej przypadającej na 1ha.
- **U3** nie bilansuje się powierzchni użytkowej zabudowy, przyjmuje się powierzchni terenu potrzebną do lokalizacji tego rodzaju zagospodarowania wskazaną przez inwestora.

Tabela. 54 Chłonność terenów zabudowy usługowej gminy Żabia Wola.

Szacowanie terenów zabudowy usługowej		
Rodzaje zabudowy „usługowej”	Szacowana chłonność wg planu zagospodarowania gminy Żabia Wola	Chłonność terenów w gminie Żabia Wola w m ² pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej
	powierzchnia w [ha]	[m ² powierzchni użt.]
U1	108,4234	216.846,80
U2	15,8941	39.735,25
U3	0	0

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych

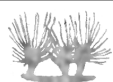
6.6 PODSUMOWANIE - PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW, NA KTÓRYCH MOŻLIWA JEST LOKALIZACJA NOWEJ ZABUDOWY, WYZNACZONYCH W M.P.Z.P.

Wyznaczone, w SUIKZ dla gminy Żabia Wola, obszary wszelkiego rodzaju aktywności gospodarczych (w niniejszym opracowaniu nazwanych jako zabudowa „usługowa”) stanowią ofertę gminy do przyciągnięcia inwestorów z uwagi na ich atrakcyjne położenie pod względem komunikacyjnym z przygotowaną i możliwą do rozbudowy infrastrukturą techniczną.

Pomijając sporządzony bilans, należy wziąć pod uwagę również fakt, że zaistnieją przypadki mimo wyznaczonych terenów zabudowy usługowej konieczności wyznaczenie uzupełnień obszarów zabudowy „usługowej” w sąsiedztwie istniejących ośrodków aktywności gospodarczej w celu rozbudowy lub uzupełnienia funkcji istniejących w obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, z dobrym dostępem do istniejącego lub będącego w trakcie realizacji układu komunikacyjnego.

Intensyfikacja zabudowy „usługowej” w gminach położonych w szczególności przy drodze krajowej nr S8 wymusza na władzach gminy wyznaczenie nowych terenów rozwoju w szczególności wyznaczenie terenów usług z zakresu produkcji, składów, magazynów, gospodarki odpadami i im podobnych.

Przy bilansowaniu terenów możliwych do zabudowy należy założyć, że duża część terenów niezabudowanych, a w niektórych obszarach nawet jedna trzecia terenów nie zostanie zabudowana z następujących przyczyn:



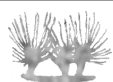
- pozostawienia części terenów dla członków rodzin lub ich potomków, brak woli właścicieli gruntów do ich zbycia,
- chęć, bądź potrzeba posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planie miejscowym,
- dla usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod budowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych lub innych zmieniających się uwarunkowań, bądź planowanie rozwoju działalności itp.,
- nieregulowane stany prawne – własnościowe,
- sentymentalne rozumiane jako przywiązanie do ziemi „ojcowizna”;
- mała powierzchnia terenów w zwartych kompleksach przeznaczonych pod „usługi” tj. nieprzekraczających 3ha; która uniemożliwia zagospodarowanie pod duże zakłady usługowo – produkcyjne,
- inne czynniki, w tym niekorzystne podziały i struktura gruntów.

Przed gminą stoi zadanie wyznaczenia w południowo – zachodniej części strefy, na terenie której będzie możliwa budowa Studia Filmowego i Telewizyjnego z usługami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją. Jest to funkcja nowa i jej realizacja w ramach obecnych zapisów SUIKZP jest niemożliwa.

Tabela. 55 Porównanie chłonności - zapotrzebowania na tereny zabudowy „usługowej”.

Rodzaje zabudowy „usługowej”	Szacowanie chłonności terenów „zabudowy usługowej”		Zapotrzebowanie na tereny „zabudowy usługowej”		
	Szacowana chłonność terenów zabudowy usługowej gminie Żabia Wola	Chłonność terenów w gminie Żabia Wola w m ² pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzebowanie w gminie Żabia Wola w m ² pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzeb. z uwzgl. niepewn. procesów rozwojowych [zwiększ. zapotrzeb. o 30%]	Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane
	powierzchnia w [ha]	[m ² powierzchni użt.]	[m ² powierzchni użt.]	[m ² powierzchni użt.]	m ² powierzchni użt./[powierzchnia w ha]
U1	109,7088	216.846,80	310.000	403 000	186.153,20m²/ [93,0766ha, ok. 93ha]
U2	15,8941	39.735,25	77.500	100.750	61.014,75m²/ [24,4059ha, ok. 24ha]
U3	0	0	230.000	230.000	230.000 m²/ [125ha]

Źródło: Obliczenia własne



6.7. WNIOSKI

Przedmiotowy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Żabia Wola ma na celu ukazanie rzeczywistego zapotrzebowania na nowe tereny pod szeroko rozumianą zabudowę „usługową” oraz oszacowanie chłonności terenów zabudowy „usługowej” w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które obowiązują na całym obszarze gminy.

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt Studium zawiera bilans zapotrzebowania na nową zabudowę oraz całkowitej w skali gminy chłonności terenów, w podziale na funkcje zabudowy. Zgodnie z wynikami bilansu gmina ma możliwości wyznaczenia nowych terenów usługowych. Chłonność terenów szeroko rozumianej zabudowy „usługowej” nie pokrywa potrzeb związanych z oczekiwanym rozwojem gminy Żabia Wola.

II.6 II.7 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 nr 8 S8

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

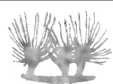
relacji Żyrardów – Grójec (ogólnodostępna).

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

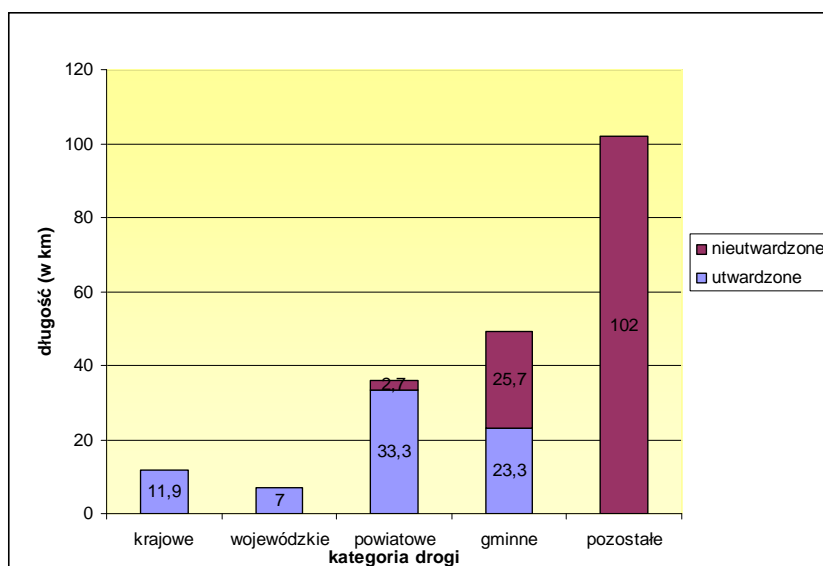


Trzecią kategorię stanowi sieć dróg powiatowych zapewniających powiązanie z centrum powiatu Grodziskiem Mazowieckim oraz sąsiednimi gminami Mszczonowem i Tarczynem.

drogi powiatowe

(klasyfikacja według Powiatowego Zarządu Dróg Publicznych)

- nr 1503W relacji Grodzisk – Siestrzeń – Ojrzanów kl. G na odcinku Grodzisk – Siestrzeń szerokość nawierzchni asfaltowej 7.0m, klasy Z na odcinku Siestrzeń – Ojrzanów, 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. 1300 nawierzchnia gruntowa ulepszona.
- nr 1521W relacji Żabia Wola – Piotrkowice kl. Z, szerokość jezdni 5,5 m
- nr 1520W relacji Bukówka – Skuły kl. L, szerokość jezdni 3,5 m
- nr 1527W relacji Piotrkowice – Grzegorzewice – Mszczonów droga kl. Z, nawierzchnia asfaltowa szerokości 6.0m.

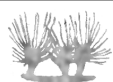


Wykres nr-7. 26 Zestawienie dróg publicznych w gminie Żabia Wola według kategorii drogi, sporządzony na podstawie danych z urzędu gminy.

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

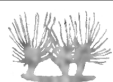
- nr 150601W relacji Żabia Wola – Żelechów (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150602W relacji Huta Żabiowska – Józefina (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150603W relacji Skuły – Grzegorzewice (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150604W relacji Musuły – Zalesie (nawierzchnia asfaltowa)
- nr 150605W relacji Bieniewiec – 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)

Tabela. 56 Wykaz dróg gminnych.

