

**STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY WISKITKI**



~~WISKITKI, SIERPIEŃ 2014 r.~~

ZMIANA LISTOPAD 2020

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3        |
| CEL OPRACOWANIA STUDIUM.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3        |
| <b>A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>5</b> |
| I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5        |
| 1. Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z położenia gminy na tle powiatu i województwa.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5        |
| 2. Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z dokumentów planistycznych szczebla wojewódzkiego i krajowego.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6        |
| II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 18       |
| 1. Uwarunkowania historyczne.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 18       |
| 2. Uwarunkowania wynikające z diagnozy środowiska przyrodniczego i antropogenicznego.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 18       |
| 2.1. Położenie geograficzne, środowisko naturalne i rzeźba terenu.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18       |
| 2.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 28       |
| 2.3. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 30       |
| 2.4. Ochrona środowiska i przyrody.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 31       |
| 3. Uwarunkowania wynikające z diagnozy wartości kulturowych.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 37       |
| 3.1. Krajobraz kulturowy.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 37       |
| 3.2. Stan dziedzictwa kulturowego.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 40       |
| 4. Uwarunkowania wynikające ze stanu demograficznego i społecznego.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 51       |
| 4.1. Demografia.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 51       |
| 4.2. Warunki mieszkaniowe.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 53       |
| 4.3. Bezrobocie.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 57       |
| 4.4. Infrastruktura społeczna.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 60       |
| 5. Uwarunkowania wynikające ze stanu gospodarczego gminy.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 63       |
| 5.1. Rolnictwo.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 63       |
| 5.2. Działalność gospodarcza.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 67       |
| 5.3. Turystyka.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 69       |
| 6. Uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania gminy.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 70       |
| 7. Uwarunkowania wynikające z istniejącej gospodarki gruntami.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 71       |
| 8. Analizy służące określeniu potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Wiskitki.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 72       |
| 8.1 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 73       |
| 8.2 Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 74       |
| 8.2.1 Analiza ekonomiczna.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 74       |
| 8.2.2 Analiza środowiskowa.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 82       |
| 8.2.3 Analiza społeczna.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 89       |
| 8.3 Prognozy demograficzne.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 89       |
| 8.3.1 Demografia – analiza stanu istniejącego .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 90       |
| 8.3.2 Prognozy demograficzne (scenariusze rozwoju społeczno – ekonomicznego gminy).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 93       |
| 8.4 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 97       |
| 8.5 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 103      |
| 8.5.1 Szacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy....                                                                                                                                                                                                                                                             | 103      |
| 8.6 Szacowanie chłonności, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy..... | 111      |
| 8.7 Podsumowanie – porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z obszarami możliwymi do zabudowy w obszarach „luk” i obszarach obowiązujących Planów.....                                                                                                                                                                                                                                          | 117      |
| 8.8 Wnioski.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| 8- 9. Uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego układu transportowego.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 120      |
| 9- 10. Uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego infrastruktury technicznej.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 121      |
| 9-1. 10.1. Gospodarka wodno – ściekowa.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 121      |
| 9-2. 10.2. Energetyka.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 122      |
| 9-3. 10.3. Gazyfikacja.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 123      |



|                                                                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9-4. 10.4. Zaopatrzenie w ciepło.....                                                                                               | 123        |
| 9-5- 10.5. Gospodarka odpadami.....                                                                                                 | 123        |
| 9-6- 10.6. Telekomunikacja.....                                                                                                     | 123        |
| <del>10-</del> 11. Uwarunkowania inne.....                                                                                          | 124        |
| <del>10-1-</del> 11.1. Źródła niekorzystnych oddziaływań na środowisko.....                                                         | 124        |
| <del>10-2-</del> 11.2. Zagrożenia nadzwyczajne.....                                                                                 | 124        |
| <del>10-3-</del> 11.3. Obszary zagrożenia powodziowego.....                                                                         | 124        |
| III. ANALIZA SWOT DLA GMINY WISKITKI.....                                                                                           | 125        |
| <b>B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY .....</b>                                                                      | <b>134</b> |
| I. STRATEGICZNY CEL ROZWOJU GMINY WISKITKI.....                                                                                     | 134        |
| II. KIERUNKI ZAGOSPDOAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI.....                                                                    | 135        |
| 1. Struktura przestrzenna.....                                                                                                      | 136        |
| 2. Polityka przestrzenna gminy.....                                                                                                 | 136        |
| 2.1. Polityka ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.....                                                                 | 137        |
| 2.2. Zasady ochrony wartości kulturowych.....                                                                                       | 142        |
| 2.3. Kierunki polityki społecznej gminy.....                                                                                        | 144        |
| 2.4. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej gminy.....                                                                          | 145        |
| 2.5. Kierunki rozwoju turystyki.....                                                                                                | 145        |
| 2.6. Kierunki rozwoju komunikacji.....                                                                                              | 146        |
| 2.7. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....                                                                      | 148        |
| III. STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY.....                                                                          | 150        |
| <b>C. UZASADNIENIE WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I<br/>KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI...</b> | <b>168</b> |



## Zmiany wprowadzone w/w uchwałą wyróżniono czcionką koloru niebieskiego.

### PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE

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

- art.7 ust.1 i art.18 ust.2 pkt.5 **ustawy o samorządzie gminnym** z dnia 8 marca 1990r. (tj. Dz. U. z 2013 2020r. poz. 594 713 t.j.),
- art.9 i art.27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tj. Dz.U. z 2012 2020r. poz.647 293 późniejszymi zmianami),
- ~~Uchwały Nr 27/XXIV/05 Rady Gminy Wiskitki z dnia 31 sierpnia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki.~~
- Uchwała Nr 4/XXXIX/18 Rady Gminy Wiskitki z dnia 31 stycznia 2018r w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki.

~~Studium jest zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującego dla Gminy Wiskitki zatwierdzonego Uchwałą Nr 71/99/8 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 30 grudnia 1999r.~~

Obecnie w Gminie obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla Gminy Wiskitki zatwierdzone Uchwałą Nr 44/XXXIV/14 Rady gminy Wiskitki z dnia 11 sierpnia 2014 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki.

### CEL OPRACOWANIA STUDIUM

Celem sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki jest aktualizacja ww. dokumentu oraz określenie polityki przestrzennej Gminy.

W celu uaktualnienia kierunków zagospodarowania fragmentów obszarów gminy Wiskitki gmina przystąpiła do jego zmiany.

Aktualizacja polega na dostosowaniu Studium do obowiązujących uwarunkowań prawnych, wynikających głównie z wprowadzenia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

~~Studium jest zmianą dotychczasowego obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki zatwierdzonego Uchwałą Nr 71/99/8 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 30 grudnia 1999r.~~

Studium jest zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującego dla Gminy Wiskitki zatwierdzonego Uchwałą Nr 44/XXXIV/14 Rady gminy Wiskitki z dnia 11 sierpnia 2014 roku.

Określenie polityki przestrzennej polega na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej Gminy w zakresie:

- podstawowych elementów sieci osadniczej,
  - rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz systemów komunikacji,
  - wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- przyjmując ład przestrzenny i rozwój zrównoważony za podstawę tych działań.

Politykę przestrzenną wyrażoną w niniejszym Studium należy rozumieć jako działalność władz Gminy Wiskitki, zmierzającą do wykorzystania zróżnicowanych cech przestrzeni



Gminy w sposób zapewniający osiągnięcie strategicznych celów rozwoju i polegającą na kształtowaniu odpowiednich do tych celów struktur zagospodarowania przestrzennego.

Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania obszaru jest zrównoważony rozwój będący priorytetem gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako zintegrowany rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy harmonizujący z zasobami i walorami naturalnymi, przede wszystkim przyrodniczymi.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki spełnia ponadto funkcję poznawczą, realizowaną poprzez dostarczenie wiedzy na temat przestrzennych uwarunkowań i lokalnych szans rozwoju Gminy. Funkcję promocyjną - w zakresie propagowania walorów i możliwości Gminy wobec potencjalnych inwestycji i inicjatyw gospodarczych oraz operacyjną w zakresie koordynacji działań gospodarczych i społecznych oddziałujących na przestrzeń Gminy i powiązania zewnętrzne.

Celem zmiany studium jest wprowadzenie nowych kierunków zagospodarowania oraz korekta granic obszarów zgodnie z obecnymi uwarunkowaniami i zapotrzebowaniem.

Zmiana studium dla fragmentów miejscowości Cyganka, Wiskitki, Nowy Oryszew, Janówek, Oryszew Osada, Stary Drzewicz, Nowy Drzewicz i Starowiskitki ma na celu włączenie przedmiotowych fragmentów miejscowości do strefy rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, tereny usługowo – produkcyjne, tereny składów i magazynów, usług zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej i innych (P) oraz do faktycznego zagospodarowania w terenie.

Na fragmentach miejscowości Prościeniec objętych zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki przeznaczenie pozostanie bez zmian.



## A.UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI

### I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

#### 1. Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z położenia gminy na tle powiatu i województwa.

Gmina Wiskitki to gmina wiejska położona w zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie żyrardowskim. W latach 1975-1998 gmina administracyjnie należała do województwa skierniewickiego. Siedzibą władz gminy są Wiskitki. Gmina stanowi 28,19% powierzchni powiatu żyrardowskiego. Graniczy z miastem Żyrardów oraz następującymi gminami: Puszcza Mariańska, Bolimów, Nowa Sucha, Teresin, Baranów, Jaktorów i Radziejowice.

Ryc.1. Obszar gminy Wiskitki na tle zachodniej części województwa mazowieckiego.



Gmina Wiskitki leży w bezpośredniej strefie oddziaływania **metropolii warszawskiej**. Położenie w strefie oddziaływań miasta Warszawa jest dla Gminy niezwykle ważnym punktem odniesienia. Jednym z kluczowych czynników zewnętrznych warunkujących rozwój lokalny jest bowiem oddziaływanie czynników prorozwojowych z dużych ośrodków miejskich na otaczające je tereny.

Bliskość Warszawy wpływa na:

- migracje osób młodych i wykształconych w związku z zapotrzebowaniem warszawskiego rynku pracy,
- zjawisko suburbanizacji, czyli przenoszenie się osób z miasta na tereny wiejskie,
- dominację w części południowej i południowo - wschodniej gminy mieszkalnego kierunku rozwoju i tendencję do rozszerzania się terenów zabudowy mieszkaniowej wokół stacji kolejowych na linii Warszawa – Łódź oraz w sąsiedztwie miasta Żyrardów,
- wzrost nabywców nieruchomości mieszkalnych z aglomeracji warszawskiej,
- wzrost inwestorów spoza terenu gminy,
- wzrost zainteresowania na terenie gminy usługami agroturystycznymi, rekreacyjnymi.

Komunikacyjnie gmina Wiskitki położona jest na linii ważnego korytarza komunikacyjnego jakim jest autostrada A2 Berlin – Warszawa. Węzeł autostradowy "Wiskitki" znajduje się w miejscowości Wiskitki i zlokalizowany jest w odległości ok. 50



km od granic stolicy Polski. Gmina Wiskitki posiada zatem dogodny dostęp do wybudowanej autostrady A2, której odcinek zrealizowany został właśnie na terenie gminy. Takie położenie zwiększa szanse gminy na rozwój inwestycji zewnętrznych.

Z południa na północ gminę przecina droga krajowa nr 50 stanowiąca ważny szlak tranzytowy na linii Sochaczew – Grójec – Mińsk Mazowiecki (fragment trasy Terespol – Poznań – Słubice) oraz część „Dużej obwodnicy Warszawy”.

W zakresie przewozów kolejowych przez obszar gminy Wiskitki przebiega magistralna linia kolejowa nr 1 relacji Warszawa – Katowice. Jest to linia obsługująca głównie ruch pasażerski, z ukierunkowaniem na przejazdy przyspieszone. W miejscowościach Franciszków i Jesionka znajdują się stacje kolejowe („Jesionka”, Sucha Żyrardowska”), które obsługują ruch pasażerski dla pociągów osobowych. Są to punkty przystankowe bez obiektów obsługi pasażerskiej. Połączenia te stanowią ważny środek transportu. Mieszkańcy okolicznych miejscowości korzystają ze stacji głównie w celach dojazdowych do miejsc pracy m.in. do Warszawy, Skierniewic, Żyrardowa.

## **2. Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z dokumentów planistycznych szczebla wojewódzkiego i krajowego.**

### **Uwarunkowania wynikające z 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 osiągania 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.



KPKZ 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 Województwa Mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa uchwalono w dniu 7 czerwca 2004r. ~~19 grudnia 2018r.~~ uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004, nr 22/18 opublikowano w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 217 z dnia 28.08.2004r. poz. 5811. ~~Dz. Urz. Woj. Maz. nr 22/18 z dnia 28 grudnia 2018r. poz. 13180.~~ Obecnie trwają prace nad zmianą Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa.

Polityka przestrzenna dotycząca Gminy Wiskitki wyrażona w Studium uwzględnia kontekst krajowy jak i wojewódzki określony w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Z Planu tego wynikają następujące uwarunkowania dla Gminy Wiskitki:

- na podstawie analizy cech społeczno-gospodarczych i zróżnicowanych możliwości rozwoju, województwo mazowieckie podzielono na obszary polityki przestrzennej. Gmina Wiskitki zgodnie z tym podziałem znajduje się w obszarze największych wpływów Aglomeracji Warszawskiej z przewagą funkcji pozarolniczych i łatwą dostępnością komunikacyjną Warszawy.
- obszar Gminy leży w granicach obszaru metropolitalnego Warszawy. W ustaleniach dotyczących opracowania planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego wprowadzono następujący zapis: „przyjmuje się, że analizy i studia dla przeprowadzenia ostatecznej delimitacji obszaru metropolitalnego Warszawy obejmą obszar powiatów w zasięgu „Dużej Obwodnicy Warszawy”, a tym samym obejmą obszar Gminy Wiskitki.
- jedną z głównych tez polityki przestrzennej zawartej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego stała się polityka wspierania dotychczasowych tendencji rozwoju, która obejmuje między innymi doskonalenie i dalszy rozwój systemu transportowego. Przez obszar Gminy Wiskitki przebiega postulowany europejski korytarz transportowy. Bliskość dwóch największych aglomeracji w Polsce: warszawskiej i łódzkiej oraz położenie przy trasie tranzytowej Terespol – Poznań – Słubice, która stanowi część obwodnicy Warszawy stanowi o atrakcyjności komunikacyjnej Gminy Wiskitki. Nadzieją na zwiększenie dostępności komunikacyjnej Gminy Wiskitki jest autostrada A-2, która przebiega przez teren Gminy. Dodatkowo w Wiskitkach zrealizowany został jeden z węzłów na autostradzie A-2. Pozwoli to wpłynąć na wzrost zainteresowania Gminą, jako odpowiednim terenem do inwestowania oraz na rozwój infrastruktury ekonomicznej i społecznej. Przez teren Gminy przebiega również międzynarodowa linia kolejowa (dawniej kolej warszawsko-wiedeńska), łącząca Warszawę z Łodzią.
- zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Przestrzennego Województwa obszar Gminy (ze względu na jego uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne) jest predestynowany do rozwoju towarowego rolnictwa wielokierunkowego, ze specjalnością produkcji rolnej w zakresie warzywnictwa. Polityka przestrzenna województwa na obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej ma polegać na wspieraniu dotychczasowych kierunków rozwoju – czyli dalszego rozwoju warzywnictwa.
- w zakresie rozwoju ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej – przez obszar Gminy przebiega istniejący europejski korytarz transportowy. Plan województwa wyznacza również do adaptacji linie energetyczne wysokiego napięcia 400 kV i do modernizacji linii 220 kV.
- „Duża obwodnica Warszawy” oparta na południu na ciągu krajowym nr 50 – istniejącej drodze krajowej nr 50 (GP), przebiegającej z południa na północ przez środkową część gminy Wiskitki, stanowić ma jedno z połączeń obwodowych zwiększających spójność przestrzeni województwa.



- ~~w zakresie ochrony walorów środowiska przyrodniczego polityka samorządu województwa mazowieckiego przewiduje zwiększenie powierzchni prawnie chronionych obszarów przyrodniczych, a wśród nich powiększenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego co wiązałoby się z rozszerzeniem zasięgu Parku na zachodnio-północne tereny Gminy. Z kolei Krajowy Program Zwiększania Lesistości przyjmuje że zalesienie w województwie mazowieckim do 2020 roku obejmie ok. 75 tys. ha gruntów rolnych, w tym 71 tys. stanowiących własność prywatną. Obszary objęte zalesieniami występują także w powiecie żyrardowskim, w którym położona jest gmina Wiskitki.~~
- ~~w zakresie rozwoju usług turystyki i rekreacji, południowo-wschodnia część Gminy położona jest w rejonie turystycznym o znaczeniu lokalnym.~~

W dziedzinie Transport kolejowy:

W planie została zapisana inwestycja celu publicznego

- Budowa linii kolejowej Dużych Prędkości Warszawa- CPK- Łódź- Poznań/Wrocław wraz z połączeniem do Centralnej Magistrali Kolejowej;
- Studia wariantowe dot. przebiegu i charakteru planowanych linii kolejowych na kierunku Modlin/CPK- Płock- Włocławek we wspólnym korytarzu z planowaną drogą S10 w sąsiedztwie Płocka- zgodnie z ustaleniami i KPZK 2030 oraz Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność- Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej,
- Modernizację linii kolejowej Warszawa- Łódź, etap II, Lot A - odcinek Warszawa Zachodnia – Miedniewice (Skierniewice), Faza II;

Ponadto z PZPWM wynikają postulaty i rekomendacje dotyczące zagospodarowania przestrzennego województwa.

W dziedzinie Transport drogowy:

- A2- rozbudowa drogi do przekroju 2 jezdnie po 3 pasy ruchu z powiązaniem z CPK,
- W planie uwzględnia się również połączenie obwodowe wokół Warszawy, które tworzą istniejące drogi krajowe nr 50 i 62, postulowana autostradowa obwodnica W- wy z powiązaniem z CPK,
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa – Kamion- zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego;

W Planie postuluje się działania w systemie dróg dotyczące:

- podnoszenia poziomu bezpieczeństwa przez:
  - realizację chodników, dróg rowerowych, przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów,
  - działania poprawiające bezpieczeństwo ruchu, w tym m.in.: strefowanie prędkości pojazdów, fizyczne środki uspakajania ruchu( progi zwalniające, wyniesione przejścia dla pieszych, azyle dla pieszych, wyniesione skrzyżowania, małe);
- przebudowy dróg zgodnie z warunkami okresowych kontroli stanu technicznego, badań natężenia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- prowadzenie analiz i studiów oraz pozostawienia rezerw terenowych dla obwodnic miejscowości;
- prowadzenie analiz budowy skrzyżowań wielopoziomowych z liniami kolejowymi.

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;



#### W dziedzinie Transport lotniczy:

Plan postuluje działania w zakresie transportu lotniczego dotyczące:

- prace koncepcyjne nad budową CPK między Łodzią a Warszawą, w tym ustalenie lokalizacji poza obszarami charakteryzującymi się najwyższą jakością gleb oraz ponadprzeciętną towarowością produkcji rolniczej, zwłaszcza stanowiącymi strategiczne obszary żywicielskie województwa mazowieckiego, jak również w znacznym oddaleniu od obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, odgrywających istotną rolę w zakresie zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych o pełniących rolę stref wymiany i regeneracji powietrza dla aglomeracji warszawskiej.

#### W dziedzinie Transportu zbiorowego:

- Uwzględnić budowę międzynarodowego węzła przesiadkowego, integrującego transport lotniczy i kolejowy, w ramach inwestycji celu publicznego z poziomu krajowego Port Solidarność- Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej.

#### W dziedzinie Ochrony środowiska i zasobów przyrody:

- w zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody, w tym udokumentowanych złóż kopalin:
  - 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);
  - ochronę przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowanych do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu w woj. Mazowieckim, ze szczególnych uwzględnieniem m.in.: Równiny Łowicko- Błońskiej (...));
  - 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;
  - racjonalną gospodarkę złożami kopalin (w tym również zasobów wód leczniczych i termalnych), w szczególności przez kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopalin głównej i kopalin towarzyszących oraz technologii eksploatacji zapewniającej ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko;
  - ograniczanie degradacji litosfery, w tym warstwy glebowej, jak również niekorzystnych zmian w krajobrazie i gospodarce wodnej, związanych z powierzchniową eksploatacją surowców mineralnych m.in. poprzez rekultywację terenów poeksploatacyjnych;
  - zagospodarowanie i udostępnienie obszarów atrakcyjnych geologicznie np. w formie geoparków;
  - Uwzględnienie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne.



W dziedzinie Opieka i ochrona dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej  
W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego postuluje się następujące działania:

- zachowanie ładu przestrzennego lub jego kreowanie, szczególnie w miejscach o istotnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego poprzez:
  - ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi w oparciu o ochronę pola ekspozycji i eksponowanie dominant architektonicznych; kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca,
  - eksponowanie w strukturze przestrzennej ośrodków miejskich i wiejskich najcenniejszych zasobów dziedzictwa regionu,
  - kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych m.in. poprzez utworzenie parków kulturowych,
  - adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych,
  - zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych.

W dziedzinie inwestycji celu publicznego:

- Budowa gazociągu gazu łupkowego (uzależniona od analiz ekonomicznych).

### **Strategia rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.,**

Za priorytetowy cel strategiczny przyjęto *Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym.*

Jego osiągnięcie wymaga realizacji działań w następujących kierunkach:

- tworzenie warunków do generowania i absorpcji innowacji;
- rozwój produkcji: tworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów i przedsiębiorców;
- wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw produkcyjnych;
- umiędzynarodowienie gospodarcze;
- tworzenie warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych – głównie w przemyśle rolno-spożywczym.

Przyjęto również trzy cele strategiczne:

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

A także dwa cele ramowe;

- zapewnienie gospodarce zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska;
- wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia.

### **Strategii Rozwoju Powiatu Żyrardowskiego na lata 2015-2025 ( Uchwała Nr X/57/15 z dnia 24 września 2015r.)**

Przyjęto cele strategiczne:

*Rozwój społeczny i gospodarczy Powiatu Żyrardowskiego.*

Cel ma być realizowany przez 5 kierunków rozwoju:

- rozwój przedsiębiorczości na terenie Powiatu Żyrardowskiego,
- integracja społeczna osób oraz grup wykluczonych społecznie,



- wzmocnienie roli edukacji w rozwoju społecznym i gospodarczym Powiatu Żyrardowskiego,
- poprawa dostępności i jakości usług świadczonych przez powiat dla mieszkańców,  
*Podniesienie jakości życia mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego*
- poprawa jakości systemu komunikacyjnego i transportowego Powiatu Żyrardowskiego,
- rozwój infrastruktury społecznej Powiatu Żyrardowskiego,
- rozbudowa i modernizacja Centrum Zdrowia Mazowsza Zachodniego,
- poprawa dostępności do internetu mieszkańców powiatu,
- podniesienie poziomu bezpieczeństwa mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego.

### **Strategii Rozwoju Gminy Wiskitki na lata 2017-2022 ( uchwała nr 6/XXVIII/17 Rady Gminy Wiskitki z dnia 03 marca 2017r)**

Cele strategiczne rozwoju Gminy Wiskitki.

Cel nadrzędny strategii - *stwarzanie warunków do harmonijnego rozwoju gospodarczego i społecznego gminy poprzez wyzyskanie atutu położenia oraz jej walorów przyrodniczych.*

Cele operacyjne stanowią konkretyzację celów strategicznych. Oznacza to, że każdemu celowi strategicznemu przypisano cele szczegółowe, w ramach których będą realizowane konkretne zadania.

- I. Poprawa jakości świadczonych usług społecznych i administracyjnych.
  - Wyznaczenie korzystnie zlokalizowanej (przy głównych ciągach komunikacyjnych, głównie drodze krajowej nr 50) strefy pod zabudowę jednorodzinną i zagrodową w Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
  - Systematyczny rozwój infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.
  - Efektywne bieżące gospodarowanie budżetem Gminy w celu wypracowania oszczędności na realizację dodatkowych zadań inwestycyjnych.
  - Upowszechnianie idei e-urzędu.
- II. Rozwój infrastruktury technicznej na terenie Gminy.
  - Rozbudowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.
  - Poprawa jakości i funkcjonalności dróg gminnych.
  - Wsparcie dla projektu rozbudowy sieci światłowodowej.
  - Dalszy rozwój programu gospodarowania odpadami.
  - Poprawa dostępności komunikacji publicznej.
- III. Rozwój turystyki na terenach atrakcyjnych pod względem przyrodniczym.
  - Wyzyskanie korzyści płynących z położenia przy dużych szlakach komunikacyjnych (autostrada A2, droga krajowa nr 50, trasy szybkiego ruchu zarówno na osi północ-południe, jak i wschód-zachód).
  - Poprawa warunków komunikacyjnych poprzez rozbudowę sieci ścieżek rowerowych, szlaków do jazdy konnej i ścieżek edukacyjnych.
  - Wsparcie rozwoju bazy turystyczno-rekreacyjnej na obszarach atrakcyjnych pod względem przyrodniczym (Bolimowski Park Krajobrazowy, Bolimowsko-Radziejowski z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu).
  - Usprawnienie procesu prowadzenia polityki gruntowej i zagospodarowania obszarów o walorach rekreacyjno-turystycznych.
  - Promocja obszarów o wysokich walorach ekologicznych.
  - Rewitalizacja terenów przemysłowych i przyległych do obiektów objętych ochroną konserwatorską.
- IV. Wykorzystanie atutu położenia na rzecz pozyskania inwestorów zewnętrznych oraz rozwoju przedsiębiorczości wśród lokalnej społeczności.
  - Wykorzystanie korzyści płynących z położenia przy dużych szlakach komunikacyjnych (autostrada A2, droga krajowa nr 50, trasy szybkiego ruchu zarówno na osi północ-południe, jak i wschód-zachód). poprzez opracowania planów miejscowych dla terenów inwestycyjnych
  - Prowadzenie działalności z zakresu marketingu terytorialnego.



- Rozbudowa infrastruktury technicznej na terenach inwestycyjnych (i tym samym podniesienie ich wartości).
- Wspieranie rozwoju infrastruktury na obszarze Gminy.
- Promocja Gminy.
- Wspieranie lokalnych przedsiębiorstw i stymulowanie tworzenia nowych jednostek gospodarczych (m.in. przez samozatrudnienie).
- V. Podejmowanie działań zmierzających do aktywizacji społeczności lokalnej.
  - Działania na rzecz podnoszenia kwalifikacji ludności.
  - Przełamywanie barier związanych ze zmianą kwalifikacji.
  - Działania na rzecz wprowadzania różnorodnych form kształcenia w jednostkach oświatowych działających na terenie Gminy.
- VI. Poprawa warunków życia ludności.
  - Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.
  - Rozbudowa, poprawa stanu technicznego i wyposażenia w infrastrukturę komunalnych zasobów mieszkaniowych.
  - Poprawa dostępności do komunikacji publicznej.
  - Rozwój infrastruktury oświatowo-kulturalnej na obszarze Gminy.
  - Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu i wsparcie działań mających na celu aktywizację osób bezrobotnych.
  - Pomoc osobom najbardziej potrzebującym.
  - Poprawa bezpieczeństwa w Gminie.
  - Wsparcie rozwoju i jakości usług medycznych.
  - Wdrażanie pilotażowych programów edukacyjnych mających na celu wyrównywanie szans edukacyjnych uczniów z obszarów wiejskich.
- VII. Ochrona środowiska naturalnego.
  - Wspieranie rozwoju rolnictwa ekologicznego.
  - Modernizacja sieci infrastruktury technicznej mająca na celu ochronę środowiska naturalnego.
  - Rewitalizacja terenów zielonych.
  - Planowanie przestrzenne uwzględniające ochronę terenów najcenniejszych pod względem przyrodniczym.
  - Promowanie postaw proekologicznych i dalsze wdrażanie systemu selektywnej zbiórki odpadów.

Z zapisanych w Planie dla na terenie gminy Wiskitki zadań zrealizowane zostały:

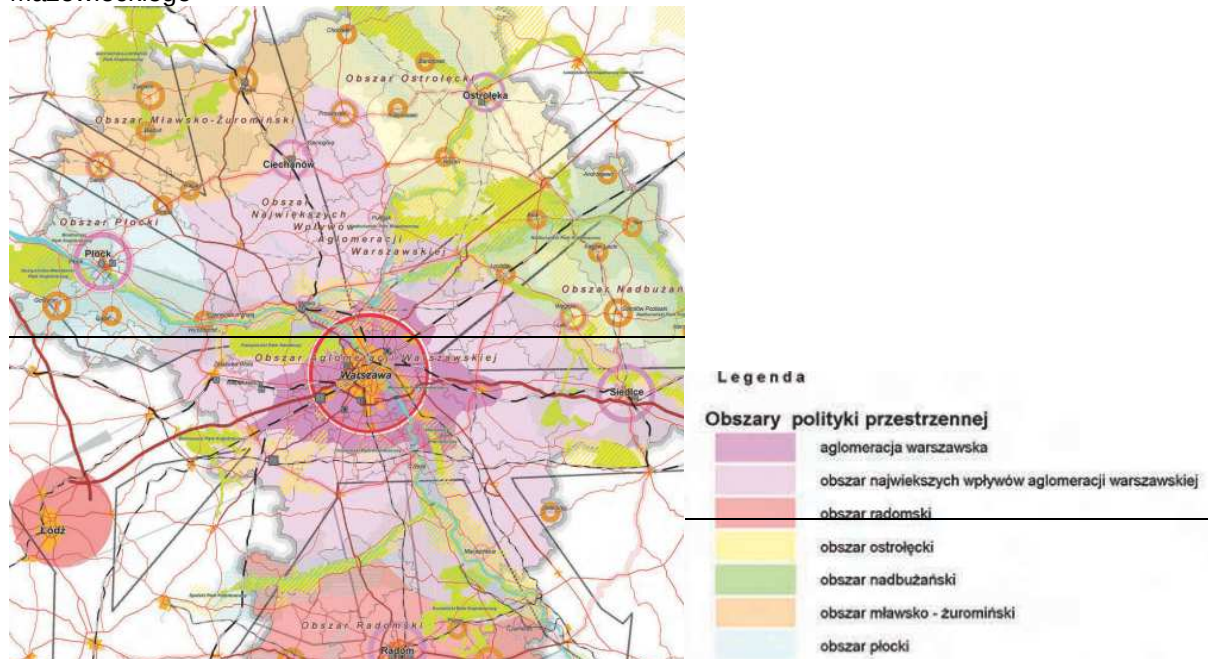
- wybudowano odcinek autostrady A-2 i węzeł autostradowy Wiskitki. Jest to zadanie rządowe ujęte w „Programie budowy dróg krajowych na lata 2008—2010” przyjętym uchwałą Rady Ministrów Nr 163/2007 z dnia 25 września 2007r. w sprawie ustanowienia programu wieloletniego pn. jw. oraz uwzględniona w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jako zadanie do objęcia programem rządowym, dotyczącym dróg krajowych.
- wybudowano obwodnicę Żyrardowa w ciągu drogi krajowej nr 50—fragment przebiega przez gminę Wiskitki.
- zmodernizowano fragment linii kolejowej Warszawa—Łódź przebiegający m.in. przez gminę Wiskitki.

Z zapisanych w Planie na terenie gminy Wiskitki zadań do zrealizowania pozostały:

- planowana linia 400kV, gazociągi lokalne i podłączeniowe—podłączenie m. Wiskitki, długość 11km, połączenie z gazociągami Błonie—Sochaczew.
- w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami w Województwie Mazowieckim gmina Wiskitki objęta jest programem budowy potencjału technicznego w zakresie selektywnego gromadzenia odpadów ulegających biodegradacji.



Ryc.2. Kierunki polityki przestrzennej — Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2004r.

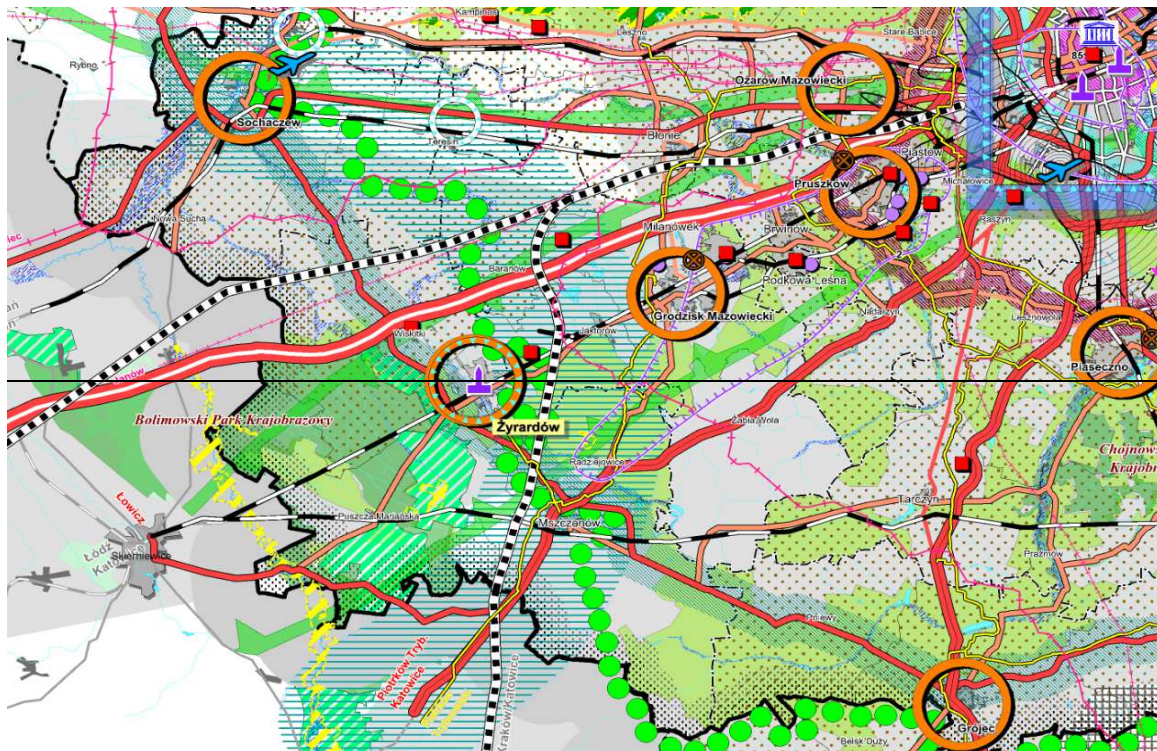
Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego (Nr 166/10 z dnia 11 października 2010 roku) przystąpiono do sporządzenia zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, uchwalonego w 2004 roku. Uchwała o podjęciu prac nad aktualizacją Planu wynikała bezpośrednio ze sporządzonej Oceny Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wykonanej w trybie art. 45 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykazała ona potrzebę aktualizacji ze względu na nowe tendencje zmian procesów społeczno-gospodarczych i przestrzennych, nowe uwarunkowania. „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 180/14 na posiedzeniu 7 lipca 2014r i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 lipca 2014r poz. 6868.

Plan w zakresie kierunków zagospodarowania dla terenu Gminy Wiskitki podtrzymuje główne kierunki ustalone w poprzednim planie wskazując nowe cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym:

- w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej: wskazano budowę kanalizacji sanitarnej w gminie Wiskitki zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych i Regionalnym Programem Operacyjnym WM 2007-2013;
- w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury transportowej wskazano na obszarze gminy:
  - Rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa — Kamion (WPF Województwa Mazowieckiego);
  - Budowę pierwszej w Polsce linii Kolei Dużych Prędkości Warszawa — Łódź — Poznań/Wrocław (Program budowy i uruchomienia przewozów Kolejami Dużych Prędkości w Polsce);
  - Modernizację linii kolejowej Warszawa — Łódź, etap II, Lot A — odcinek Warszawa Zachodnia — Miedniewice (Skierniewice);
  - Dokumentację przedprojektową dla budowy nowej linii kolejowej łączącej Jaktorów (linia nr 4) z linią nr 3, segregującą ruch pociągów na trasach wylotowych z Warszawy w kierunku zachodnim (Wieloletni Program Inwestycji Kolejowych do roku 2015 — wykaz zadań rezerwowych).