Wykaz Dróg Publicznych, Gmina Żabia Wola				
Nr drogi	Miejscowości, przez które przebiega droga	Nazwa drogi	Długość [km]	Nawierzchnia
150601W	Żabia Wola, Jastrzębnik	ul. Jesionowa	1,86	bitumiczna
150601W	Żelechów	ul. Topolowa	1,14	bitumiczna
150602W	Huta Żabiowska	ul. Główna	1,42	bitumiczna
150603W	Skuły, Bartoszkówka, Grzegorzewice	ul. Pałacowa	3,00	bitumiczna
150604W	Żabia Wola	ul. Przejazdowa	0,58	bitumiczna
150604W	Zalesie	ul. Grodziska	2,70	bitumiczna
150604W	Władysławów	ul. Na Skraju (częściowo)	1,05	bitumiczna
150604W	Musuły	ul. Grodziska (częściowo, do ul. Radońskiej)	0,00	bitumiczna
150605W	Bieniewiec	ul. Chełmońskiego	1,85	powierzchniowe utwardzenie
150606W	Żelechów	ul. Krakowiańska	1,95	bitumiczna, powierzchniowe utwardzenie
150607W	Zaręby	ul. Skowronia	1,65	bitumiczna
150608W	Skuły	ul. Dębowa	1,30	bitumiczna
150609W	Skuły, Bartoszkówka	ul. Okrężna	1,00	bitumiczna
150610W	Skuły	ul. Północna	1,30	bitumiczna
150610W	Bolesławek, Słubica Wieś	ul. Dzikiej Kaczki	1,74	bitumiczna, gruntowa



150610W	Słubica Wieś	ul. Słowicza (pomiędzy Dzikiej Kaczki i Słoneczną)	0,25	powierzchniowe utwardzenie
150611W	Słubica, Słubica A, Słubica Dobra, Słubica Wieś, Oddział	ul. Słoneczna	2,80	bitumiczna
150612W	Grzegorzewice, Lasek	ul. Słoneczna	2,80	bitumiczna, powierzchniowe utwardzenie, gruntowa
150613W	Piotrkowice, Redlanka	ul. Przejazdowa	1,68	gruntowa
150613W	Petrykozy	Al. Jesionowa	1,10	gruntowa
150614W	Petrykozy, Lasek	ul. Główna	3,40	bitumiczna
150615W	Słubica Dobra, Słubica A, Słubica B	ul. Graniczna	2,00	bitumiczna, gruntowa
150616W	Kaleń	ul. Makowa	2,60	powierzchniowe utwardzenie
150617W	Nowa Bukówka	ul. Rumiankowa	1,15	bitumiczna
150618W	Osowiec	ul. Szkolna	2,40	bitumiczna
150619W	Osowiec	ul. Dębowa	1,16	bitumiczna
150620W	Musuły	ul. Folwarczna	1,10	powierzchniowe utwardzenie, gruntowa
150621W	Ojrzanów	ul. Kresowa	2,30	bitumiczna, gruntowa
150622W	Żelechów	ul. Kościelna	1,15	bitumiczna
150623W	Sięstrzeń	ul. Rozalińska	0,25	bitumiczna
150624W	Kaleń	ul. Fiołkowa	1,91	powierzchniowe utwardzenie
150625W	Jastrzębnik, Żelechów	ul. Pszeniczna	0,80	gruntowa
150625W	Jastrzębnik, Żelechów	ul. Skrajna	0,20	gruntowa
150625W	Jastrzębnik, Żelechów	ul. Jastrzębska	0,50	gruntowa
150626W	Wycinki Osowskie, Musuły, Zalesie	ul. Zdrojowa	1,40	bitumiczna
150627W	Żabia Wola	ul. Chełmońskiego	0,25	bitumiczna
150628W	Żabia Wola	ul. Śląskiego	0,57	bitumiczna
150629W	Żabia Wola	ul. Osiedlowa	0,15	bitumiczna
150630W	Żabia Wola	ul. Krańcowa	0,15	bitumiczna
150631W	Piotrkowice	ul. Piaskowa	0,80	gruntowa
150632W	Piotrkowice	bez nazwy (dz. nr ew. 344 i 346) (to są rejony ul. Kolejowej)	0,83	gruntowa
	Józefina, Huta Żabiowska, Wycinki Osowskie	ul. Brzozowa	1,36	bitumiczna, powierzchniowe utwardzenie, gruntowa
	Wycinki Osowskie	ul. Magnolii	0,23	bitumiczna
	Wycinki Osowskie	ul. Motylkowa	0,23	gruntowa
	Oddział	ul. Zagrodowa	1,2	powierzchniowe utwardzenie
	Sięstrzeń	ul. Objazdowa	0,7	powierzchniowe utwardzenie
	Władysławów	ul. Objazdowa	0,9	powierzchniowe utwardzenie
	Bartoszkówka, Skuły	ul. Strażacka	2,7	bitumiczna
	Żelechów	ul. Polna	1	gruntowa
	Żelechów	ul. Karolkowa	1,15	gruntowa



	Jastrzębnik	ul. Ziołowa	2	powierzchniowe utrwalenie, destrukta asfaltowy, gruntowa
	Jastrzębnik, Żelechów	ul. Mazowieckie Pola	1,24	powierzchniowe utrwalenie, gruntowa
	Lasek, Grzegorzewice	ul. Popiele	1,47	gruntowa
	Lasek	ul. Św. Anny	1,67	gruntowa
			72,09	

Tranzyt

Przez teren gminy odbywa się ruch tranzytowy w kierunkach wschód-zachód drogami krajowymi nr 8-S8 i 50. Także linia kolejowa znajdująca się w północnej części gminy ma przebieg równoleżnikowy. Ruch poprzeczny ma charakter lokalny. Z wyjątkiem obszarów położonych na północ od drogi krajowej nr 8 S8 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 Kuklówka. W weekendy pojawia się też większa liczba turystów. W dni targowe wzrasta ruch rowerowy w kierunku pobliskich miast (środy i soboty Grodzisk Mazowiecki oraz Żyrardów, niektóre poniedziałki i wszystkie czwartki Mszczonów, a także w soboty Tarczyn). Warto zwrócić uwagę na zmniejszanie się intensywności ruchu rowerowego miejscowych oraz zwiększanie ruchu rowerowego wypoczynkowego.

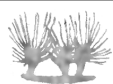
Komunikacja zbiorowa:

a) Komunikacja PKS:

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 Tarcynem i na zachód z Mszczonowem i Skierniewicami.

II.7 II.8 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

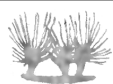
Na ujęciu pracują dwie studnie pobierające wodę z utworów czwartorzędowych. Studnia nr 1: pompa główna 6.02 o wydajności $80 \text{ m}^3/\text{h}$, wydajność studni $90 \text{ m}^3/\text{h}$, głębokość 60 m . Studnia nr 2: pompa 6 V 1040 (5,5 kV), wydajność $40 \text{ m}^3/\text{h}$, głębokość 50 m .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

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 Bartoszewie 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 $50 \text{ m}^3/\text{h}$.

Sieć wodociągowa podzielona jest na dwa układy: północna część gminy zasilana jest z ujęcia w Musulach (zasilanie części gminy leżącej na północ od DK S8), natomiast południowa część gminy zasilana jest z ujęcia Żelechów oraz Bartoszewka (zasilanie południowo-wschodniej części gminy).

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.

Natomiast na k. 2019r. długość sieci wodociągowej wynosiła 277,3km, do sieci podłączonych było 3536 szt. przyłączy do budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego. Na koniec 2018r. do sieci wodociągowej podłączonych było 100% budynków mieszkalnych.

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.~~

Na terenie gminy Żabia Wola, zgodnie z Koncepcją Programowo - Przestrzennej Gospodarki Ściekowej wybudowano oczyszczalnię gminną w miejscowości Żabia Wola, której budowę zakończono w 2013 roku. Od tego czasu następuje sukcesywna rozbudowa sieci kanalizacyjnej, która obecnie ma długość 22,5 km. Do sieci podłączonych jest 453 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych (GUS, 2019). Odbiornikiem oczyszczonych ścieków z obiektu w Żabiej Woli jest rów melioracyjny M-30. Rów ten połączony jest z rzeką Mrowną. Sieć kanalizacyjna obejmuje swoim zasięgiem miejscowości takie jak Żabia Wola, Huta Żabiowska, Józefina, Osowiec oraz Wycinki Osowskie.

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 standardowych 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 niemieszkalnych wynosi około 1190szt.

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

Telekomunikacja i informatyzacja

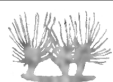
W 2007 roku Żabia Wola zakończyła realizację projektu pt.: „Budowa infrastruktury teleinformatycznej Gminy Żabia Wola”. Zadanie współfinansowane było z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego, w ramach Projektu 1 – Rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej wzmacnianiu 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 Grodzkiego 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.~~

Odpady komunalne powstające na terenie gminy Żabia Wola pochodzą od nieruchomości zamieszkałych na stałe, domków letniskowych oraz innych nieruchomości wykorzystywanych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe oraz nieruchomości niezamieszkałych (podmiotów gospodarczych), obiektów użyteczności publicznej. Odpady komunalne odbierane są w sposób selektywny i zmieszany. Wyszczególnione frakcje odpadów są odbierane od właścicieli nieruchomości zgodnie z ustalonym rocznym harmonogramem odbioru odpadów komunalnych. Na terenie gminy zorganizowany jest mobilny punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, gdzie w wyznaczonych terminach mieszkańcy mogą oddać odpady takie jak: wielko gabaryty, elektrośmieci, opony, leki, akumulatory, worki po nawozach rolniczych, gruzu z bieżących napraw do 120l.



II.8 II.9 UWARUNKOWANIA INNE

ZAGROŻENIA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

8.1 9.1 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 Skułach (produkcja betonowej kostki brukowej)
- Przedsiębiorstwo Finco Stal

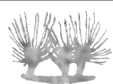
LINIOWE

- Droga krajowa nr 8 S8
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 cząstek pyłowych. Nie określono zagrożeń dla zdrowia człowieka. Inne uciążliwości: obniżenie walorów krajobrazu.

8.2 9.2 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 9.3 OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią są to:

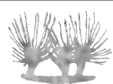
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

Na terenie gminy Żabia Wola obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyznaczone wzdłuż rzeki Utraty, obejmują miejscowości Kaleń Towarzystwo, Lisówek, Ojrzanów Tow., Ojrzanów, Żelechów. ~~Zagrożenie powodziowe na terenie gminy występuje w obrębie Ojrzanów wzdłuż rzeki Utraty.~~ Tereny zalewowe nie są zabudowane, stanowią ciąg ekologiczny.

Ponadto tereny szczególnego zagrożenia powodzią wskazane są wzdłuż rzeki Pisi Gągoliny w m. Grzegorzewice oraz rzeki Rokitnicy w m. Siestrzeń.

W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawa Prawo Wodne.

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, Ojrzanów oraz Musuły, istnieją systemy odwadniające - rowy melioracyjne odprowadzające wody do rzeki Mrowni (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 9.4 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 założeń parkowych, w tym stawy rybne (w Grzegorzewicach, Siestrzeni, Osowcu, Władysławowie, Petrykozach i Ojrzanowie). Zbiornik na Pisi Tuczej w Grzymku służy rekreacji. Istniejące zbiorniki wodne nie podlegają ochronie z tytułu ochrony zasobów wodnych.

8.5 9.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

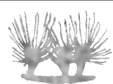
Starosta Grodziski decyzjami 33/04 i 34/04 ustalił strefy ochronne dla gminnych ujęć wód podziemnych w obrębie działek, na których znajdują się studnie obejmujące wyłącznie teren ochrony o zasięgu $r=8,0m$ licząc od istniejącej obudowy studziennej. Komunalne ujęcia wody znajdują się we wsiach:

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

8.6 9.6 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 źródłiskowe rzek

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

8.7 9.7 OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI

Wpisane do rejestru zabytków

Zespoły parkowo – dworskie

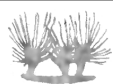
- Grzegorzewice – dwór z 1850r (dec. Nr 292 z dn. 17.03.1969 r.) i park 10ha (dec. Nr 562 z dn. 30.06.1981r.)
- Grzmiąca – pałac z 1860r (dec. Nr 865/294 z dn. 20.11.1970 r) i park 4ha (dec. Nr 561 z dn. 20.06.1981r.)
- Ojcówek – park dworski 4,5ha (dec. 720 z 01.06.1984r.)
- Ojrzanów – pałac z 2 poł. 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)

Kościóły

- Żelechów kościół parafialny p.w. Zwiastowania NMP z 1678r. (dec. Nr 41 z dn. 10.03.1962r.)



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

Będące w ewidencji zabytków

Zespoły dworsko-pałacowe

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

Kapliczki

- Kapliczka przydrożna w Grzmiącej z około 1900r
- Kapliczka przydrożna w Hucie Żabiowskiej z XIX wieku
- Kapliczka przydrożna w 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

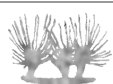
- Skuły dzwonnica
- Słubica Dobra szkoła z około 1850r.
- Żelechów plebania i dom parafialny
- Zabudowania zagrodowe w miejscowościach: Bartoszkówka, Bolesławek, Ciepłe, Grzegorzewice, Grzymek, Ojrzanów, Osowiec, Przeszkoda, Siostrzeń, Skuły, Zalesie, Zaręby, Żabia Wola, Żelechów.

8.5 9.8 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.

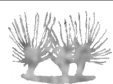
W granicach administracyjnych gminy Żabia Wola znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:

2. Złoże kruszywa naturalnego „Bartoszkówka I”;
3. Złoże kruszywa naturalnego „Bartoszkówka II”;
4. Złoże kruszywa naturalnego „Bartoszkówka II/1”;
5. Złoże kruszywa naturalnego „Jeżewice”;
6. Złoże kruszywa naturalnego „Musuły”;
7. Złoże kruszywa naturalnego „Piotrkowice”;
8. Złoże kruszywa naturalnego „Piotrkowice II”;
9. Złoże kruszywa naturalnego „Zaręby I”;
10. Złoże kruszywa naturalnego „Zaręby II”;



dla których właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną lub dodatek do dokumentacji geologicznej.

2. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BARTOSZÓWKA I**
 - kopalina: kruszywa naturalne,
 - miejscowość: Bartoszówka,
 - decyzja nr / znak sprawy: WOŚ-VI/7414/8/01 z dnia 02-05-2001 r.
3. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BARTOSZÓWKA II**
 - kopalina: kruszywa naturalne,
 - miejscowość: Bartoszówka,
 - decyzja nr / znak sprawy: WOŚ.751-1/07 z dnia 05.02.2007 r.
4. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BARTOSZÓWKA II/1**
 - kopalina: kruszywa naturalne,
 - miejscowość: Bartoszówka,
 - decyzja nr / znak sprawy: WOŚ.751-2/07 z dnia 06.02.2007 r.
5. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – JEŻEWICE**
 - kopalina: kruszywa naturalne,
 - miejscowość: Zaręby i w Gminie Tarczyn Many, Jeżewice, Suchodół
 - decyzja nr / znak sprawy: PŚ-II.7427.1.2015. MŁ; 37/15/PŚ.G z dnia 25-02-2015 r.
6. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – MUSUŁY**
 - kopalina: kruszywa naturalne,
 - miejscowość: Musuły,
 - decyzja nr / znak sprawy: O-I-G-8513-2/87 z dnia 28-01-1987 r.
7. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – PIOTRKOWICE**
 - kopalina: kruszywa naturalne,
 - miejscowość: Piotrkowice,
 - decyzja nr / znak sprawy: O-I-2-8513-26/85 z dnia 12-12-1985 r.
8. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – PIOTRKOWICE II**
 - kopalina: kruszywa naturalne,
 - miejscowość: Piotrkowice,
 - decyzja nr / znak sprawy: O.II.7513-2-3/92 z dnia 19-06-1992 r.
9. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – ZARĘBY I**
 - kopalina: kruszywa naturalne,
 - miejscowość: Zaręby,
 - decyzja nr / znak sprawy: PŚ.II./PS/7512-33/10 z dnia 13-10-2010 r.
10. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – ZARĘBY II**
 - kopalina: kruszywa naturalne,
 - miejscowość: Zaręby,
 - decyzja nr / znak sprawy: WOŚ- VI/7414/27/00 z dnia 04-12-2000 r.



8.6 9.9 TERENY ZAMKNIĘTE

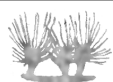
W granicach administracyjnych gminy tereny zamknięte stanowią tereny kolei oraz zamknięty teren wojskowy w miejscowości Musuły.

WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN oraz WÓD PODZIEMNYCH

8.7 9.10 WODY

Tabela nr 15. 57 Inwentaryzacja pozwoleń na pobór wód, na terenie gminy Żabia Wola

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	SPG1988/99	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	SPG379	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	SPG4187	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. 622/140/03	2003-10-16	INRECO POLSKA	ul. Robotnicza 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 Jeglejewski	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. Bartoszkówka i odprowadzanie oczyszczonych wód popłucznych do cieku oraz eksploatację AKSUW w m. Bartoszkówka
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 59/2010 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. 6222-86/2/09	25.06.09	Beata Warska, Anetta i Krzysztof Trzecka	Musuły, ul. Folwarczna 42	Pobór i piętrzenie wody z rzeki Mrowni
3/10	WOŚ. 6222-3/10	29.01.2010	Piotr Dec	ul. Pałacowa 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

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 9.11 SUROWCE MINERALNE

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

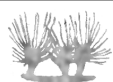
Wody geotermalne

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.



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

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 wydobywanie 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 wydobywanie jest ważna do dnia 31.12.2022r. Określono zasoby złoża kopaliny możliwe do wydobywania 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 wydobywanie ważna jest do dnia 31.12.2022r. Określa się zasoby złoża kopaliny możliwe do wydobywania w ilości 246 121,00Mg oraz poziom wydobywania na głębokość od 4,6m do 6,8m. Złoże eksploatowane jest odkrywkowo systemem eksploatacji ścianowym. Śagowa 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.

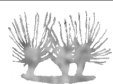
Złoże ZARĘBY II występuje na działce nr ew. 348 we wsi Zaręby i nie jest eksploatowane. Teren nad złożem to teren gospodarstwa rolnego kl. IV, V, i VI. Poziom wydobywania surowca waha się w przedziale od 4,7m do 5,2m.

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.

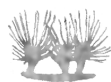
Nakazuje się prowadzenie wydobywania surowców zgodnie z aktualną koncesją, aktualnym projektem zagospodarowania złoża, ochrony terenów w bezpośrednim sąsiedztwie przed możliwym, związanym z eksploatacją, osuwaniem się mas ziemnych.



8.9 9.12 INFORMACJE O UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻACH

Tabela nr ~~46~~ 58 Udokumentowane złoża kopalin o powierzchni powyżej 2 ha i rocznym wydobyciu powyżej 20 000m³

Nazwa kopalni	kopalina	eksploatacja	uwagi
Bartoszkówka II	piasek różnoziarnisty z domieszką żwirików 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 wydobycia	-
Zaręby I	kruszywo naturalne	częściowo wyeksploatowana	Koncesja do 31.12.2026r.
Zaręby II	-	-	-

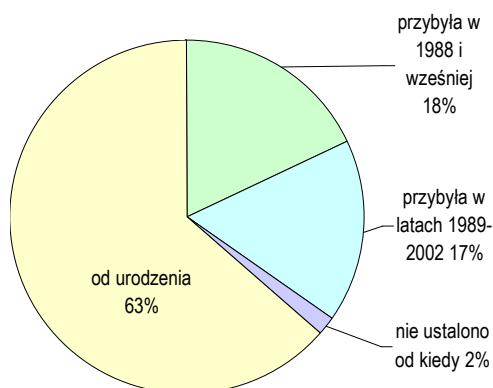


III. WNIOSKI - UWARUNKOWANIA ROZWOJU

III.1 DYNAMIKA ROZWOJU GMINY ŻABIA WOLA

(Dane dot. statystyczne obrazujące dynamikę rozwoju gminy Żabia Wola dotyczące lat 2009-2019 znajdują się w punkcie II.6 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy).

Wykres nr 17: 27 Ludność w gminie Żabia Wola.