Ryc.2. Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego — Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego





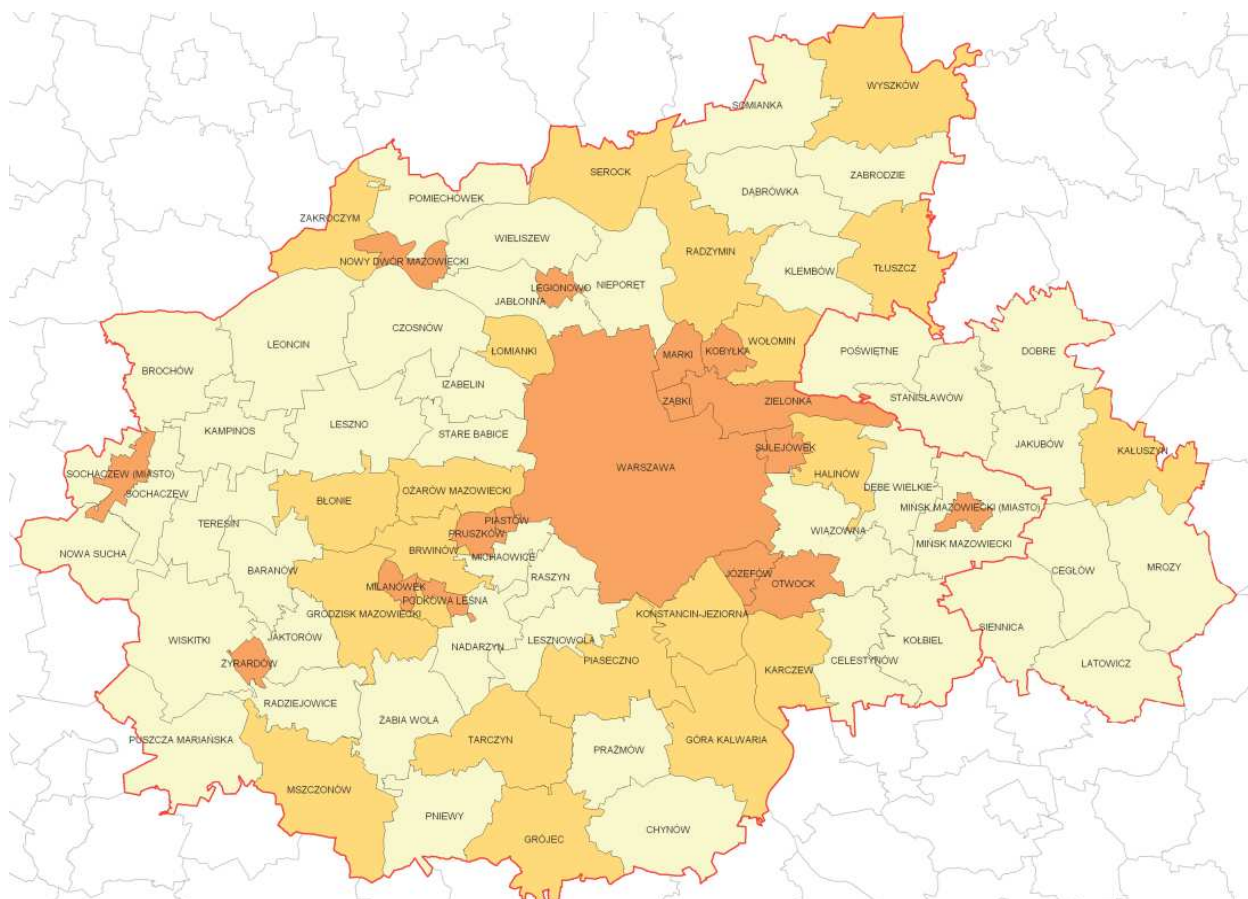
Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2014r.

### **Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy.**

Wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy gmina Wiskitki stanowi część obszaru metropolitalnego Warszawy.

Ryc.3. Położenie Gminy Wiskitki na tle Obszaru Metropolitalnego Warszawy





## Rodzaje gmin:

- miejska
- miejsko-wiejska
- wiejska

- zdelimitowane granice OMW
- obszar proponowany do włączenia w granice OMW
- granice gmin

Źródło: Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, Warszawa 2011r.

Gmina Wiskitki położona jest w zasięgu ważnego dla obszaru metropolitalnego południowo - zachodniego pasma rozwoju wyznaczonego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Południowa część Gminy leży w zasięgu pasma rozwoju Warszawa – Żyrardów, położonego w II europejskim korytarzu transportowym związanym z przebiegiem autostrady A2 Warszawa – Berlin, linii kolejowej Warszawa – Skierniewice – Katowice i drogi wojewódzkiej nr 719 Warszawa – Pruszków – Żyrardów – Kamion. W paśmie tym przewiduje się m.in. rozwój funkcji usługowo – mieszkaniowej oraz turystycznej.

Priorytetami odnoszącymi się do obszaru metropolitalnego Warszawy i gminy Wiskitki są:

- w zakresie rozwoju policentrycznej sieci osadniczej obszaru metropolitalnego - koncentracja nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w wyznaczonych strefach i zapobieganie jej chaotycznemu rozlewaniu się na tereny otwarte oraz zachowanie i rozwój terenów zielonych w formie wieloprzestrzennych ciągów powiązań ekologicznych;

Jako kierunki zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, istotne z punktu widzenia gminy Wiskitki, przyjęto:



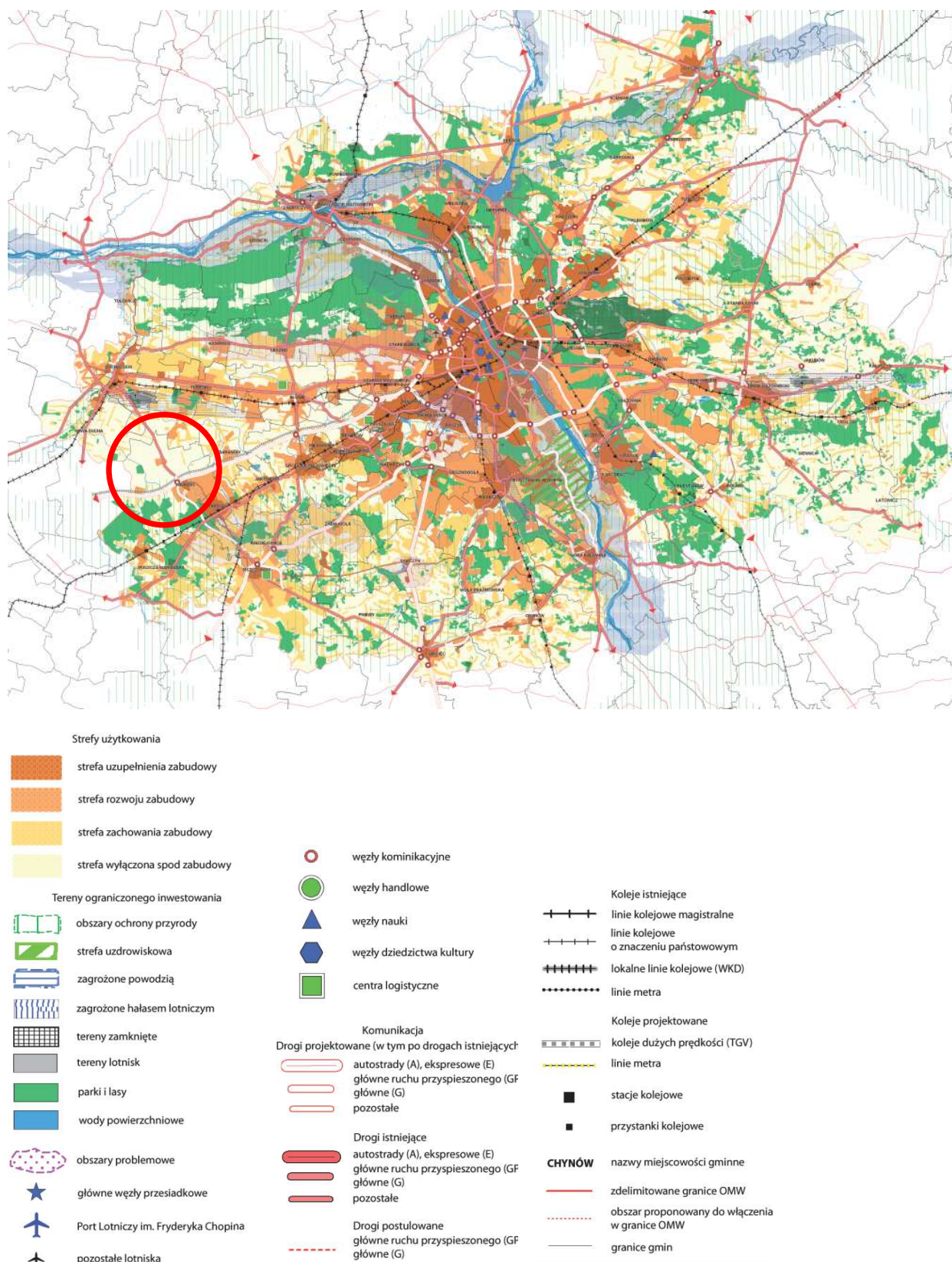
- rozwój przestrzenny obszaru zgodnie z dotychczasowym trendem rozwoju tj. wzdłuż pasm utworzonych wokół korytarzy komunikacyjnych. Południowa część gminy Wiskitki położona jest w zasięgu południowo – zachodniego pasma rozwojowego, gdzie wskazuje się rozwój funkcji mieszkaniowo – usługowej i turystycznej,
- pomiędzy pasmami rozwoju należy zachować przestrzenie o mniejszej intensywności zagospodarowania – na północ od pasma południowo – zachodniego wskazana została strefa dobrych gleb użytkowanych rolniczo (na Równinie Łowicko – Błońskiej), o niskich walorach przyrodniczych i niskiej lesistości oraz korytarz ekologiczny łączący obszary Natura 2000 wraz z terenami rezerwowanymi pod projektowane domknięcie zielonego pierścienia wokół Warszawy,
- należy dążyć do powiązania radialnej sekwencji pasm rozwoju układem komunikacyjnym o charakterze obwodowym, który łączyłby poszczególne pasma bez konieczności przemieszczania się do centrum obszaru,
- całość obszaru metropolitalnego powinna być zamknięta strefą zielonego pierścienia o charakterze przyrodniczym, bezpośrednio powiązanego z przestrzeniami ekstensywnego użytkowania.

Studium Zagospodarowania OMW wyznacza strefy użytkowania w granicach obszaru tj. strefę uzupełnienia zabudowy, strefę rozwoju zabudowy, strefę zachowania zabudowy oraz strefę wyłączoną spod zabudowy. Jako tereny do rozwoju zabudowy na terenie gminy Wiskitki wskazane zostały tereny wsi Wiskitki oraz wsi Kozłowice Nowe i Kozłowice Stare oraz tereny w rejonie węzła autostradowego. Jako tereny do uzupełnienia istniejącej zabudowy wskazane zostały tereny centrum wsi Guzów i Miedniewice.

Znaczna część gminy (część zachodnia oraz północna) została wskazana jako teren predestynowany do kształtowania zielonego pierścienia Warszawy. W ramach kształtowania zielonego pierścienia wskazano w gminie Wiskitki utrzymanie i kształtowanie terenów o dużej przydatności dla rolnictwa poprzez ograniczanie przeznaczenia terenów na cele nierolnicze, zakładanie i pielęgnowanie śródpolnych pasów zadrzewień, lasów, zachowanie mozaikowatych krajobrazów rolniczych, racjonalne użytkowanie naturalnych zbiorowisk roślinnych i zwierzęcych. Inną zasadą zagospodarowania jest tworzenie warunków dla wypoczynku mieszkańców miast (m.in. szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjne, gospodarstwa agroturystyczne).



Ryc.4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy



Źródło: Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, Warszawa 2011r.



## II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

### 1. UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE

Pierwsza wzmianka o miejscowości pochodzi z 1221 r. i zalicza się ją do najstarszych w tej części powiatu. Nazwa „miasto” została użyta po raz pierwszy w 1349r. W drewnianym dworze myśliwskim w czasie polowań w pobliskich puszczach często gościli władcy i dostojnicy państwowi (Władysław Jagiełło, Jan Olbracht, Zygmunt August). Wiskitki prawa miejskie zyskały w XIV w., a utraciły w XVI. Odzyskanie statusu miejskiego nastąpiło po ożywieniu gospodarczym w 1595 r. Rozkwit trwał do wojny ze Szwecją. Podczas „potopu szwedzkiego” i wojny północnej w latach 1700 – 1721 miasto zostało zniszczone. Mimo odbudowy w XVII i XVIII w. Wiskitki nie odzyskały dawnego znaczenia. W 1869 r. władze carskie na mocy ukazu pozbawiły Wiskitki praw miejskich. Z początkiem II wojny światowej miejscowość utraciła swoją samodzielność administracyjną poprzez utworzenie Gminy Żyrardów – Wiskitki. Dopiero w 1975 r. miejscowość ponownie uzyskała samodzielność, stała się ponownie gminą. Rok później, podczas poświęcenia kaplicy Łubieńskich i Sobańskich gościł tu kardynał Stefan Wyszyński.

### 2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ANTROPOGENICZNEGO

(Aktualne dane znajdują się w rozdziale 8. Analizy służące określeniu potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Wiskitki).

#### 2.1 Położenie geograficzne, warunki naturalne i rzeźba terenu

Gmina Wiskitki położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie żyrardowskim. Zajmuje powierzchnię 15015 ha (150,15km<sup>2</sup>). W 40 wsiach, które tworzą 38 sołectw, mieszka 9857 osób (stan na dzień 31 grudnia 2012r.), 9883 osób (stan na koniec 2018r.). Gęstość zaludnienia wynosi 65,30 osób/km<sup>2</sup>, 66 osób/ km<sup>2</sup> (w 2017r. i 2018r.).

Przez teren Gminy przepływają następujące rzeki: Pisia Gągolina, Sucha, Sucha Nida i Wierzbianka należące do prawego dorzecza rzeki Bzury.

Dzięki bliskości największych aglomeracji w Polsce – warszawskiej i łódzkiej oraz położeniu przy węźle autostradowym „Wiskitki” na autostradzie A-2 oraz przy drodze krajowej nr 50 stanowiącej część „Dużej obwodnicy Warszawy” i jednocześnie fragment trasy Terespol – Poznań – Słubice oraz drodze wojewódzkiej nr 719, Gmina cechuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Ponadto, w południowej jej części przebiega magistralna linia kolejowa nr 1 relacji Warszawa – Katowice.

Gmina ma ciekawe przyrodniczo tereny położone południowo – zachodniej części Gminy, objętej Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym oraz dobre gleby znajdujące się w północnej części Gminy.

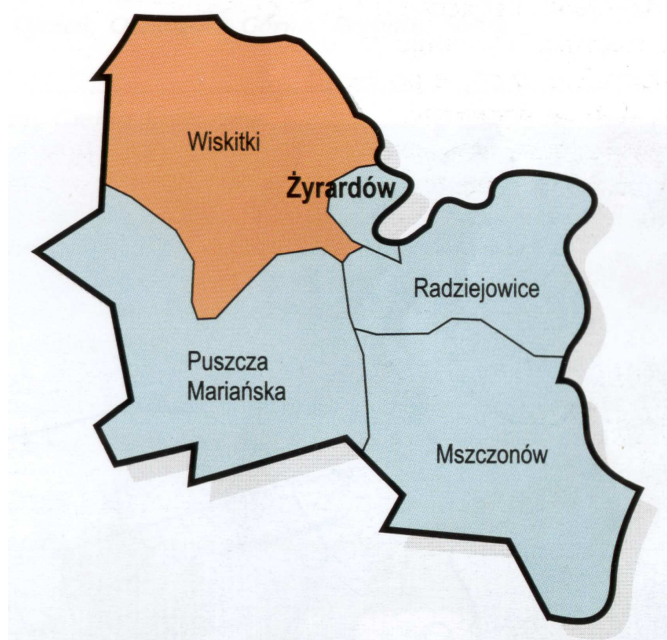


Rys.5 2 Położenie pow. żyrardowskiego na tle woj. mazowieckim



Źródło: „Katalog województwa mazowieckiego - miasta, powiaty, gminy”

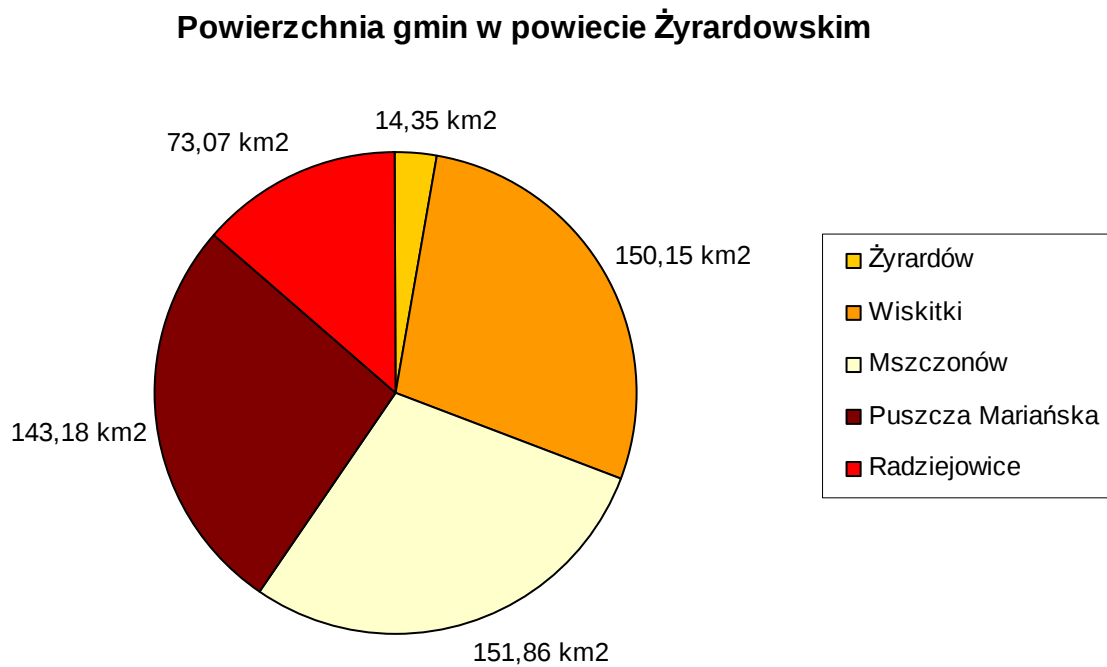
Rys.6 3 Położenie Gminy Wiskitki w pow. żyrardowskim.



Źródło: „Katalog województwa mazowieckiego - miasta, powiaty, gminy”.



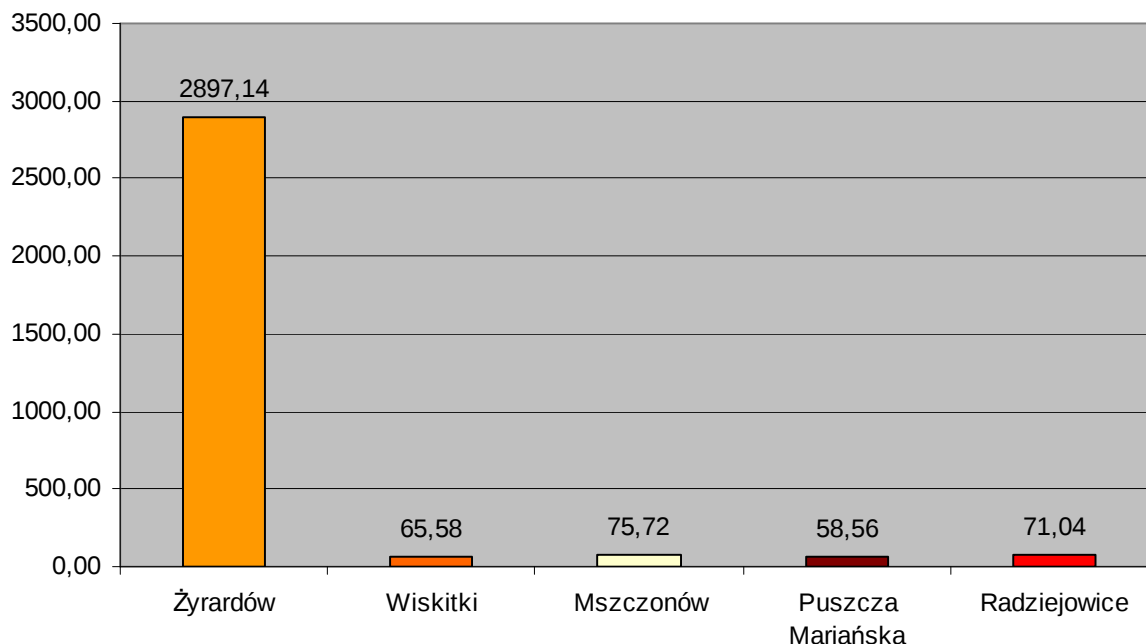
Wykres 1. Powierzchnia gminy Wiskitki na tle gmin z powiatu żyrardowskiego w 2011r. [km<sup>2</sup>]



Źródło: Dane uzyskane z jednostek samorządu terytorialnego.

Wykres 2. Gęstość zaludnienia gminy Wiskitki na tle gmin z pow. żyrardowskiego w 2011r.



**Gęstość zaludnienia w gminach powiatu żyradowskiego**

Źródło: Dane uzyskane z jednostek samorządu terytorialnego.

**A. Rzeźba terenu**

Rzeźba terenu Gminy Wiskitki jest mało zróżnicowana. W krajobrazie dominują rozległe płaszczyny i równiny. Deniwelacje terenu są nieznaczne rzędu 28 m. Terenem najwyższym położonym jest rejon Franciszkowa (122,4 m n.p.m.), zaś najniższym - rejon Aleksandrowa (93,6 m n.p.m.) oraz Drzewicza Nowego (94,3 m n.p.m.).

Na obszarze gminy Wiskitki wyróżnia się 2 główne jednostki geomorfologiczne: rozległy obszar stożków napływowych, zajmujący południową i centralną część obszaru, łagodnie nachylony w kierunku północno-zachodnim oraz wysoczyznę morenową płaską, obejmującą północną część gminy należącą do mezoregionu Równiny Łowicko - Błońskiej.

Strefa stożków napływowych rozciąga się na dużym obszarze, na wysokości ok. 130,0 - 100,0 m n.p.m. Wskazuje ona małe urozmaicenie rzeźby terenu. Jest to obszar płaski, nieznacznie nachylony ku północy i północnemu zachodowi. Powierzchnia stożków rozcięta jest szeregiem drobnych, nie głębokich (2-3 m głębokości) dolinek, z których część jest wykorzystywana przez współczesne ciek. Największym urozmaiceniem tego krajobrazu są wydmy i towarzyszące im zagłębienia. Występują one dość powszechnie w zachodniej części stożków: w Smolarni i Popielarni.

Fragment Równiny Łowicko-Błońskiej charakteryzuje się jeszcze bardziej monotonicznym krajobrazem.

Obszar gminy Wiskitki należy do zlewni Bzury, rozcięty jest szeregiem niewielkich cieków: Pisia Gągolina i Sucha Nida. Na obszarze wysoczyzny morenowej polodowcowej płaskiej w dolinach rzek spotykamy dość rozległe powierzchnie tarasów nadzalewowych, których wysokość waha się od 1,0 do 4,0 m ponad dno doliny.

**B. Warunki geologiczno - gruntowe**

Pod względem geograficznym obszar gminy Wiskitki położony jest w granicach rozległej jednostki morfologicznej - Równiny Łowicko-Błońskiej, która należy do makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (Kondracki i A. Rychling- Atlas RP, 1993).



Obszar gminy Wiskitki znajduje się w zachodniej części depresyjnej formy – Niecki Warszawskiej w obrębie Synklinorium Brzeźnego. Na osadach kredowych, w stropie których w okresie ruchów laramijskich powstała rozległa depresja (-75 m p.p.m.), zalega wypełniony osadami eocenu i seriami ilastymi pliocenu (iły pstre - poznańskie) kompleks osadów trzeciorzędowych, tworząc tzw. Nieckę Mazowiecką.

Powierzchnia trzeciorzędowa zalega w części północnej Gminy na rzędnej 60,0-75,0 m n.p.m. zaś w części południowo-wschodniej Gminy na rzędnej 48,0 m n.p.m. Ukształtowanie powierzchni trzeciorzędowej w aspekcie prowadzonych w tym rejonie badań m.in. geoelektrycznych, pozwoliło na określenie rozpoznanej tu formy morfologicznej jako tzw. „kopalna dolina Kozłowska”. W okresie czwartorzędu utwory serii górno-kredowej i trzeciorzędowej zostały pokryte płaszczem osadów czwartorzędowych, które dla budowy geologicznej i rzeźby terenu współczesnej powierzchni terenu mają zasadnicze znaczenie. Utwory te osiągają na obszarze Gminy zróżnicowaną miąższość, przeważnie w przedziale 20-70m i są to głównie osady plejstoceńskie o genezie lodowcowej i wodnolodowcowej. Serie czwartorzędowe składają się generalnie z dwóch (miejscami z trzech) kompleksów utworów glacialnych i limnoglacialnych (glin zwałowych lub mułków i iłów), deponowanych głównie w okresie zlodowaceń południowopolskich (starsze, niższe) oraz zlodowaceń środkowopolskich (młodsze, wyższe). Kompleksy te są rozdzielone jedną serią piaszczysto - żwirową akumulowaną w interglacjale wielkim, pomiędzy zlodowaceniami.

W podłożu utworów powierzchniowych w części południowej gminy stwierdzono generalnie występowanie serii utworów lodowcowych stadiału Pilicy zlodowacenia Warty, zwierzających w stropie do postaci glin eluwialnych, tworzących serię utworów eluwialnych strefy peryglacialnej zlodowacenia Wisły.

W dolinach rzek: Pisi-Gągoliny i Suche-Nidy zalegają holoceny mułki, piaski i żwiry rzeczne, natomiast w obrębie osad i obiektów infrastruktury technicznej występują warstwy współczesnych osadów antropogenicznych, zalegających ciągłą warstwą na powierzchni terenu.

### C. Surowce mineralne

Aktualnie na terenie gminy Wiskitki brak jest udokumentowanych w formie dokumentacji geologicznych w kategorii C<sub>1</sub> złóż surowców mineralnych (kruszywa naturalnego i surowców ilastych d/p. ceramiki budowlanej). W przeszłości surowce mineralne głównie ilaste d/p. ceramiki budowlanej były powszechnie eksploatowane w rejonie Wiskitek i Rotowa.

### D. Gleby

Wszystkie gleby obszaru gminy Wiskitki zostały wykształcone bezpośrednio na podłożu osadów czwartorzędowych. Poszczególne typy genetyczne gleb rozwinęły się w silnym związku zarówno z ukształtowaniem terenu, podłożem mineralnym i stosunkami wodnymi. Największy obszar terenu gminy, pomiędzy rzeką Suchą Nidą a Pisią-Gągoliną, zajmują gleby czarne i szare ziemie wytworzone z glin zwałowych lekkich i piasków słabogliniastych i gliniastych leżących na glinach. Gleby III klasy bonitacyjnej reprezentowane są przez kilkuhektarowe kompleksy położone w rejonie Guzowa. Należą one do najlepszych w całym powiecie żyrdowskim rolniczych kompleksów przydatności gleb: pszenno dobrego i żytniego bardzo dobrego. Natomiast niewielki obszar terenu Gminy, na zachód od rzeki Suche-Nidy, zajmują gleby brunatne wylugowane i gleby płowe (pseudobielicowe) wytworzone z glin zwałowych lekkich i piasków leżących na glinach. Należą one również do najlepszego w całym powiecie rolniczego kompleksu pszenno dobrego przydatności gleb. Bezpośrednio w dolinach rzek: Pisi - Gągoliny i Suche-Nidy oraz ich dopływów wykształciły się gleby hydromorficzne (glejowe, murszowe, wytworzone z torfów) oraz gleby madowe (wytworzone z piasków, glin, pyłów i iłów rzecznych). W ich obrębie występują częste, sezonowe wahania poziomu wód



gruntowych, które prowadzą do rozwoju postępujących procesów humifikacji i murszenia, co w efekcie sprzyja procesom silnej mineralizacji zawartej substancji organicznej. Ten rodzaj gleb, wytworzony w oparciu o powyższy typ genetyczny, jest użytkowany jako łąki i pastwiska (użytki zielone bagienne i pobagienne).

Na terenie gminy przeważają grunty orne średniej jakości o klasach bonitacyjnych III i IV. Udział gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych wynosi od 21 do 40%.

Gleby są zasobne w makroskładniki, tj. magnez, fosfor i potas. Wykazują naturalną zawartość metali ciężkich.

Jakość gleb ma duży wpływ na prowadzenie upraw rolniczych. Wartość użytkowa gleb zależy od uregulowania stosunków wilgotnościowych oraz nawożenia mineralno-organicznego. Dużą rolę w produkcji rolnej odgrywają warunki termiczne, które określają długość okresu wegetacyjnego oraz ilość opadów atmosferycznych. Okres wegetacyjny wynosi średnio 210-220 dni, a średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi od 450 do 550mm.

#### E. Warunki wodne

Zgodnie z podziałem hydrograficznym Polski (*Podział hydrograficzny Polski, Warszawa 1983 r.*) obszar gminy Wiskitki położony jest w zlewni Wisły, w dorzeczu Bzury i jej systemie rzeczonym.

#### Wody powierzchniowe

Obszar gminy Wiskitki obejmuje dobrze rozwiniętą sieć powierzchniowych wód płynących, która położona jest w całości w dorzeczu rzeki Bzury, stanowiącej bezpośredni lewy dopływ Wisły. Przez teren Gminy przepływają następujące rzeki: Pisia Gągolina, Sucha, Sucha Nida i Wierzbianka należące do prawego dorzecza rzeki Bzury.

Teren Gminy jest odwadniany przez fragmenty zlewni: Suchoj Nidy (część południowo - zachodnia Gminy) i Pisi Gągoliny (część północno - wschodnia Gminy). Na obszarze Gminy Wiskitki największą rolę odgrywa rzeka Sucha Nida. Przepływa na długości ok. 15km a jej zlewnia zajmuje ok. 75 % powierzchni gminy. Rzeka Pisia Gągolina płynie na długości ok. 8,5km i odwadnia 25 % obszaru Gminy.

Decydujące znaczenie dla kształtowania się maksymalnych stanów wody na rzekach tej części dorzecza Bzury i ekstremalnych przepływów maksymalnych w zlewni Pisi Gągoliny i Suchoj Nidy mają głównie wezbrania zimowo - wiosenne o charakterze roztopowym (marzec - kwiecień) oraz intensywne wezbrania opadowe (maj - lipiec).

Niżówki letnie są poprzedzone okresem długotrwałej suszy atmosferycznej oraz suszy glebowej. Rozpoczynają się wtedy, gdy ustaje praktycznie odpływ powierzchniowy, a rzeki główne i ich ważniejsze dopływy zasilane są wyłącznie wodami podziemnymi. Niżówki letnie mają charakter bardziej długotrwały, gdyż czas odbudowy zasobów wodnych w zlewni, wystarczających do ponownego wystąpienia odpływu powierzchniowego jest praktycznie zawsze uzależniony od znacznych opadów atmosferycznych powodujących z reguły sukcesywny zanik zjawisk suszy glebowej i suszy atmosferycznej. Natomiast niżówki zimowe powstają w następstwie ustania spływu powierzchniowego, znacznego ograniczenia odpływu wód podziemnych poprzez zamarznięcie wierzchniej warstwy gruntu oraz zamarznięcie rzeki. Niżówki zimowe występują z reguły w grudniu i styczniu i mają charakter krótkotrwały ze względu na cykliczność występowania ociepleń wpływających na zjawisko topnienia pokrywy śnieżnej.

Jedną z niekorzystnych cech klimatu na obszarze gminy Wiskitki jest częste występowanie susz glebowych oraz hydrologicznych. Pojawiają się one przeważnie okresowo, w różnych porach roku i powodują niejednokrotnie poważne straty w środowisku wodnym oraz gospodarce. Bezpośrednim skutkiem występowania,



a następnie trwania susz jest zakłócenie naturalnego bilansu wodnego na tym obszarze. W efekcie występuje nadmierne przesuszenie gleby, obniżenie poziomu zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych oraz w dalszej konsekwencji drastyczne zmniejszenie przepływów wody w rzekach.

W czasie trwania suszy hydrologicznej częstym zjawiskiem występującym między innymi na tym obszarze jest znaczne obniżenie poziomu zalegania poziomu wód podziemnych, wysychanie źródeł oraz całych mniejszych cieków. Przykładem w tym zakresie może być sieć rzeczna Suchoj Nidy, która w okresach długotrwałych susz hydrologicznych i glebowych ulega zanikowi szczególnie w południowej i środkowej części gminy.

Istniejące zasoby wód zlewni rzek Pisi Gągoliny i Suchoj Nidy na obszarze gminy Wiskitki są użytkowane głównie dla potrzeb nawodnień rolniczych oraz gospodarki stawowej.

Pomimo, iż obecna zabudowa hydrotechniczna rzeki Pisi Gągoliny należy do znaczących w tej części dorzecza Bzury (retencja wodna jest zgrupowana głównie w jej odcinku środkowym i górnym), to poniżej Żyrardowa jest ona nadal zdecydowanie niewystarczająca.

Na obszarze gminy Wiskitki brak jest istotnych obiektów zabudowy hydrotechnicznej. Zabudowa tego typu ogranicza się głównie do niewielkich obiektów (zastawek) służących do potrzeb nawodnień rolniczych.

### Wody gruntowe

W obrębie dolin rzecznych i obniżeń bezodpływowych wody gruntowe występują płycej niż 1,0 mppt. Dominują głębokości występowania w przedziale 1,0 – 2,0 mppt obserwowane na wyżej położonych terenach w rejonie takich miejscowości jak: Franciszków, Prościeniec, Łubno, Smolarnia, Antoniew, Tomaszew, Miedniewice, Hipolitów, Wiskitki. Wody gruntowe głębiej niż 2,0 mppt w obrębie strefy stożków napływowych występują na południowo – wschodnich obrzeżach gminy – rejon wsi Jesionka, w rejonach wododziałów cieków – głównie w obszarach leśnych oraz w obrębie nadbudowy wydymowej – w rejonie Popielarni i Smolarni.

Na obszarze gminy Wiskitki wyróżnić można trzy typy występowania wody gruntowej uzależnione od budowy morfologicznej:

- obszary stożków napływowych i dolin cieków, gdzie wody gruntowe występują w postaci ciągłej warstwy wodonośnej wśród przepuszczalnych utworów piaszczystych. Swobodne zwierciadło wód gruntowych występuje tu na głębokości uzależnionej od lokalnego ukształtowania powierzchni terenu i odległości od drenującej sieci rzecznej melioracyjnej. Wody gruntowe występują tu płytko i bardzo płytko. W obrębie dolin rzecznych i obniżeń bezodpływowych wody gruntowe występują płycej niż 1,0 mppt. Dominują głębokości występowania w przedziale 1,0 – 2,0 mppt obserwowane na wyżej położonych terenach w rejonie takich miejscowości jak: Franciszków, Prościeniec, Łubno, Smolarnia, Antoniew, Tomaszew, Miedniewice, Hipolitów, Wiskitki. Wody gruntowe głębiej niż 2,0 mppt w obrębie strefy stożków napływowych występują na południowo – wschodnich obrzeżach Gminy – rejon wsi Jesionka, w rejonach wododziałów cieków – głównie w obszarach leśnych oraz w obrębie nadbudowy wydymowej – w rejonie Popielarni i Smolarni.

- obszar płaskiej wysoczyzny morenowej w sąsiedztwie strefy stożków napływowych, gdzie woda gruntowa występuje okresowo bardzo płytko (płycej niż 1,0 mppt), w cienkiej pokrywie piaszczysto – pylastej, leżącej na stropie glin zwałowych występujących zwykle nie głębiej niż 1,0 mppt. Omawiane wody mają charakter wybitnie sezonowy i w okresach suchych zanikają całkowicie na większości obszaru, utrzymując się jedynie w zagłębieniach bezodpływowych. Lokalnie w obrębie całej strefy płaskiej wysoczyzny morenowej, znajdującej się w granicach gminy Wiskitki, całoroczne wody gruntowe utrzymują się w piaszczystej nadbudowie wysoczyzny. Tworzą ją izolowane, łagodne kulminacje zbudowane z piasków wodnolodowcowych lub z piaszczysto- pylastych eluwiów glin zwałowych. W tych strukturach lustro wody gruntowej występuje zwykle głębiej niż 2,0 mppt.

- obszar północnej część wysoczyzny morenowej, leżący w oddaleniu od stożków napływowych charakteryzujący się ukształtowaniem powierzchni i budową geologiczną uniemożliwiającą gromadzenie się płytkich wód gruntowych. Pierwszy poziom wód



gruntowych znajduje się tu zwykle głębiej niż 4,0 m p.p.t. i jest związany z piaskami wodnolodowcowymi zdeponowanymi w okresie interglacjału, poprzedzającego zlodowacenie Warty, po którym pozostały powierzchniowe gliny zwałowej.

#### Wody podziemne

Głębokość występowania pierwszego zwierciadła wody na terenie gminy Wiskitki waha się od 0,0 do 2,0 m. Wody na tych głębokościach występują w dnach dolin rzecznych i niecek wytopiskowych oraz na całym obszarze stożków napływowych. Na obszarze wysoczyzny pierwszy poziom wodonośny występuje na głębokości 2,5 m. Związany jest on z osadami wodno – lodowcowymi nadbudowującymi wysoczyznę oraz z przewarstwieniami piasków i żwirów w obrębie glin zwałowych zlodowacenia Warty. W okolicach Czerwonej Niwy stwierdzono występowanie pierwszego poziomu wód na głębokości 5-10 m.

Główne ujęcia wód podziemnych (o uregulowanym stanie wodnoprawnym) zlokalizowane są w południowej części gminy w następujących miejscowościach: Feliksów, Nowe Kozłowice i Działki w obrębie tzw. „kopalnej doliny Kozłowickiej”. Są to ujęcia pobierające wody podziemne czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Woda z w/w ujęć pobierana jest na cele komunalne miasta Żyrardowa i gminy Wiskitki. Natomiast z poziomu trzeciorzędowego (ujęcia zakładowe w Guzowie), wody podziemne pobierane są na cele przemysłowe oraz do nawodnień rolniczych.

Zatwierdzone łączne zasoby wodne wód podziemnych na potrzeby gminy Wiskitki wynoszą 180 m<sup>3</sup>/h, z czego na ujęcie wody w Nowych Kozłowicach przypada 80 m<sup>3</sup>/h, a w Feliksowie – 100 m<sup>3</sup>/h.

#### Zanieczyszczenia wód

Wg „Stanu środowiska w województwie łódzkim w 2000 roku” kontrolą stanu czystości wód objęte były m.in. Bzura, Utrata i Pisia. Z raportu wynika, że rzeki te powinny osiągnąć III klasę czystości wód, jednak w rzeczywistości duże odcinki tych rzek posiadają wody ponadnormatywnie zanieczyszczone. Zadecydowały o tym wskaźniki fizyczno-chemiczne i stan sanitarny wód. Rzeki w dorzeczu Bzury nie odpowiadają normom ze względu na wysoki poziom wskaźnika miano Coli, azotynów oraz chlorofilu „a”. Na ich zły stan sanitarny wpływają przede wszystkim zanieczyszczenia bakteriologiczne pochodzące z zabudowań gospodarczych oraz zrzut ścieków komunalnych i przemysłowych tego regionu. Jakość wód płynących w rzekach jest uwarunkowana przede wszystkim ilością i jakością odprowadzanych do nich ścieków, związaną z funkcjonowaniem sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków (zbyt mała liczba oczyszczalni ścieków, słabo rozbudowana sieć kanalizacyjna i gospodarka ściekami bytowo-gospodarczymi oparta na zbiornikach bezodpływowych (szambach) powoduje, że znaczne ilości ścieków w sposób niekontrolowany przedostają się do cieków, przez grunt i bezpośrednio; indywidualne, przydomowe oczyszczalnie ścieków należą do rzadkości).

Monitoring rzek w gminie realizuje Mazowiecki Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Delegatura w Płocku. Do 2004 r. na tym terenie badano rzeki: Pisię Gągolinę (ppk Wiskitki) i Suchą Nidę (ppk powyżej Guzowa). W roku 2008 i 2009 przeprowadzono badania rzeki Pisi Gągoliny (odcinek od zrzutu ścieków z oczyszczalni w Żyrardowie do ujścia) (ppk Boryszew). Punkt pomiaru kontrolnego dla rzeki Pisi Gągoliny odzwierciedla wpływ ścieków z Żyrardowa do rzeki. Podobnie, ppk dla rzeki Suchoj Nidy pokazywał wpływ odprowadzanych ścieków (poprzez rów) z Cukrowni i ELTER ELAGRO z Guzowa (kontrola w 2000r.). Po likwidacji cukrowni i skierowaniu ścieków z drugiego zakładu do rolniczego wykorzystania, rzeka była badana kilkakrotnie w 2004 r. i 2006r. ponownie.

Poniżej przedstawiono ocenę jakości rzek w gminie Wiskitki (dane: WIOŚ 2000, 2006, 2008, 2009).

Tabela 1. Ocena jakości wód w rzekach na terenie gminy Wiskitki w 2008 i 2009 r.



| Rzeka                            | <b>Pisia Gągolina</b>                                                  |                                                                    |                                                                        |                                                                    |                                                                   |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ocena cechy/rok                  | <b>2008</b>                                                            |                                                                    | <b>2009</b>                                                            |                                                                    |                                                                   |
|                                  | od źródeł do zrzutu ścieków z oczyszczalni w Żyrardowie (Radziejowice) | Od zrzutu ścieków z oczyszczalni w Żyrardowie do ujścia (Boryszew) | od źródeł do zrzutu ścieków z oczyszczalni w Żyrardowie (Radziejowice) | Od zrzutu ścieków z oczyszczalni w Żyrardowie do ujścia (Boryszew) |                                                                   |
| Elementy biologiczne             | 2                                                                      | 1                                                                  | 2                                                                      | 2                                                                  | Zakres klas 1 – 3                                                 |
| Elementy fizykochemiczne         | 2                                                                      | 3                                                                  | 2                                                                      | 2                                                                  | Zakres klas 1 – 3                                                 |
| Substancje szczególnie szkodliwe | 0                                                                      | 1                                                                  | 0                                                                      | Poniżej dobrego                                                    | 0 – brak przekroczeń<br>1 – oznacza przekroczenia                 |
| Stan/potencjał ekologiczny       | Dobry i pow. dobrego                                                   | umiarkowany                                                        | dobry                                                                  | umiarkowany                                                        |                                                                   |
| Stan chemiczny                   | 0                                                                      | 0                                                                  | 0                                                                      | Poniżej dobrego                                                    | 0 – oznacza stan dobry<br>1 – oznacza nie osiągnięty stan dobrego |
| Stan ogólny wód                  | dobry                                                                  | zły                                                                |                                                                        |                                                                    |                                                                   |

Źródło: WIOŚ 2008, 2009

Tabela 2. Zmienność stężeń wybranych zanieczyszczeń w rzece Sucha Nida na terenie gminy Wiskitki w 2000r. i 2006r.

| Rzeka                                    | <b>Sucha Nida</b>       |       |                |                                   |       |                |                         |       |                |                                   |       |                |
|------------------------------------------|-------------------------|-------|----------------|-----------------------------------|-------|----------------|-------------------------|-------|----------------|-----------------------------------|-------|----------------|
|                                          | <b>2000</b>             |       |                |                                   |       |                | <b>2006</b>             |       |                |                                   |       |                |
| Stanowisko pomiarowe - kontrolne         | Powyżej Guzowa (Leonów) |       |                | Poniżej Guzowa (Kol. Miedniewice) |       |                | Powyżej Guzowa (Leonów) |       |                | Poniżej Guzowa (Kol. Miedniewice) |       |                |
| Nazwa cechy [jednostka] / stężenie       | min                     | max   | średni oroczne | min                               | max   | średni oroczne | min                     | max   | średni oroczne | min                               | max   | średni oroczne |
| Tlen rozpuszczony [mg O <sub>2</sub> /l] | 7,50                    | 12,30 | 7,50           | 5,40                              | 13,40 | 7,50           | -                       | -     | -              | -                                 | -     | -              |
| BZT <sub>5</sub> [mg O <sub>2</sub> /l]  | 3,80                    | 5,10  | 5,10           | 3,80                              | 5,60  | 5,00           | -                       | -     | -              | -                                 | -     | -              |
| ChZT – Mn [mg O <sub>2</sub> /l]         | 6,60                    | 12,90 | 12,90          | 5,90                              | 17,60 | 17,60          | -                       | -     | -              | -                                 | -     | -              |
| ChZT – Cr [mg O <sub>2</sub> /l]         | 16,80                   | 46,40 | 46,40          | 16,10                             | 37,30 | 37,30          | 22,8                    | 44,3  | 31,6           | 15,1                              | 36,3  | 28,2           |
| Zawiesina ogólna [mg/l]                  | 10,00                   | 15,00 | 15,00          | 13,00                             | 26,00 | 26,00          | -                       | -     | -              | -                                 | -     | -              |
| Amoniak [mg NH <sub>4</sub> /l]          | 0,20                    | 0,80  | 0,80           | 0,16                              | 0,95  | 0,95           | -                       | -     | -              | -                                 | -     | -              |
| Azot Kjeldahla [mg N/l]                  | 0,64                    | 2,40  | 2,40           | 0,70                              | 4,10  | 4,10           | -                       | -     | -              | -                                 | -     | -              |
| Azotany [mg NO <sub>3</sub> /l]          | 3,10                    | 46,00 | 46,00          | 1,20                              | 47,00 | 47,00          | 1,1                     | 48,05 | 14,6           | 1,33                              | 25,51 | 9,4            |
| Azotyiny [mg NO <sub>2</sub> /l]         | 0,02                    | 0,105 | 0,105          | 0,04                              | 0,29  | 0,29           | 0,03                    | 0,56  | 0,115          | -                                 | -     | -              |
| Azot ogólny [mg N/l]                     | 1,70                    | 11,60 | 11,60          | 1,90                              | 11,80 | 11,80          | 1,2                     | 12,2  | 4,47           | -                                 | -     | -              |
| Fosforany [mg PO <sub>4</sub> /l]        | 0,08                    | 0,24  | 0,24           | 0,17                              | 0,87  | 0,87           | 0,2                     | 0,99  | 0,59           | -                                 | -     | -              |
| Fosfor ogólny [mg P/dm <sup>3</sup> ]    | 0,08                    | 0,67  | 0,67           | 0,18                              | 0,60  | 0,60           | -                       | -     | -              | -                                 | -     | -              |
| Liczba bakterii                          | 620                     | 2400  | 620            | 620                               | 6200  | 6200           | 2400                    | 2400  | 1039           | 620                               | 2400  | 8062           |



|                                         |  |  |  |  |  |  |  |   |   |  |   |  |
|-----------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|---|---|--|---|--|
| grupy coli<br>typu kałowego<br>w 100 ml |  |  |  |  |  |  |  | 0 | 9 |  | 0 |  |
|-----------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|---|---|--|---|--|

Źródło: WIOŚ 2000, 2006

Rzeka Pisia Gągolina do Żyrardowa prowadzi wody o stanie ogólnym dobrym. Po przyjęciu ścieków z Żyrardowa zdecydowanie uległa pogorszeniu w stosunku do wody powyżej miasta. Owo pogorszenie stwierdza się zarówno pod względem elementów biologicznych, fizykochemicznych, substancji szczególnie szkodliwych, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego. W miarę oddalania się w kierunku ujścia rzeki od głównego źródła zanieczyszczeń jakie stanowi miasto Żyrardów jakość wody poprawia się, niemniej wysokie stężenie związków biogennych i zły stan sanitarny utrzymują się w wodzie aż do ujścia rzeki do powiatu sochaczewskiego. Rzeka Sucha Nida badana w latach 2000 – 2006, w roku 2000 w obu badanych punktach pomiarowych odpowiada V klasie czystości. W roku 2006 rzeka Sucha Nida V klasę czystości posiadała na odcinku powyżej Guzowa, natomiast IV klasę czystości na odcinku poniżej Guzowa.

#### F. Warunki klimatyczne

Gmina Wiskitki znajduje się w strefie przejściowej pomiędzy klimatem morskim a kontynentalnym.

Obszar gminy charakteryzuje się m.in. wysokimi rocznymi sumami promieniowania słonecznego (pow. 86,3 kcal/cm<sup>2</sup>) oraz jednymi z mniejszych w Polsce sumami rocznymi opadów atmosferycznych. Wartości średnich rocznych opadów atmosferycznych z wielolecia (1955 - 1995) kształtują się w przedziale od 479,0 mm/rok (posterunek opadowy - Kawęczyn) do 532,4 mm/rok (posterunek opadowy Miedniewice). Parowanie terenowe waha się w granicach 500 - 520 mm/rok. Przy średnich opadach atmosferycznych w latach suchych i przeciętnych, występuje deficyt wód w glebie, gdyż część wody opadowej bierze udział w odpływie powierzchniowym i wgłębnym. Zróżnicowanie przestrzenne średniej rocznej temperatury powietrza na terenie gminy jest nieznaczne. Temperatury wahają się od – 3°C (luty) do 18,4° (sierpień) przy średniej rocznej 7,8°C. Najbardziej pogodnymi miesiącami są sierpień i wrzesień, natomiast najwyższe wartości średniego zachmurzenia notuje się w okresie od listopada do lutego z maksimum przypadającym w miesiącu grudniu. W związku z ogólną cyrkulacją atmosferyczną na całym obszarze gminy Wiskitki dominują wiatry o kierunku zachodnim i południowo – zachodnim, których udział jest największy w lipcu i lutym. Od listopada do stycznia trwa nieprzerwanie dominacja wiatrów północno – zachodnich.

Tabela 3. Wybrane wartości elementów klimatycznych gminy Wiskitki.

| Element klimatyczny                                | Wartość       |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Liczba dni zalegania pokrywy śnieżnej              | 26 – 90 dni   |
| Średnia liczba dni zalegania pokrywy śnieżnej      | 70 dni        |
| Pojawienie się pokrywy śnieżnej                    | 25 XI         |
| Zanik pokrywy śnieżnej                             | 30 III        |
| Czas trwania okresu wegetacyjnego                  | 210 – 220 dni |
| Średnia dni przymrozkowych w roku                  | 110 – 130 dni |
| Okres bezprzymrozkowy obejmuje miesiące            | VI – IX       |
| Liczba dni mroźne                                  | 30 – 45       |
| Dni bardzo mroźnych (z t. max < 10°C) w ciągu roku | 5 – 10        |
| Średnia roczna liczba dni gorących (t. max > 25°C) | 35 – 40       |
| Okres występowania dni gorących                    | V – IX        |
| Dni upalnych (z t. max > 30°C)                     | 8 - 12        |

Źródło: IMGW - Warszawa

#### G. Flora



Naturalnym bogactwem gminy są lasy. W gminie Wiskitki lasy i grunty leśne zajmują powierzchnię 3097,6 ha. Powierzchnia lasów na terenie gminy to 3035,9 ha tj. 20,2 % ogólnej powierzchni gminy (średnia lesistość województwa wynosi około 22.5%, zaś średnia krajowa 28%).

Najciekawsze krajobrazowo rejon gminy Wiskitki stanowią pozostałości dawnych historycznych puszc królewskich: Wiskickiej i Miedniewickiej, łączących się dawniej z Puszcą Bolimowską. Obszary leśne porastają wyłącznie południową część gminy. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna. Starodrzew sosnowy z domieszką gatunków liściastych w niższym piętrze leśnym zachował się jedynie we fragmentach Puszczy Bolimowskiej w obrębie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

Pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J.M. Matuszkiewicz – Atlas RP, 1993) obszar gminy Wiskitki należy do południowo – zachodniej części krainy Południowo – Podlaskiej w okręgu Łowicko – Warszawskim. Potencjalną roślinnością tego obszaru są bory mieszane i grądy odmiany warszawsko – podlaskiej. Współczesny krajobraz roślinny w północnej części gminy jest silnie zdegradowany i zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych z uwagi na lokalizację w tym rejonie użytkowanych intensywnie terenów rolnych. Natomiast południowa część gminy należąca do Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko - Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki, stanowi niewątpliwie wysokiej wartości walor florystyczno-faunistyczny.

#### H. Fauna

Pod względem regionalizacji faunistycznej (A. S. Kostrowickiego - Atlas RP, 1993) obszar Gminy Wiskitki znajduje się w centralnej części Okręgu Środkowopolskiego i w centralnej części podokręgu Wielkopolsko - Podlaskiego. Walory terenu w aspekcie faunistycznym są nikłe w części północnej, zaś w części południowej teren gminy położony jest w obrębie potencjalnych ciągów ekologicznych i ważnych dróg migracji fauny i awifauny, zaliczony dodatkowo do krajowego systemu obszarów chronionych - Wielkoprzestrzenne Systemy Obszarów Chronionych (WSOCH).

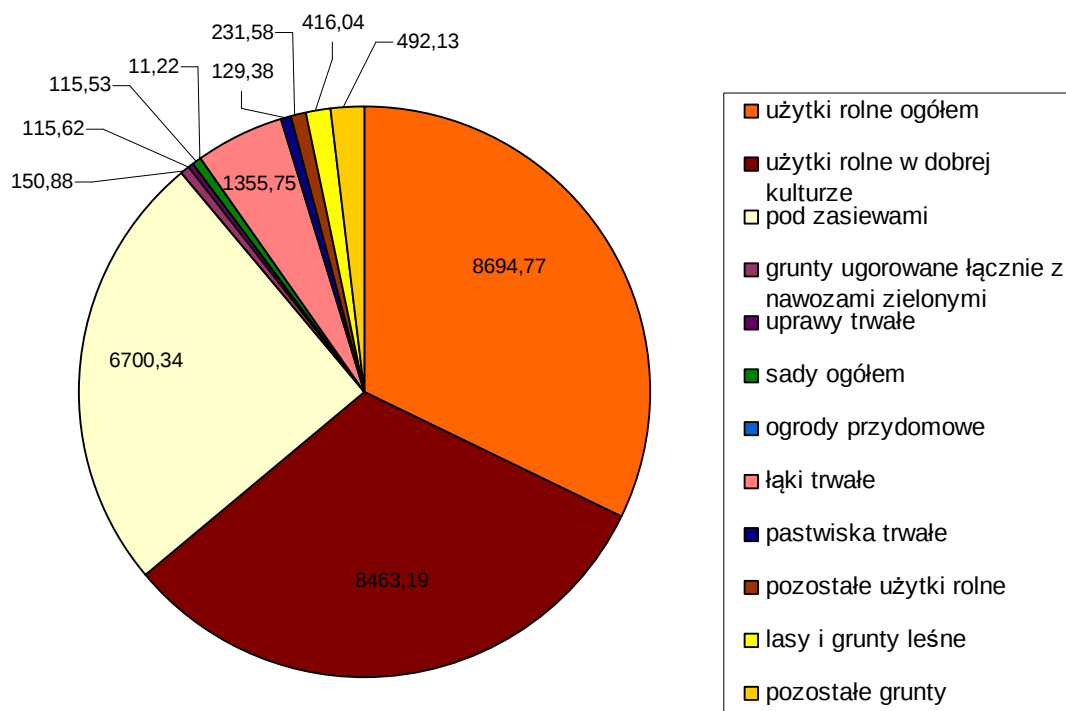
## 2.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Powierzchnia gminy wynosi 15015 ha, w tym użytki rolne wynoszą 8694,77 ha czyli 57,60%.

Wykres 3. Użytkowanie gruntów rolnych w gminie Wiskitki.



### Użytkowanie gruntów rolnych w gminie Wiskitki w roku 2010



Źródło: Dane GUS.

Gmina Wiskitki położona jest na Równinie Mazowieckiej. Obszar gminy charakteryzuje się przewagą gleb o dobrej i średniej przydatności rolniczej. Gleby obszaru gminy zostały wykształcone bezpośrednio na podłożu osadów czwartorzędowych. Największy obszar terenu gminy, pomiędzy rzeką Suchą Nidą a Pisią Gągoliną, zajmują gleby czarne i szare ziemie. Są to gleby o III klasie bonitacji reprezentowane przez kilkuhektarowe kompleksy położone w rejonie Guzowa. Należą do najlepszych w całym powiecie żyrardowskim rolniczych kompleksów przydatności gleb: pszennego dobrego i żyznego bardzo dobrego. Natomiast niewielki obszar terenu gminy, na zachód od rzeki Suchoj Nidy, zajmują gleby brunatne wylugowane i gleby płowe (pseudobielicowe). Należą one również do najlepszego w całym powiecie rolniczego kompleksu przydatności gleb - pszennego dobrego.

Bezpośrednio w dolinach rzek: Pisi Gągolicy i Suchoj Nidy oraz ich dopływów wykształciły się gleby hydromorficzne i gleby madowe (wytworzone z piasków, glin i pyłów).

Gleby murszowo - mineralne i murszowate w postaci piasków słabo gliniastych murszastych przechodzących płytko w piasek luźny spotykane są w południowej i południowo - wschodniej części gminy. Występują one na terenach płaskich, często w bezpośrednim sąsiedztwie terenów użytków zielonych - bagiennych. Gleby te są ubogie w składniki pokarmowe. Zawartość w nich substancji organicznej wynosi ponad 2%. Gleby murszowe wykazują cechy średniego, a niekiedy słabego stopnia kultury rolnej, są przepuszczalne, słabo podsiąkalne, bardzo wrażliwe na dłuższe okresy suszy w okresie wegetacji. Stosunki powietrzno wodne przeważnie zbliżone do optymalnych.

Z uwagi na jakość gleb, teren gminy można podzielić na dwa obszary produkcyjne. Część południową i południowo - zachodnią zajmują uprawy żyta, owsa i ziemniaków. Pozostałą część gminy zajmują uprawy pszenicy, jęczmienia, buraka cukrowego, ziemniaków, kukurydzy oraz inne warzywa.

Na terenie gminy Wiskitki funkcjonuje 1559 gospodarstw rolnych, z czego większość to gospodarstwa od 1 do 5 ha, które stanowią 69%. Średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 6,16ha (w kraju 10,36 ha).



Tabela 4. Wykaz powierzchni gospodarstw rolnych w poszczególnych miejscowościach w 2004 roku.

| Lp. | Miejscowość          | Powierzchnia [ha] |
|-----|----------------------|-------------------|
| 1.  | Aleksandrów          | 410,92            |
| 2.  | Antoniew             | 247,47            |
| 3.  | Babskie Budy         | 206,17            |
| 4.  | Czerwona Niwa Parcel | 515,15            |
| 5.  | Czerwona Niwa        | 203,47            |
| 6.  | Nowy Drzewicz        | 499,70            |
| 7.  | Stary Drzewicz       | 499,70            |
| 8.  | Duninpol             | 209,06            |
| 9.  | Działki              | 69,94             |
| 10. | Feliksów             | 298,76            |
| 11. | Franciszków          | 256,10            |
| 12. | Guzów                | 221,38            |
| 13. | Hipolitów            | 240,30            |
| 14. | Jesionka             | 158,66            |
| 15. | Józefów              | 93,25             |
| 16. | Janówek              | 229,23            |
| 17. | Nowe Kozłowice       | 339,78            |
| 18. | Stare Kozłowice      | 236,43            |
| 19. | Kamionka             | 277,34            |
| 20. | Łubno                | 247,47            |
| 21. | Morgi                | 48,33             |
| 22. | Miedniewice          | 639,24            |
| 23. | Nowa Wieś            | 353,20            |
| 24. | Oryszew Osada        | 146,73            |
| 25. | Nowy Oryszew         | 319,65            |
| 26. | Podbuszyce           | 118,71            |
| 27. | Podoryszew           | 151,90            |
| 28. | Popielarnia          | 352,39            |
| 29. | Prościeniec          | 119,94            |
| 30. | Różanów              | 329,17            |
| 31. | Sokule               | 345,23            |
| 32. | Starowiskitki Parcel | 156,83            |
| 33. | Starowiskitki        | 442,51            |
| 34. | Stara Wieś           | 29,06             |
| 35. | Smolarnia            | 217,43            |
| 36. | Cyganka              | 142,66            |
| 37. | Tomaszew             | 141,56            |
| 38. | Wiskitki             | 378,94            |
| 39. | Wola Miedniewicka    | 623,67            |
| 40. | Guzów Osada          | 15,18             |

Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach

Tabela 5. Struktura gleb w stosunku do użytków rolnych w gospodarstwach rolnych w 2004 r.

| Wyszczególnienie | Gmina |      |
|------------------|-------|------|
|                  | ha    | %    |
| Grunty orne      |       |      |
| R II             | 88    | 0,90 |



|                |      |       |
|----------------|------|-------|
| R III a        | 860  | 8,79  |
| R III b        | 1842 | 18,83 |
| R IV a         | 1125 | 11,50 |
| R IV b         | 1039 | 10,62 |
| R V            | 2343 | 23,95 |
| R VI           | 604  | 6,18  |
| R VI z         | 9    | 0,09  |
| użytki zielone |      |       |
| kl III         | 1    | 0,01  |
| kl IV          | 183  | 1,87  |
| kl V           | 759  | 7,76  |
| kl VI          | 841  | 8,60  |
| kl VI z        | 88   | 0,90  |
| Lasy           | 3061 | 20,3  |

Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach

### 2.3. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie gminy Wiskitki występują zwarte kompleksy leśne, które pokrywają znaczne obszary południowej części gminy. Są one objęte ochroną w ramach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Aktualnie większość Lasów Państwowych objęta jest Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i zaliczana jest do kategorii lasów wodochronnych. Powierzchnia gruntów leśnych należących do Skarbu Państwa na terenie gminy wynosi 2692,6 ha (stan na dzień 31 grudnia 2011r.). Lasy publiczne stanowią powierzchnię 2630,9 ha, co stanowi 86,66% wszystkich lasów na terenie gminy.

Lasy prywatne w całości pozostają poza statusem lasów ochronnych. Powierzchnia lasów prywatnych na terenie gminy Wiskitki to 405 ha (stan na dzień 31 grudnia 2011r.). Do kategorii lasów ochronnych, stanowiących cenne fragmenty przyrody zaliczono fragment lasu sokulskiego, położonego w centralnym kompleksie i przylegającego do torów kolejowych od północy.

W ostatnich latach zmalała do zera powierzchnia gruntów nieleśnych poddanych zalesianiu. Od 2000 roku do 2007 roku liczba zalesień sukcesywnie spadała. W roku 2000 było to 15,4 ha, z czego 10 ha gruntów nieleśnych poddanych zalesianiu należało do osób prywatnych. Pozostała część gruntów zalesionych w 2000 roku to grunty Skarbu Państwa. W roku 2007 liczba gruntów zalesionych spadła do 0,7 ha i były to grunty Skarbu Państwa.

Na terenie gminy prowadzona jest gospodarka leśna w oparciu o operaty urządzania lasu przez Nadleśnictwo Radziwiłłów.

### 2.4. Ochrona środowiska i przyrody

Na terenie gminy Wiskitki występuje kilka form prawnej ochrony przyrody. Są to:

#### Bolimowski Park Krajobrazowy

Park został utworzony uchwałą nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z 26.09.1986r. (Dz. Urz. Nr 5, poz. 126), a następnie poszerzony przestrzennie Rozporządzeniem Wojewody Skierniewickiego nr 31 z 19.06.1995r. (Dz. U. Woj. Skierniewickiego nr 18, poz. 113). W 2005r. nastąpiła aktualizacja rozporządzenia dotyczącego Bolimowskiego Parku Krajobrazowego Rozporządzeniem Nr 9 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego.



W 2015 roku została podjęta, przez Radę Gminy Wiskitki, uchwała w sprawie przystąpienia do powiększenia Bolimowskiego Parku Krajobrazowego na terenie gminy Wiskitki.

Obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego na terenie gminy Wiskitki wynosi 4333,30 ha co stanowi 28,7%. Funkcjonalnie z Parkiem związana jest utworzona tym samym rozporządzeniem, 200-metrowa otulina stanowiąca pas terenu wokół granic Parku.

Podstawowym celem utworzenia Parku jest ochrona wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych oraz walorów krajobrazowych obszaru oraz zachowanie i popularyzacja tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego celem ochrony jest m.in. zachowanie rolniczo-leśnego krajobrazu mazowieckiego oraz tradycyjnych układów zabudowy wiejskiej.

W obszarze Parku, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 9 z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego oraz zgodnie z planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązuje szereg zakazów warunkujących gospodarkę przestrzenną, w szczególności:

- zakaz niszczenia i uszkodzania drzew,
- zakaz zanieczyszczania wód, gleby i powietrza,
- zakaz wprowadzania do wolnej przyrody gatunków niewłaściwych miejscowej florze i faunie,
- zakaz utwardzania dróg żużlem i popiołem przemysłowym,
- zakaz likwidacji oczek wodnych, bagien i innych powierzchni biologicznie aktywnych,
- zakaz budowy ogrodzeń pełnych,
- zakaz lokalizacji obiektów mogących być źródłem zanieczyszczeń i skażeń środowiska,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń naruszających walory estetyczne krajobrazu,
- zakaz lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej naruszających walory estetyczne krajobrazu i przerywających ciągi ekologiczne,
- zakaz lokalizacji wysypisk odpadów stałych i wylewisk nieczystości płynnych.

W/w rozporządzenie wprowadza również ograniczenia w zakresie:

- wydobywania minerałów i torfu,
- umieszczania tablic i ogłoszeń reklamowych,
- wycinania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wzdłuż cieków i zbiorników wodnych,
- zmiany stosunków wodnych i regulacji cieków wodnych,
- lokalizacji i wielkości działek letniskowych i budowlanych oraz intensywności zabudowy,
- wysokości względnej obiektów nowo lokalizowanych,
- stosowania środków ochrony roślin,
- realizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
- realizacji dróg kołowych i organizacji ruchu.

Struktura użytkowania powierzchni ziemi na terenie gminy, leżąca w obrębie Parku kształtuje się następująco:

Tabela 6. Struktura użytkowania powierzchni ziemi na terenie gminy, leżąca w obrębie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego

|            | <b>Rola (%)</b> | <b>Tereny zielone (%)</b> | <b>Lasy (%)</b> | <b>Tereny zabudowane (%)</b> | <b>Drogi (%)</b> | <b>Wody (%)</b> | <b>Pozostałe (%)</b> |
|------------|-----------------|---------------------------|-----------------|------------------------------|------------------|-----------------|----------------------|
| Tereny BPK | 32,9            | 14,5                      | 45,6            | 3,4                          | 2,8              | 0,1             | 0,7                  |
| Otulina    | 58,3            | 26,0                      | 2,7             | 4,9                          | 2,7              | -               | 5,4                  |



|                              |      |      |      |     |     |     |     |
|------------------------------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|
| wewnętrzna<br>BPK            |      |      |      |     |     |     |     |
| Otulina<br>zewnętrzna<br>BPK | 56,7 | 19,0 | 10,4 | 3,8 | 4,8 | 0,1 | 5,2 |

Podstawowym gatunkiem lasotwórczym w Puszczy Bolimowskiej jest sosna, często przetkana brzozą, młodym modrzewiem lub olszą. Duża różnorodność siedliskowa Puszczy cechuje się bogactwem gatunkowym flory i fauny. Spośród chronionych gatunków roślin na terenie parku występuje: widłak wroniec, storczyk plamisty, orlik pospolity, goździk piaskowy, lilia złotogłów, wawrzynek wilczełyko. Osobliwością wśród zwierząt jest daniel pochodzący z nieborowskiej hodowli Michała Hieronima Radziwiłła, który znalazł tu doskonałe warunki do życia na wolności. Wśród łownych gatunków króluje łos i sarna. Spotkać tu można również: lisa, zającą, borsuka, wydrę. Ciekawostką przyrodniczą jest polski ssak – rzesorek rzeczek. Na terenie parku występuje bogata awifauna, a wśród niej: żurawie, bociany czarne, sowy, puszczyki, łabędzie, bąki, perkozy, kruki, kwiczoły oraz zimorodki. Na terenie parku utworzono 5 rezerwatów przyrody, które znajdują się poza granicą administracyjną gminy Wiskitki.

Rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008r. ustanowiono Plan ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, który zawiera wytyczne służące ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym zawiera wytyczne urbanistyczne dla części parku położonej w gminie Wiskitki.

Obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego na terenie gminy obejmuje wsie (bądź ich fragmenty): Nowa Wieś, Kamionka, Miedniewice, Hipolitów, Popielarnia, Starowiskitki, Sokule, Franciszków, Tomaszew, Antoniew, Prościeniec, Działki, Józefów, Smolarnia, Jesionka, Łubno.

#### Bolimowsko – Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu

Bolimowsko – Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został Uchwałą nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. w sprawie utworzenia Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i obszarów chronionego krajobrazu w woj. skierniewickim, a następnie zmieniony Rozporządzeniem nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.U. Woj. Maz. z dnia 6 września 2006r. nr 178, poz. 6936) oraz Rozporządzeniem Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 194, poz. 7022).

Obszar chronionego krajobrazu obejmuje całą południową część gminy Wiskitki o powierzchni ok. 71,17 km<sup>2</sup>, co stanowi 47,15% powierzchni Gminy. Główną rolę, jaką odgrywa system obszaru chronionego krajobrazu w całym regionie Zachodniego Mazowsza, sprowadza się przede wszystkim do ochrony unikalnych części zlewni: rzeki Rawki i jej dopływów (w tym rzeki Korabiewki, Rokity i Grabinki), rzeki Pisi - Gągoliny i Pisi - Tuczej oraz rzeki Jeziorki, jak również terenów dolinnych, kompleksów leśnych, użytków ekologicznych, licznych jazów młyńskich oraz rozlewisk i starorzeczy, zapewniając utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ponadto istotną wartość przyrodniczą stanowią zwarte kompleksy leśne, które zajmują zachodnie rejony powiatu żyrardowskiego, zróżnicowany kulturowo krajobraz rolniczy występujący w strefie krawędziowej Wysoczyzny Rawskiej, w którym dominuje mozaika pól uprawnych, sadów owocowych, niewielkich obszarów leśnych, zagajników oraz łągów przystrumykowych nad rzeczkami.

W obszarze tym obowiązuje nadrzędna zasada utrzymania właściwych proporcji terenów zurbanizowanych i intensywnie użytkowanych rolniczo oraz terenów użytkowanych ekstensywnie w postaci lasów, wód otwartych i trwałych użytków zielonych. W związku z tym w obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje szereg zakazów warunkujących gospodarkę przestrzenną, w szczególności:



- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (...),
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody (...),
- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (...). Powyższy zakaz został zweryfikowany Rozporządzeniem Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2006r. Zakaz ten nie dotyczy lokalizowania obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza pasem szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych w terenach istniejącej, przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, zwartej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej w przypadku braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W strukturze użytkowania gruntów Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie gminy Wiskitki dominują głównie lasy (2750 ha) i użytki rolne (2620 ha). Znikomą powierzchnię zajmują wody powierzchniowe – jedynie 4,7 ha.

Obszar chronionego krajobrazu na terenie gminy obejmuje fragmenty wsi: Kamionka, Miedniewice, Hipolitów, Wola Miedniewska, Starowiskitki Parcel, Starowiskitki, Sokule, Franciszków, Działki, Tomaszew, Józefów, Łubno.

#### Pomniki Przyrody

Zgodnie z Rozporządzeniem nr 26 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu żyrardowskiego celem ochrony pomników przyrody, stanowiących okazałych rozmiarów drzewa i skupiska drzew, jest zachowanie ich wartości przyrodniczych, krajobrazowych, naukowych, kulturowych i historycznych poprzez ich ochronę w granicach lokalizacji. Ochrona drzew pomnikowych w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.

W stosunku do pomników przyrody zgodnie z ww. rozporządzeniem zabrania się m.in.:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych,
- wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt,
- umieszczania tablic reklamowych.