Bilans Migracji

Notuje się stały wzrost liczby mieszkańców:

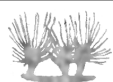
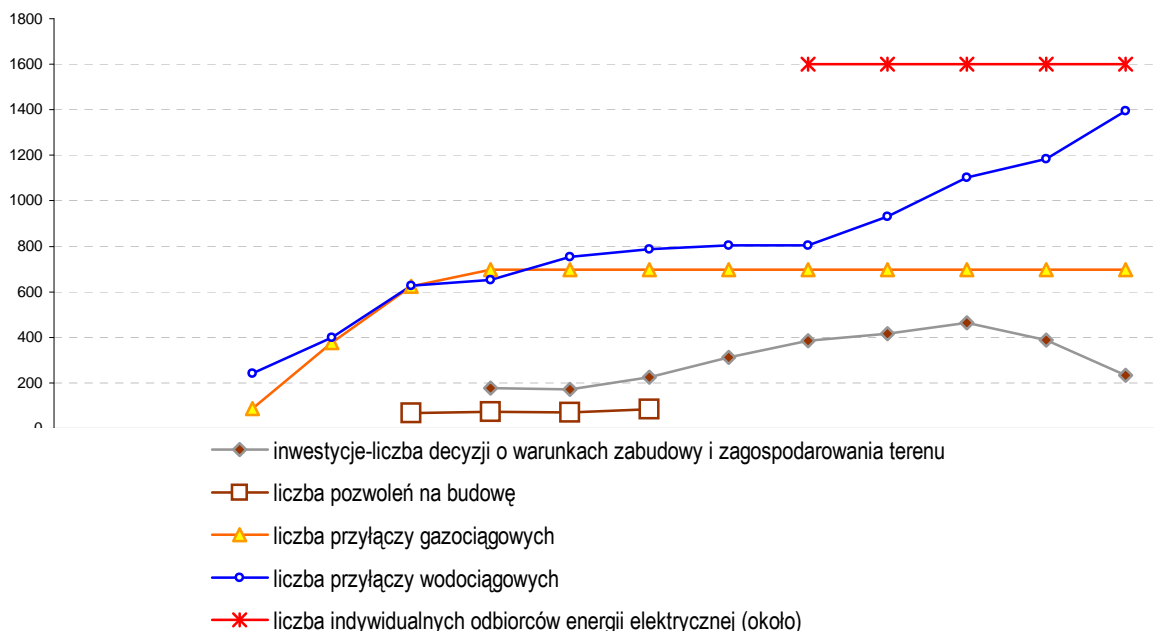
Przyrost naturalny w latach 1997-2004 był niski, w ostatnich latach ujemny (podobnie jak w całym kraju), w 2009r. przyrost naturalny notuje się na 0,47 na 1000 osób. Stałe dodatnie saldo migracji powoduje ciągły, systematyczny wzrost liczby mieszkańców. Niemalże połowę mieszkańców stanowi ludność napływowa.

Dynamika inwestycji:

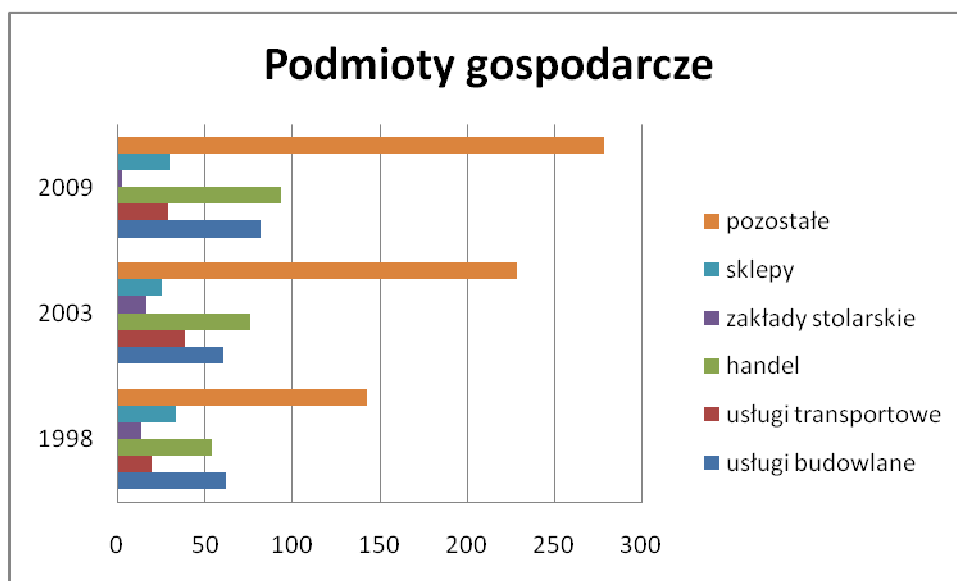
Tabela – zestawienie liczby decyzji o warunkach zabudowy, zezwoleń na budowę oraz wzrostu liczby przyłączy wodociągowych i gazowych w latach 1992-2003

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

Wykres nr 18: 28 Dynamika rozwoju infrastruktury.



Wykres nr 49- 29 Wzrost liczby podmiotów gospodarczych na terenie gminy w latach 1998-2009



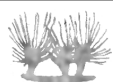
Wnioski:

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 zainwestowania - spadek opłacalności wielu gałęzi produkcji rolnej w 	<ul style="list-style-type: none"> - specjalizacja produkcji rolniczej - alternatywne rolnictwo (rolnictwo ekologiczne, agroturystyka, sprzedaż wyrobów przyjezdnym działkowiczom, turystom, osadnikom warszawskim) - wzrost opłacalności produkcji w wybranych sektorach rolnych - rozwój agroturystyki - możliwość pozyskania funduszy z dopłat unijnych



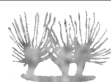
Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
związku ze spadkiem cen			
Mieszkalnictwo			
<ul style="list-style-type: none"> - niekorzystny dla osadnictwa mieszkaniowego kształt działek - słabo rozwinięta infrastruktura techniczna 	<ul style="list-style-type: none"> - bliskość i łatwość dojazdu do Warszawy (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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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			
<ul style="list-style-type: none"> - mała powierzchnia terenów publicznych - niespójność struktury społecznej: stale obecne dwie grupy – rodzimi mieszkańcy i ludność napływowa - brak publicznych placówek opieki medycznej 	<ul style="list-style-type: none"> - dobra samoorganizacja mieszkańców gminy - obecność wielu podstawowych elementów infrastruktury społecznej - łatwość dojazdu do obiektów infrastruktury społecznej wyższego rzędu (dobra dostępność infrastruktury społecznej) 	<ul style="list-style-type: none"> - nieznaną ostateczną liczbą mieszkańców, brak dobrego rozpoznania potrzeb przyjezdnych mieszkańców gminy 	<ul style="list-style-type: none"> - inicjatywy oddolne: tworzenie prywatnych obiektów infrastruktury społecznej (takich jak żłobki, domy opieki, gabinety lekarskie) - wzrost popytu wraz ze wzrostem liczby mieszkańców
Rekreacja i turystyka			
<ul style="list-style-type: none"> - brak informacji turystycznej w gminie - braki infrastruktury turystycznej - mała liczba gospodarstw agroturystycznych 	<ul style="list-style-type: none"> - atrakcyjne obiekty udostępniane turystom - szeroki wachlarz usług wypoczynkowych w gminie - korzystne warunki przyrodnicze, brak poważnych źródeł zanieczyszczeń 	<ul style="list-style-type: none"> - moda na wyjazdy zagraniczne - niedostateczna przestrzeń publiczna, brak miejsc spotkań - coroczne kradzieże z włamaniami na działki 	<ul style="list-style-type: none"> - wzrost zainteresowania agroturystyką - wzrost zainteresowania Mazowszem - moda na „drugie domy” - wzrost liczby inwestycji usługowych towarzyszących turystyce i rekreacji - przybliżanie się miasta,
Przemysł i usługi			
<ul style="list-style-type: none"> - brak surowców naturalnych - brak tradycji przemysłowych regionu 	<ul style="list-style-type: none"> - położenie przy drodze tranzytowej - bliskość Warszawy - wewnętrzny rynek zbytu 	<ul style="list-style-type: none"> - kolizje z innymi rodzajami inwestycji - niekorzystny wpływ niektórych rodzajów inwestycji na środowisko 	<ul style="list-style-type: none"> - zainteresowanie inwestorów - dobre warunki dla lokalizacji nieuciążliwego przemysłu wzdłuż dróg krajowych
Gospodarka leśna			
<ul style="list-style-type: none"> - mała (w skali kraju) lesistość gminy - niekorzystna struktura lasu uroczyska Musuły - obecność ekspansywnych gatunków introdukowanych (dąb czerwony, klon jesionolistny, robinia akacjolistna) 	<ul style="list-style-type: none"> - Duże powierzchnie leśne, występujące w zwartych obszarach - Prawidłowa struktura lasów w uroczyskach „Skuły wschód” i „Skuły zachód” - Znaczne kompleksy lasów państwowych prowadzących zorganizowaną politykę leśną - Ochrona rezerwatowa znacznych obszarów leśnych 	<ul style="list-style-type: none"> - zanieczyszczenia i zaśmiecenia lasów - obudowywanie lasów - nadmierna eksploatacja turystyczna najcenniejszych obszarów leśnych 	<ul style="list-style-type: none"> - tworzenie parków leśnych w lasach o dużej odporności na użytkowanie turystyczne - wprowadzanie zalesień i dolesień łączących



Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
Rozwój komunikacji i infrastruktury			
<ul style="list-style-type: none"> - rozproszona sieć osadnicza - zły stan nawierzchni dróg utwardzonych - mały odsetek segregacji odpadów stałych - zły stan techniczny budynków gminnych 	<ul style="list-style-type: none"> - położenie w strefie metropolitalnej Warszawy - dobrze rozwinięta sieć dróg - duży procent zgazyfikowania gminy - możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną 	<ul style="list-style-type: none"> - brak odzewu ze strony mieszkańców na inicjatywę rozbudowy infrastruktury technicznej - koszty założenia instalacji 	<ul style="list-style-type: none"> - duże zainteresowanie inwestorów - systematyczny wzrost liczby inwestycji - zauważalny spadek kosztów po przyłączeniu do mediów zbiorczych
Ochrona środowiska przyrodniczego			
<ul style="list-style-type: none"> - niezadowalający stan czystości wód powierzchniowych - zanieczyszczenia komunikacyjne 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - niekorzystne zwyczaje ludności tak rodzimej jak i napływowej (wywóz śmieci do lasu, zanieczyszczanie wód powierzchniowych, nieszczelne szamba itp.) - silna presja aglomeracji warszawskiej - brak doraźnych korzyści finansowych z ochrony terenów ciągów ekologicznych 	<ul style="list-style-type: none"> - 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			
<ul style="list-style-type: none"> - niektóre obiekty mają kilku właścicieli, brak przez to odpowiedniego nadzoru - mała liczba obiektów cennych 	<ul style="list-style-type: none"> - większość obiektów ma jednego, stałego właściciela - dobry stan zachowania większości obiektów - bardzo dobrze opisane obiekty 	<ul style="list-style-type: none"> - duże koszty utrzymania obiektów zabytkowych 	<ul style="list-style-type: none"> - możliwość promocji gminy i pozyskania sponsorów - inicjatywa powstania Parku Krajobrazowego im. J. Chelmońskiego
Rozwój gospodarczy			
<ul style="list-style-type: none"> - mała liczba podmiotów gospodarczych 	<ul style="list-style-type: none"> - bliskość Warszawy - położenie przy szlaku komunikacyjnym o znaczeniu europejskim - duży udział inwestorów indywidualnych 	<ul style="list-style-type: none"> - pośpieszny, chaotyczny rozwój prowadzący do narastania konfliktów - lokalizowanie inwestycji uciążliwych, nie przysparzających gminie zysków rekompensujących straty walorów środowiska 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 zwartymi 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.