Na terenie gminy Wiskitki pomniki przyrody zlokalizowane są w miejscowościach Guzów, Sokule, Wiskitki i Jesionka. Należą do nich:

| Lp. | Miejscowość | Blizsza lokalizacja | Nazwa gatunkowa polska | Nazwa gatunkowa łacińska | Obwód (cm) | Wys. (m) |
|-----|-------------|---------------------|------------------------|--------------------------|------------|----------|
| 1   | Guzów       | Ul. Ogińskiego 3;   | Wiąz                   | Ulmus                    | 310        | 30       |



|           |           |                                                                                                                                                                  |                    |                        |     |    |
|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-----|----|
|           |           | dz. nr ewid. 21/10;                                                                                                                                              | szypułkowy         | laevis                 |     |    |
| <b>2</b>  | Guzów     | Ul. Ogińskiego 3;<br>dz. nr ewid. 21/10;<br>w odl. ok. 20 m w kierunku wschodnim znajduje się staw                                                               | Wiąz szypułkowy    | Ulmus laevis           | 305 | 27 |
| <b>3</b>  | Guzów     | Ul. Ogińskiego 3;<br>dz. nr ewid. 21/10;<br>w odl. ok. 40 m w kierunku wschodnim znajduje się staw kościoła                                                      | Jesion wyniosły    | Fraxinus excelsior     | 310 | 26 |
| <b>4</b>  | Guzów     | Ul. Ogińskiego 3;<br>dz. nr ewid. 21/10;<br>w odl. ok. 50 m w kierunku północnym od pałacu, w odl. ok. 2 m w kierunku wschodnim od ogrodzenia terenu kościelnego | Wiąz szypułkowy    | Ulmus laevis           | 340 | 27 |
| <b>5</b>  | Guzów     | Ul. Ogińskiego 3;<br>dz. nr ewid. 21/10;<br>w odl. ok. 15 m w kierunku południowym znajduje się pałac                                                            | Kasztanowiec biały | Aesculus hippocastanum | 255 | 18 |
| <b>6</b>  | Guzów     | Ul. Ogińskiego 3;<br>dz. nr ewid. 21/10;<br>w odl. ok. 50 m w kierunku wschodnim znajduje się staw                                                               | Wiąz szypułkowy    | Ulmus laevis           | 290 | 27 |
| <b>7</b>  | Jesionka  | Leśnictwo Guzów; w odl. ok. 80 m w kierunku zachodnim znajduje się Gajówka                                                                                       | Dąb szypułkowy     | Quercus robur          | 450 | 22 |
| <b>8</b>  | Jesionka  | Ul. Partyzantów 26A<br>dz. nr ewid. 81                                                                                                                           | Lipa drobnolistna  | Tilia cordata          | 410 | 18 |
| <b>9</b>  | Sokule    | Dz. nr ewid. 104/2; w odl. ok. 12 m w kierunku południowo – wschodnim znajduje się dwór                                                                          | Jesion wyniosły    | Fraxinus excelsior     | 250 | 18 |
| <b>10</b> | Sokule    | Leśnictwo Sokule; w odl. ok. 5 m w kierunku północnym znajduje się droga                                                                                         | Dąb szypułkowy     | Quercus robur          | 255 | 22 |
| <b>11</b> | Sokule    | Leśnictwo Sokule; w odl. ok. 3 m w kierunku północnym znajduje się droga                                                                                         | Dąb szypułkowy     | Quercus robur          | 330 | 24 |
| <b>12</b> | Sokule    | Leśnictwo Sokule; w odl. ok. 1 m w kierunku południowym znajduje się droga gruntowa                                                                              | Dąb szypułkowy     | Quercus robur          | 355 | 25 |
| <b>13</b> | Sokule    | Dz. nr ewid. 104/2; w odl. ok. 30 m w kierunku zachodnim jest dwór                                                                                               | Jesion wyniosły    | Fraxinus excelsior     | 370 | 25 |
| <b>14</b> | Sokule 13 | Dz. nr ewid. 104/2; w odl. ok. 8 m w kierunku północnym znajduje się stajnia                                                                                     | Wiąz szypułkowy    | Ulmus laevis           | 335 | 23 |



|    |           |                                                                                                                                                                                |                      |                     |     |    |
|----|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----|----|
| 15 | Sokule 13 | Dz. nr ewid. 104/2;<br>w odl. ok. 5 m w<br>kierunku północno –<br>zachodnim od<br>narożnika dworu                                                                              | Lipa<br>drobnolistna | Tilia<br>cordata    | 380 | 26 |
| 16 | Sokule 13 | Dz. nr ewid. 102;<br>w odl. ok. 40 m w<br>kierunku na zachód<br>znajduje się dwór                                                                                              | Lipa<br>drobnolistna | Tilia<br>cordata    | 380 | 27 |
| 17 | Sokule 13 | Dz. nr ewid. 102;<br>w odl. ok. 6 m w<br>kierunku zachodnim<br>znajduje się<br>ogrodzenie                                                                                      | Grab<br>pospolity    | Carpinus<br>betulus | 225 | 20 |
| 18 | Wiskitki  | Dz. nr ewid. 385/2                                                                                                                                                             | Dąb<br>szypułkowy    | Quercus<br>robur    | 320 |    |
| 19 | Wiskitki  | Dz. nr ewid. 385/2                                                                                                                                                             | Dąb<br>szypułkowy    | Quercus<br>robur    | 260 |    |
| 20 | Wiskitki  | Leśnictwo Sokule/<br>obręb Radziwiłłów; w<br>odl. ok. 5 m w<br>kierunku południowym<br>znajduje się droga<br>leśna                                                             | Dąb<br>szypułkowy    | Quercus<br>robur    | 540 | 30 |
| 21 | Sokule    | Leśnictwo Sokule; w<br>odl. ok. 25 m w<br>kierunku południowym<br>znajdują się tory<br>kolejowe, w odl. ok.<br>500 m w kierunku<br>wschodnim znajduje<br>się mostek na rzeczce | Dąb<br>szypułkowy    | Quercus<br>robur    | 345 | 17 |
| 22 | Sokule    | Leśnictwo Sokule/<br>obręb Radziwiłłów; w<br>odl. ok. 40 m w<br>kierunku północnym<br>znajduje się Gajówka<br>Łubno                                                            | Dąb<br>szypułkowy    | Quercus<br>robur    | 345 | 24 |

### Użytki ekologiczne

Zajmują łącznie 47,8 ha powierzchni gminy i są zgrupowane w obrębie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z doliną środkowej Rawki. Stanowią one w większości całe pododdziały leśne należące do tych samych lub innych oddziałów leśnych. Bardzo często sąsiadują one ze sobą, tworząc w terenie jeden obiekt np. śródleśną polanę, fragment doliny.

### Park wiejski

W miejscowości Stary Drzewicz na działce o nr ew. 51 Uchwałą Nr VI/40/89 z dnia 24 maja 1989r. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach ustanowiono park wiejski o powierzchni 1,61ha. Na terenie parku ochroną objęto układ przestrzenny oraz roślinność.

### Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt

Ochrona gatunkowa jest formą ochrony indywidualnej, mającą na celu zabezpieczenie przed wyginięciem gatunków rzadkich oraz zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej. W granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i położonych w jego obrębie rezerwatów (częściowo więc i w gminie Wiskitki), występują gatunki flory i fauny, które są objęte ochroną gatunkową lub do niej predysponowane jako gatunki graniczne, rzadkie i ginące. Wśród nich można m.in. wymienić następujące gatunki:



**Flora**

Chrobotek reniferowy (*Cladonia rangiferina*)  
 Barwinek pospolity (*Vinca minor*)  
 Szczodrzeniec ruski (*Chamaecytisus ruthenicus*)  
 Wawrzynek wilczełyko (*Daphne mezereum*)  
 Gnieźnik leśny (*Neottia nidus-avis*)  
 Goryczka wąskolistna (*Gentiana pneumonanthe*)  
 Goździk piaskowy (*Dianthus arenarius*)  
 Grzybień białe (*Nymphaea alba*)  
 Kosaciec syberyjski (*Iris sibirica*)  
 Kukułka krwista (*Dactylorhiza maculata*)  
 Mieczyk dachówkowaty (*Gladiolus imbricatus*)  
 Naparstnica purpurowa (*Digitalis purpurea*)  
 Orlik pospolity (*Aquilegia vulgaris*)  
 Pełnik europejski (*Trollius europaeus*)  
 Pomocnik baldaszkowaty (*Chimaphila umbellata*)  
 Rosiczka okrągłolistna (*Drosera rotundiflora*)  
 Storzyczek krwistny (*Dactylorhiza incarnata*)  
 Wielosił błękitny (*Polemonium coeruleum*)  
 Zimozioł północny (*Linnaea borealis*)

**Fauna**

Biegacz Linneusza (*Carabus violaceus*)  
 Minóg strumieniowy (*Lamperta planeri*)  
 Traszka grzebieniasta (*Triturus cristatus*)  
 Kumak nizinny (*Bombina bombina*)  
 Ropucha zielona (*Bufo viridis*)  
 Żmija zygzakowata (*Vipera berus*)  
 Perkozek (*Tachybaptus ruficollis*)  
 Czapla siwa (*Ardea cinerea*)  
 Błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*)  
 Krogulec (*Accipiter nisus*)  
 Trzmielojad (*Pernis apivorus*)  
 Słonka (*Scolopax rutiscola*)  
 Zimorodek (*Alcedo atthis*)  
 Lelek (*Caprimulgus europaeus*)  
 Dzieciół czarny (*Dryocopus martius*)  
 Myszolów (*Buteo buteo*)  
 Srokoż (*Lanius excubitor*)  
 Bóbr europejski (*Castor fiber*)  
 Nocek wąsatek (*Myotis mystacinus*)  
 Kuna leśna (*Martes martes*)  
 Jenot (*Nyctereutes procynoides*)  
 Dzik (*Sus scrofa*)  
 Sarna (*Capreolus capreolus*)  
 Łoś (*Alces alces*)  
 Jeleń (*Cervus elaphus*)  
 Lis (*Vulpes vulpes*)

Ze względu na brak inwentaryzacji przyrodniczej gminy Wiskitki, powyższa lista przedstawia gatunki stwierdzone dla całego obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

**Obszary NATURA 2000**

Gmina Wiskitki położona jest poza obszarami Natura 2000. Najbliższe obszary naturowe położone są na zachód w odległości ok. 3 km i jest to obszar naturalny Dolina Rawki PLH 140015, na południe w odległości ok. 3,2 km i jest to obszar naturalny Łąki Żukowskie PLH 140053.

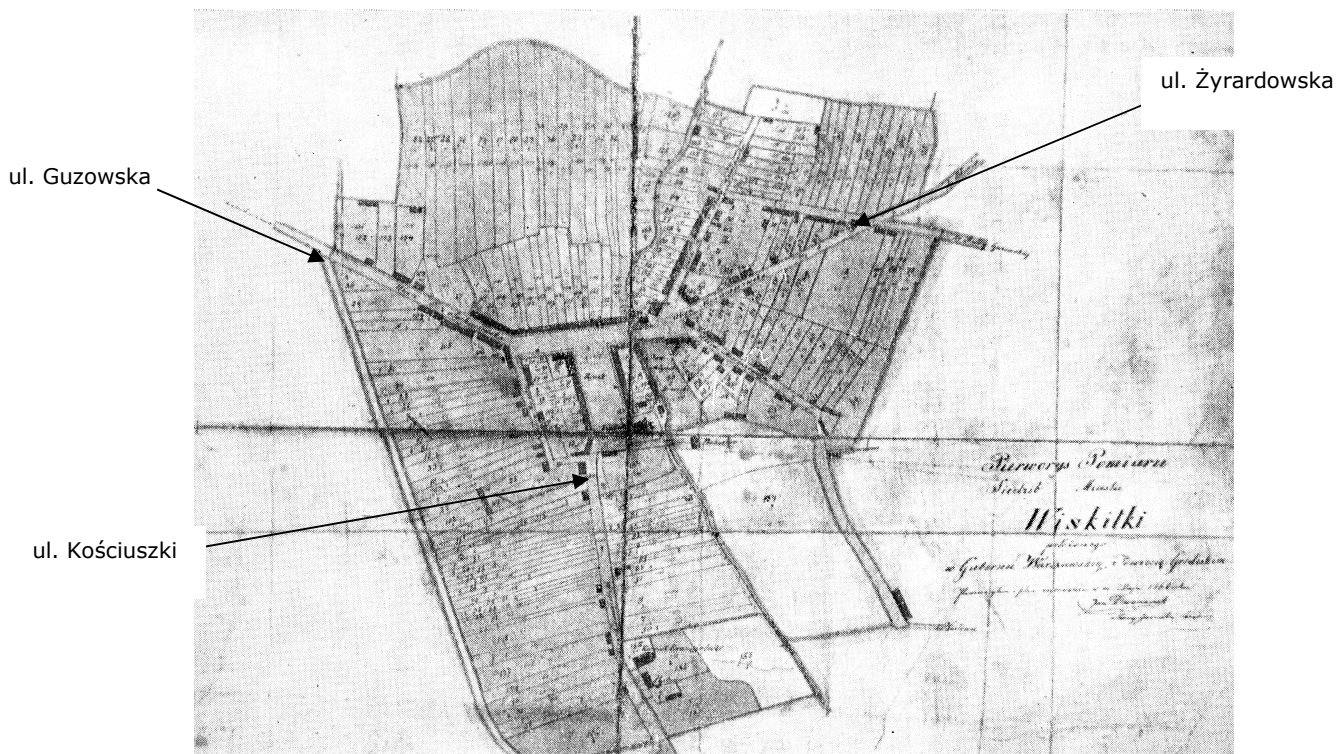
**3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY WARTOŚCI KULTUROWYCH****3.1. Krajobraz kulturowy**

W gminie Wiskitki, ze względu na swe walory kulturowe, należy wyróżnić dwie miejscowości: Wiskitki i Guzów.

Zabudowa Wiskitek skupia się w centrum, ma charakter małomiasteczkowy i jest charakterystyczna dla zabudowy miast lokowanych na prawie chełmińskim. Wolnostojące domy w większości zgrupowane są przy ulicach wyznaczonych w związku z historycznym szlakiem. Poza zabudowanym obszarem wsi zlokalizowany jest przy drodze do Guzowa ok. 800 m na zachód od rynku Cmentarz Katolicki z kaplicą grobową Łubieńskich oraz nieco na południe Cmentarz Żydowski.



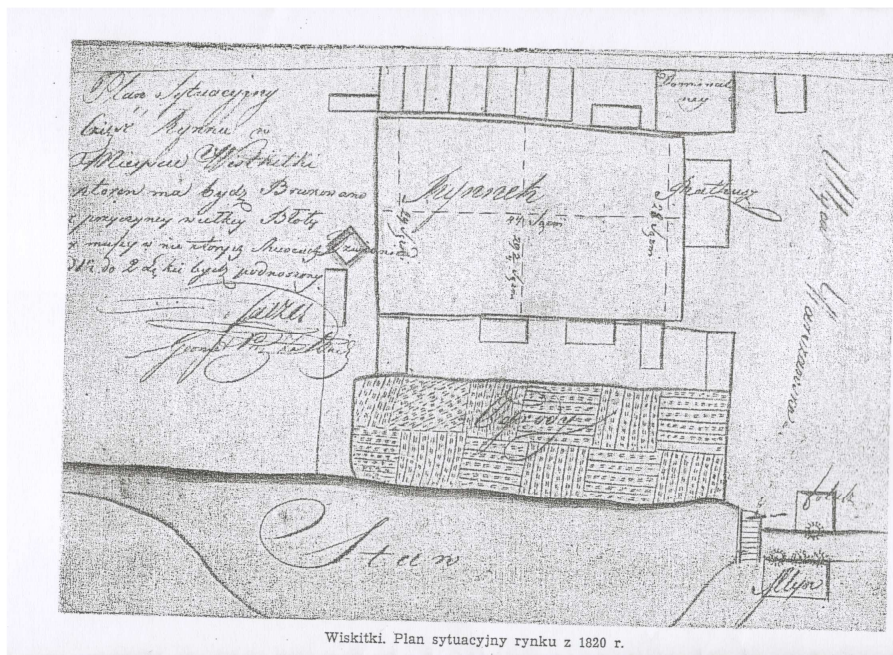
Rys.7. 4 Plan Wiskitek z 1868 r.



Na rozplanowanie miejscowości składa się kilka elementów, a są to przede wszystkim: wydłużony z północy ku południowi Pl. Wolności (rynek) z zespołem kościelnym, przebiegająca przed jego północną pierzeją droga krajowa nr 50 (ul. Żyrardowska przedłużona o ul. Guzowską), biegnąca na południe mniej więcej na przedłużeniu zachodniej pierzei Pl. Wolności - ul. Kościuszki, otaczająca od południa i zachodu, zachodni blok przyrynkowy - ul. Ogrodowa, ul. Strażacka od ul. Żyrardowskiej na północny - wschód od skrzyżowania z ul. Topiel, podobnie od ul. Żyrardowskiej na południowy - wschód - ul. Pańska, a ponadto ul. Armii Krajowej, która łagodnym łukiem łączy ul. Guzowską z ul. Cegielni (przedłużenie na zachód ul. Kościuszki).

Powiązanie wydłużonego rynku z linią przebiegu drogi krajowej nr 50 w jego części południowej jest typowe.

Rys.-8. 5 Wiskitki, Plan sytuacyjny z 1820 r.



Pierzeja zachodnia rynku w południowej części „cofa się” tak, że narożnik zachodniego bloku przyrynkowego jest ścięty, zaś oś ul. Kościuszki biegnąca prosto od południa do rynku, w stosunku do pierzei przesunięta jest na zachód, chociaż równoległa. Z kolei ul. Ogrodowa krzyżująca się przy południowo – zachodnim narożniku rynku z ul. Kościuszki, biegnie na zachód i następnie skręca pod kątem prostym na północ. Rynek rozmieszczono od stałego elementu zabudowy jakim jest ściana murowanego kościoła.

Wartości urbanistyczne ma jedynie Pl. Wolności z najbliższym otoczeniem. Jego pierzeje są obudowane zabudową ciągłą, piętrową lub parterową, ustawioną kalenicowo. Dachy dwuspadowe, kryte papą, na budynkach parterowych, zaś na piętrowych niższe z wysuniętymi okapami. W pierzei wschodniej, zachodniej i północnej większość parterów w domach wykorzystywane są na pomieszczenia usługowe. W południowej części placu, na przedłużeniu pierzei wschodniej usytuowany jest zespół kościelny. Kościół pochodzący z XVI w. tworzy dominantę. W pierzei południowej znajduje tzw. „biały domek” i szkoła. Pierzeja zachodnia w połowie jest przerwana a na powstałym w jej luce placu wzniesiono dysharmonizujący budynek ośrodka zdrowia. Pierzeja północna zachowana jest w części zachodniej. Powierzchnia placu nieznacznie opada w kierunku południowym. Jej centralną część zajmuje prostokątny skwer, przy którym w południowo – wschodniej części usytuowany jest kościół.

Poza zabytkowym zespołem kościelnym wartości kulturowe posiada również kilka domów z początku XX w. charakterystycznych dla małomiasteczkowej zabudowy tego regionu. Ulice – Ogrodowa, Kościuszki, Strażacka, Topiel i Pańska posiadają walory jako elementy historycznego rozplanowania, ale ich przerzedzona, na ogół zdewastowana zabudowa, o nikłych wartościach zabytkowych, z dysharmonizującymi, wznoszonymi bez respektowania linii zabudowy budynkami (tzw. „wille” z płaskimi dachami) powoduje, że nie można uznać ich ukształtowania przestrzennego za wartości urbanistyczne.

Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków utworzono w Wiskitkach strefy ochrony konserwatorskiej:

- B – strefa ochrony zachowania elementów zabytkowych,
- E – strefa ekspozycji zabytkowego zespołu,
- OW – strefa obserwacji archeologicznej.

**Strefa B** obejmuje zespół rynku i zespół kościoła z najbliższym otoczeniem, gdzie należy utrzymać zabytkowe budynki, historyczne rozplanowanie, linie zabudowy, skalę brył, budynków, charakter i sposób ich ustawienia z możliwością uzupełnienia, a także

wymiary zabudowy, modernizacji i dostosowania funkcji. Wskazane jest podkreślenie dominanty jaką w zabudowie rynku i wsi jest kościół.

**Strefa E** obejmuje otoczenie zespołu rynku i kościoła. Od zachodu granica przebiega ul. Ogrodową, natomiast od wschodu obejmuje grunty parafialne.

Natomiast **strefa OW** obejmuje teren strefy B i częściowo E. Określa teren o domniemanej zawartości ważnych reliktywów archeologicznych osadnictwa wczesnośredniowiecznego na podstawie przeprowadzonych sondaży archeologicznych i historycznych przekazów.

Ciekawym zabytkiem na terenie gminy jest zespół klasztorny poreformacki w Miedniewicach. Dzięki staraniom Mikołaja Wiktoryna Grudzińskiego, właściciela Miedniewic, a także późniejszego starosty guzowskiego, golubskiego i grzybkowskiego, w 1681 r. zostali sprowadzeni do Miedniewic reformaci celem pełnienia stałego dozoru nad cudownym obrazem. W 1662 r. z fundacji starosty rozpoczęto budowę klasztoru, który ukończono pod opieką wdowy po fundatorze – Lukrecji Katarzyny z książąt Radziwiłłów w 1705 r. Budowa kościoła w Miedniewicach trwała od 1737 r. do 1748 r. Środki finansowe pochodziły z licznych darów przedstawicieli ówczesnej magnaterii świeckiej i duchowej, szlachty, mieszczaństwa oraz bogatych chłopów. Kościół został wybudowany wg projektu Józefa II Fontany, z którym współpracował Tomasz Bellotti. Kościół jest orientowany na planie wydłużonego prostokąta z węższym prezbiterium, zbliżonym do kwadratu. Do prezbiterium przylega dwukondygnacyjna absyda. Wyposażenie kościoła jest barokowe. Przed kościołem znajduje się czworoboczny dziedziniec otoczony od południa i północy krużgankami, od zachodu murem ceglany z bramą pośrodku. Zewnętrzne ściany krużganków rozczłonkowano lizenami, wewnętrzne wnękami zamkniętymi łukiem odcinkowym. Brama ujęta po obu stronach pilastrami toskańskimi, zwieńczona jest półkolistym profilowanym szczytem, po którego bokach nad głowicami pilastrów umieszczono kamienne wazony. Na dziedzińcu znajduje się kolumna jońska z 1796 r. z umieszczoną na jej szczycie figurą N.P.M. Niepokalanego Poczęcia z XVIII w. Klasztor zamknięty jest czterema skrzydłami na planie zbliżonym do kwadratu z wirydażem w środku. Elewacje zdobi jedynie gzyms podokapowy. Naroża północno - wschodnie i południowo - zachodnie są oskarpowane.

W Guzowie, wsi położonej na północ od Wiskitek, znajduje się pałac Sobańskich z 2 połowy XIXw z kordegardą i bramą pałacową, park krajobrazowy z końca XIXw, kościół parafialny św. Feliksa – dawna kaplica pałacowa z 2 połowy XIXw oraz założona w 1829 r. cukrownia i osada fabryczna; zespół czworaków z połowy XIXw i wille przyfabryczne z 1920r. Powstały za czasów Andrzeja Ogińskiego (XVIII – XIXw.) późnobarokowy dwór został gruntownie przebudowany przez Feliksa Sobańskiego. Feliks Sobański zlecił jego przebudowę architektowi Władysławowi Hirschelowi, (uczeń Henryka Marconiego), który nadał mu charakter zamku francuskiego. Otaczający go park krajobrazowy powstał wg projektu W. Kronenberga (uczeń In.-ogr. Siessmayera we Frankfurcie nad Menem).

Decyzją Głównego Konserwatora Zabytków z dnia 23 marca 1962r. do rejestru zabytków wpisano założenie pałacowo-parkowe wraz kaplicą. ~~Z kolei w roku 2010 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie wszczęto procedurę wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego, powstałego w latach 20-tych XX w. położonego w Guzowie.~~ [Decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków \(Nr Rej. A-1355 dec. nr 1395/2016 z dnia 14.10.2016\) do rejestru zabytków wpisano układ ruralistyczny, powstały w latach 20-tych XX w. położony w Guzowie.](#)

Założenie guzowskie, kształtujące się od XVIw., posiada do chwili obecnej niemal wszystkie (za wyjątkiem zabudowy produkcyjnej, tak historycznej jak i powstałej po 1945r.) elementy samodzielnego założenia ziemskiego w czytelnym podziale funkcjonalnym, wpisanym w historyczne trakty i podporządkowanym głównej osi założenia biegnącej w układzie północ – południe, tj. rezydencję właściciela wraz z parkiem i małą architekturą, folwark z zabytkową zabudową mieszkalną i gospodarczą oraz zespół zabudowy mieszkalnej pracowników cukrowni. Zabytkowa zabudowa mieszkalna powstała w pierwszej ćw. XXw. i stanowiły ją modernistyczne wille przeznaczone dla administracji cukrowni (ul. Łubieńskich 11 – willa dyrektora, 13, 15, 17 – dom bliźniaczy), oficyna oraz domy robotników wznoszone od 1880r. do lat 20-tych

XXw. (ul. Łubieńskich 1, 7, 9; ul. Ogińskiego 4, 6, 8, 11, 12, 14), dwa budynki gospodarcze i dwa domy mieszkalne pracowników folwarku usytuowane w północnej części dziedzica folwarcznego. Historyczną zabudowę uzupełnia budynek szkoły powstały w 1912r. (ul. Łubieńskich 12).

Rys. 9- 6 Zabudowa historyczna na planie Guzowa.



Na uwagę zasługuje również dwór w Sokulu z 1 połowy XVIII w., który jest w dobrym stanie, pozostający w rękach prywatnych. Założenie z uwagi na otaczający starodrzew stanowi dominantę w krajobrazie i cenny element krajobrazu kulturowego.

### 3.2. Stan dziedzictwa kulturowego

Na terenie gminy Wiskitki występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i będące w ewidencji konserwatorskiej. Również na terenie wsi Wiskitki znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (nr dec. 778).

Zabytki archeologiczne podlegają ochronie prawnej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami). Ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz powstałe w dawnych wiekach nawarstwienia kulturowe związane z ~~funkcjonowaniem gminy Wiskitki~~ [funkcjonowaniem historycznych miejscowości na terenie gminy Wiskitki](#).

Wokół zabytków archeologicznych obowiązują strefy ochronne, które dokładnie zostaną określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku Studium – załącznik nr 2, [w sposób przybliżony](#) została przedstawiona lokalizacja poszczególnych zabytków.

#### MIEDNIEWICE:

W rejestrze:

- zespół klasztorny poreformacki (czas powstania 1692-1748 r.), w skład którego wchodzi: kościół poreformacki (ob. parafialny) p.w. Nawiedzenia NMP i św. Józefa, klasztor, ogrodzenie arkadowe – zespół wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 384/62 z 02.02.1962 r., (dz. o nr ew. 513)
- cmentarz przykościelny – dec. nr 983 A z 17.11.1994 r., (dz. o nr ew. 513)

w ewidencji:

- dworek, ob. dom mieszkalny, lata 20-te XX w., (dz. o nr ew. 516)
- kapliczka przydrożna z 1868 r. (dz. o nr ew. 346)
- kopce mogilne z I wojny światowej

## WISKITKI

W rejestrze zabytków:

- zespół kościelny p.w. Wszystkich Świętych, XVI – XIX w. nr dec. 998A, data wpisu 25.11.1996, (działki o nr ew. 372)
- cmentarz żydowski, XIX w., nr dec. 878, data wpisu 7.04.1992 (działki o nr ew. 653)
- obszar ochrony zabytkowych wartości przestrzennych (zespół dawnego rynku i kościoła), historycznych (rozplanowanie miasta), ekspozycji obiektów zabytkowych oraz obserwacji archeologicznej w formie ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem – nr rej. 788, wpis z dnia 5.04.1988r.
- cmentarz rzymsko - katolicki, I poł. XIX w., nr dec. 860, data wpisu 16.02.1992, (działka o nr ew. 21)
- cmentarz z I wojny św. (żołnierzy rosyjskich), nr dec. 922, data wpisu 12.12.1992, (działka o nr ew. 569).
- układ ruralistyczny Dec.nr788 data wpisu 23.11.1996

w ewidencji konserwatorskiej:

ul. Cegielnia:

- dom nr 3, mur., I 20- te XX w., (dz. o nr ew. 396)
- dom nr 4, mur. I 20- te XX w., (dz. o nr ew. 770)

ul. Guzowska:

- dom nr 14, mur., ok. 1920 r., (dz. o nr ew. 216)

ul. Kościuszki:

- dom nr 2, drewn., k. XIX w., (dz. o nr ew. 436)
- kapliczka, mur., 1 poł. XIX w., (dz. o nr ew. 742)

ul. Ogrodowa:

- dom nr 21, mur., 1903 r., (dz. o nr ew. 420)

ul. Pańska:

- dom nr 14, mur., ok. 1920 r., (dz. o nr ew. 357/1)

ul. Strażacka:

- dom nr 14, mur., ok.1920r., (dz. o nr ew. 287)

Pl. Wolności:

- dom nr 2, drewn., k. XIX w., (dz. o nr ew. 400)
- dom nr 7, mur., pocz. XX w., (dz. o nr ew. 388 )
- dom nr 35, mur., 1881 r., (dz. o nr ew. 375 )
- szkoła , mur. poł. XIX w, (dz. o nr ew. 374)
- koszary wojskowe, Pl. Wolności nr 9, mur., ok. 1900 r., (dz. o nr ew. 387 )

ul. Żyrardowska:

- zespół młyna motorowego, ul. Żyrardowska nr 26, (dom, młyn) mur., 1912 r., (dz. o nr ew. 365)

- kapliczka przy drodze do Błonia, mur., k. XVIII, (dz. o nr ew. 118/1 )

## GUZÓW

W rejestrze zabytków:

- park z zespołu pałacowo – parkowego, zał. 2 poł. XIX w., nr dec. 455/62/42, data wpisu 23.03.1962r.
- pałac z zespołu pałacowo-parkowego, 1831 – 1889, Wł. Hirschel, nr dec. 455/62/42, data wpisu 23.03.1962r.
- kaplica pałacowa, 3 ćw. XIX w., Wł. Hirschel
- cmentarz I wojny św., zał. 1915, 1 gr. działki nr 6 o pow. 0,19 ha, dec. nr 947, data wpisu 22.11.1993r.
- cmentarz I wojny św. (kopiec), zał. 1915, w gr. działki nr 6 o pow. 0,045 ha, dec. nr 946, data wpisu 23.11.1993r.
- otoczenie zespołu pałacowo-parkowego; granice na zał. graf.; dz. nr ewid.: 20, 15/115, 15/118, 17, 2, 19/1, 19/2; dec. nr.742 data wpisu 12.05.2006r.

w ewidencji konserwatorskiej:

- willa, ok. 1920 (z zespołu cukrowni), ul. Łubieńskich 15
- zespół pałacowo – parkowo – folwarczny z cukrownią , IV ćw. XVIII, I. 90-te XIX, ok. 1827-30
- kordegarda z bramą, 3 ćw. XIX w., Wł. Hirschel
- zespół cukrowni (pozostałości)
- zabudowania gospodarcze z zesp. pał. – park., ul. Fabryczna, Ogińskiego
- willa, ok. 1920 (z zespołu cukrowni), ul. Łubieńskich 17
- willa, ok. 1920 (z zespołu cukrowni), ul. Łubieńskich 13
- willa dyrektora cukrowni, ok. 1920 (z zespołu cukrowni), ul. Łubieńskich 9
- czworak z zespołu cukrowni, pocz. XIX w., ul. Fabryczna
- domy z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII, nr:11,6,7,8
- cmentarz wojenny żołnierzy rosyjskich 1915r.
- budynek gospodarczy z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- dom (przy ul.Ogińskich) z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- dom ogrodnika z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- gmach produkcyjny cukrowni z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- mostek z balustradą z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- mur ogrodzeniowy z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- obora z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- szkoła z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- warsztaty z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- wyspa z grotą z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z cukrownią IVćw.XVIII
- układ ruralistyczny

Pozostałe obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz będące w ewidencji znajdujące się w innych miejscowościach niż te wymienione powyżej ujęto w poniższych tabelach:

Tabela 7. Obiekty będące w wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej

| Lp.                         | Miejscowość                     | Adres | Obiekt                                                   | Nr rejestru |
|-----------------------------|---------------------------------|-------|----------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Babskie Budy</b>         |                                 |       |                                                          |             |
| 1                           | Babskie budy                    |       | zagroda nr 20. mur. ok. 1910                             | ewid.       |
| <b>Czerwona Niwa</b>        |                                 |       |                                                          |             |
| 2                           | Czerwona Niwa                   |       | dom nr 20. drewn. I. 20-te XXw.                          | ewid.       |
| 3                           | Czerwona Niwa                   |       | zagroda nr 21. mur. 1911                                 | ewid.       |
| 4                           | Czerwona Niwa                   |       | zespół dworski (pozostałości), mur. 1922                 | ewid.       |
| <b>Duninpol Towarzystwo</b> |                                 |       |                                                          |             |
| 5                           | Duninpol Towarzystwo (Duninpol) |       | dom nr 22. mur. ok.1900                                  | ewid.       |
| 6                           | Duninpol Towarzystwo (Duninpol) |       | zagroda nr 23. mur. k. XIXw.                             | ewid.       |
| <b>Feliksów</b>             |                                 |       |                                                          |             |
| 7                           | Feliksów                        |       | dom nr 26. drewn. 1920                                   | ewid.       |
| 8                           | Feliksów                        |       | dom nr 24, drewn. pocz. XX w.                            | ewid.       |
| 9                           | Feliksów                        |       | dom nr 23, drewn. ok. 1900                               | ewid.       |
| 10                          | Feliksów                        |       | dom nr 19, drewn., pocz. XXw.                            | ewid.       |
| 11                          | Feliksów                        |       | dom nr 6, drewn.ok. 1930                                 | ewid.       |
| <b>Hipolitów</b>            |                                 |       |                                                          |             |
| 12                          | Hipolitów                       |       | dom nr 18. 1920                                          | ewid.       |
| <b>Janówek</b>              |                                 |       |                                                          |             |
| 13                          | Janówek                         |       | dom nr 1, k. XIX w                                       | ewid.       |
| <b>Nowa Wieś</b>            |                                 |       |                                                          |             |
| 14                          | Nowa Wieś                       |       | dom nr 44, drewn. 1920                                   | ewid.       |
| <b>Nowe Kozłowice</b>       |                                 |       |                                                          |             |
| 15                          | Nowe Kozłowice                  |       | dom nr 28, mur. ok. 1920                                 | ewid.       |
| 16                          | Nowe Kozłowice                  |       | dom nr 29, drewn. pocz. XX w. – nie istnieje             | ewid.       |
| 17                          | Nowe Kozłowice                  |       | dom nr 74, drewn. pocz. XX w. – nie istnieje             | ewid.       |
| 18                          | Nowe Kozłowice                  |       | stodoła w zagrodzie nr 44, drewn.ok. 1930 – nie istnieje | ewid.       |
| 19                          | Nowe Kozłowice                  |       | dom nr 14, drewn., i. 20-te XX w. – nie istnieje         | ewid.       |
| 20                          | Nowe Kozłowice                  |       | dom nr 24, drewn.,ok. 1920 – nie istnieje                | ewid.       |
| 21                          | Nowe Kozłowice                  |       | dom nr 19, drewn., ok. 1930 – nie istnieje               | ewid.       |
| <b>Nowy Drzewicz</b>        |                                 |       |                                                          |             |
| 22                          | Nowy Drzewicz                   |       | dom i stodoła w zagrodzie nr 64, k XIX w.                | ewid.       |
| 23                          | Nowy Drzewicz                   |       | dom nr 65, drewn., k. XIX w.                             | ewid.       |
| 24                          | Nowy Drzewicz                   |       | dom nr 35, drewn., ok. 1930                              | ewid.       |
| <b>Nowy Oryszew</b>         |                                 |       |                                                          |             |
| 25                          | Nowy Oryszew                    |       | dom nr 42, mur. 1901                                     | ewid.       |
| 26                          | Nowy Oryszew                    |       | dom nr 48, drewn., 1923                                  | ewid.       |
| 27                          | Nowy Oryszew                    |       | dom nr 59, mur. 4 ćw. XIX w.                             | ewid.       |

| <b>Oryszew Osada</b>   |                 |  |                                                |                                 |
|------------------------|-----------------|--|------------------------------------------------|---------------------------------|
| 28                     | Oryszew - Osada |  | dom nr 4, mur. k. XIX w.                       | ewid.                           |
| 29                     | Oryszew - Osada |  | dom nr 5, mur., k. XIX w.                      | ewid.                           |
| 30                     | Oryszew - Osada |  | pozostałości zespół klaszt., ob. ośrodek wych. | ewid.                           |
| 31                     | Oryszew - Osada |  | zagroda młynarska nr 9, l. 20-te XX w.         | ewid.                           |
| 32                     | Oryszew - Osada |  | pozostałości zespołu dworskiego osady tkackiej | ewid.                           |
| <b>Podoryszew</b>      |                 |  |                                                |                                 |
| 33                     | Podoryszew      |  | dom nr 59, mur. ok. 1920                       | ewid.                           |
| 34                     | Podoryszew      |  | zagroda nr 12 ok. 1918                         | ewid.                           |
| <b>Popielarnia</b>     |                 |  |                                                |                                 |
| 35                     | Popielarnia     |  | dom i stodoła w zagrodzie nr 21, ok. 1920      | ewid.                           |
| 36                     | Popielarnia     |  | dom nr 17, drewn., k. XIX w.                   | ewid.                           |
| 37                     | Popielarnia     |  | dom nr 19, drewn., k. XIX w.                   | ewid.                           |
| 38                     | Popielarnia     |  | dom nr 23, drewn. ok. 1917                     | ewid.                           |
| <b>Smolarnia</b>       |                 |  |                                                |                                 |
| 39                     | Smolarnia       |  | dom nr 38, drewn., ok. 1930                    | ewid.                           |
| 40                     | Smolarnia       |  | dom nr 24, drewn., ok. 1920                    | ewid.                           |
| 41                     | Smolarnia       |  | dom nr 19, drewn., ok. 1920                    | ewid.                           |
| <b>Sokule</b>          |                 |  |                                                |                                 |
| 42                     | Sokule          |  | dwór, drewn., XVIII w.                         | Nr rej. 1163 z dnia 22.05.1975r |
| 43                     | Sokule          |  | dom nr 14, drewn., ok. 1920                    | ewid.                           |
| 44                     | Sokule          |  | dom nr 16, drewn., k. XIX w.                   | ewid.                           |
| 45                     | Sokule          |  | dom nr 15, mur. l. 20-te XX w.                 | ewid.                           |
| 46                     | Sokule          |  | kapliczka, mur. 1836                           | ewid.                           |
| 47                     | Sokule          |  | park dworski                                   | Nr rej. 560 z dnia 20.06.1981r  |
| <b>Stare Kozłowice</b> |                 |  |                                                |                                 |
| 48                     | Stare Kozłowice |  | dom nr 2, mur. ok. 1900                        | ewid.                           |
| 49                     | Stare Kozłowice |  | dom nr 19, mur. pocz. XX w.                    | ewid.                           |
| 50                     | Stare Kozłowice |  | dom nr 26, mur., k. XIX w.                     | ewid.                           |
| 51                     | Stare Kozłowice |  | dom nr 78, drewn., k. XIX w. – nie istnieje    | ewid.                           |
| 52                     | Stare Kozłowice |  | dom nr 72, mur., l 20-te XX w.                 | ewid.                           |
| <b>Stary Drzewicz</b>  |                 |  |                                                |                                 |
| 53                     | Stary Drzewicz  |  | dom i stodoła w zagrodzie nr 57, k. XIX w.     | ewid.                           |
| 54                     | Stary Drzewicz  |  | park dworski, l. 30-te XX w.                   | Nr rej. 724 z 01.06.1984r       |
| 55                     | Stary Drzewicz  |  | pałac, mur. I i poł. XIX w.                    | ewid.                           |
| 56                     | Stary Drzewicz  |  | dom nr 14, drewn., pocz. XX w.                 | ewid.                           |
| 57                     | Stary           |  | dom nr 17, drewn. 3 ćw. XIX w.                 | ewid.                           |

|                                       |                                |  |                                          |       |
|---------------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------------------|-------|
|                                       | Drzewicz                       |  |                                          |       |
| <b>Starowiskitki (Stare Wiskitki)</b> |                                |  |                                          |       |
| 58                                    | Starowiskitki (Stare Wiskitki) |  | zagroda nr 26, ok. 1920                  | ewid. |
| 59                                    | Starowiskitki (Stare Wiskitki) |  | dom nr 23, drewn. ok. 1935               | ewid. |
| 60                                    | Starowiskitki (Stare Wiskitki) |  | kapliczka i krzyż przydr., II poł. XX w. | ewid. |
| <b>Tomaszew</b>                       |                                |  |                                          |       |
| 61                                    | Tomaszew                       |  | dom nr 28, drewn. i. 30-te XX w.         | ewid. |
| 62                                    | Tomaszew                       |  | dom nr 27, drewn., I.20-te XX w.         | ewid. |
| 63                                    | Tomaszew                       |  | dom nr 1, drewn., ok. 1920               | ewid. |
| 64                                    | Tomaszew                       |  | dom i obora w zagrodzie nr 2, k. XIX w.  | ewid. |

Źródło: Dane uzyskane od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Tabela 8. Zabytkowe stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji WKZ w Warszawie wpisane do rejestru zabytków i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

| Lp. | Nr ew. AZP | Obiekt                                                                                       |
|-----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 59-59/1    | pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich, średniowiecza i nowożytności                  |
| 2   | 59-59/2    | pozostałości osady średniowiecznej                                                           |
| 3   | 59-59/3    | ślady osadnictwa średniowiecznego i nowożytnego                                              |
| 4   | 59-59/11   | ślady osadnictwa z epoki brązu, okresu późnołateńskiego i rzymskiego                         |
| 5   | 59-59/12   | pozostałości osady z młodszej epoki kamienia, wczesnej epoki brązu i wczesnego średniowiecza |
| 6   | 59-59/13   | pozostałości osady z wczesnego średniowiecza                                                 |
| 7   | 59-59/14   | pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich                                                |
| 8   | 59-59/21   | ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                                                   |
| 9   | 59-59/22   | ślad osadnictwa średniowiecznego                                                             |
| 10  | 59-59/25   | pozostałości osady średniowiecznej i nowożytnej                                              |
| 11  | 59-59/26   | pozostałości osady nowożytnej                                                                |
| 12  | 59-59/28*  | brak danych                                                                                  |
| 13  | 59-59/29*  | brak danych                                                                                  |
| 14  | 59-59/30*  | brak danych                                                                                  |
| 15  | 59-59/31*  | brak danych                                                                                  |
| 16  | 59-59/32*  | brak danych                                                                                  |
| 17  | 59-59/33*  | brak danych                                                                                  |
| 18  | 59-59/34*  | brak danych                                                                                  |
| 19  | 59-60/1*   | ślad osadnictwa nowożytnego                                                                  |
| 20  | 59-60/2*   | ślad osadnictwa nowożytnego                                                                  |
| 21  | 59-60/5*   | ślad osadnictwa z okresu halsztackiego i wpływów rzymskich oraz średniowiecza i nowożytności |
| 22  | 59-60/6*   | pozostałości osady nowożytnej                                                                |
| 23  | 59-60/9*   | pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich                                                |
| 24  | 59-60/10*  | pozostałości osady nowożytnej                                                                |
| 25  | 59-60/12*  | pozostałości osady nowożytnej                                                                |
| 26  | 59-60/15*  | ślady osadnictwa średniowiecznego i nowożytnego                                              |
| 27  | 59-60/16*  | ślady osadnictwa z epoki brązu i okresu halsztackiego                                        |

|    |           |                                                                                                |
|----|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28 | 59-60/17* | śląd osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                                                     |
| 29 | 59-60/18* | śląd osadnictwa wczesnośredniowiecznego                                                        |
| 30 | 59-60/19* | śląd osadnictwa wczesnośredniowiecznego                                                        |
| 31 | 59-60/1   | śląd osadnictwa starożytnego                                                                   |
| 32 | 59-60/2   | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 33 | 59-60/3   | pozostałości osady wielokulturowej, cmentarzysko starożytne                                    |
| 34 | 59-60/4   | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 35 | 59-60/5   | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                               |
| 36 | 59-60/6   | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 37 | 59-60/7   | pozostałości osady wielokulturowej, cmentarzysko z okresu wpływów                              |
| 38 | 59-60/8   | śląd osadnictwa z młodszej epoki kamienia                                                      |
| 39 | 59-60/9   | śląd osadnictwa ze schyłku starożytności                                                       |
| 40 | 59-60/10  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                               |
| 41 | 59-60/11  | ślady osadnictwa starożytnego i z wczesnego średniowiecza                                      |
| 42 | 59-60/12  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                               |
| 43 | 59-60/13  | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 44 | 59-60/14  | śląd osadnictwa starożytnego                                                                   |
| 45 | 59-60/15  | śląd osadnictwa starożytnego                                                                   |
| 46 | 59-60/16  | śląd osadnictwa z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich                                  |
| 47 | 59-60/17  | pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich i średniowiecza                                  |
| 48 | 59-60/18  | pozostałości osady z okresu halszackiego i średniowiecza                                       |
| 49 | 59-60/19  | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 50 | 59-60/20  | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 51 | 59-60/21  | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 52 | 59-60/22  | ślady osadnictwa z epoki kamienia i średniowiecza, cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich     |
| 53 | 59-60/23  | ślady osadnictwa z epoki brązu i średniowiecza                                                 |
| 54 | 59-60/24  | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 55 | 59-60/25  | śląd osadnictwa średniowiecznego                                                               |
| 56 | 59-60/26  | śląd osadnictwa średniowiecznego                                                               |
| 57 | 59-60/27  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                               |
| 58 | 59-60/28  | śląd osadnictwa średniowiecznego                                                               |
| 59 | 59-60/29  | pozostałości osady średniowiecznej                                                             |
| 60 | 59-60/30  | pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich, ślady osadnictwa średniowiecznego               |
| 61 | 59-60/31  | pozostałości osady wczesnośredniowiecznej, ślady osadnictwa starożytnego                       |
| 62 | 59-60/32  | śląd osadnictwa wczesnośredniowiecznego                                                        |
| 63 | 59-60/33  | śląd osadnictwa starożytnego                                                                   |
| 64 | 59-60/34  | śląd osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                                                     |
| 65 | 59-60/35  | ślady osadnictwa z epoki brązu                                                                 |
| 66 | 59-60/36  | ślady osadnictwa z okresu wpływów rzymskich i średniowiecza                                    |
| 67 | 59-60/37  | pozostałości osady wielokulturowej, cmentarzysko z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich |
| 68 | 59-60/38  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                               |
| 69 | 59-60/39  | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 70 | 59-60/40  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                               |
| 71 | 59-60/41  | pozostałości osady wielokulturowej                                                             |
| 72 | 59-60/42  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                               |
| 73 | 59-60/43  | ślady osadnictwa starożytnego i wczesnośredniowiecznego                                        |
| 74 | 59-60/44  | osada i cmentarzysko z epoki brązu, ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego           |
| 75 | 59-60/45  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                               |

|     |           |                                                                         |
|-----|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 76  | 59-60/46  | pozostałości osady starożytnej                                          |
| 77  | 59-60/47  | pozostałości osady starożytnej                                          |
| 78  | 59-60/48  | skarb denarów rzymskich                                                 |
| 79  | 59-60/49  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 80  | 59-60/50  | ślady osadnictwa średniowiecznego                                       |
| 81  | 59-60/51  | ślady osadnictwa średniowiecznego                                       |
| 82  | 59-60/52  | pozostałości osady wczesnośredniowiecznej                               |
| 83  | 59-60/53  | ślady osadnictwa i cmentarzysko starożytne                              |
| 84  | 59-60/54  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 85  | 59-60/55  | ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                              |
| 86  | 59-60/56  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 87  | 59-60/57  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 88  | 59-60/58  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 89  | 59-60/59  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 90  | 59-60/60  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 91  | 59-60/61  | ślad osadnictwa starożytnego                                            |
| 92  | 59-60/62  | ślad osadnictwa starożytnego                                            |
| 93  | 59-60/63  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 94  | 59-60/64  | ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                              |
| 95  | 59-60/70  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 96  | 59-60/71  | ślad osadnictwa starożytnego                                            |
| 97  | 59-60/72  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 98  | 59-60/73  | ślad osadnictwa średniowiecznego                                        |
| 99  | 59-60/74  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 100 | 59-60/75  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 101 | 59-60/76  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 102 | 59-60/77  | ślady osadnictwa starożytnego                                           |
| 103 | 59-60/78  | ślad osadnictwa z epoki brązu                                           |
| 104 | 59-60/79  | ślad osadnictwa z okresu halsztackiego                                  |
| 105 | 59-60/80  | ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                              |
| 106 | 59-60/81  | ślad osadnictwa średniowiecznego                                        |
| 107 | 59-60/82  | pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich                           |
| 108 | 59-60/83  | pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich                           |
| 109 | 59-60/84  | ślady osadnictwa z epoki brązu i średniowiecza                          |
| 110 | 59-60/85  | ślad osadnictwa starożytnego                                            |
| 111 | 59-60/86  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 112 | 59-60/87  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 113 | 59-60/88  | ślad osadnictwa z epoki brązu                                           |
| 114 | 59-60/89  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 115 | 59-60/90  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 116 | 59-60/91  | ślad osadnictwa z okresu halsztackiego i średniowiecznego               |
| 117 | 59-60/92  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 118 | 59-60/93  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 119 | 59-60/94  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 120 | 59-60/95  | ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                              |
| 121 | 59-60/96  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 122 | 59-60/97  | ślad osadnictwa z epoki kamienia                                        |
| 123 | 59-60/98  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                        |
| 124 | 59-60/99  | pozostałości osady starożytnej, cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich |
| 125 | 59-60/100 | ślad osadnictwa                                                         |
| 126 | 59-61/63  | ślady osadnictwa starożytnego                                           |
| 127 | 59-61/64  | pozostałości osady wielokulturowej                                      |
| 128 | 59-61/65  | ślad osadnictwa z epoki brązu                                           |
| 129 | 59-61/67  | pozostałości osady z epoki brązu                                        |
| 130 | 59-61/69  | pozostałości osady wielokulturowej, cmentarzysko starożytne             |

|     |           |                                                                                                                          |
|-----|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 131 | 59-61/70  | ślady osadnictwa starożytnego                                                                                            |
| 132 | 59-61/71  | ślady osadnictwa z epoki brązu                                                                                           |
| 133 | 59-61/72  | pozostałości osady starożytnej                                                                                           |
| 134 | 59-61/73  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                                         |
| 135 | 59-61/74  | ślady osadnictwa starożytnego                                                                                            |
| 136 | 59-61/78  | ślady osadnictwa z epoki żelaza                                                                                          |
| 137 | 59-61/95  | cmentarzysko z wczesnej epoki żelaza, ślady osadnictwa starożytnego                                                      |
| 138 | 59-61/96  | pozostałości osady starożytnej                                                                                           |
| 139 | 59-61/100 | ślady osady starożytnej z okresu wpływów rzymskich wpisane do rejestru zabytków dnia 21.11.1969 pod numerem A-837/Sk-763 |
| 140 | 59-61/101 | ślad osadnictwa z wczesnej epoki żelaza                                                                                  |
| 141 | 59-61/102 | ślady osadnictwa starożytnego                                                                                            |
| 142 | 59-61/117 | ślady osadnictwa starożytnego                                                                                            |
| 143 | 60-59/1   | pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich                                                                            |
| 144 | 60-59/2   | pozostałości osady wielokulturowej                                                                                       |
| 145 | 60-59/3   | pozostałości osady z epoki brązu i okresu wpływów rzymskich                                                              |
| 146 | 60-59/4   | pozostałości osady z epoki brązu                                                                                         |
| 147 | 60-59/5   | ślady osadnictwa starożytnego                                                                                            |
| 148 | 60-59/7   | pozostałości osady średniowiecznej i nowożytnej                                                                          |
| 149 | 60-59/9   | ślady osadnictwa średniowiecznego i nowożytnego                                                                          |
| 150 | 60-59/10  | ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich, pozostałości osady średniowiecznej i nowożytnej                              |
| 151 | 60-59/11  | cmentarzysko z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza                                                                       |
| 152 | 60-59/12  | ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego                                                                                  |
| 153 | 60-59/17  | ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego                                                                                  |
| 154 | 60-59/18  | ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                                                                               |
| 155 | 60-59/19  | pozostałości osady z epoki brązu                                                                                         |
| 156 | 60-59/20  | pozostałości osady z epoki brązu                                                                                         |
| 157 | 60-59/21  | ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                                                                               |
| 158 | 60-59/23* | brak danych                                                                                                              |
| 159 | 60-59/24* | brak danych                                                                                                              |
| 160 | 60-60/1*  | pozostałości osady średniowiecznej i nowożytnej                                                                          |
| 161 | 60-60/2*  | ślad osadnictwa średniowiecznego                                                                                         |
| 162 | 60-60/6*  | ślad osadnictwa średniowiecznego                                                                                         |
| 163 | 60-60/10* | pozostałości osady średniowiecznej                                                                                       |
| 164 | 60-60/11* | pozostałości osady średniowiecznej                                                                                       |
| 165 | 60-60/13* | pozostałości osady średniowiecznej                                                                                       |
| 166 | 60-60/1   | pozostałości osady z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich                                                         |
| 167 | 60-60/2   | pozostałości osady starożytnej                                                                                           |
| 168 | 60-60/3   | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                                         |
| 169 | 60-60/4   | pozostałości osady z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich, cmentarzysko z okresu halsztackiego                    |
| 170 | 60-60/5   | pozostałości osady wielokulturowej, cmentarzysko starożytne                                                              |
| 171 | 60-60/6   | ślad osadnictwa z epoki kamienia                                                                                         |
| 172 | 60-60/7   | ślad osadnictwa z epoki brązu                                                                                            |
| 173 | 60-60/8   | ślad osadnictwa z epoki brązu                                                                                            |
| 174 | 60-60/9   | ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego                                                                                  |
| 175 | 60-60/10  | ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia                                                                               |
| 176 | 60-60/11  | pozostałości osady z epoki brązu, ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia                                             |
| 177 | 60-60/12  | pozostałości osady z młodszej epoki kamienia                                                                             |
| 178 | 60-60/13  | pozostałości osady z epoki brązu                                                                                         |
| 179 | 60-60/14  | ślady osadnictwa z epoki brązu i wczesnego średniowiecza                                                                 |

|     |          |                                                                                                     |
|-----|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 180 | 60-60/15 | ślady osadnictwa z epoki brązu i średniowiecza                                                      |
| 181 | 60-60/16 | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                       |
| 182 | 60-60/17 | śląd osadnictwa z epoki kamienia                                                                    |
| 183 | 60-60/18 | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                    |
| 184 | 60-60/20 | ślady osadnictwa starożytnego                                                                       |
| 185 | 60-60/21 | ślady osadnictwa średniowiecznego                                                                   |
| 186 | 60-60/22 | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                    |
| 187 | 60-60/23 | śląd osadnictwa starożytnego                                                                        |
| 188 | 60-60/24 | pozostałości osady wielokulturowej                                                                  |
| 189 | 60-60/25 | ślady osadnictwa starożytnego                                                                       |
| 190 | 60-60/26 | śląd osadnictwa starożytnego                                                                        |
| 191 | 60-60/27 | pozostałości osady średniowiecznej                                                                  |
| 192 | 60-60/28 | śląd osadnictwa z okresu halsztackiego                                                              |
| 193 | 60-60/29 | śląd osadnictwa starożytnego                                                                        |
| 194 | 60-60/30 | pozostałości osady wielokulturowej, cmentarzysko z wczesnej epoki żelaza                            |
| 195 | 60-60/31 | ślady osadnictwa starożytnego                                                                       |
| 196 | 60-60/32 | cmentarzysko z wczesnej epoki żelaza                                                                |
| 197 | 60-60/33 | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                       |
| 198 | 60-60/34 | pozostałości osady z wczesnej epoki żelaza                                                          |
| 199 | 60-60/35 | pozostałości osady starożytnej                                                                      |
| 200 | 60-60/36 | pozostałości osady starożytnej i średniowiecznej                                                    |
| 201 | 60-60/37 | pozostałości osady wielokulturowej, cmentarzysko z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich      |
| 202 | 60-60/38 | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                    |
| 203 | 60-60/39 | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                    |
| 204 | 60-60/40 | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                    |
| 205 | 60-60/41 | ślady osadnictwa starożytnego                                                                       |
| 206 | 60-60/42 | ślady osadnictwa starożytnego                                                                       |
| 207 | 60-60/43 | pozostałości osady wielokulturowej                                                                  |
| 208 | 60-60/44 | pozostałości osady wielokulturowej, cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich                         |
| 209 | 60-60/45 | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                       |
| 210 | 60-60/46 | ślady osadnictwa starożytnego i wczesnośredniowiecznego                                             |
| 211 | 60-60/47 | ślady osadnictwa z epoki brązu                                                                      |
| 212 | 60-60/48 | śląd osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                                                          |
| 213 | 60-60/49 | ślady osadnictwa starożytnego i wczesnośredniowiecznego                                             |
| 214 | 60-60/50 | ślady osadnictwa średniowiecznego                                                                   |
| 215 | 60-60/51 | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                    |
| 216 | 60-60/52 | śląd osadnictwa z epoki kamienia                                                                    |
| 217 | 60-60/53 | pozostałości osady wielokulturowej                                                                  |
| 218 | 60-60/54 | ślady osadnictwa starożytnego, średniowiecznego i nowożytnego                                       |
| 219 | 60-60/55 | pozostałości osady średniowiecznej, ślady osadnictwa starożytnego                                   |
| 220 | 60-60/56 | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                    |
| 221 | 60-60/57 | pozostałości osady z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich, ślady osadnictwa średniowiecznego |
| 222 | 60-60/58 | cmentarzysko i ślady osadnictwa starożytnego                                                        |
| 223 | 60-60/59 | pozostałości osady wielokulturowej                                                                  |
| 224 | 60-60/60 | ślady osadnictwa starożytnego                                                                       |
| 225 | 60-60/61 | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                    |
| 226 | 60-60/62 | ślady osadnictwa starożytnego                                                                       |
| 227 | 60-60/63 | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                    |
| 228 | 60-60/64 | ślady osadnictwa starożytnego, średniowiecznego i nowożytnego                                       |

|     |            |                                                                                                                           |
|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 229 | 60-60/65   | śląd osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                                                                                |
| 230 | 60-60/66   | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                                          |
| 231 | 60-60/67   | ślady osadnictwa z epoki brązu i średniowiecza                                                                            |
| 232 | 60-60/68   | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                                          |
| 233 | 60-60/69   | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                                             |
| 234 | 60-60/70   | pozostałości osady wielokulturowej                                                                                        |
| 235 | 60-60/71   | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                                          |
| 236 | 60-60/72   | pozostałości osady wielokulturowej                                                                                        |
| 237 | 60-60/73   | pozostałości osady średniowiecznej w części wpisane do rejestru zabytków w dniu 03.04.1988 r. pod numerem Sk/788 dział A. |
| 238 | 60-60/74   | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                                          |
| 239 | 60-60/75   | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                                             |
| 240 | 60-60/76   | pozostałości osady starożytnej                                                                                            |
| 241 | 60-60/77   | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                                             |
| 242 | 60-60/78   | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                                             |
| 243 | 60-60/79   | śląd osadnictwa średniowiecznego                                                                                          |
| 244 | 60-60/80   | pozostałości osady wielokulturowej                                                                                        |
| 245 | 60-60/83   | pozostałości osady wielokulturowej                                                                                        |
| 246 | 60-60/84   | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                                             |
| 247 | 60-60/85   | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                                             |
| 248 | 60-60/86   | pozostałości osady starożytnej                                                                                            |
| 249 | 60-60/87   | ślady osadnictwa starożytnego                                                                                             |
| 250 | 60-60/88   | ślady osadnictwa starożytnego                                                                                             |
| 251 | 60-60/89   | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                                             |
| 252 | 60-60/90   | pozostałości osady wielokulturowej                                                                                        |
| 253 | 60-60/91   | ślady osadnictwa z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich oraz średniowiecza                                         |
| 254 | 60-60/92   | pozostałości osady wielokulturowej                                                                                        |
| 255 | 60-60/93   | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                                             |
| 256 | 60-60/94   | śląd osadnictwa z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich                                                             |
| 257 | 60-60/95   | pozostałości osady wielokulturowej                                                                                        |
| 258 | 60-60/96   | pozostałości osady z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich                                                          |
| 259 | 60-60/97   | pozostałości osady z okresu późnolateńskiego i wpływów rzymskich                                                          |
| 260 | 60-60/99   | śląd osadnictwa z okresu wpływów rzymskich                                                                                |
| 261 | 60-60/100  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                                          |
| 262 | 60-60/101  | śląd osadnictwa z okresu późnolateńskiego i wczesnego średniowiecza                                                       |
| 263 | 60-60/102  | śląd osadnictwa starożytnego                                                                                              |
| 264 | 60-60/103  | pozostałości osady wielokulturowej                                                                                        |
| 265 | 60-60/104  | śląd osadnictwa z wczesnej epoki żelaza                                                                                   |
| 266 | 60-60/105  | ślady osadnictwa starożytnego i średniowiecznego                                                                          |
| 267 | 60-60/107* | śląd osadnictwa z wczesnej epoki żelaza                                                                                   |
| 268 | 60-61/21   | śląd osadnictwa nowożytnego                                                                                               |
| 269 | 61-59/11   | pozostałości osady nowożytnej                                                                                             |
| 270 | 61-60/1    | pozostałości osady z epoki brązu                                                                                          |
| 271 | 61-60/6    | śląd osadnictwa starożytnego                                                                                              |
| 272 | 61-60/7    | śląd osadnictwa z epoki brązu                                                                                             |
| 273 | A.66       | brak danych                                                                                                               |
| 274 | A.67       | brak danych                                                                                                               |
| 275 | A.68       | brak danych                                                                                                               |
| 276 | A.69       | brak danych                                                                                                               |
| 277 | A.70       | brak danych                                                                                                               |

|     |          |                                                                                                                   |
|-----|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 278 | A.71     | brak danych                                                                                                       |
| 279 | A.73     | brak danych                                                                                                       |
| 280 | A.77     | brak danych                                                                                                       |
| 281 | 61-59-24 | śląd osadnictwa, epoka kamienia- brązu, późny neolit/ wczesna epoka brązu                                         |
| 282 | 61-59-27 | śląd osadnictwa, śląd osadnictwa                                                                                  |
| 283 | 61-59-31 | śląd osadnictwa, późny neolit- wczesna epoka brązu, wczesna epoka brązu, epoka kamienia- epoka brązu, nowożytność |

Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk (zabytków) archeologicznych, uwzględniające ich aktualny stan zachowania i zagospodarowania, będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W granicach stref ochrony konserwatorskiej zostaną określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków- ich zachowanie lub przebadanie i udostępnienie terenu dla inwestycji.

#### 4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DEMOGRAFICZNEGO I SPOŁECZNEGO

(Aktualne dane znajdują się w rozdziale 8. Analizy służące określeniu potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Wiskitki).

##### 4.1. Demografia

Gmina Wiskitki liczyła na dzień 31 grudnia 2012r. 9857 mieszkańców, z czego kobiety stanowią 49,95% tj. 4924. Na dzień 31 grudnia 2018r. liczba mieszkańców wzrosła do 9883 osób, w tym 4929 kobiet.

Gęstość zaludnienia wyniosła na koniec 2012r. 65,30 osób/km<sup>2</sup>, a na koniec 2018r. 66 osób/km<sup>2</sup>.

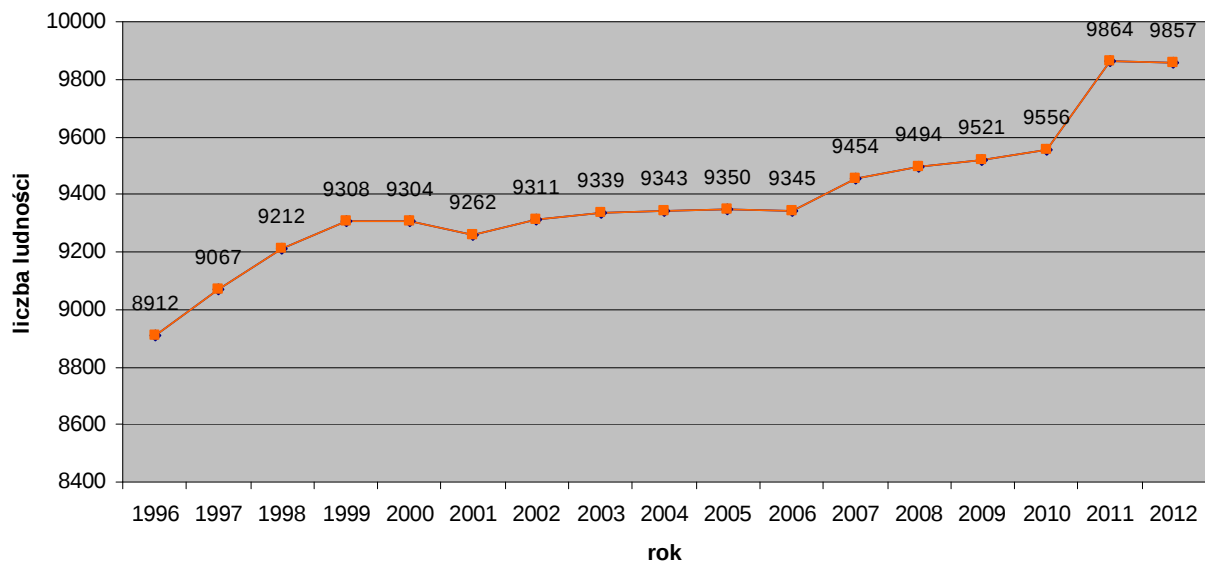
Liczba ludności wg grup wieku w roku 2012: w roku 2018:

- wiek przedprodukcyjny - 1992 osób (20,21%), 1874 osób (18,96%),
- wiek produkcyjny - 6211 osób (63,01%), 6099 osób (61,71%),
- wiek poprodukcyjny - 1654 osób (16,783%). 1910 osób (19,33%).

Biorąc pod uwagę proporcje pomiędzy poszczególnymi grupami wiekowymi, strukturę wiekową ludności należy uznać za korzystną z punktu widzenia dalszego rozwoju Gminy.

Wykres 4. Liczba ludności w gminie Wiskitki w latach 1996 – 2012.

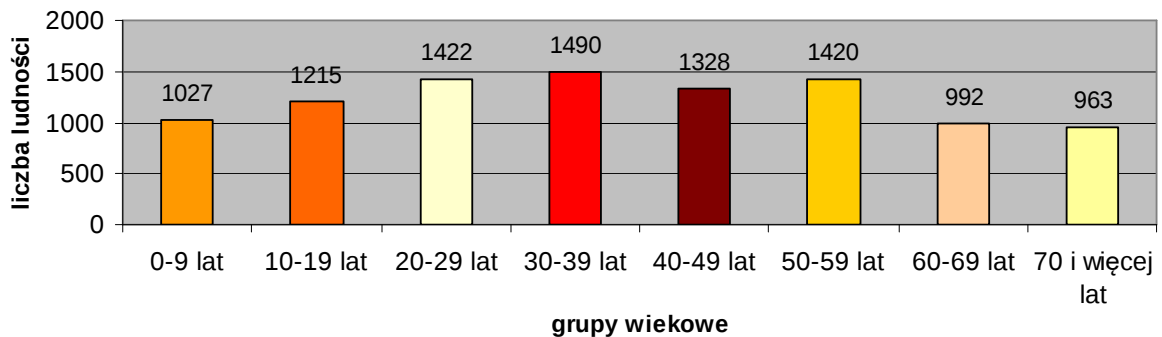
### Ludność gminy Wiskitki w latach 1996 - 2012



Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy Wiskitki oraz GUS.

Wykres 5. Ludność gminy Wiskitki z podziałem na grupy wiekowe, stan na dzień 31 grudnia 2012r.

### Ludność gminy Wiskitki z podziałem na grupy wiekowe

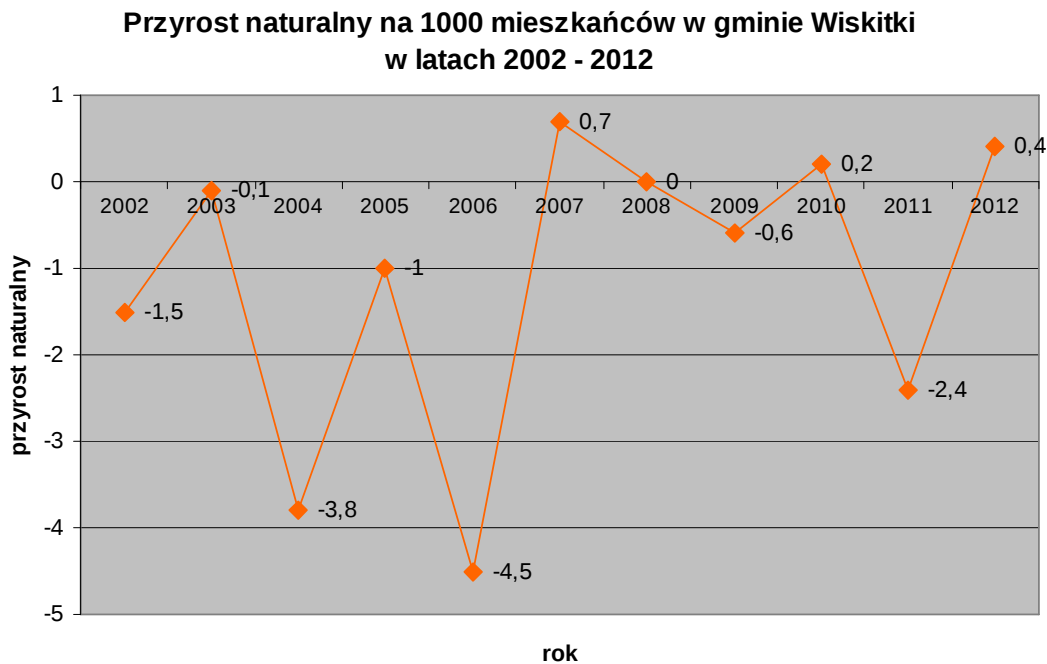


Źródło: Dane GUS na dzień 31 grudnia 2012r.

Ludność gminy od wielu lat cechuje ujemny poziom przyrostu naturalnego. Wyjątek stanowią lata 2007, 2010 i 2012, gdzie wystąpił dodatni wynik (odpowiednio 0,7, 0,2 i 0,4 na 1000 mieszkańców). Ujemny przyrost naturalny jest efektem wysokiego poziomu zgonów oraz niskiego poziomu urodzeń, które w gminie utrzymują się od wielu lat.

Przyrost naturalny w ostatnich latach utrzymuje się ujemny i w 2017r. wynosił – 1,6, a w 2018r. – 2,6.

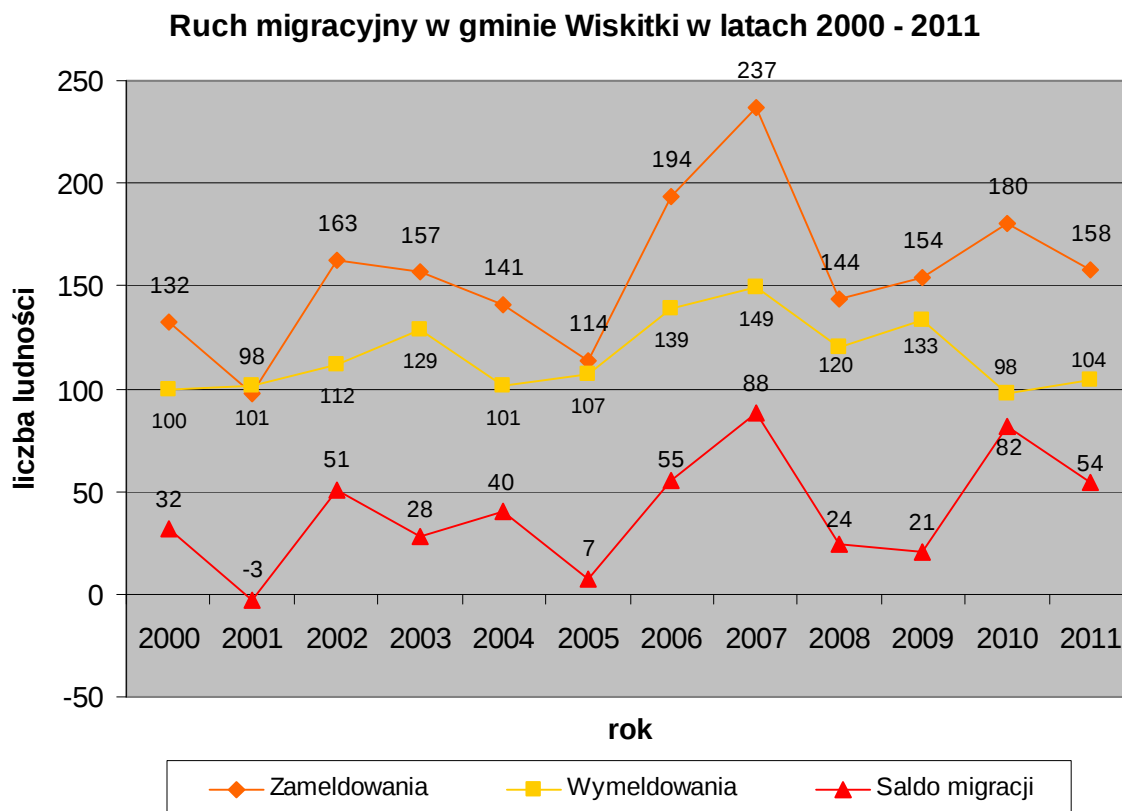
Wykres 6. Przyrost naturalny na 100 mieszkańców w gminie Wiskitki w latach 2000 – 2012.



Źródło: Dane GUS.

Korzystnym procesem demograficznym jest dodatnie saldo migracji utrzymujące się od 2002r. Jest ono wyrazem poprawiającej się atrakcyjności gminy. Rozmieszczenie przestrzenne migracji jest nierównomierne. Na przestrzeni ostatnich lat, dodatnie migracje występowały jedynie w centrum gminy tj. w miejscowości Wiskitki. Rozwój gminy i nowe inwestycje zewnętrzne, które z upływem czasu winny zaowocować wzrostem miejsc pracy przyczynią się do napływu ludności i dodatniego salda migracji. I tak np. w roku 2010 na terenie gminy zameldowały się 180 nowe osoby, a w tym czasie wymeldowały się 98.

Wykres 7. Ruch migracyjny w gminie Wiskitki w latach 2000 – 2011.



Źródło: Dane GUS.

W ostatnich latach można zaobserwować znaczne wahania wskaźnika migracji. W przypadku gminy Wiskitki saldo migracji jest raczej dodatnie poza rokiem 2013 i 2017, gdzie ilość osób wymeldowujących się jest większa od ilości osób meldujących (szczegółowe dane w ust. 8 Analizy służące określeniu potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Wiskitki pkt. 8.11 Demografia – analiza stanu istniejącego).