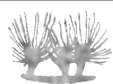
Prognoza demograficzna

(Prognoza demograficzna do roku 2050r. dla gminy Żabia Wola znajduje się w punkcie II.6 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy).

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 %.

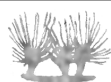
Wg analiz dynamiki zmian ludności w obszarze metropolitalnym Warszawy w latach 2000- 2003, gmina Żabia Wola znajduje się wśród gmin o średnim stopniu tej dynamiki zawartym w przedziale 108,01 % - 116 %. Wzrost liczby ludności w przeciągu ostatnich 14 lat wynoszący 20,1% (wzrost każdego roku w latach 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 i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę



B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

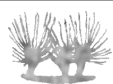
Polityka przestrzenna gminy obejmuje działania realizujące cele określone w studium i strategii rozwoju gminy.

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 rozdzielenie 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 określone 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

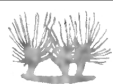
Gmina Żabia Wola położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy, część gminy od strony północno- wschodniej włączona jest w obręb aglomeracji Warszawskiej, której silne oddziaływanie w dużej mierze decyduje o kierunku rozwoju gminy.

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 **S8** zgodnie z „Koncepcją Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” stanowić ma korytarz transportowy o znaczeniu europejskim, natomiast droga krajowa nr 50, stanowiąca odcinek skrajnej południowej granicy gminy stanowić ma tzw. „dużą obwodnicę warszawską”. W powiązaniu z korytarzami transportowymi zostały wyznaczone pasma przyspieszonej aktywności społeczno – gospodarczej. Wyznaczenie korytarza znalazło odzwierciedlenie w polityce przestrzennej gminy poprzez wyznaczenie wzdłuż dróg krajowych obszarów wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego obejmującego produkcję, składy, handel, magazyny i usługi.

W części południowo – zachodniej tj. w m. Grzegorzewice została wskazana strefa aktywności gospodarczej, na terenie której przewiduje się na rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją.



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.

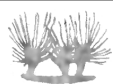
Ważnym elementem struktury przestrzenno-osadniczej gminy są istniejące i kształtujące się ośrodki subgminne w Żabiej Woli, w Żelechowie, w Osowcu, w Skułach, w Józefinie, w Kaleni, w Zarębach, w Piotrkowicach, w Ojrzanowie, w Grzegorzewiczach, w Wycinkach Osowskich wskazane jako wielofunkcyjne ośrodki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

Lokalizowanie nowych obiektów infrastruktury społecznej wymaga ustalenia w planach miejscowych. Postuluje się lokalizacje 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.

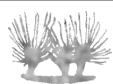
Ponadto zakłada się rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej. W znacznej części Gminy wyznacza się w poszczególnych strefach poza terenami zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjny rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej o bardzo szerokim wachlarzu usług, do określenia na etapie sporządzania 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, natomiast w części południowo – zachodniej w m. Grzegorzewice studium wskazuje strefę aktywności gospodarczej obejmującą usługi turystyki i rekreacji, budynki zamieszkania zbiorowego, obiekty gastronomiczne, handlowe, kongresowo – konferencyjne, wystawiennicze, usługi opieki społecznej, opieki zdrowotnej, usługi oświaty, wychowania itp. oraz obiekty budowlane związane z produkcją filmową i telewizyjną.

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 **S8** na odcinku południowo – zachodnim od Warszawy.

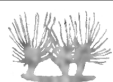
Drogi krajowe

Droga krajowa nr 8 **S8**: 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. [Inwestycja została już zrealizowana.](#)

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 niesprzyjające powstawaniu ruchu tranzytowego na drogach gminnych. Zakłada się modernizację dróg gminnych polegającą na przebudowie nawierzchni oraz budowie chodników i ścieżek rowerowych.

W związku z wyznaczeniem nowej strefy usług w m. Grzegorzewice, na terenie której przewiduje się m.in. realizację inwestycji polegającej na stworzeniu kompleksu obejmującego Studio Filmowe i Telewizyjne planuje się alternatywny układ dróg gminnych. Zostanie połączony z systemem dróg krajowych.

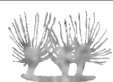
Transport kolejowy

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. Jedyne w sytuacji awaryjnej istnieje możliwość zasilania ze stacji 110/15kV „Mszczonów”.

W planach miejscowych zostaną określone warunki i zasady zagospodarowania w obrębie linii 110kV 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, Lazurówka, 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 (działka nr ewid. 331/4), 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. Ponadto został pozyskany teren we wsi Musuły (działka nr ewid. 148/5) pod budowę ujęcia wody.

Ww. inwestycje zostały już zrealizowane.



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. [Inwestycja została zrealizowana w 2013r.](#)

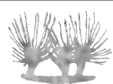
Przewiduje się odprowadzenie części ścieków z terenu gminy Żabia Wola do oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim oraz w Nadarzynie na podstawie stosownych porozumień.

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:

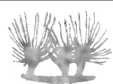
- ustalenie ochrony walorów przyrodniczych,
- poprawy standardów środowiska.

2.5.1 Obszary chronione

Ustala się zachowanie istniejących obszarów chronionych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Sporządzone Studium uwzględnia postulowany do wprowadzenia [w uchwalonym w dniu 7 czerwca z 2004r.](#) 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 Gągolinie 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.

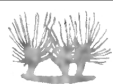
2.5.5. Gospodarka wodna

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).

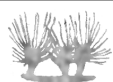


2.5.6. Gospodarka odpadami

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~~ **przyjęty Uchwałą Nr 15/XX/2020 RADY GMINY ŻABIA WOLA z dnia 9 marca 2020 r.** opracowany na podstawie ustawy z dnia 13.09.1996r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, **który zawiera szczegółowe zasady postępowania z odpadami.** ~~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 obliuguje wszystkich właścicieli nieruchomości do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych u źródła. Gminny system gospodarki odpadami komunalnymi odbywa się za pomocą wykonawcy wyłonionego w postępowaniu przetargowym. Wykonawca ma obowiązek odebrać i zagospodarować odpady komunalne od właścicieli nieruchomości zamieszkałych na stałe oraz nieruchomości, na której znajduje się domek letniskowy i innej nieruchomości wykorzystywanej na cele rekreacyjno-wypoczynkowe

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~~ **organizuje** odbiór odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości tak żeby wyeliminować nielegalne składowiska odpadów oraz zapewnić unieszkodliwianie i odzysk odpadów. Właściciele nieruchomości ~~będą są~~ **są** 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

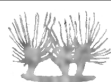
Dla realizacji strategicznych celów rozwoju gminy uwzględniając uwarunkowania zawarte w Studium oraz zasady wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004 oraz [Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzonego w dniu 19 grudnia 2018r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 22/18](#), wyodrębniono ~~pięć~~ **sześć** podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych, o zróżnicowanym przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania - strefy: rozwoju aktywnej działalności gospodarczej, [aktywności gospodarczej związana z usługami turystyki, rekreacji oraz budową kompleksu obejmującego studio filmowe i telewizyjne z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych](#), 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.

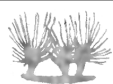
- PU1 - obszary z przewagą produkcji, składów, magazynów i handlu zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych.
- PU2 - obszary z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową.
- PU3 - tereny górnicze. Obszary powierzchniowej eksploatacji kopalin oraz produkcji związanej z wydobyciem kruszywa.
- PU4 - **Obszary powierzchniowej eksploatacji w obszarach udokumentowanych złóż kopalin.**

U - Strefa aktywności gospodarczej

- U - strefa aktywności gospodarczej obejmująca szeroko rozumiane usługi turystyki, rekreacji, zdrowia, oświaty, wychowania, opieki społecznej oraz usługi związane z produkcją filmową i telewizyjną wraz z obiektami towarzyszącymi.

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 urzędzeniowe 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.
RE6 - obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania jako obszar funkcjonalny, o znaczeniu ekologicznym, edukacyjnym i społecznym.

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.

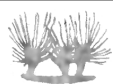
III.2 USTALENIA DLA STREF FUNKCJONALNYCH – WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

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

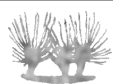
Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców.

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.

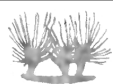
Postuluje się by sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

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 uwzględniać 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 uwzględniać 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

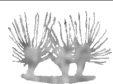
Wszelkie uciążliwości związane z funkcjonowaniem terenu i obszaru górniczego należy ograniczyć do granic własności terenu. Transport kopaliny winien odbywać się wyznaczonymi drogami.

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.



PU4

Obszar powierzchniowej eksploatacji w obszarze udokumentowanego złoża kopalin - obszar powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych, obejmuje powiększenie terenu górniczego ZARĘBY IA.

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

Rekultywacja terenu wyrobiska powinna nastąpić, w trakcie i po zakończeniu jego eksploatacji. Postuluje się główny kierunek rekultywacji jako rolny z możliwością przywrócenia pierwotnego ukształtowania terenu.

Dopuszcza się lokalizację budowli, 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.

Prowadzenie wydobywania surowców zgodnie z obowiązującymi przepisami z zachowaniem ochrony terenów w bezpośrednim sąsiedztwie przed możliwym, związanym z eksploatacją, osuwaniem się mas ziemnych.