#### 4.2. Warunki mieszkaniowe

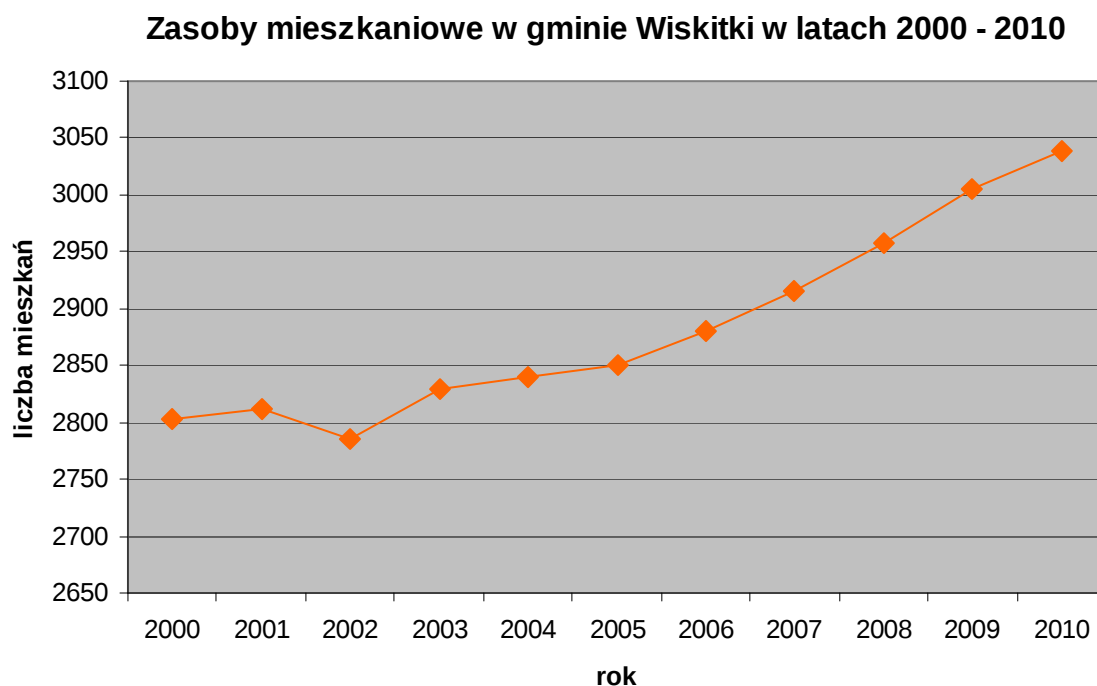
Podstawową bazą mieszkaniową gminy jest budownictwo zagrodowe i jednorodzinne, należące do osób prywatnych. Poza tym, część ludności mieszka w budynkach komunalnych. Ogółem liczba mieszkań w roku 2010 na terenie gminy Wiskitki wyniosła 3038. Ze względu na tradycje rolnicze większość mieszkańców gminy zamieszkuje ją od urodzenia. W 2018r. liczba mieszkań wzrosła do 3 355.

W skład komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy Wiskitki wchodzi lokale położone w 25 budynkach (w tym 3 budynki ośrodków zdrowia) - będących w całości własnością gminy oraz pozostające w jej posiadaniu samoistnym, a także lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza gmina Wiskitki.

Na terenie gminy Wiskitki w zakresie mieszkalnictwa przeważają budynki stare, w dużej mierze już wyeksploatowane. Największy rozwój budownictwa mieszkalnego przypadł na okres powojenny, do końca lat osiemdziesiątych. W dekadach lat siedemdziesiątych czy osiemdziesiątych wybudowano średnio dwa razy więcej budynków mieszkalnych niż w ostatniej dekadzie XX wieku. Analizując rozwój budownictwa na przestrzeni lat odnotować można tendencje wzrostowe, szczególnie zauważalne od roku 2005. Stały rozwój budownictwa zapewne spowodowany jest z jednej strony bliskością miasta Żyrardów, co przekłada się na rozwój zabudowy mieszkaniowej w takich miejscowościach

jak Działki, Stare Kozłowice i Nowe Kozłowice. Z drugiej strony sprzyja rozwojowi zabudowy mieszkaniowej obecność na terenie gminy linii kolejowej z dwoma przystankami kolei osobowej, co powoduje rozwój zabudowy mieszkaniowej w takich miejscowościach jak Jesionka i Franciszków. Wzrost budownictwa mieszkaniowego spowodowany jest również ciążeniami w kierunku dogodnej lokalizacji względem głównych szlaków komunikacyjnych (węzeł na autostradzie A2 w miejscowości Wiskitki), ośrodka administracyjnego w Wiskitkach oraz stopniowym uchwalaniem planów miejscowych oraz planowanymi inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej.

Wykres 8. Zasoby mieszkaniowe w gminie Wiskitki.



Źródło: Dane GUS.

W ostatnich latach nastąpił ponowny wzrost budownictwa jednorodzinnego na terenie gminy. Zgodnie z danymi GUS w roku 2008 i 2009 oddano do użytkowania odpowiednio 43 i 47 budynków mieszkalnych. W roku 2010 ta liczba spadła do 33 nowo wybudowanych budynków mieszkalnych.

Na terenie gminy Wiskitki znajduje się (wg danych GUS na dzień 31.12.2010) 3038 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 229720 m<sup>2</sup>. Przeciętna liczba osób w jednym mieszkaniu wynosi 3,1 (wskaźnik dla województwa oscyluje w okolicach 3). Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkanie wynosi 75,6m<sup>2</sup> i jest to wartość zbliżona do analogicznych danych dla innych gmin o podobnej wielkości na terenie Mazowsza.

W 2018r. (wg danych GUS na dzień 31.12.2018) liczba mieszkań wzrosła do 3 355 o łącznej powierzchni użytkowej 273 432,5m<sup>2</sup>. Przeciętna liczba osób w jednym mieszkaniu wynosi 2,95 (wskaźnik dla województwa oscyluje w okolicach 3). Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkanie wzrosła i wynosi 81,5m<sup>2</sup>.

Szczegółowe informacje w zakresie mieszkalnictwa na terenie gminy Wiskitki przedstawiają poniższe tabele i wykresy.

Tabela nr 9. Zmiany w zasobach mieszkaniowych w gminie Wiskitki w latach 2002 – 2010 i 2018.

|            | rok     | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2018 |
|------------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Mieszkania | mieszk. | 2785 | 2830 | 2840 | 2850 | 2880 | 2915 | 2958 | 3005 | 3038 | 3355 |

|                                |                |        |        |        |        |        |        |        |        |        |          |
|--------------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Izby                           | izba           | 9817   | 10068  | 10122  | 10175  | 10331  | 10535  | 10787  | 11049  | 11227  | 12950,5  |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań | m <sup>2</sup> | 196263 | 201811 | 203177 | 204416 | 208426 | 212994 | 218808 | 224965 | 229720 | 273432,5 |

Źródło: Dane GUS.

Ogólna liczba mieszkań na terenie gminy w latach 2002 – 2010 wzrosła o blisko 8,33% (analogiczna przeciętna wartość dla innych gmin Mazowsza kształtuje się na poziomie 4-5%), podczas gdy ich całkowita powierzchnia użytkowa wzrosła o około 14,56%.

Tabela nr 10. Powierzchnia mieszkań w gminie Wiskitki w latach 2002 – 2010 i 2018.

|                           | rok            | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2018 |
|---------------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Powierzchnia 1 mieszkania | m <sup>2</sup> | 70,47 | 71,31 | 71,54 | 71,72 | 72,37 | 73,07 | 73,97 | 74,86 | 75,62 | 81,5 |

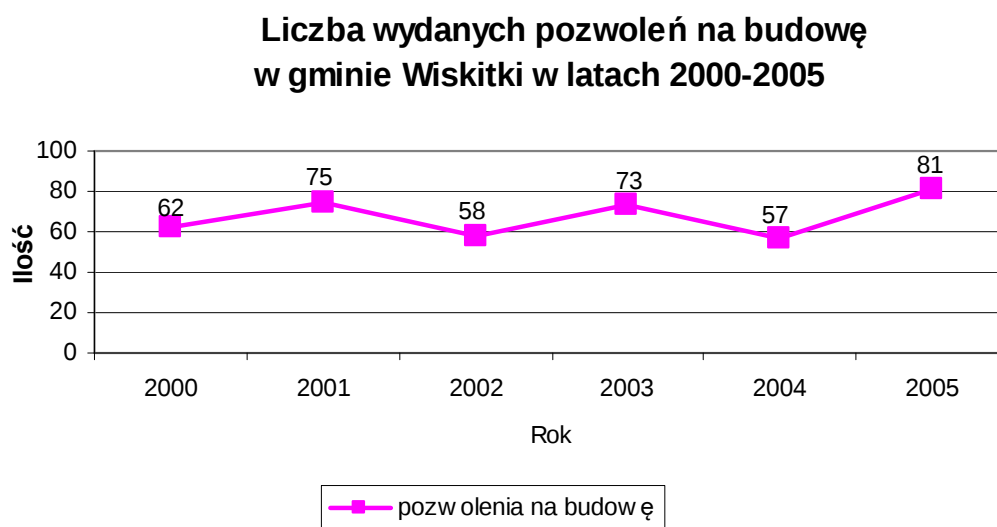
Źródło: Dane GUS.

Wg danych GUS z 2010r. (2018r.) na terenie gminy Wiskitki spośród zamieszkaných 3038 (3355) mieszkań:

- 84,89% (89,8%) - podłączonych jest do wodociągu,
- 66,36% (80,18%) - posiada spłukiwany ustęp,
- 66,10% (75,9%) - łazienkę,
- 61,78% (69,3%) - centralne ogrzewanie.

Od 2010r. do 2018r. wzrosła ponad dwukrotnie liczba mieszkań zaopatrzonych w gaz z 7 do 15.

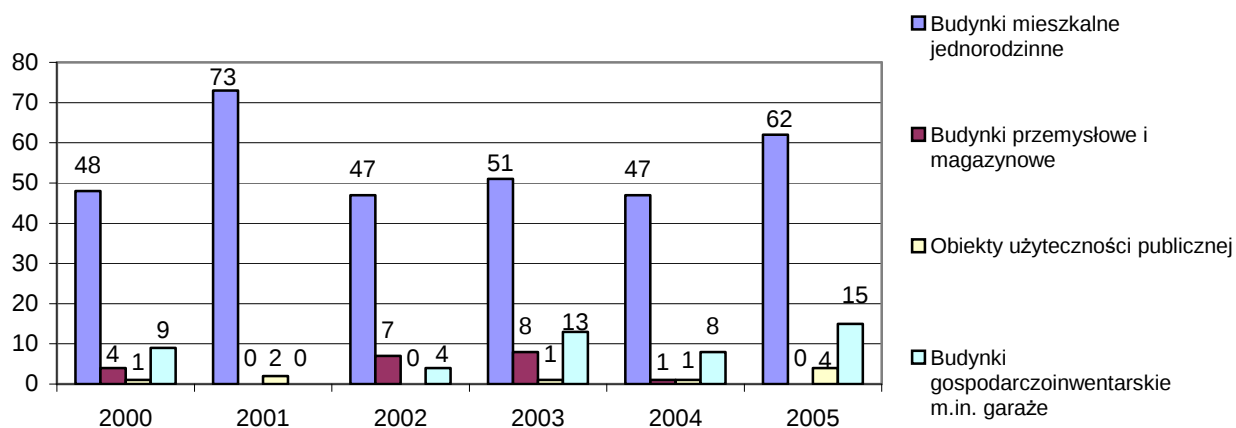
Wykres 9. Ilość wydanych pozwoleń na budowę w gminie Wiskitki w latach 2000-2005



Źródło: Dane uzyskane w Starostwie powiatowym w Żyrardowie.

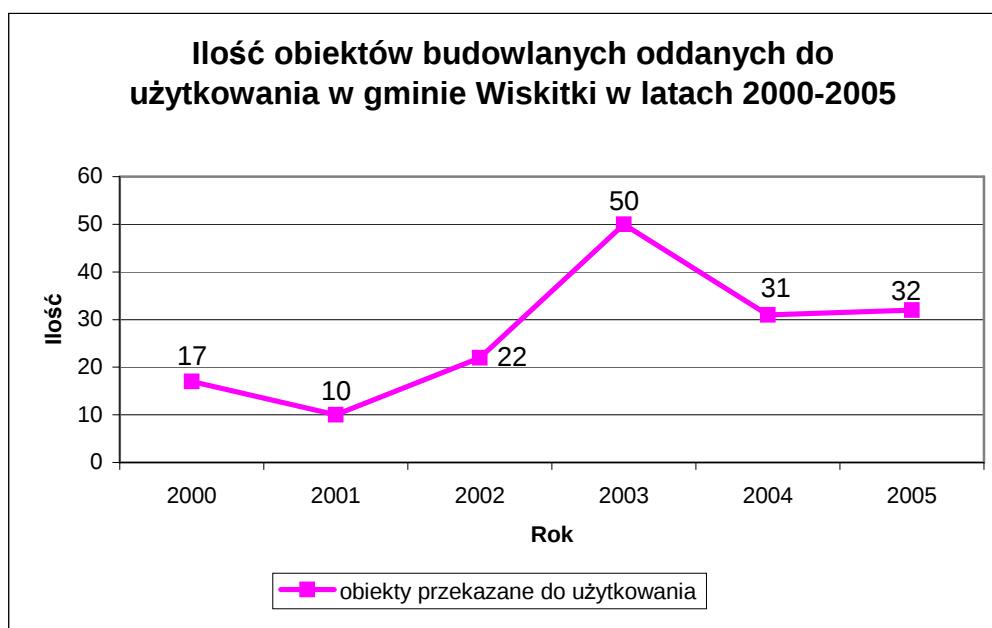
Wykres 10. Ilość wydanych pozwoleń na budowę w gminie Wiskitki w latach 2000 – 2005.

### Ilość wydanych pozwoleń na budowę w gminie Wiskitki w latach 2000-2005



Źródło: Dane uzyskane w Starostwie powiatowym w Żyrardowie.

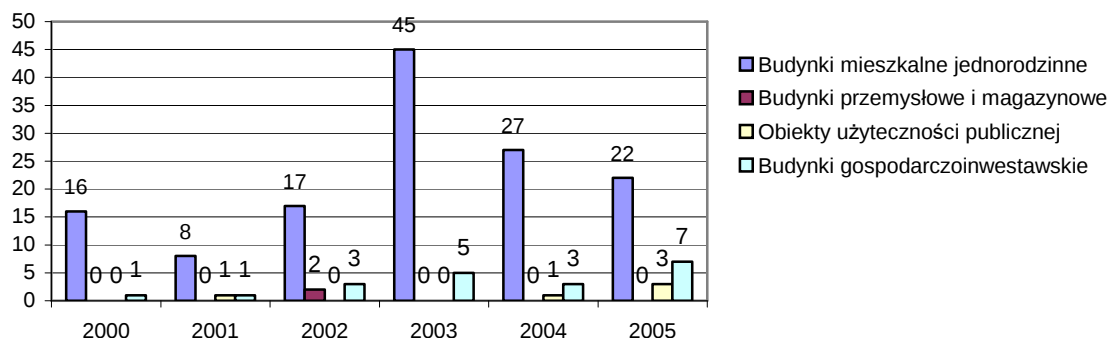
Wykres 11. Ilość obiektów budowlanych przekazanych do użytkowania w gminie Wiskitki w latach 2000 – 2005.



Źródło: Dane uzyskane w Starostwie Powiatowym w Żyrardowie oraz Powiatowym Inspektoracie Budowlanym.

Wykres 12. Ilość obiektów budowlanych oddanych do użytkowania w gminie Wiskitki w latach 2000 – 2005.

**Ilość obiektów budowlanych oddanych do użytkowania w Gminie Wiskitki w latach 2000-2005**



Źródło: Dane uzyskane z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

W ostatnich latach liczba wydanych pozwoleń na budowę utrzymuje się na podobnym poziomie. Wyjątek stanowi rok 2001, w którym liczba ta znacznie wzrosła. Natomiast liczba oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych utrzymuje tendencję skokową. Duży wzrost nastąpił w 2003 r. (2,65 razy więcej oddano do użytkowania budynków mieszkalnych w porównaniu z 2002 r.), który wynikał z wprowadzenia nowelizacji ustawy „Prawo budowlane”, zmieniającej m.in. przepisy dotyczące odbioru budynków.

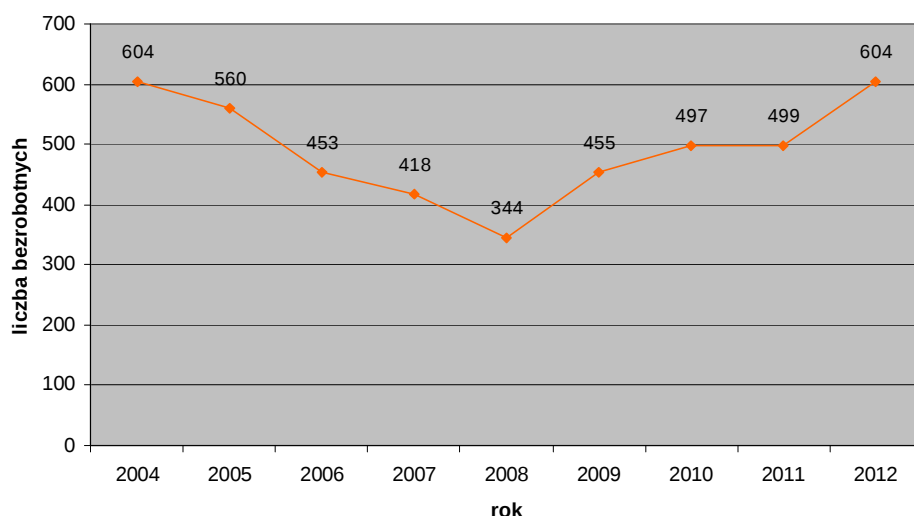
#### 4.3. Bezrobocie

Ogółem w gminie Wiskitki na koniec 2012r. zarejestrowanych było 604 bezrobotnych, z czego 264 osób to kobiety, a 340 – mężczyźni.

Pod koniec czerwca 2019r. liczba bezrobotnych w gminie Wiskitki wynosiła 404 osoby, z czego 186 osób to kobiety, a 218 – mężczyźni.

Wykres 13. Bezrobotni w gminie Wiskitki w latach 2004 - 2012.

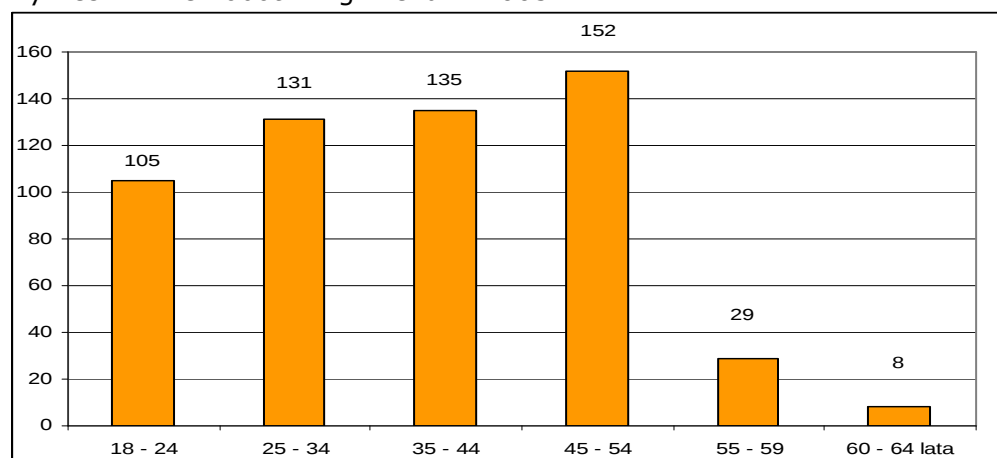
**Liczba bezrobotnych w gminie Wiskitki w latach 2004 - 2012**



Źródło: Dane GUS.

Do roku 2008 następował spadek liczby bezrobotnych w gminie Wiskitki z poziomu 604 osób do 344 osób. Od roku 2008 następuje stały bardziej lub mniej dynamiczny wzrost liczby bezrobotnych. W przeciągu 4 lat (w latach 2008 – 2012) liczba bezrobotnych wzrosła o 260 osób.

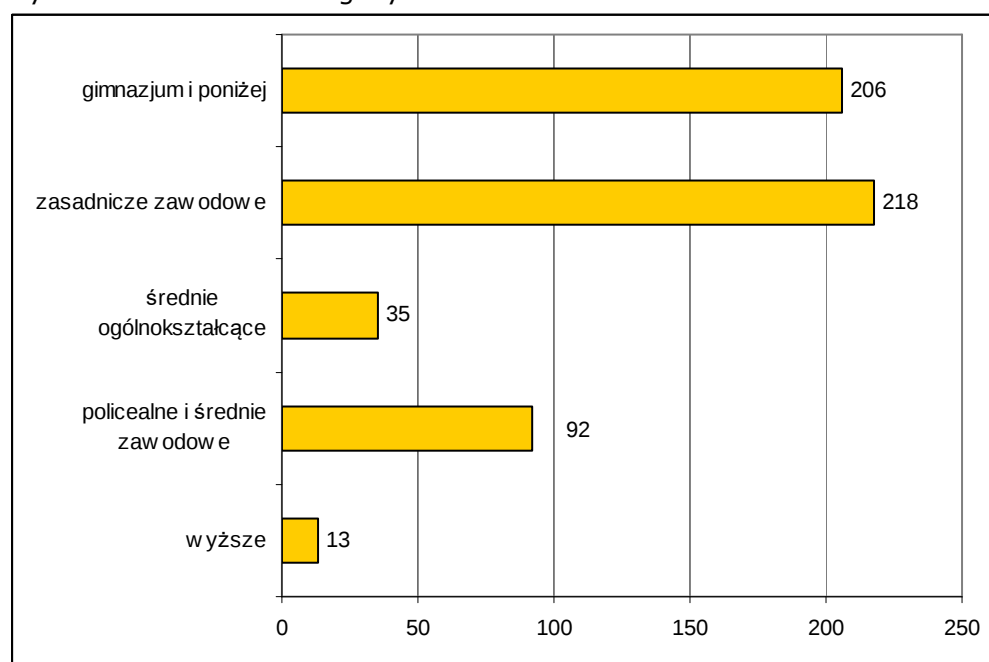
Wykres 14. Bezrobotni wg wieku w 2005r.



Źródło: Dane uzyskane z PUP w Żyrardowie.

Największą grupę bezrobotnych stanowią osoby w wieku od 25 lat do 54 lat tj. 418 osób (74,6%). Z kolei 18,8% osób w wieku do 25 lat pozostaje bez pracy. Natomiast osoby bezrobotne w wieku powyżej 55 lat stanowią 6,6% ogółu bezrobotnych w gminie Wiskitki.

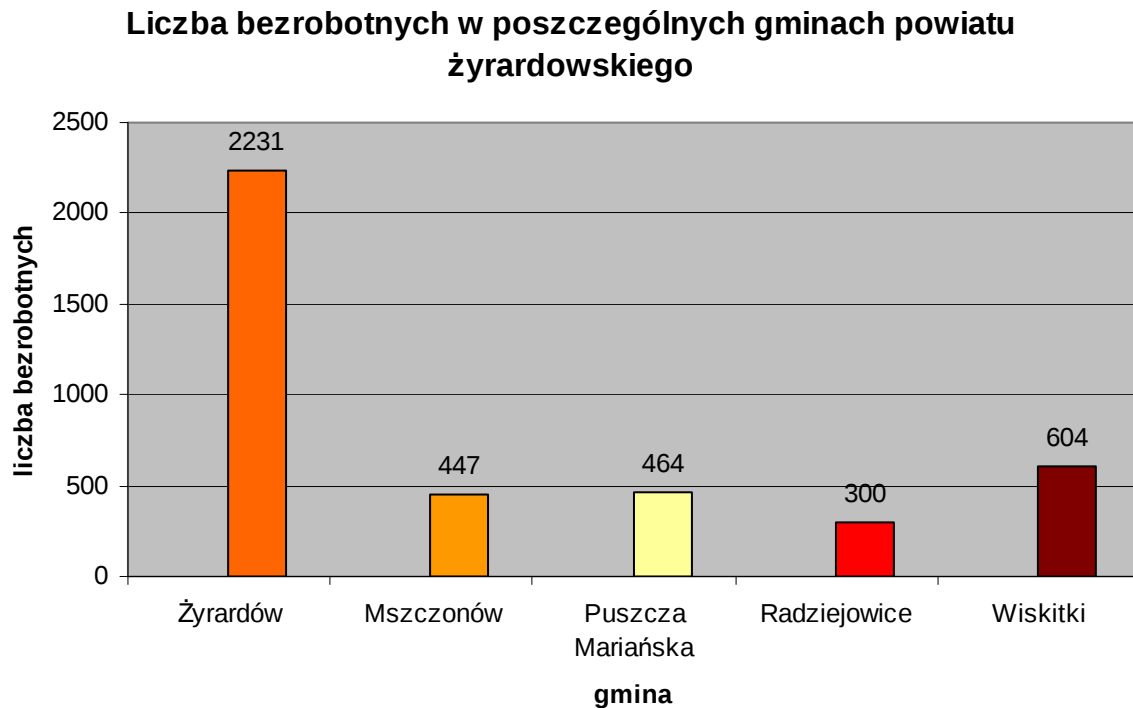
Wykres 15. Bezrobotni wg wykształcenia w 2005r.



Źródło: Dane uzyskane z PUP w Żyrardowie.

Niepokojącym trendem jest bardzo duży odsetek bezrobotnych nie pobierających zasiłku i pozostających bez pracy powyżej roku (na dzień 31.12.2005 r. – 212 osób czyli około 37,86%, w tym 211 to osoby długotrwale bezrobotne).

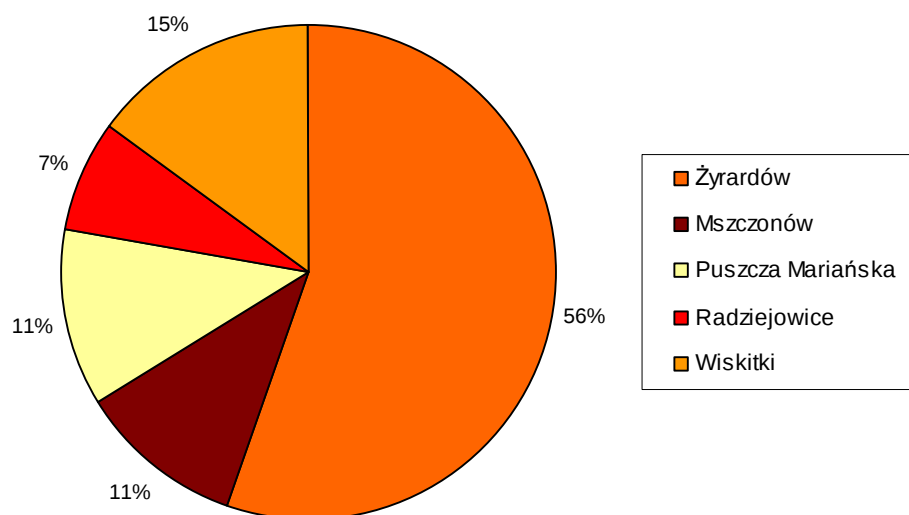
Wykres 16. Bezrobocie w gminie Wiskitki na tle gmin z pow. żyrardowskiego w 2012r.



Źródło: Dane GUS, 31 grudzień 2012r.

Wykres 17. Bezrobocie w gminie Wiskitki na tle gmin z pow. żyrardowskiego w 2012 r.

**Udział liczby bezrobotnych poszczególnych gmin na tle powiatu żyrardowskiego**



Źródło: Dane GUS, 31 grudzień 2012r.

Na koniec 2012 roku w całym powiecie żyrardowskim było zarejestrowanych 4046 osób bezrobotnych. Na gminę Wiskitki przypadało w tym czasie 15% bezrobotnych z całego powiatu.

Na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba bezrobotnych w gminie Wiskitki zarejestrowanych na dzień 31.12.2018r. wyniosła 422 osoby i była niższa o 50 osób od liczby zarejestrowanych bezrobotnych na koniec 2017r., a pod koniec czerwca 2019r. były to już tylko 404 osoby.

Z tego wynika, że bezrobocie w gminie w przedziale ostatnich lat systematycznie maleje, a zatrudnienie zwiększa się.

#### 4.4. Infrastruktura społeczna

##### 4.4.1. Oświata

Na terenie gminy Wiskitki znajdują się cztery szkoły podstawowe:

- szkoła podstawowa im. Jana Pawła II we Franciszkowie,
  - szkoła podstawowa im. Aleksandra Kamińskiego w Guzowie,
  - szkoła podstawowa im. Prof. Zbigniewa Religi w Miedniewicach,
  - ~~zespół szkolno-przedszkolny im. Marii Kownackiej w Wiskitkach,~~
  - szkoła podstawowa im. Marii Kownackiej w Wiskitkach,
- oraz przedszkole publiczne i żłobek publiczny w Wiskitkach przy ul. Spółdzielczej; przedszkole niepubliczne „Dolina Krecika” w Nowych Kozłowicach.

~~Jak również gimnazjum im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Wiskitkach oraz Zespół Szkół nr 3 im. Marii Skłodowskiej – Curie w Wiskitkach (technikum i liceum ogólnokształcące).~~

Łącznie na terenie całej gminy w roku szkolnym 2011/12 uczyło się 1117 dzieci i młodzieży, w tym:

- w szkołach podstawowych – 551
- w gimnazjum – 328
- w zespole szkół – 238

W oświacie gminy pracuje 120 nauczycieli i wychowawców (101 nauczycieli posiada wyższe wykształcenie).

Łącznie na terenie całej gminy w roku szkolnym 2018/19 uczyło się 1332 dzieci i młodzieży, w tym:

- w szkołach podstawowych – 809
- w publicznym przedszkolu i oddziałach przedszkolnych w szkołach- 254
- w niepublicznym przedszkolu- 36
- w szkole średniej- 233

Tabela 11. Wykształcenie nauczycieli

| Lp. | Rodzaj wykształcenia                  | Szkoła podstawowa w Franciszkowie | Szkoła podstawowa w Guzowie | Szkoła podstawowa w Miedniewicach | Szkoła podstawowa w Wiskitkach | Gimnazjum | Liceum    |
|-----|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|
| 1.  | wyższe z przygotowaniem pedagogicznym | 12                                | 9                           | 12                                | 18                             | 26        | 24        |
| 2.  | licencjat                             | 3                                 | 4                           | 0                                 | 0                              | 3         | 2         |
| 3.  | studium nauczycielskie                | 0                                 | 2                           | 0                                 | 4                              | 0         | 0         |
| 4.  | średnie                               | 0                                 | 0                           | 0                                 | 1                              | 0         | 0         |
| 5.  | <b>ogółem</b>                         | <b>15</b>                         | <b>15</b>                   | <b>12</b>                         | <b>23</b>                      | <b>29</b> | <b>26</b> |

Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach.

Tabela 12. Liczba sal lekcyjnych oraz średnia liczba uczniów przypadająca na jedną salę lekcyjną.

| Lp. | Rodzaj wykształcenia | Szkoła podstawowa w Franciszkowie | Szkoła podstawowa w Guzowie | Szkoła podstawowa w Miedniewicach | Szkoła podstawowa w Wiskitkach | Gimnazjum | Liceum |
|-----|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------|--------|
| 1.  | Salę lekcyjne        | 10                                | 8                           | 9                                 | 14                             | 10        | 9      |

|    |                                   |      |       |     |       |      |      |
|----|-----------------------------------|------|-------|-----|-------|------|------|
| 2. | Liczba uczniów na 1 salę lekcyjną | 16,9 | 18,25 | 9,1 | 20,85 | 36,7 | 26,9 |
|----|-----------------------------------|------|-------|-----|-------|------|------|

Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach.

W 2003 r. został oddany do użytku nowy budynek gimnazjum i liceum **obecnie zajmowany przez Szkołę Podstawową i Zespół Szkół nr 3** w Wiskitkach o powierzchni użytkowej 3 500 m<sup>2</sup> oraz w czerwcu 2006 r. jego część socjalno – kulturalna. W 2008 r. zakończono budowę sali sportowej przy w/w obiekcie.

Do końca 2010r przeprowadzono modernizację szkół podstawowych w Wiskitkach, Guzowie i Franciszkowie.

Po remontach i modernizacjach budynków szkół zmodernizowane zostaną place zabaw dla dzieci. Pierwszy, nowy plac zabaw powstanie przy Szkole Podstawowej w Miedniewicach.

W 2019 roku został oddany do użytku nowy budynek przedszkola i żłobka wraz z placem zabaw, parkingami, drogami dojazdowymi i zielenią. Obiekt przewidziany jest na 150 miejsc dla dzieci w wieku przedszkolnym i 30 miejsc dla żłobka. Do nowego obiektu przeniesiono przedszkole, które mieściło się w budynku zespołu szkolno przedszkolnego im. Marii Kownackiej w Wiskitkach.

#### Ośrodki sportowe

Na terenie gminy znajdują się następujące obiekty sportowe:

- boisko do piłki nożnej w Guzowie,
- boisko do piłki nożnej w Jesionce,
- hala sportowa przy szkole podstawowej w Guzowie,
- boisko do piłki nożnej w ramach projektu Orlik w Wiskitkach,
- kompleks boisk sportowych realizowany w ramach projektu Orlik we Franciszkowie
- boisko przy szkole podstawowej do piłki siatkowej w Miedniewicach
- stadion w Wiskitkach modernizowany dzięki pozyskanemu przez gminę dofinansowaniu z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich „Odnowa i Rozwój Wsi”. Stadion ma służyć między innymi organizacji dużych imprez sportowych.

#### Opieka społeczna

Na terenie gminy Wiskitki działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, który prowadzi działalność poprzez realizację dwóch ustaw: „o pomocy społecznej” i „świadczeniach rodzinnych”.

W ramach pierwszej ustawy realizowane są następujące świadczenia:

- zasiłki stałe,
- zasiłki celowe,
- zasiłki okresowe,
- dożywianie dzieci,
- usługi opiekuńcze,
- specjalne usługi opiekuńcze.

Natomiast w ramach drugiej ustawy przyznaje następujące świadczenia:

- zasiłki rodzinne,
- dodatki do zasiłków rodzinnych z tytułu: urodzenia dziecka, kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego, rozpoczęcia roku szkolnego tj. na dojazdy do miejscowości, w której znajduje się szkoła oraz na pokrycie wydatków związanych z zamieszkaniem w miejscowości, w której znajduje się siedziba szkoły,
- zasiłki pielęgnacyjne,
- świadczenia pielęgnacyjne.

W 2011r. na terenie gminy Wiskitki 386 rodzin otrzymało zasiłki rodzinne na dzieci. W sumie było to 798 dzieci, na które rodzice otrzymują zasiłek rodzinny, przy czym większość (728 dzieci) stanowiły dzieci do lat 17-stu. Wg danych GUS od 2008 roku spada liczba rodzin otrzymujących zasiłki rodzinne. W roku 2008 zasiłki rodzinne na dzieci przyznano 527 rodzinom, w latach 2009 i 2010 odpowiednio 466 i 413 rodzin.

Ogółem w 2005 r. przyznano pomoc 352 rodzinom, w roku 2012 – 248 rodzinom. W sumie w 2012 r. ze środowiskowej pomocy społecznej skorzystały 644 osoby.

Od roku 2013 do 2017 zauważalny jest wyraźny spadek osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej. W roku 2013 udział osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności ogółem wyniósł 7,6%, w roku 2014- 7,3, w roku 2015- 6,3%, w roku 2016- 5,5%, w roku 2017- 4,9%.

Program "Rodzina 500+" wszedł w życie 1 kwietnia 2016 roku (Ustawa o pomocy państwa w wychowaniu dzieci) i przyczynił się do znacznej poprawy sytuacji materialnej rodzin.

W roku 2017 świadczenia wychowawcze RODZINA 500+ wynosiły:

- Przeciętna miesięczna liczba rodzin pobierających świadczenie- 755,
- Liczba dzieci, na które rodziny otrzymują świadczenie- 1181.