STREFA U

Charakterystyka i położenie strefy

Strefa obejmuje tereny położone w południowo – zachodniej części gminy Żabia Wola w miejscowości Grzegorzewice. Większą część powierzchni zajmują stawy hodowlane utworzone na rzece Pisa Gągolina wchodzące w skład gospodarstwa rybackiego. W południowo – wschodnim fragmencie zlokalizowany jest obiekt gastronomiczny oraz plaża. Pozostałą część obszaru stanowią tereny rolnicze, śródpolne zadrzewienia oraz pojedyncze zabudowania mieszkalne. W strefie aktywności gospodarczej U zakłada się lokalizację usług głównie związanych z usługami turystycznymi, rekreacyjnymi oraz możliwość budowy Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją. W granicach strefy U znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na terenie których zagospodarowanie wynika z przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów, parametry i wskaźniki urbanistyczne

W strefie aktywności gospodarczej studium zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania w kierunku stworzenia kompleksu zabudowy usługowej głównie z zakresu szeroko rozumianych usług turystycznych oraz usług związanych z produkcją filmową i telewizyjną. W ramach usług z zakresu produkcji filmowej i telewizyjnej dopuszcza się obiekty magazynowe, produkcyjne, biurowe, drobne warsztaty oraz budynki na potrzeby obsługi technicznej. W ramach strefy planuje się również obiekty zamieszkania zbiorowego, gastronomiczne, handlowe, kongresowo – konferencyjne, wystawiennicze, usługi opieki społecznej, opieki zdrowotnej, usługi oświaty, wychowania i inne do nich podobne lub powiązane funkcjonalnie. Ponadto, za dopuszczalne w strefie należy uznać park rozrywki, szeroko rozumianą rekreację, w tym indywidualną, a także usługi obsługi komunikacji.



Przewiduje się adaptację istniejących zbiorników wodnych do nowych funkcji, ich przebudowę, zamianę lub likwidację.

Określone w niniejszym studium przeznaczenie terenów należy rozumieć jako wiodący kierunek użytkowania i zagospodarowania terenu. Inne, uzupełniające kierunki zagospodarowania i zabudowy terenu, niesprzeczne z funkcją określoną w studium, mogą być ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla tej strefy.

Rozwój strefy 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 i ich rozbudowę.

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 planach miejscowych należy stosować rozwiązania wpływające na ograniczenie wszelkich uciążliwości, w szczególności oddziaływania akustycznego.

Preferuje się wprowadzanie zbiorników wodnych, zadrzewień i zakrzewień w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego. Zaleca się zieleni tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne. W strefie U należy uwzględnić tereny szczególnego zagrożenia powodzią, których zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym.

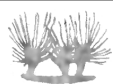
Dziedzictwo kulturowe

W strefie aktywności gospodarczej nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, jednakże w bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest park i dwór wpisany do rejestru zabytków. Zagospodarowanie powinno uwzględniać sąsiedztwo terenu i obiektu objętego ochroną konserwatorską.

Komunikacja i infrastruktura

W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, umożliwiające obsługę obszarów wchodzących w skład strefy oraz terenów sąsiednich, lokalizację miejsc parkingowych, w tym wielopoziomowych nadziemnych.

Na etapie planów miejscowych zostaną ustalone zasady rozbudowy i zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, wodę i ciepło oraz zasady odprowadzenia ścieków. Podstawą zaopatrzenia w energię winny być odnawialne źródła energii, w wyłączeniu urządzeń wykorzystujących siłę wiatru. Należy dążyć do stosowania urządzeń i instalacji zapewniających minimalne normy emisji zanieczyszczeń do środowiska.



Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium ustala:

w strefie studialnej U

- wysokość budynków o maksymalnej wysokości – 40,0m,
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnię biologicznie czynną – co najmniej 25% powierzchni działki lub terenu.

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, Siestrzeń.

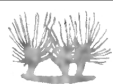
Obecnie w strefie tej znajdują się tereny intensyfikującą zabudowę mieszkaniowo usługową i usługową oraz tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zieleni. W strefie usługowo- mieszkaniowej zakłada się rozwój bardzo szeroko pojętych usług, nie wyłączając usług użyteczności publicznej, usług 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 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. Nie dotyczy to terenu podstrefy UM3 w miejscowości Petrykozy w bezpośrednim sąsiedztwie wysypiska, dla którego postuluje się zakaz zabudowy mieszkaniowej.

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.

Dbałość 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 Ojrzeń oraz dwór z założeniem parkowym w Petrykozach. Postuluje się pozostawienie obiektów w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością zmian w funkcji obiektów.

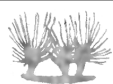
W planach należy określić strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytku archeologicznego.

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.

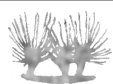
W obrębie strefy dopuszcza się pozostawienie istniejącego rolnego lub leśnego użytkowania terenów.

- 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 oddziałujących 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.

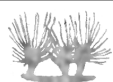
- Maksymalna powierzchnia zabudowy 50% działki,
- Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 30% działki,
- Zalecana wysokość budynków do 15m z dopuszczeniem dominant o wysokości do 25 m.
- Zaleca się by inwestycje w tej strefie były realizowane na dużych działkach tj. w zależności 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.

W podstrefie MN2 w miejscowości Musuły (działka nr ew. 67/5) występuje nieużytek po wydobyciu żwiru. Zabudowa możliwa będzie po całkowitym zrekultywowaniu terenu.

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

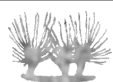
Środowisko przyrodnicze

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 gminy 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.

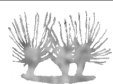
Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie mieszkaniowej

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.

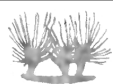
W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- 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 źródeł rzek.

Ochrona wód powierzchniowych

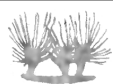
Ustala się nakaz zachowania 2 metrowej szerokości pasa wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączonego z uprawy z nawożeniem. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych. Ustala się zakaz osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach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

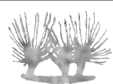
Tereny rekreacji i istniejących Ogrodów Działkowych tj. obszarów gruntu rolnego podzielonego na działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe, służącego do prowadzenia upraw ogrodowych oraz do wypoczynku użytkowników działek i innych osób. Postuluje się utrzymanie funkcji terenów Ogrodów Działkowych oraz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

RE6

Obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania jako obszar funkcjonalny, o oznaczeniu ekologicznym, edukacyjnym i społecznym.

Tereny lasów do pozostawienia w dotychczasowym sposobie zagospodarowania z zachowaniem wartościowego drzewostanu. W strefie dopuszcza się funkcje rekreacyjne, wypoczynkowe i edukacyjne.

W ramach strefy dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi dydaktyczno-edukacyjnymi i infrastrukturą techniczną.



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 założeń 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 arealu istniejących gospodarstw rolnych. Możliwość wprowadzenia innych usług w istniejące siedliska.

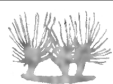
- Budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze wchodzące w skład gospodarstw rolnych winny skalą nawiązywać do wysokości zabudowy sąsiedniej około 12.0 m

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

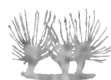
Tereny upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy z zachowaniem istniejącej zabudowy. Tereny te stanowią rezerwy terenowe pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe. Dopuszcza się lokalizowanie nowych siedlisk zabudowy zagrodowej na działkach 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

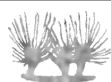
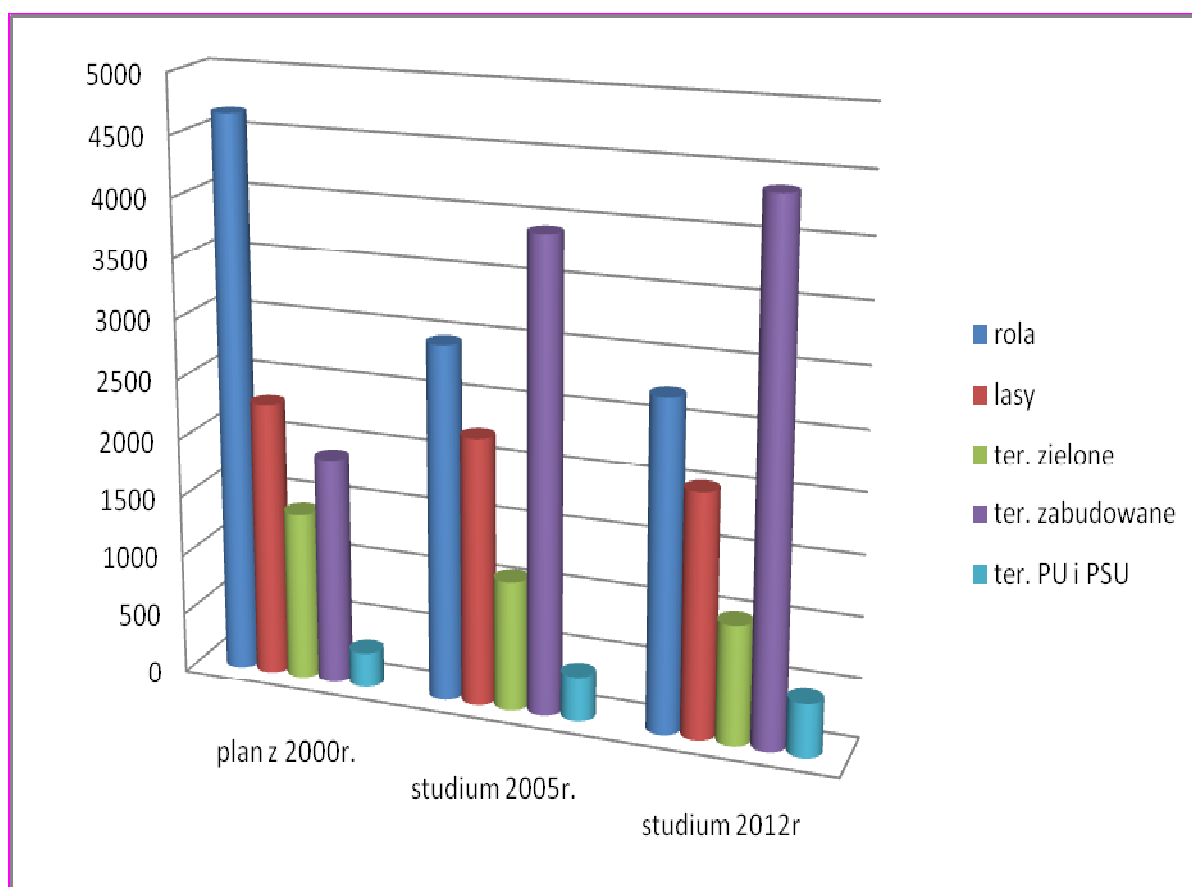
WIEŚ	POW. OGÓŁEM	POW. GŁÓWNYCH SKUPISK ZABUDOWY	POW. TERENÓW PRZEZNACZONYCH DO ZABUDOWY W PLANACH MIEJSCOWYCH I PRZYGOTOWANYCH DO UCHWALENIA	POW. TERENÓW POZOSTAŁYCH PRZEZNACZONYCH DO ZABUDOWY W PROJEKCIE STUDIUM
Bartoszkówka	704,9025	20,3	60	146
Bieniewiec	192,2023	43,9	65,03	26,68
Bolesławek	125,4801	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
Sięstrzeń	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

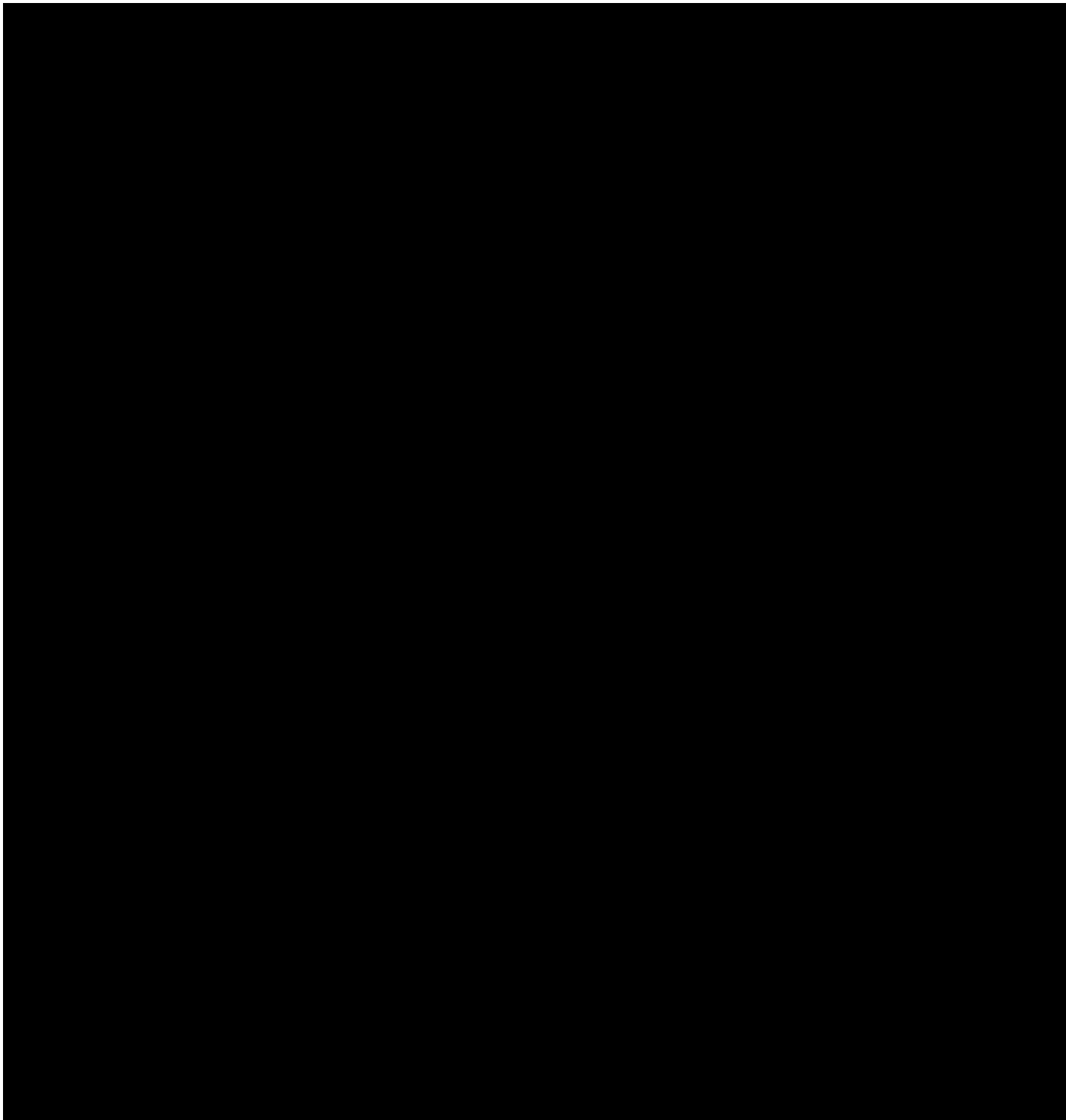
Powierzchnia w ha	rola	las	ter. zielone	ter. zabudowane	ter. PU i PSU
plan z 2000r.	4665,3	2300	1400	1900	295,7
studium 2005r.	2956	2230	1080	3920	375
studium 2012r	2739	2018	994,1	4378,1	441,8



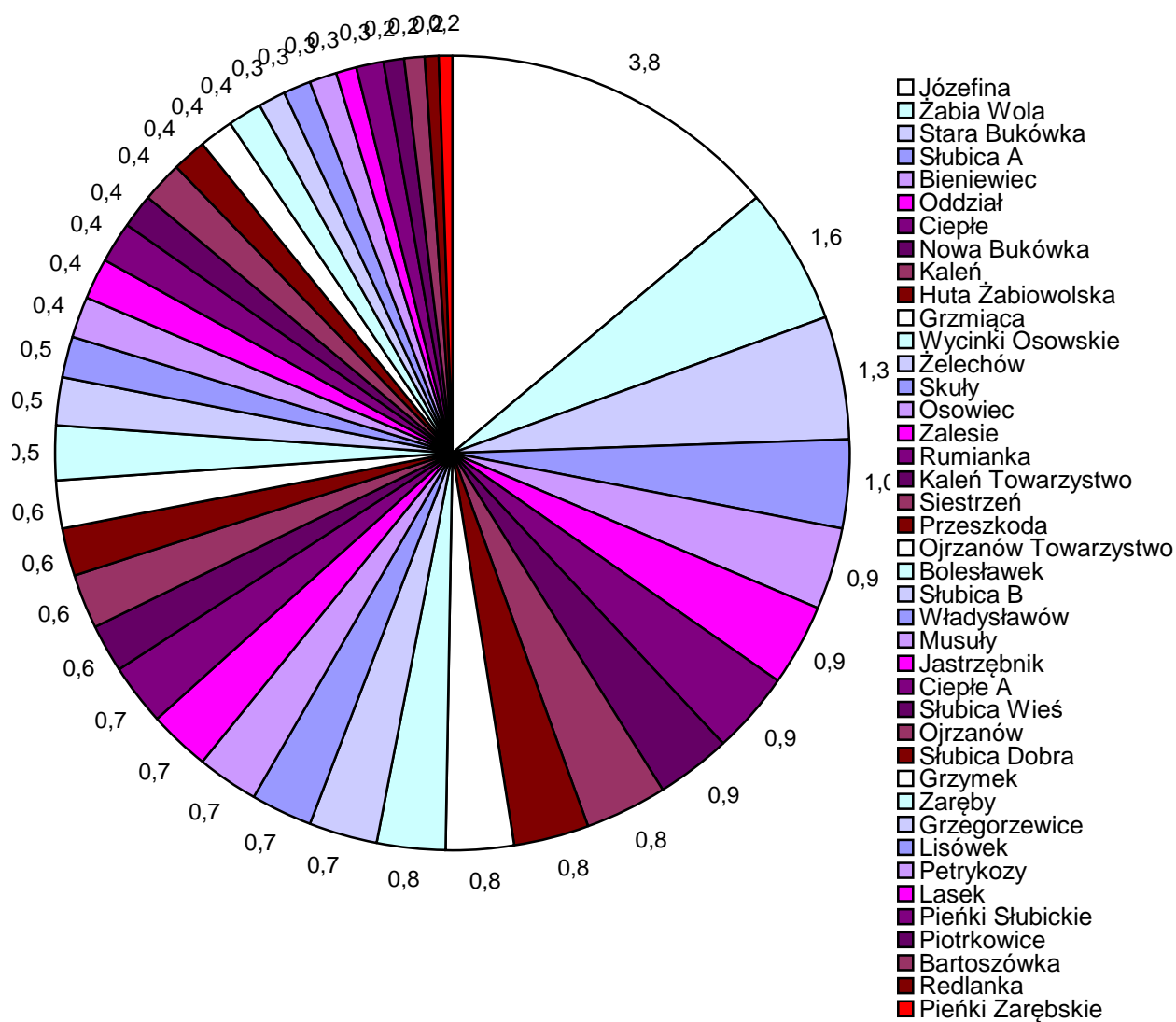
ROZMIESZCZENIE LUDNOŚCI W GMINIE ŻABIA WOLA WEDŁUG MIEJSCOWOŚCI

Procentowe rozmieszczenie ludności we wsiach.

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



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

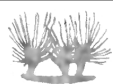


Najgęściej zamieszkane są miejscowości: Józefina (prawie 4 mieszkańców na 1ha powierzchni), Żabia Wola (1,6) Stara Bukówka (1,3), Słubica A, najmniejsza gęstość.



Wykaz rysunków:

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



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.

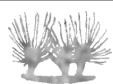
Studium określa politykę przestrzenną Gminy uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, [Strategii rozwoju Powiatu Grodziskiego oraz Gminy Żabia Wola](#) oraz uwarunkowania wynikające 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 ładu 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.

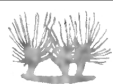
- stanu zagospodarowania przestrzennego

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 umożliwi 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.

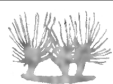
Podstawowym celem studium jest dostosowanie go do wzrastającego zainteresowania inwestorów oraz uaktualnienie polityki przestrzennej Gminy Żabia Wola, przez ustalenie zasad rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie:

- 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.