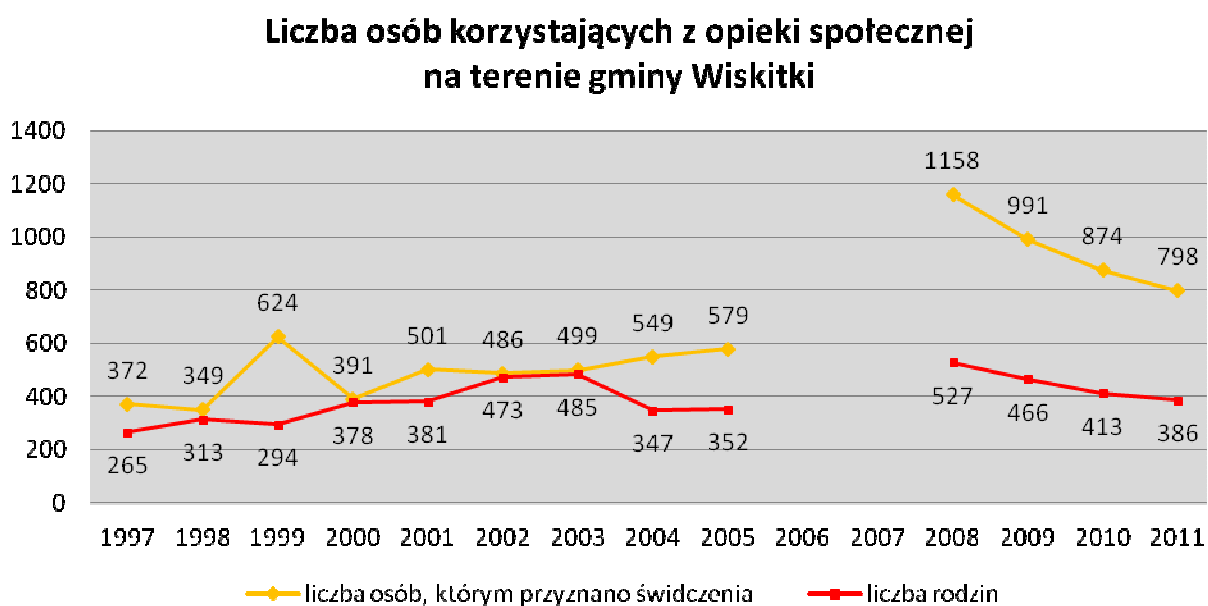
W roku 2018 świadczenia wychowawcze RODZINA 500+ wynosiły:

- Przeciętna miesięczna liczba rodzin pobierających świadczenie- 738,
- Liczba dzieci, na które rodziny otrzymują świadczenie- 1154.

Urząd Gminy zatrudnia 4 opiekunki środowiskowe oraz jedną pielęgniarkę, która wykonuje specjalne usługi opiekuńcze dla osób z zaburzeniami psychicznymi.

Na terenie gminy w miejscowości Oryszew Osada znajduje się Dom Spokojnej Starości „Markot Dar Serca”, w którym przebywa obecnie 126 podopiecznych.

Wykres 18. Liczba osób korzystających z opieki społecznej w gminie Wiskitki w latach 1997 – 2005, 2008 – 2011.



Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach oraz dane GUS.

#### 4.4.2. Służba zdrowia

Na terenie gminy zlokalizowane są trzy ośrodki zdrowia: w Wiskitkach, Jesionce i Guzowie, w których usługi medyczne świadczą Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej. W ośrodku zdrowia w Wiskitkach zatrudnionych jest dwóch lekarzy i trzy pielęgniarki, w Guzowie – dwóch lekarzy i trzy pielęgniarki, natomiast w Jesionce – czterech lekarzy, dwie pielęgniarki i jeden stomatolog.

#### 4.4.3. Kultura

Na terenie gminy działają następujące placówki kulturalne:

- *Ośrodek Rekolekcyjno – Formacyjny* przy parafii w Wiskitkach. Zarządzającym Ośrodkiem jest Biskup Łowicki. Młodzież z Wiskitek uczestniczy w spotkaniach, podczas których uczy się aktywnego spędzania czasu. Ośrodek prowadzi zajęcia również w okresach przerw wakacyjnych, podczas których przyjmowana jest młodzież także z innych miejscowości. Władze samorządowe utrzymują stałą współpracę z w/w ośrodkiem.
- *Gminna Biblioteka Publiczna w Wiskitkach*, która posiada swoje filie biblioteczne w Guzowie, Jesionce i Starych Kozłowicach. Ogólny księgozbiór biblioteki wynosi 26693 pozycji (dane GUS z 2011r.). Czytelnicy uczestniczą w spotkaniach, prelekcjach organizowanych przez Gminną Bibliotekę oraz mogą uczestniczyć w imprezach przygotowywanych przez Bibliotekę Publiczną m. st. Warszawy, która pełni rolę Głównej Biblioteki dla Województwa Mazowieckiego.
- *Kozłowskie Towarzystwo Kulturalne* w Nowych Kozłowicach, przy którym działa Koło Gospodyń Wiejskich.
- *Koła gospodyń wiejskich* we wsi Wiskitki, Jesionka, Czerwona Niwa, Stare Kozłowice i Nowe Kozłowice.

Na terenie gminy działają *Ochotnicze Straże Pożarne*. Ich siedziby znajdują się w Wiskitkach, Guzowie, Nowych Kozłowicach, Miedniewicach, Jesionce, Nowym Orszewie, Nowym Drzewiczu i Działkach.

### 5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU GOSPODARCZEGO GMINY

(Aktualne dane znajdują się w rozdziale 8. Analizy służące określeniu potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Wiskitki).

#### 5.1. Rolnictwo

Powierzchnia użytków rolnych w gminie Wiskitki wynosi 8694,77 ha co stanowi 57,90% obszaru całej gminy. Obszar gminy charakteryzuje przewagą gleb o dobrej i średniej przydatności rolniczej. Największy obszar terenu gminy, pomiędzy rzeką Suchą Nidą a Pisią Gągoliną, zajmują gleby III klasy bonitacji, reprezentowane przez kilkuhektarowe kompleksy położone w rejonie Guzowa. Należą do najlepszych w całym powiecie żyrdowskim rolniczych kompleksów przydatności gleb: pszenne dobre i żyzne bardzo dobre. Niewielki obszar terenu gminy, na zachód od rzeki Suche Nidy, zajmują gleby najlepszego kompleksu rolniczego w całym powiecie tj. kompleksu pszenne dobre. Z uwagi na jakość gleb, teren gminy można podzielić na dwa obszary produkcyjne. Część południową i południowo – zachodnią zajmują uprawy żyta, owsa i ziemniaków. Pozostała część gminy, która ma gleby żyzniejsze, o kompleksie żytnim bardzo dobrym i dobrym, pszennym bardzo dobrym i dobrym, przeznaczona jest pod uprawę pszenicy, jęczmienia, buraków cukrowych, ziemniaków, kukurydzy oraz warzyw.

Na terenie Gminy Wiskitki funkcjonuje wg Powszechnego Spisu Rolnego z 2010r. 1559 gospodarstw rolnych, z czego większość to gospodarstwa od 1 do 5 ha i stanowią one 47% wszystkich gospodarstw rolnych w gminie Wiskitki. Średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 6,16 ha (w kraju 10,36 ha). W porównaniu z rokiem 2005 liczba gospodarstw rolnych spadła aż o 40,56%. Spadła też liczba gospodarstw małych, o powierzchni gospodarstwa rolnego do 5ha, z 75,6 % wszystkich gospodarstw w roku 2005 do 69% w roku 2010r. Wyraźny wzrost nastąpił natomiast w grupie gospodarstw powyżej 15 ha, z 2,17% w roku 2005 do 7% w roku 2010. Na stałym poziomie tj. ok. 18% utrzymuje się grupa gospodarstw o powierzchni gospodarstwa rolnego od 5 do 10ha.

Tabela 13. Liczba gospodarstw rolnych w 2005 r.

| Powierzchnia gospodarstwa | Liczba | [%]   |
|---------------------------|--------|-------|
| 0 - 2 ha                  | 1015   | 38,70 |
| 2,1 - 5,0 ha              | 968    | 36,90 |
| 5,1 - 10 ha               | 474    | 18,07 |
| 10,1 - 15 ha              | 109    | 4,15  |
| pow. 15 ha                | 57     | 2,17  |
| suma                      | 2623   | 100   |

Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach.

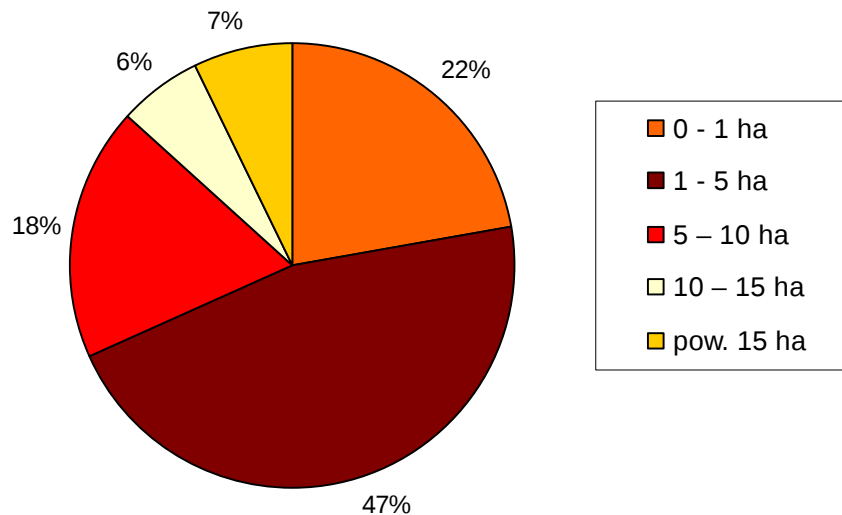
Tabela 14. Liczba gospodarstw rolnych w 2010 r.

| Powierzchnia gospodarstwa | Liczba | [%] |
|---------------------------|--------|-----|
| 0 - 1 ha                  | 348    | 22  |
| 1 - 5 ha                  | 718    | 47  |
| 5 - 10 ha                 | 286    | 18  |
| 10 - 15 ha                | 94     | 6   |
| pow. 15 ha                | 113    | 7   |
| suma                      | 1559   | 100 |

Źródło: Dane GUS.

Wykres 19. Gospodarstwa rolne wg powierzchni gospodarstwa w gminie Wiskitki.

**Gospodarstwa rolne wg powierzchni gospodarstwa  
w gminie Wiskitki w roku 2010r.**



Źródło: Dane GUS.

Liczba gospodarstw rolnych wg prowadzenia działalności gospodarczej w 2002 r.  
ogółem – 2065

w tym:

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| prowadzące wyłącznie działalność rolniczą –      | 1083 |
| prowadzące wyłącznie działalność pozarolniczą –  | 103  |
| prowadzące działalność rolniczą i pozarolniczą – | 151  |

nie prowadzące działalność rolniczą –

728

Oprócz produkcji towarowej, która jest prowadzona w gminie Wiskitki, mieszkańcy często poszukują alternatywnych źródeł dochodów poza działalnością rolniczą.

Tabela 15. Powierzchnia zasiewów w hektarach w latach 2005 i 2010r.

| Nazwa rośliny          | Powierzchnia zasiewów [ha] w 2005r. | Powierzchnia zasiewów [ha] w 2010r. |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| pszenica               | 1555                                | 3299,41                             |
| jęczmień               | 310                                 |                                     |
| żyto                   | 578                                 |                                     |
| pszenżyto              | 365                                 |                                     |
| owies                  | 150                                 |                                     |
| mieszanki zbożowe      | 776                                 |                                     |
| Razem zboża podstawowe | 3734                                | 3299,41                             |
| kukurydza na ziarno    | 1050                                | -                                   |
| ogółem zboża           | 4784                                | 4528,84                             |
| ziemniaki              | 730                                 | 1045,83                             |
| burak cukrowy          | 290                                 | 188,31                              |
| burak pastewny         | 25                                  | -                                   |
| razem okopowe          | 1045                                | -                                   |
| strączkowe jadalne     | 14                                  | 16,48                               |
| warzywa                | 323                                 | 291,93                              |
| trawy i uprawy polowe  | 70                                  | -                                   |
| motylkowe              | 145                                 | -                                   |
| trawy + motylkowe      | 75                                  | -                                   |
| kukurydza              | 1050                                | -                                   |
| razem pastewne         | 1340                                | -                                   |
| pozostałe              | 67                                  | -                                   |

Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach oraz GUS.

W strukturze zasiewów gminy przeważają zboża: żyto, pszenica i kukurydza. Zarówno w roku 2005 jak i 2010 powierzchnia zasiewów zbóż stanowiła ponad 60% (odpowiednio 63,17% w roku 2005 i 67,59% w roku 2010).

Z upraw roślin okopowych dominują ziemniaki, buraki cukrowe i warzywa pod osłonami. Przy czym na przestrzeni lat znacznie, bo aż o 43,26% zwiększyła się powierzchnia uprawy ziemniaków. Spadła z kolei powierzchnia zasiewów buraka cukrowego o ok. 35% w roku 2010 w stosunku do roku 2005.

Produkcja zwierzęca w gminie Wiskitki nie jest wysoka. W 2010r. na terenie gminy Wiskitki było 599 gospodarstw rolnych utrzymujących zwierzęta gospodarskie. Pogłowie zwierząt w sztukach dużych (SD) w tym roku wyniosło 4747 sztuk. Zauważyć można w porównaniu z rokiem 2005, nieznaczny wzrost bydła mlecznego, przy czym spadek bydła ogółem oraz wzrost trzody chlewnej. Na terenie gminy jest kilkadziesiąt gospodarstw utrzymujących duże stany pogłowia.

Stan pogłowia zwierząt w 2005r:

- bydło ogółem – 2441 szt., w tym krowy mleczne – 1312 szt.
- trzoda chlewna ogółem – 4887 szt., w tym lochy – 432 szt.

Stan pogłowia zwierząt w 2010r:

- bydło ogółem – 2295 szt., w tym krowy – 1369 szt.
- trzoda chlewna ogółem – 5087 szt., w tym lochy – 331 szt.
- konie – 403 szt.
- drób ogółem – 69973 szt, w tym drób kurzy – 67270 szt.

Na terenie gminy przetwórstwem rolnym zajmują się następujące firmy:

- masarnia G. Strzelczyka w Miedniewicach – mięso wołowe i wieprzowe
- Elter - Elagro w Guzowie – owoce i warzywa,
- skup żywca w punktach zorganizowanych przez zakłady mięsne Rawa Maz.,
- zlewnie mleka,
- targowisko w Wiskitkach,
- piekarnia w Popielarni

Oprócz wyżej wymienionych nie istnieją inne zorganizowane formy obrotu produktami rolniczymi na terenie gminy. Produkty rolnicze nie zagospodarowane na rynku lokalnym są sprzedawane przez rolników indywidualnych na innych rynkach na terenie kraju m.in. w miejscowości Bronisze.

Na terenie gminy istnieje możliwość obsługi rolników przez pracownika Ośrodka Doradztwa Rolniczego w siedzibie Urzędu Gminy.

Tabela 16. Ciągniki, samochody ciężarowe i wybrane maszyny w gospodarstwach rolnych w 2002 r. i 2010r.

| Wyszczególnienie                 | 2002r.       |         | 2010r.       |         |
|----------------------------------|--------------|---------|--------------|---------|
|                                  | Gospodarstwa | Maszyny | Gospodarstwa | Maszyny |
| Ciągniki                         | 640          | 794     | 613          | 854     |
| Samochody ciężarowe              | 165          | 186     |              |         |
| Kombajny zbożowe                 | 68           | 74      | -            | 72      |
| ziemniaczane                     | 108          | 110     |              | 191     |
| buraczane                        | 11           | 11      |              | -       |
| Silosokombajny samobieżne        | 0            | 0       | -            | -       |
| Silosokombajny pozostałe         | 4            | 4       | -            | -       |
| Dojarki bańkowe                  | 180          | 181     | -            | -       |
| Dojarki rurociągowe              | 0            | 0       | -            | -       |
| Konwiowe schładzarki do mleka    | 156          | 164     | -            | -       |
| Zbiornikowe schładzarki do mleka | 42           | 42      | -            | -       |

Źródło: Dane GUS.

Wg danych z Powszechnego Spisu Rolnego z 2010r. na terenie gminy Wiskitki 59,3% gospodarstw rolnych stosuje nawozy mineralne i wapniowe. W 2010r. na 1 ha użytków rolnych w dobrej kulturze na terenie gminy użyto średnio ok. 125,6 kg nawozów mineralnych.

W „Planie Rozwoju Obszarów Wiejskich” część gminy została zakwalifikowana do obszarów o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW). W ramach obszarów o niekorzystnych warunkach gospodarowania wyróżniono m.in. obszary nizinne (strefa I i II) – gdzie występują ograniczenia produktywności rolnictwa związane z niską jakością gleb, niekorzystnymi warunkami klimatycznymi, niekorzystnymi warunkami wodnymi, niesprzyjającą rzeźbą terenu oraz gdzie występuje znaczny udział ludności związanej z rolnictwem.

W I strefie nizinnej ONW znalazły się następują miejscowości: Feliksów, Hipolitów, Nowa Wieś, Wiskitki, natomiast w II strefie ONW: Antoniew, Działki, Franciszków, Jesionka, Józefów, Łubno, Nowe Kozłowice, Powielarnia, Prościeniec, Smolarnia, Sokule i Tomaszew.

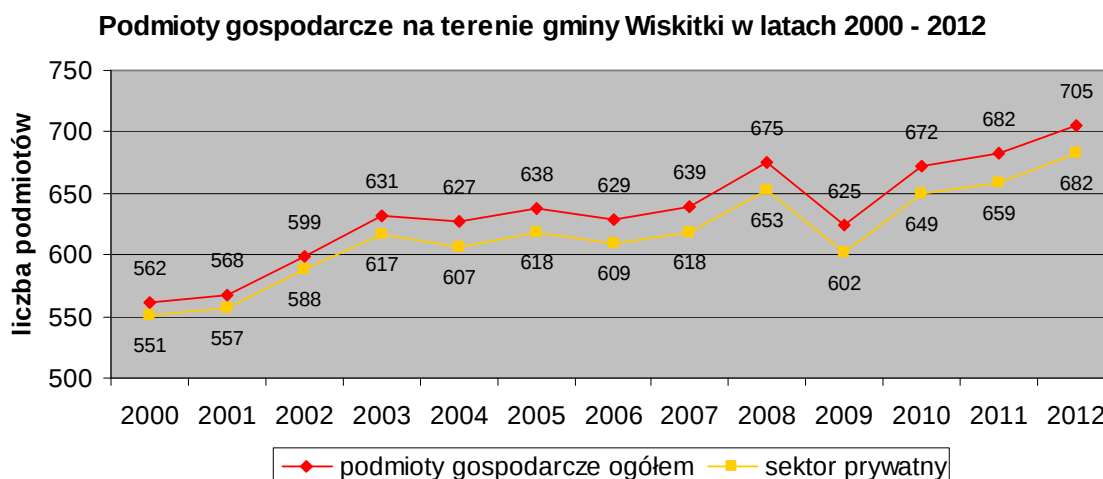
## 5.2. Działalność gospodarcza

Na terenie Gminy, ze względu na jej rolniczy charakter, brak jest dużych zakładów przemysłowych. Dość dobrze natomiast rozwinął się sektor usługowy związany z budownictwem, transportem, handlem. Większość mieszkańców wsi utrzymuje się jednak z dochodów uzyskiwanych w rolnictwie. Zauważalny w ostatnich latach proces marginalizacji rolnictwa jako źródła dochodu rodzin wiejskich, w tym przede wszystkim rodzin rolniczych, wymusił poszukiwania alternatywnych źródeł dochodu, jak również zatrudnienia. Samozatrudnienie czyli prowadzenie jednoosobowej działalności gospodarczej na bazie istniejących potencjałów turystycznych i krajoobrazowych może przyczynić się do dynamicznego rozwoju istniejących potencjałów usług i handlu obsługujących ruch turystyczny, agroturystyczny i weekendowy ruch rekreacyjno – sportowy, głównie mieszkańców Warszawy.

W 2012r. działało na terenie Gminy 705 podmiotów gospodarczych czyli o 20,28% więcej niż w 2000r. (stan na 31.12.2000r. – 562 podmioty gospodarcze).

Od roku 2000 następował w gminie sukcesywny wzrost liczby podmiotów gospodarczych, z wyraźnym spadkiem w roku 2009 i okresem względnej stabilizacji w latach 2004 – 2007, gdzie liczba podmiotów gospodarczych utrzymywała się pomiędzy 627 a 639 podmiotów.

Tabela 17. Podmioty gospodarcze na terenie gminy Wiskitki w latach 2000 – 2012.



Źródło: Dane GUS.

Tabela nr 18. Podmioty gospodarcze wg PKD 2007 i rodzajów działalności w gminie Wiskitki w latach 2009 – 2012.

|                                                   | rok        | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---------------------------------------------------|------------|------|------|------|------|
| <b>ogółem</b>                                     | jed. gosp. | 625  | 672  | 682  | 705  |
| <b>rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo</b> | jed. gosp. | 39   | 41   | 40   | 39   |
| <b>przemysł i budownictwo</b>                     | jed. gosp. | 149  | 165  | 164  | 169  |
| <b>pozostała działalność</b>                      | jed. gosp. | 437  | 466  | 478  | 497  |

Źródło: Dane GUS.

Obecnie na terenie gminy działają następujące przedsiębiorstwa, które zatrudniają powyżej 5 osób:

- Produkcja suszarń, Stary Drzewicz,
- Firma remontowo – produkcyjno – budowlana „KONTUR”, Starowiskitki Parcel,

- „EKOBUŁD” - firma handlowo – budowlana,
- „Anser” – zakłady chemiczne, Wiskitki Zagródź,
- „Cibest” – firma handlowa, Wiskitki Zagródź,
- „Danpol” – produkcja i sprzedaż artykułów chemicznych, Franciszków,
- „Elter – Elagro” – gospodarstwo rolno – przetwórcze, Guzów,
- Masarnia, Miedniewice,
- Cukiernia, Miedniewice,
- „PPHU Drewdar – Bis” – tartak,
- Tartak, Wiskitki,
- Sieć sklepów spożywczo – przemysłowych funkcjonujących w: Wiskitkach, Jesionce, Guzowie, Miedniewicach i Orszewie.
- Stacja paliw, Guzów,
- „Tomax” – bar i gastronomia,
- Piekarnia, Popielarnia,
- Gospodarstwo agroturystyczne, Smolarnia,
- „Binpol” – skup metali kolorowych i produkcja rajstop, Wiskitki,
- Krawiectwo, Nowe Kozłowie,
- „Box” – ciastkarnia, Nowe Kozłowie,
- Drukarnia, Wiskitki,
- Hurtownia spożywcza, Nowe Kozłowie,
- Ferma kur, Stare Kozłowie,
- Tuczarnia, Sokule,
- Tuczarnia, Starowiskitki,
- Mechanika pojazdowa, Orszew Osada,
- Apteka, Guzów,
- Apteka, Jesionka,
- Apteka, Wiskitki,
- „Zambers” – wykonawstwo wodno – kanalizacyjne, Nowe Kozłowie,
- Bank Spółdzielczy, Wiskitki,
- Sugor Tor S.A.
- GS, Wiskitki,
- Agroma, Guzów,
- Ubojnia, Starowiskitki,
- BESTCHEM – zakład chemiczny, Wiskitki,
- MARKOPOL – produkcja denaturatu,
- Sprzedaż części do pojazdów mechanicznych, Wiskitki.

Zamierzenia rozwojowe gminy związane są przede wszystkim z przebiegiem przez obszar gminy zrealizowanej autostrady A2 i obecnością węzła komunikacyjnego, który znajduje się w Wiskitkach. Węzeł „Wiskitki” stanowi skrzyżowanie autostrady A2 z obwodnicą miasta Żyrardów, znajdującą się w ciągu drogi krajowej nr 50. Fakt ten powinien zachęcić do inwestowania głównie w rozwój bazy hotelowej, gastronomię, stację obsługi pojazdów, stację paliw oraz inne usługi związane z planowanym przedsięwzięciem. Inwestycja ta pobudzi wzrost zatrudnienia, a więc wywrze wpływ na poprawę stopy życiowej mieszkańców.

Tabela 19. Aktywność ekonomiczna ludności w gminie Wiskitki w 2011r.

| Wyszczególnienie  |      |
|-------------------|------|
| aktywni zawodowo: | 1265 |
| pracujący         | 766  |
| bezrobotni        | 499  |

Źródło: Dane GUS.

W Wiskitkach dla obsługi przedsiębiorstw i mieszkańców w zakresie finansowym funkcjonują dwa banki: Bank Spółdzielczy oraz Filia Banku Pekao S.A. Żyrardów. Na terenie gminy funkcjonują dwie placówki pocztowe: w Wiskitkach i w Guzowie.

### 5.3. Turystyka

Gmina Wiskitki z uwagi na brak większych zakładów przemysłowych i dużą lesistość terenu (ok. 20,2%) stanowi duży potencjał dla rekreacji i wypoczynku. Rozwojowi turystyki sprzyja łatwy dojazd drogami: autostradą A2 Warszawa – Berlin, krajową nr 50 relacji Sochaczew – Grójec i wojewódzką nr 719 relacji Warszawa – Skierniewice.

Obiektami zasługującymi na szczególną uwagę na terenie gminy są:

- Pałac w Guzowie, który został wzniesiony w 1789r. przez Jędrzeja Ogińskiego,
- Kościół w Wiskitkach wybudowany w XVI w, kilkakrotnie przebudowywany,
- Zespół Kościelno – Klasztorny w Miedniewicach z XVI w jako jeden z najcenniejszych zabytków barokowych Mazowsza, w którym znajduje się obraz Matki Boskiej Miedniewickiej.

W 1986 r. utworzono Bolimowski Park Krajobrazowy, który w części położony jest w granicach administracyjnych gminy Wiskitki i stanowi fragment Puszczy Bolimowskiej. Dzięki licznym walorom przyrodniczym, krajobrazowym, historycznym i kulturowym Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, teren gminy może być wykorzystywany do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej i konnej. Jego atutem jest łatwa dostępność komunikacyjna oraz doskonałe położenie między największymi aglomeracjami kraju: warszawską i łódzką.

Na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajduje się dobrze rozwinięta sieć infrastruktury turystycznej, oparta na ponad 20 wyznaczonych w terenie szlakach, zarówno pieszych jak i rowerowych.

#### Agroturystyka

Na terenie gminy Wiskitki znajdują się gospodarstwa, które prowadzą działalność agroturystyczną. Są to ośrodki w miejscowościach:

Feliksów – baza hotelowa, pomieszczenia agroturystyczne,  
Działki – budynek mieszkalny z częścią usługową, staw,  
Łubno – budynek rekreacji, świetlica dla gości,  
Józefów – stadnina koni,  
Sokule – stadnina koni,  
Smolarnia – baza hotelowa.

W miejscowościach: Józefów i Sokule prowadzona jest nauka jazdy konnej, wycieczki konne wierzchem, bryczką lub wozem traperskim, a w okresie zimowym kuligi. Przy ośrodku jeździeckim w Józefowie powstała baza hotelowa.

Inne formy turystyki są utrudnione, ze względu na brak zbiorników wodnych oraz niewystarczającą bazę hotelową.

W przyszłości na terenie byłej Cegielni we wsi Wiskitki planuje się rekultywację terenów poprzemysłowych tj. zagospodarowanie zbiorników wodnych na cele turystyczne.

Jako alternatywną formę wypoczynku oprócz turystyki kwalifikowanej, przyjęto w gminie agroturystykę. Ta forma wypoczynku skierowana jest do średniozamożnej części społeczeństwa, a w szczególności do rodzin z dziećmi i osób starszych z aglomeracji miejskich Warszawy i Łodzi.

Agroturystyka jako alternatywne źródło dochodu ma szansę poprawić kondycję finansową gospodarstw prywatnych oraz zmobilizować ich właścicieli do przetwarzania własnych produktów żywnościowych, jak również do podnoszenia standardów sanitarno – użytkowych gospodarstw oraz wzbogacania oferty agroturystycznej dodatkowymi atrakcjami (jazda konna, przejazdy bryczką, ogniska, bezpieczne place zabaw dla dzieci, zbieranie grzybów i jagód, itp.).

Agroturystyka może przyczynić się także do poprawy czystości i estetyki gospodarstw rolnych, które w konkurencji o potencjalnych klientów poza zapewnieniem bogatej oferty usług najwyższej jakości, będą dbały również o tzw. otoczenie i wizerunek „domu i zagrody”.

## 6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA GMINY

(Aktualne dane znajdują się w rozdziale 8. Analizy służące określeniu potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Wiskitki).

Powierzchnia Gminy wynosi - 15 015 ha  
w tym:

- użytki rolne - 10 832 ha,
- grunty leśne - 3 002 ha,
- wody powierzchniowe - 179 ha,
- drogi - 463 ha,
- tereny zabudowane - 420 ha,
- pozostałe - 198 ha.

Obszar Gminy wykazuje cechy obszaru rolniczego o charakterze podmiejskim, ogólnorolniczym. Ponadto funkcją inicjującą rozwój Gminy jest produkcja rolno - spożywcza. Jednostkami osadniczymi o rozwiniętej funkcji produkcyjnej są Guzów i Wiskitki. W południowej części Gminy skoncentrowane są obszary leśne, które wchodzi w skład Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny. Część południowo - wschodnia kompleksów leśnych stanowi otulinę dla m. Żyrardowa i pełni rolę zielonych płuc dla miasta oraz miejsca wypoczynku i rekreacji dla jego mieszkańców.

Sieć osadnicza ma charakter skoncentrowany w obszarach położonych przy głównych trasach komunikacyjnych. W pozostałych jest rozluźniona. Obszarem centralnym Gminy jest jej siedziba w miejscowości Wiskitki. Miejscowość Wiskitki jest również miejscem kondensacji infrastruktury i zabudowy. Można stwierdzić, iż w policentrycznym charakterze sieci osadniczej występuje dominacja ośrodka centralnego w Gminie.

Przez teren Gminy przebiega droga krajowa nr 50 (Grójec - Sochaczew) i wojewódzka nr 719 relacji Warszawa - Skierniewice. Poza nimi przebiegają również drogi powiatowe i gminne. W południowej części Gminy przebiega magistralna linia kolejowa nr 1 relacji Warszawa - Katowice. Przez środkową część Gminy - ze wschodu na zachód - zrealizowana została autostrada A-2 oraz obwodnica miasta Żyrardowa w ciągu drogi krajowej nr 50. Obie drogi połączone są ze sobą bezkolizyjnym węzłem w miejscowości Wiskitki.

Gminę Wiskitki można podzielić na trzy strefy:

- I strefa obejmuje część północną, gdzie występują dobre gleby dla rozwoju rolnictwa,
- II strefa - część środkową, wzdłuż autostrady A2 - gdzie rozwój Gminy powinien pójść w kierunku rozwoju aktywności gospodarczej,
- III strefa - część południowa znajdująca się w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, charakteryzująca się dużymi kompleksami leśnymi - na tym terenie następuje rozwój zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej.

Rozwój Gminy ograniczony jest przez szereg barier, do których należą:

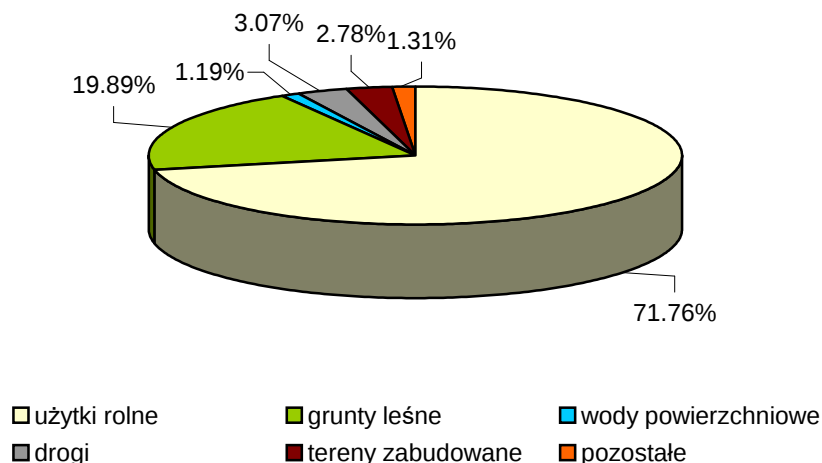
- bariery przestrzenne:
  - ❖ przebieg magistralnej linii kolejowej nr 1 relacji Warszawa - Katowice,
  - ❖ drogi krajowej nr 50 tzw. trasy TIR - owskiej,
  - ❖ autostrady A2;
- bariery strukturalne:
  - ❖ duże rozdrobnienie gospodarstw rolnych na glebach niezbyt wysokiej klasy,
  - ❖ niewielka ilość dużych zakładów przemysłowych mogących zapewnić zatrudnienie większej ilości ludzi,
  - ❖ ograniczenia w zwiększeniu intensywności zabudowy na terenach atrakcyjnych (w Bolimowskim Parku Krajobrazowym),
  - ❖ stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską;
- bariery funkcjonalne:
  - ❖ brak obsługi turystycznej w rejonie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- bariery technologiczne:
  - ❖ brak rozwiniętej infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki 31 grudnia 2003 r. utracił moc prawną. Powierzchnia Gminy objęta planami uchwalonymi od 1.01.1995 r. wynosi 1089,13ha, co stanowi 7,21% powierzchni Gminy.

## 7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ISTNIEJĄCEJ GOSPODARKI GRUNTAMI

Wykres 20. Struktura powierzchni gruntów na terenie gminy Wiskitki w 2005r.

**Struktura powierzchni gruntów na terenie gminy Wiskitki w 2005r.**



Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach.

**Tabela 20. Struktura powierzchni Gminy Wiskitki wg stanu własności w 2005 r.**

| Lp. |                                                                     | Powierzchnia [ha] |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1.  | Lasy Państwowe                                                      | 2 775             |
| 2.  | Tereny zieleni                                                      | 15                |
| 3.  | Grunty przekazane w zarząd i użytkowanie                            | 7                 |
| 4.  | Grunty przekazane w użytkowanie wieczyste                           | 618               |
| 5.  | Grunty przekazane pod zabudowę                                      | 70                |
| 6.  | Inne państwowe i społeczne grunty nie będące gospodarstwami rolnymi | 37                |
| 7.  | Kółka Rolnicze                                                      | 2                 |
| 8.  | Indywidualne gospodarstwa rolne                                     | 10 181            |
| 9.  | Inne grunty indywidualne                                            | 529               |
| 10. | Wspólnoty gruntowe                                                  | 81                |
| 11. | Grunty Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa                      | 28                |
| 12. | Pozostałe grunty Skarbu Państwa (PFZ)                               | 161               |
| 13. | Państwowe wody i rowy                                               | 59                |
| 14. | Drogi publiczne i inne                                              | 417               |
| 15. | Inne tereny komunikacji kolejowej                                   | 46                |

Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach.

W skład mienia komunalnego wchodzi grunty, budynki i lokale. W 2005 r. powierzchnia gruntów stanowiących mienie komunalne wynosiła 119,20 ha, w tym 23,33 ha znajduje się w użytkowaniu wieczystym.

Ofertę dla inwestorów stanowi m.in. teren o powierzchni 90 ha położony w miejscowości Wiskitki należący m.in. do Wspólnoty wsi. Omawiany teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej. W odległości 0,5 km znajduje się węzeł komunikacyjny i zjazd z autostrady A2. W bliskim sąsiedztwie (około 100m) przebiega droga krajowa nr 50. Ponadto Gmina posiada własne grunty do sprzedaży pod działalność gospodarczą o powierzchni 5 ha w Wiskitkach.

## **8. UWARUNKOWANIA ANALIZY SŁUŻĄCE OKREŚLENIU POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWYCH GMINY WISKITKI**

### **8.1 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Wizją rozwoju gminy Wiskitki przedstawioną w „Strategii Rozwoju Gminy Wiskitki na lata 2017-2022” z 2017 r., przyjętej uchwałą nr 6/XXVIII/17 Rady Gminy Wiskitki z dnia 3 marca 2017 r., Gmina Wiskitki jest atrakcyjnym miejscem rozwoju społeczno-gospodarczego oraz inwestycyjnego, wyróżniającym się w skali regionu i kraju, posiadającym przyjazną środowisku gospodarkę oferującą mieszkańcom dobrą jakość życia i oferującą kompleksową obsługę dla osób odwiedzających gminę.

W związku z powyższym w dokumencie strategicznym określone zostały cele strategiczne rozwoju Gminy Wiskitki.

**Cel główny strategii - „Stwarzanie warunków do harmonijnego rozwoju gospodarczego i społecznego gminy poprzez wyzyskanie atutu położenia oraz jej walorów przyrodniczych”**

Cele operacyjne stanowią konkretyzację celów strategicznych. Oznacza to, że każdemu celowi strategicznemu przypisano cele szczegółowe, w ramach których będą realizowane konkretne zadania.

- I. Poprawa jakości świadczonych usług społecznych i administracyjnych.
- II. Rozwój infrastruktury technicznej na terenie Gminy.
- III. Rozwój turystyki na terenach atrakcyjnych pod względem przyrodniczym.
- IV. Wykorzystanie atutu położenia na rzecz pozyskania inwestorów zewnętrznych oraz rozwoju przedsiębiorczości wśród lokalnej społeczności.
- V. Podejmowanie działań zmierzających do aktywizacji społeczności lokalnej.
- VI. Poprawa warunków życia ludności.
- VII. Ochrona środowiska naturalnego.

### **8.2 Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

#### **8.2.1 Analiza ekonomiczna**

Gmina Wiskitki to gmina wiejska położona w zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie żyrardowskim. W latach 1975-1998 gmina administracyjnie należała do województwa skierniewickiego. Siedzibą władz są Wiskitki. Gmina stanowi 28,19% powierzchni powiatu żyrardowskiego. W 2017 ludność gminy Wiskitki w 2017 wynosiła 13% ludności Powiatu Żyrardowskiego.