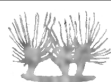
Celem zmiany studium jest wskazanie nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego w Gminie Żabia Wola, który obejmuje wprowadzenie w miejscowości Grzegorzewice na terenie stawów hodowlanych oraz terenów do nich przyległych strefę aktywności gospodarczej, gdzie zakłada się rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją.



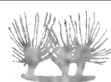
Ważniejsze materiały źródłowe

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.



- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r.
- Strategia Rozwoju Powiatu Grodziskiego na lata 2014-2020, załącznik do Uchwały Nr 368/XLVII/14 Rady Powiatu Grodziskiego z dnia 25 września 2014r.
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Żabia Wola na lata 2015-2030, załącznik do Uchwały Nr 131/XV/2015 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 grudnia 2014r.
- Raport o stanie gminy Żabia Wola za rok 2019, załącznik do Zarządzenia nr 55/2020 Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 30 czerwca 2020r.
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Żabia Wola na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2024, załącznik do Uchwały Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2018r.
- Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, PPUH, grudzień 2009r.
- dane dostępne na stronach internetowych: •HYPERLINK "<https://zabawola.e-mapa.net/>"
•HYPERLINK "<http://grodzisk.geoportal2.pl/>"
•HYPERLINK "<https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>".



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%~~ 67,88% powierzchni Gminy, lasy ~~22,6%~~ 21,6%. Gminę zamieszkuje ~~6581~~ 8.985 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi ~~56~~ 85 osób/km². Według danych GUS z 2007r procent ludności w wieku produkcyjnym wynosił 63,73%, procent ludności z wykształceniem wyższym 5%, **na koniec 2019r. ludność w wieku produkcyjnych stanowiła 60,6%.**

Gmina Żabia Wola jest gminą wiejską, do niedawna rolniczą. Na terenie Gminy występują obszary przemysłowe, głównie wzdłuż drogi krajowej nr 8 **S8**. 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 2019r. – 3,5.** W wyniku dodatniego salda migracyjnego liczba mieszkańców dynamicznie wzrasta.

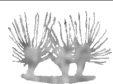
Uwarunkowania o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (czynniki wewnętrzne i zewnętrzne).

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 żywiołowej nieprzemyślanej zabudowy tych terenów i uniknięcia w przyszłości konfliktów przestrzennych.

Zaznacza się silna tendencja szukania zatrudnienia w obrębie aglomeracji Warszawy, czemu sprzyja dobre skomunikowanie ze stolicą drogą nr-8 **S8** 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 łączącego 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.~~

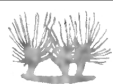
~~Plan Województwa zakłada dla tych terenów zwiększenie stopnia zalesienia oraz ochronę wód powierzchniowych.~~

~~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 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.~~

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.

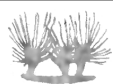
W świetle uwarunkowań, które zostały przeanalizowane w ujęciu całościowym gwarantującymi osiągnięcie celów strategicznych szansami rozwoju są przede wszystkim:

- 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.

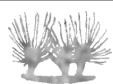
Realizacja powyższego celu rozwoju Gminy realizowana będzie przez następujące działania (cele pośrednie)

- 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 FUNKCJONALNYCH 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.

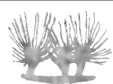
U - Strefa aktywności gospodarczej

W strefie aktywności gospodarczej U studium zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania w kierunku stworzenia kompleksu zabudowy usługowej głównie z zakresu szeroko rozumianych usług turystycznych oraz usług związanych z produkcją filmową i telewizyjną. W ramach usług z zakresu produkcji filmowej i telewizyjnej dopuszcza się obiekty magazynowe, produkcyjne, biurowe, drobne warsztaty oraz budynki na potrzeby obsługi technicznej. W ramach strefy planuje się również obiekty zamieszkania zbiorowego, gastronomiczne, handlowe, kongresowo – konferencyjne, wystawiennicze, usługi opieki społecznej, opieki zdrowotnej, usługi oświaty, wychowania i inne do nich podobne lub powiązane funkcjonalnie. Ponadto, za dopuszczalne w strefie należy uznać park rozrywki, szeroko rozumianej rekreacji, w tym indywidualnej, a także usługi obsługi komunikacji.

Przewiduje się adaptację istniejących zbiorników wodnych do nowych funkcji, ich przebudowę, zamianę lub likwidację.

W terenach gdzie istnieje zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa zagrodowa dopuszcza się pozostawienie funkcji mieszkaniowych i ich rozbudowę.

W strefie U należy uwzględnić tereny szczególnego zagrożenia powodzią, których zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym.



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 rolnej i leśnej formie użytkowania terenów.

Studium uwzględnia przebudowę drogi wojewódzkiej nr 876.

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

MN - Strefa mieszkaniowa.

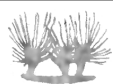
Strefa obejmuje obszary w zasięgu silnej presji aglomeracji warszawskiej (północna i północno-wschodnia część gminy) oraz obszary głównie znajdujące się na terenach gruntów o niskich klasach gleb w różnych częściach gminy. Podstawowym przeznaczeniem terenów znajdujących się w tej strefie jest funkcja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

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.

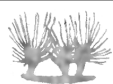
Działaniem podwyższającym standardy i jakość życia lokalnej społeczności jest pozostawienie w dotychczasowym zagospodarowaniu kompleksu leśnego w miejscowości Żabia Wola, z zachowaniem wartościowego drzewostanu. W obszar ogólnodostępnego terenu leśnego planuje się wprowadzenie funkcji ekologicznych, rekreacyjnych i edukacyjno-dydaktycznych.

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.

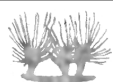
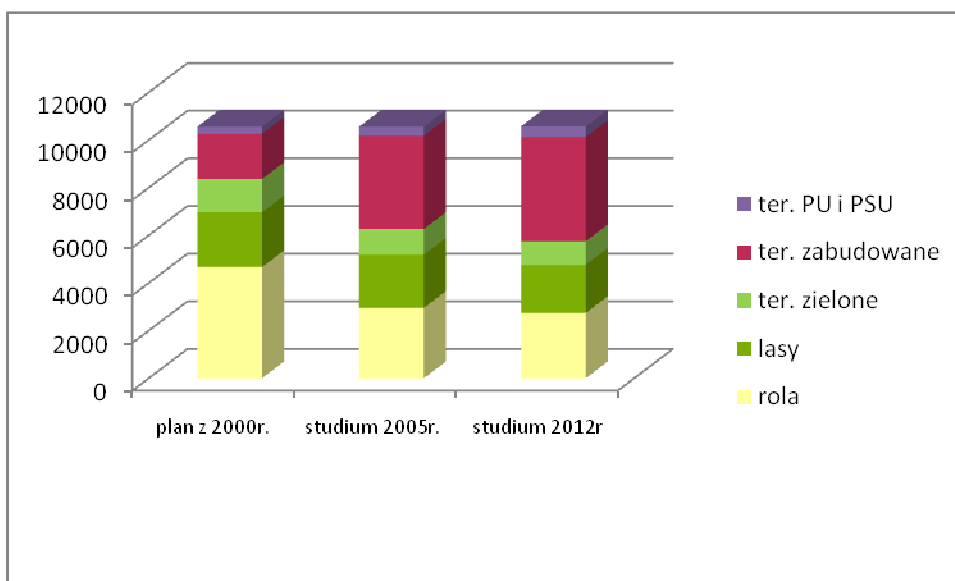
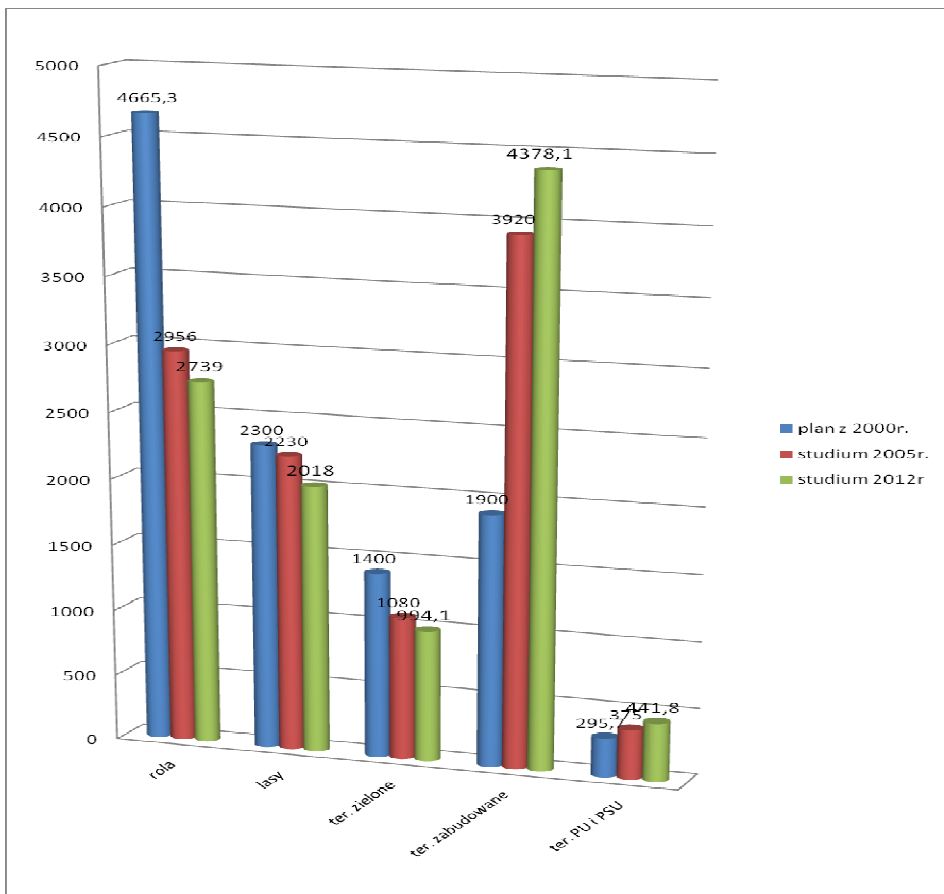
Studium zakłada kontynuację dotychczasowych kierunków rozwoju na tych obszarach.

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 2012.



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