Gmina Wiskitki znajduje się w korzystnym położeniu między dwoma największymi aglomeracjami: Warszawską i Łódzką, które koncentrują ok. 5 mln. rynek potencjalnych odbiorców. Korzystne położenie oraz dostępność komunikacyjna sprawiają, iż staje się coraz bardziej atrakcyjniejszym miejscem do podejmowania działań biznesowych.

#### **a) Analiza komunikacyjna**

Gmina Wiskitki położona jest około 50 km od Warszawy, w obrębie tzw. DUO – POLIS, czyli w sercu aglomeracji warszawsko – łódzkiej.

Przebiegają przez jej obszar główne szlaki komunikacyjne- korytarze transportowe:

- autostrada A2 z bezkolizyjnym zjazdem łączącym obwodnicę Żyrardowa, autostradę i drogę krajową nr 50 (Sochaczew Grójec) zwanym węzłem „Wiskitki”;
- droga wojewódzka nr 719 (Warszawa – Skierniewice);
- liczne drogi powiatowe i gminne;
- magistralna linia kolejowa nr 1 Warszawa – Katowice (dawniej Kolej Warszawsko – Wiedeńska);
- najbliższe porty lotnicze znajdują się w Warszawie (Okęcie), Nowym Dworze Mazowieckim (Modlin) i w Łodzi (Lublinek).

Dogodne położenie pod względem komunikacyjnym na skrzyżowaniu najważniejszych szlaków drogowych - autostrady A2 oraz drogi krajowej nr 50, stanowi o dużych możliwościach rozwoju gospodarczego, terenów położonych w sąsiedztwie węzła „Wiskitki”.

Gmina Wiskitki jest dobrze skomunikowana z Warszawą, Łodzią oraz miastami Żyrardów i Sochaczew. Czas dojazdu do Warszawy to około 30 minut, do Łodzi około 1 godz.

Tereny głównie zabudowy mieszkaniowej położone w południowej części gminy znajdują się w zasięgu około godziny jazdy transportem kolejowym.

Sieć dróg gminnych i powiatowych podlega ciągłym modernizacją i jest w dobrym stanie technicznym, odpowiednim do istniejących i planowanych funkcji terenu.

## **b) Usługi i działalność produkcyjna**

### **• Położenie i charakterystyka obszarów o różnych sposobach zagospodarowania**

Rodzaje gleb występujące w gminie Wiskitki wykształciły różne sposoby użytkowaniu gruntów. Północ gminy to tereny dobrych i średnich klas gleb, pozostające w rolniczym użytkowaniu.

Południe gminy to tereny z dużą ilością łąk, pastwisk, zadrzewień oraz lasów, które obejmują niewielkie areale oraz duże kompleksy leśne. Południowa część gminy to tereny bardzo ciekawe pod względem przyrodniczym i krajobrazowym położone pomiędzy dużymi kompleksami lasów z malowniczo usytuowanymi terenami zabudowy zagrodowej, łąkami z dużą ilością rowów i kanałów zasilających rzekę Suchą i Suchą Nidę. Obszar ten został uznany za wyjątkowy w skali regionu i objęty ochroną, znalazła się w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i w Bolimowsko- Radziejewickim z doliną Środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Ciekawy krajobraz, walory przyrodnicze, czyste powietrze, dogodne położenie pod względem komunikacyjnym, bliskość przystanków kolejowych w miejscowości Jesionka oraz węzła komunikacyjnego „Wiskitki” stanowią magnes dla mieszkańców aglomeracji Warszawsko- Łódzkiej. W ostatnich latach można zaobserwować bardzo duży ruch w obrocie nieruchomościami i dużą presję urbanistyczną na terenach położonych w południowej części gminy. Główne funkcje planowane w południowej części gminy to tereny związane z osadnictwem, usługami turystycznymi, agroturystycznymi oraz usługami związanymi z obsługą funkcji osadniczych.

Część centralna gminy położona po południowej stronie Autostrady A2 to tereny miejscowości Wiskitki, Działki, Nowe i Stare Kozłowice w sąsiedztwie miasta Żyrardowa. Zwarta zabudowa mieszkaniowa i usługowa predestynuje te obszary do roli małego ośrodka miejskiego, który powoli zyskuje na znaczeniu. Wiskitki i przyległe miejscowości wyposażone zostały w infrastrukturę techniczną tj. sieć wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną i ostatnio sieć gazową. W miejscowości Wiskitki w ostatnich latach następuje budowa i rozwój infrastruktury społecznej. W Wiskitkach wybudowany został Zespół Szkół, w którym obecnie znajduje się Szkoła Podstawowa i Zespół Szkół Średnich oraz

Zespół Sportowy, otwarte zostało Przedszkole Gminne wraz ze Żłobkiem przeznaczone na 150 dzieci w przedszkolu i 30 dzieci w żłobku. Planuje się budowę Gminnego Ośrodka Kultury. Powyższe działania przyczyniają się do zmiany funkcji ośrodka gminnego z ośrodka wiejskiego na ośrodek miejski.

Po wybudowaniu autostrady A2 i węzła autostradowego nastąpiło duże zainteresowanie inwestorów terenami położonymi w sąsiedztwie węzła autostradowego. Węzeł „Wiskitki” to skrzyżowanie dwóch ważnych dróg krajowych: autostrady A2 i drogi krajowej nr 50, która jest obwodnicą Warszawy dla ruchu samochodów ciężarowych. Sąsiedztwo węzła wyznaczyło nowe kierunki w zagospodarowaniu gminy Wiskitki

Dokumenty strategiczne wskazują obszar wokół autostrady jako pasmo rozwoju gospodarczego. Tereny położone w sąsiedztwie autostrady na północ od niej to obszar potencjalnej lokalizacji strefy różnego rodzaju aktywności gospodarczej. Planuje się, że w strefie tej mogą znaleźć się przede wszystkim bazy magazynowo-logistyczne, z których towary będą mogły być dystrybuowane do pobliskiej Warszawy i Łodzi oraz dalej na wschód Europy, a towary przywożone ze wschodu będą mogły trafiać poprzez powiązania komunikacyjne na zachód Europy. Ponadto, pasmo aktywności gospodarczej to potencjalne miejsce lokalizacji hoteli, baz transportowych, zakładów produkcyjnych i zakładów usługowych.

Ważną decyzją dla rozwoju gminy Wiskitki jest decyzja o budowie Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK), który ma być zlokalizowany w Baranowie przy granicy z gminą Wiskitki lub w części na jej terenie. Centralny Port Komunikacyjny po ustaleniu jego lokalizacji będzie miał wpływ na wielkość planowanej strefy aktywności gospodarczej lokalizowanej obecnie głównie w sąsiedztwie węzła autostradowego. Ponadto przyczyni się do powiększenia wachlarza usług o sferę usług konferencyjno-biurowych, handlowych i innych o podobnym charakterze.

Ważnym dla mieszkańców północnej części gminy Wiskitki jest ochrona ich rodzinnych gospodarstw rolnych, które dają im miejsca pracy i utrzymanie dla ich rodzin.

#### • Analiza aktywności gospodarczej

Na podstawie danych z Rządowego Centrum Studiów Strategicznych (Departament Polityki Regionalnej i Przestrzennej, kwiecień 1999), obszar centralnej i zachodnio-południowej Polski tworzy strefę narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno – ekonomicznego konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej w XXI wieku. Stwarza to rzeczywiste szanse dla gminy na rozwój różnego rodzaju działalności gospodarczych.

Obecnie w gminie Wiskitki w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego zrealizowane zostały inwestycje :

- Baza transportowo-logistyczna (CHARTER);
- Stacja paliw (CHARTER);
- Zakład Produkcji Kosmetyków;
- Rozbudowa Firmy Remontowo -Produkcyjno- Budowlanej „KONTUR”;
- Rozbudowa Zakładu BINPOL

Na etapie przygotowania do realizacji znajdują się inwestycje:

- Magazyny (FM-Logistic);
- Zakład Produkcyjny Poznań w Wiskitkach

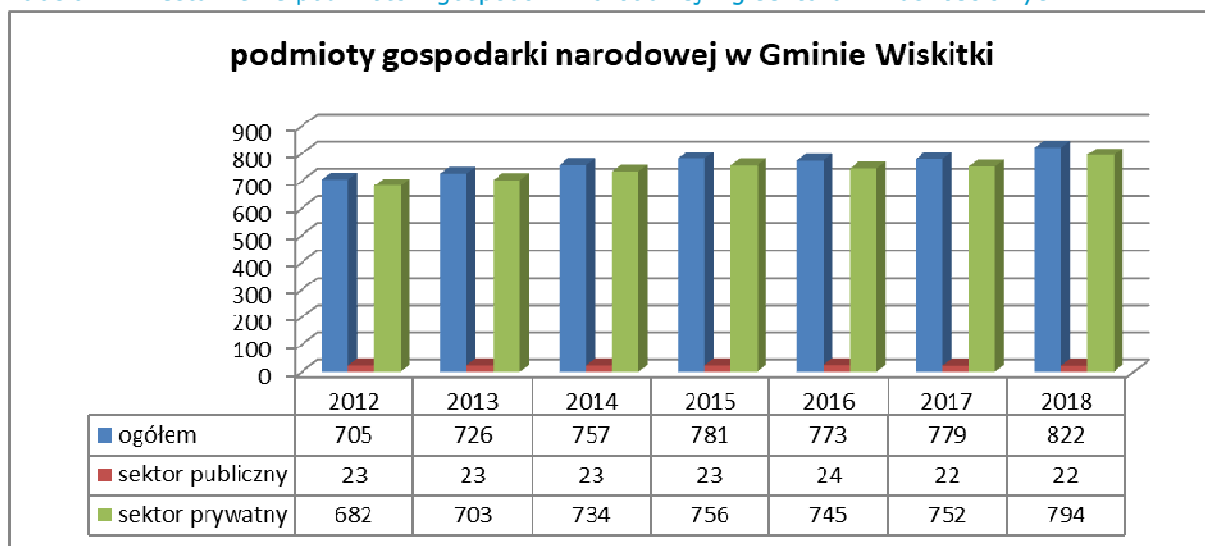
Ponadto na terenie gminy Wiskitki działają między innymi przedsiębiorstwa tj.:

- Produkcja Suszarń –Stary Drzewicz;
- Firma remontowo-produkcyjno- budowlana ”KONTUR”;
- Firma handlowo- budowlana „EKOBUD”;
- Zakład Chemiczny „ANSER”;
- Firma handlowa „CIBEST”;
- DAWTONA FROZEN Sp. z o.o w Guzowie;
- Stacja Paliw „ORLEN”- Guzów;

- „BINPOL” skup metali kolorowych Wiskitki;
- Ciastkarnia „BOX” Nowe Kozłowice;
- i inne

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w gminie Wiskitki w 2018 roku funkcjonowało 822 podmiotów gospodarczych.

Tabela 21. Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych.



Źródło: bdl.stat.gov.pl

Ilość podmiotów gospodarujących w gminie Wiskitki wg. danych na dzień 31.12.2018r. wynosiła ogółem 822 i w okresie od 2012r. wzrosła o 117.

Analizując strukturę działalności gospodarczej prowadzonej na terenie gminy można zaobserwować niewielkie ożywienie. Następuje stały wzrost ilości osób prowadzących działalność gospodarczą. Wahania w liczbie podmiotów odnotowuje się głównie w sektorze prywatnym. Sektor prywatny stanowi 97,3% wszystkich działających sektorów na terenie gminy.

Dane na temat liczby podmiotów gospodarczych funkcjonujących w gminie według sektorów własnościowych w latach 2012 – 2018 prezentuje poniższa tabela.

Tabela 22. Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w tym działalności gospodarczej.

| Podmioty wg sektorów własnościowych               | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Sektor prywatny                                   | 682  | 703  | 734  | 756  | 745  | 752  | 794  |
| w tym: osoby fizyczne<br>prow. dział. gospodarczą | 558  | 578  | 601  | 622  | 610  | 615  | 652  |

Źródło: bdl.stat.gov.pl

Według danych GUS w gminie Wiskitki zmniejsza się liczba podmiotów działających w obszarze rolnictwa. Może świadczyć o tym, że podmioty gospodarcze zwiększają areał gospodarstw rolnych, które prowadzą. Następuje komasacja gospodarstw. Zwiększa się nieznacznie liczba podmiotów działających w sferze przemysłu i budownictwa. Od roku 2010 nastąpiło zwiększenie o 33 podmioty prowadzące działalność (przemysł i budownictwo). Największy wzrost dotyczy głównie podmiotów z pozostałej działalności - o 132 podmioty.

Tabela 23. Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej wg rodzaju działalności w gminie Wiskitki.

| Nazwa                                               | ogółem |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------------------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                                                     | 2010   | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| ogółem                                              | 672    | 682  | 705  | 726  | 757  | 781  | 773  | 779  | 822  |
| rolnictwo,<br>leśnictwo,<br>łowiectwo i<br>rybactwo | 41     | 40   | 39   | 41   | 34   | 32   | 33   | 31   | 26   |
| przemysł i<br>budownictwo                           | 165    | 164  | 169  | 179  | 176  | 176  | 169  | 182  | 198  |
| pozostała<br>działalność                            | 466    | 478  | 497  | 506  | 547  | 573  | 571  | 566  | 598  |

Źródło: bdl.stat.gov.pl

Analizując aktywność gospodarczą gminy Wiskitki należy zwrócić uwagę na fakt, że za rozwojem gminy poza działalnością prowadzoną przez poszczególne podmioty zarejestrowane w ewidencji działalności gospodarczej na terenie gminy Wiskitki, możliwości rozwoju gminy należy upatrywać głównie w dużych firmach lokalizujących się w sąsiedztwie węzła autostradowego „Wiskitki”. Z wyznaczonych terenów aktywności gospodarczej zdecydowana większość została sprzedana różnym dużym, firmom, dla których lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie węzła autostradowego położonego niecałe 30 minut od Warszawy i około 50 minut od Łodzi stanowi dobrą lokalizację pod względem komunikacyjnym. Lokalizacja przy węźle komunikacyjnym położonym w centralnej części Polski stanowi wizytówkę dla firm.

Szansą dla rozwoju gminy Wiskitki są tereny położone w strefach sąsiadujących z węzłem komunikacyjnym. Powiększenie stref aktywności gospodarczej zostaje wymuszone poprzez inwestorów szukających „dobrej” lokalizacji dla firm.

Obecnie toczą się prace nad budową nowego lokalnego układu komunikacyjnego, który obsłuży wyznaczone tereny aktywności gospodarczej. Rozbudowa lokalnego układu komunikacyjnego, który w płynny sposób obsłuży tereny aktywności gospodarczej inicjuje wyznaczenie nowych terenów aktywności gospodarczej położonych w sąsiedztwie autostrady.

#### • **Zatrudnienie i bezrobocie**

Na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba bezrobotnych w gminie Wiskitki zarejestrowanych na dzień 31.12.2018r. wyniosła 422 osoby i była niższa o 50 osób od liczby zarejestrowanych bezrobotnych na koniec 2017r.

Tabela 24. Bezrobotni zarejestrowani w Gminie Wiskitki

|           | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|
| ogółem    | 604  | 634  | 622  | 574  | 529  | 472  | 422  |
| mężczyźni | 340  | 336  | 359  | 332  | 306  | 254  | 220  |
| kobiety   | 264  | 298  | 263  | 242  | 223  | 218  | 202  |

Źródło: bdl.stat.gov.pl

Z powyższej tabeli wynika, że bezrobocie w gminie w przedziale ostatnich lat systematycznie maleje, a zatrudnienie zwiększa się.

Na koniec 2018r. stopa bezrobocia rejestrowanego w województwie mazowieckim wyniosła 4,9%, Powiecie Żyrardowskim -10.3%, a gminie Wiskitki 13.1% (w 2017).

Tabela 25. Stopa bezrobocia

| Nazwa                 | ogółem | ogółem<br>(Polska<br>= 100) |
|-----------------------|--------|-----------------------------|
|                       | 2018   | 2018                        |
|                       | [%]    | [%]                         |
| POLSKA                | 5,8    | 100,0                       |
| MAZOWIECKIE           | 4,9    | 84,5                        |
| Powiat<br>żyrardowski | 10,3   | 177,6                       |

Tabela 26. Ilość osób bezrobotnych

| Nazwa                 | stan w końcu<br>grudnia |
|-----------------------|-------------------------|
|                       | ogółem                  |
|                       | 2018                    |
|                       | [osoba]                 |
| POLSKA                | 968 888                 |
| MAZOWIECKIE           | 136 545                 |
| Powiat<br>żyrardowski | 2 765                   |
| gmina Wiskitki<br>(2) | 422                     |

Tabela 27. Liczba pracujących na 1000 osób

| Nazwa                 | ogółem pracujący na 1000 osób |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                       | 2010                          | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| MAZOWIECKIE           | 272                           | 274  | 272  | 272  | 279  | 283  | 295  | 305  | 309  |
| Powiat<br>żyrardowski | 175                           | 178  | 174  | 177  | 178  | 178  | 179  | 181  | 180  |
| gmina<br>Wiskitki     | 46                            | 78   | 66   | 66   | 60   | 60   | 59   | 53   | 62   |

Źródło: bdl.stat.gov.pl

Ludność gminy Wiskitki w znacznej części zatrudniona jest w gospodarstwach rolnych. Porównując ilość osób pracujących na 1000 osób, widać znaczące różnice pomiędzy ilością osób zatrudnionych w województwie mazowieckim, powiecie i gminie Wiskitki. Duża część mieszkańców gminy zatrudniona jest we własnych gospodarstwach rolnych.

### c) Rolnictwo

Gmina Wiskitki położona jest na Równinie Mazowieckiej. Obszar gminy charakteryzuje się przewagą gleb o dobrej i średniej przydatności rolniczej. Gleby obszaru gminy zostały wykształcone bezpośrednio na podłożu osadów czwartorzędowych. Największy obszar terenu gminy, pomiędzy rzeką Suchą Nidą a Pisią Gągolina, zajmują gleby czarne i szare ziemie. Są to gleby o III klasie bonitacji reprezentowane przez kilkuhektarowe kompleksy położone w rejonie Guzowa. Należą do najlepszych w całym powiecie żyrardowskim rolniczych kompleksów przydatności gleb: pszennego dobrego i żyznego bardzo dobrego. Natomiast niewielki obszar terenu gminy, na zachód od rzeki Suchoj Nidy, zajmują gleby brunatne wyługowane i gleby płowe (pseudobielicowe). Należą one również do najlepszego w całym powiecie rolniczego kompleksu przydatności gleb - pszennego dobrego.

Bezpośrednio w dolinach rzek: Pisi Gągoliny i Suchoj Nidy oraz ich dopływów wykształciły się gleby hydromorficzne i gleby madowe (wytworzone z piasków, glin i pyłów).

Gleby murszowo - mineralne i murszowate w postaci piasków słabo gliniastych murszastych przechodzących płytko w piasek luźny spotykane są w południowej i południowo - wschodniej części gminy. Występują one na terenach płaskich, często w bezpośrednim sąsiedztwie terenów użytków zielonych - bagiennych. Gleby te są ubogie w składniki pokarmowe. Zawartość w nich substancji organicznej wynosi ponad 2%.

Gleby murszowe wykazują cechy średniego, a niekiedy słabego stopnia kultury rolnej, są przepuszczalne, słabo podsiąkalne, bardzo wrażliwe na dłuższe okresy suszy w okresie wegetacji. Stosunki powietrzno- wodne przeważnie zbliżone do optymalnych.

Na terenie gminy Wiskitki w 2010 roku funkcjonowało 1559 gospodarstw rolnych, z czego większość to gospodarstwa od 1 do 5 ha, które stanowią 47%. Średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 6,16ha (w kraju 10,36 ha).

Tabela 28. Liczba gospodarstw rolnych w 2005r.

| Powierzchnia gospodarstwa | Liczba | [%]   |
|---------------------------|--------|-------|
| 0 - 2 ha                  | 1015   | 38,70 |
| 2,1 - 5,0 ha              | 968    | 36,90 |
| 5,1 - 10 ha               | 474    | 18,07 |
| 10,1 - 15 ha              | 109    | 4,15  |
| pow. 15 ha                | 57     | 2,17  |
| suma                      | 2623   | 100   |

Źródło: Dane uzyskane z Urzędu Gminy w Wiskitkach.

Tabela 29. Liczba gospodarstw rolnych w 2010r.

| Powierzchnia gospodarstwa | Liczba | [%] |
|---------------------------|--------|-----|
| 0 - 1 ha                  | 348    | 22  |
| 1 - 5 ha                  | 718    | 47  |
| 5 - 10 ha                 | 286    | 18  |
| 10 - 15 ha                | 94     | 6   |
| pow. 15 ha                | 113    | 7   |
| suma                      | 1559   | 100 |

Źródło: Dane GUS.

Liczba gospodarstw rolnych wg prowadzenia działalności gospodarczej w 2002 r.  
ogółem – 2065

w tym:

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| prowadzące wyłącznie działalność rolniczą –      | 1083 |
| prowadzące wyłącznie działalność pozarolniczą –  | 103  |
| prowadzące działalność rolniczą i pozarolniczą – | 151  |
| nie prowadzące działalność rolniczą –            | 728  |

Na terenach rolnych w gminie Wiskitki prowadzona jest produkcja rolnicza, dająca prace i utrzymanie całym rodzinom. Ziemia rolna stanowi podstawowe źródło utrzymania w wielu gospodarstwach rodzinnych. Ziemia rolna nie jest przedmiotem obrotu (z nielicznymi wyjątkami), gospodarstwa rolne przekazywane są z pokolenia na pokolenie. Na terenach dobrych i średnich klas gleb, nie przewiduje się innych form zagospodarowania i użytkowania niż użytkowanie rolnicze. W ostatnich latach można zaobserwować zmianę struktury gospodarstw, powiększanie powierzchni gospodarstw rolnych dotyczy przede wszystkim terenów położonych w obszarach dobrych i średnich klas gleb.

#### • Lasy

Na terenie gminy Wiskitki występują zwarte kompleksy leśne (państwowe i prywatne), które pokrywają znaczne obszary południowej części gminy. Są objęte ochroną w ramach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Aktualnie większość Lasów Państwowych objętych jest Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i zaliczana jest do kategorii lasów wodochronnych. Powierzchnia gruntów leśnych należących do Skarbu Państwa na terenie gminy wynosi 2692,6 ha (stan na dzień 31 grudnia 2011r.). Lasy publiczne stanowią powierzchnię 86,66% wszystkich lasów na terenie gminy.

Lasy prywatne w całości pozostają poza statusem lasów ochronnych. Powierzchnia lasów prywatnych na terenie gminy Wiskitki to 405 ha (stan na dzień 31 grudnia 2011r.). Do kategorii lasów ochronnych, stanowiących cenne fragmenty przyrody zaliczono fragment lasu sokulskiego, położonego w centralnym kompleksie i przylegającego do torów kolejowych od północy.

W ostatnich latach zmalała do zera powierzchnia gruntów nieleśnych poddanych zalesianiu. Na terenie gminy prowadzona jest gospodarka leśna w oparciu o operaty urządzania lasu przez Nadleśnictwo Radziwiłłów.

Stwierdza się, że nie następuje rozwój gospodarki leśnej. W ostatnich latach nie następuje powiększenie gruntów leśnych w gminie Wiskitki.

#### **d) Turystyka i agroturystyka**

Z uwagi na brak większych zakładów przemysłowych i dużą lesistość terenu (ok. 20,2%) gmina Wiskitki stanowi duży potencjał dla rekreacji i wypoczynku. Rozwojowi turystyki sprzyja łatwy dojazd drogami: autostradą A2 Warszawa – Berlin, krajową nr 50 relacji Sochaczew – Grójec i wojewódzką nr 719 relacji Warszawa – Skierniewice.

Obiektami zasługującymi na szczególną uwagę na terenie gminy są:

- Pałac w Guzowie, który został wzniesiony w 1789r. przez Jędrzeja Ogińskiego,
- Kościół w Wiskitkach wybudowany w XVI w, kilkakrotnie przebudowywany,
- Zespół Kościelno – Klasztorny w Miedniewicach z XVI jako jeden z najcenniejszych zabytków barokowych Mazowsza, w którym znajduje się obraz Matki Boskiej Miedniewickiej.

W 1986 r. utworzono Bolimowski Park Krajobrazowy, który w części położony jest w granicach administracyjnych gminy Wiskitki i stanowi fragment Puszczy Bolimowskiej. Dzięki licznym walorom przyrodniczym, krajobrazowym, historycznym i kulturowym Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, teren gminy może być wykorzystywany do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej i konnej. Jego atutem jest łatwa dostępność komunikacyjna oraz doskonałe położenie między największymi aglomeracjami kraju: warszawską i łódzką.

#### Agroturystyka

Na terenie gminy Wiskitki znajdują się gospodarstwa, które prowadzą działalność agroturystyczną. Są to ośrodki w miejscowościach:

Feliksów – baza hotelowa, pomieszczenia agroturystyczne,  
 Działki – budynek mieszkalny z częścią usługową, staw,  
 Łubno – budynek rekreacji, świetlica dla gości,  
 Józefów – stadnina koni,  
 Sokule – stadnina koni,  
 Smolarnia – baza hotelowa,  
 Antoniew- stadnina koni.

W miejscowościach: Józefów i Sokule prowadzona jest nauka jazdy konnej, wycieczki konne wierzchem, bryczką lub wozem traperskim, a w okresie zimowym kuligi. Przy ośrodku jeździeckim w Józefowie powstała baza hotelowa.

W ostatnich latach zaobserwować można zwiększenie się w obszarze gminy Wiskitki liczby obiektów turystycznych i agroturystycznych. Standard obiektów w których świadczone są usługi turystyczne znacznie się poprawia.

Agroturystyka stanowi i może stanowić ważny element funkcji ekonomicznej gminy. Obiekty agroturystyczne okresowo lub całorocznie dają zatrudnienie mieszkańcom wsi oraz stanowią możliwość rozwoju pozarolniczych działalności na

terenach wiejskich, zwłaszcza na obszarach występowania słabych gleb, o szczególnej atrakcyjności turystycznej.

#### Podsumowanie analiz ekonomicznych

Wiskitki to gmina wiejska, jednak dogodne położenie komunikacyjne oraz bliskość aglomeracji sprawiają, iż coraz intensywniej rozwija się tu sektor usługowy. Odnotowuje się wzrost liczby przedsiębiorstw związanych z budownictwem, transportem, handlem oraz z naprawami. Z przeprowadzonych analiz wynika, że w części gminy położonej w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego „Wiskitki” tworzy się strefa aktywności gospodarczej w której powstają przedsiębiorstwa logistyczno- magazynowe, bazy transportowe.

Gmina Wiskitki w części północnej pozostaje gminą o funkcji rolniczej z widoczną tendencją zwiększania areału gospodarstw rolnych. Południe gminy poza terenami lasów łąk i zadrzewień to tereny bardzo atrakcyjne dla funkcji osadniczej gminy.

Część centralna gminy położona w sąsiedztwie węzła autostradowego do tereny rozwijającego się pasma aktywności gospodarczej. Po dokonaniu analiz stwierdza się duży potencjał rozwoju ekonomicznego tego obszaru w oparciu o szeroki wachlarz różnego rodzaju działalności.

Część centralna gminy położona w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Żyrardowa to obszar rozwoju poza funkcjami osadniczymi również różnego rodzaju usług, wytwórczości i innych usług w tym usług użyteczności publicznej.

Rząd RP podjął decyzje o budowie Centralnego Portu Komunikacyjnego w sąsiedniej gminie Baranów. W przypadku rozpoczęcia inwestycji zakładamy, że w gminie Wiskitki nastąpi ożywienie zarówno dotyczące rynku pracy jak i ożywienie w ruchu budowlanym skutkujące wyznaczeniem w dokumentach strategicznych gminy nowych obszarów rozwoju funkcji poza rolniczych. Najprawdopodobniej tereny w bezpośrednim sąsiedztwie CPK będą przekształcać się w perspektywie lat na tereny usług i różnego rodzaju aktywności gospodarczej wypierając rolnictwo.

## 8.2.2. Analiza środowiskowa

### a) Budowa geomorfologiczna

Pod względem geograficznym obszar gminy Wiskitki położony jest w granicach rozległej jednostki morfologicznej - Równiny Łowicko-Błońskiej, która należy do makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (Kondracki i A. Rychling- Atlas RP, 1993). Obszar gminy Wiskitki znajduje się w zachodniej części depresyjnej formy - Niecki Warszawskiej w obrębie Synklinorium Brzeźnego. Na osadach kredowych, w stropie których w okresie ruchów laramijskich powstała rozległa depresja (-75 m p.p.m.), zalega wypełniony osadami eocenu i seriami ilastymi pliocenu (iły pstre - poznańskie) kompleks osadów trzeciorzędowych, tworząc tzw. Nieckę Mazowiecką. Powierzchnia trzeciorzędowa zalega w części północnej gminy na rzędnej 60,0-75,0 m n.p.m. zaś w części południowo-wschodniej gminy na rzędnej 48,0 m n.p.m.

Rzeźba terenu jest stosunkowo mało urozmaicona. Północna część Gminy położona jest w obrębie płaskiej wysoczyzny morenowej i charakteryzuje się monotonnym krajobrazem, w południowej części urozmaicenie terenu stanowią wydmy i towarzyszące im zagłębienia (rejon Smolarni i Popielarni). Spadki powierzchni terenu na obszarze całej gminy są nieznaczne i nie przekraczają 2%. Terenem najwyższym położonym jest rejon Franciszkowa (122,4m n.p.m.), zaś najniższym - rejony Aleksandrowa (93,6m n.p.m.) oraz Drzewicza Nowego (94,3m n.p.m.).

Ukształtowanie powierzchni trzeciorzędowej w aspekcie prowadzonych w tym rejonie badań m.in. geoelektrycznych, pozwoliło na określenie rozpoznanej tu formy morfologicznej jako tzw. „kopalna dolina Kozłowska”. W okresie czwartorzędu utwory serii górnokredowej i trzeciorzędowej zostały pokryte płaszczem osadów czwartorzędowych, które dla budowy geologicznej i rzeźby terenu współczesnej powierzchni terenu mają zasadnicze znaczenie. Utwory te osiagają na obszarze Gminy zróżnicowaną miąższość, przeważnie w przedziale 20-70m i są to głównie osady plejstoceny o genezie lodowcowej i wodnolodowcowej. Serie czwartorzędowe składają się generalnie z dwóch (miejscami z trzech) kompleksów utworów glacialnych i limnoglacialnych (glin zwałowych lub mułków i iłów), deponowanych głównie w okresie zlodowaceń południowopolskich (starsze, niższe) oraz zlodowaceń środkowopolskich (młodsze, wyższe). Kompleksy te są rozdzielone jedną serią piaszczysto - żwirową akumulowaną w interglacjale wielkim, pomiędzy zlodowaceniami.

W podłożu utworów powierzchniowych w części południowej gminy stwierdzono generalnie występowanie serii utworów lodowcowych stadiału Pilicy zlodowacenia Warty, zwierzęcych w stropie do postaci glin eluwialnych, tworzących serię utworów eluwialnych strefy peryglacialnej zlodowacenia Wisły.

W dolinach rzek: Pisi-Gągolin i Suche-Nidy zalegają holoceny mułki, piaski i żwiry rzeczne, natomiast w obrębie osad i obiektów infrastruktury technicznej występują warstwy współczesnych osadów antropogenicznych, zalegających ciągłą warstwą na powierzchni terenu.

Generalnie na obszarze gminy dominują grunty nośne. Grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia występują głównie w dnach dolin rzecznych i obniżeniach bezodpływowych. Nieznaczny obszar zajmują niejednorodne grunty zastoiskowe, na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga szczególnych badań. Grunty te występują jedynie w rejonie Wiskitki - Nowy Drzewicz - Sokule na głębokości zwykle większej niż 2,0m p.p.t.

### b) Gleby

Wszystkie gleby obszaru gminy Wiskitki zostały wykształcone bezpośrednio na podłożu osadów czwartorzędowych. Poszczególne typy genetyczne gleb rozwinęły się w silnym związku zarówno z ukształtowaniem terenu, podłożem mineralnym i stosunkami wodnymi. Największy obszar terenu gminy, pomiędzy rzeką Suchą Nidą a Pisią-Gągoliną, zajmują gleby czarne i szare ziemie wytworzone z glin zwałowych lekkich i piasków

słabogliniastych i gliniastych leżących na glinach. Gleby III klasy bonitacyjnej reprezentowane są przez kilkuhektarowe kompleksy położone w rejonie Guzowa. Należą one do najlepszych w całym powiecie żyrardowskim rolniczych kompleksów przydatności gleb: pszenne go dobrego i żytniego bardzo dobrego. Natomiast niewielki obszar terenu gminy, na zachód od rzeki Su chej Nidy, zajmują gleby brunatne wylugowane i gleby płowe (pseudobielicowe) wy tworzone z glin zwałowych lekkich i piasków leżących na glinach. Należą one również do najlepszego w całym powiecie rolniczego kompleksu pszenne go dobrego przydatności gleb. Bezpośrednio w dolinach rzek: Pisi - Gągoliny i Su chej-Nidy oraz ich dopływów wykształciły się gleby hydromorficzne (glejowe, murszowe, wy tworzone z torfów) oraz gleby madowe (wy tworzone z piasków, glin, pyłów i iłów rzecznych). W ich obrębie występują częste, sezonowe wahania poziomu wód gruntowych, które prowadzą do rozwoju postępujących procesów humifikacji i murszenia, co w efekcie sprzyja procesom silnej mineralizacji zawartej substancji organicznej. Ten rodzaj gleb, wy tworzony w oparciu o powyższy typ genetyczny, jest użytkowany jako łąki i pastwiska (użytki zielone bagienne i pobagienne).

Na terenie gminy przeważają grunty orne średniej jakości o klasach bonitacyjnych III i IV. Południowa część gminy charakteryzuje się powszechnym występowaniem gleb klasy V i VI, lokalnie IVb. Obszar ten w przeważającej części porastają lasy. Północna część gminy charakteryzuje się występowaniem gleb klasy III i lokalnie II, grunty te podlegają ochronie przed zmianą rolniczego użytkowania na inne cele.

Udział gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych wynosi od 21 do 40%.

Gleby są zasobne w makroskładniki, tj. magnez, fosfor i potas. Wykazują naturalną zawartość metali ciężkich.

Jakość gleb ma duży wpływ na prowadzenie upraw rolniczych. Wartość użytkowa gleb zależy od uregulowania stosunków wilgotnościowych oraz nawożenia mineralno-organicz nego. Dużą rolę w produkcji rolnej odgrywają warunki termiczne, które określają długość okresu wegetacyjnego oraz ilość opadów atmosferycznych. Okres wegetacyjny wynosi średnio 210-220 dni, a średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi od 450 do 550mm.

### **c) Wody powierzchniowe i podziemne**

Zgodnie z podziałem hydrograficznym Polski (Podział hydrograficzny Polski, Warszawa 1983 r.) obszar gminy Wiskitki położony jest w zlewni Wisły, w dorzeczu Bzury i jej systemie rzecz nym.

#### Wody powierzchniowe

Obszar gminy Wiskitki obejmuje dobrze rozwiniętą sieć powierzchniowych wód płynących, która położona jest w całości w dorzeczu rzeki Bzury, stanowiącej bezpośredni lewy dopływ Wisły. Przez teren gminy przepływają następujące rzeki: Pisia Gągolina, Sucha, Sucha Nida i Wierzbianka należące do prawego dorzecza rzeki Bzury.

Teren gminy jest odwadniany przez fragmenty zlewni: Su chej Nidy (część południowo - zachodnia Gminy) i Pisi Gągoliny (część północno - wschodnia Gminy). Na obszarze Gminy Wiskitki największą rolę odgrywa rzeka Sucha Nida. Przepływa na długości ok. 15km a jej zlewnia zajmuje ok. 75 % powierzchni gminy. Rzeka Pisia Gągolina płynie na długości ok. 8,5km i odwadnia 25 % obszaru gminy.

Decydujące znaczenie dla kształtowania się maksymalnych stanów wody na rzekach tej części dorzecza Bzury i ekstremalnych przepływów maksymalnych w zlewni Pisi Gągoliny i Su chej Nidy mają głównie wezbrania zimowo - wiosenne o charakterze roztopowym (marzec - kwiecień) oraz intensywne wezbrania opadowe (maj - lipiec).

Nizówki letnie są poprzedzone okresem długotrwałej suszy atmosferycznej oraz suszy glebowej. Rozpoczynają się wtedy, gdy ustaje praktycznie odpływ powierzchniowy, a rzeki główne i ich ważniejsze dopływy zasilane są wyłącznie wodami podziemnymi. Nizówki letnie mają charakter bardziej długotrwały, gdyż czas odbudowy zasobów wodnych w zlewni, wystarczających do ponownego wystąpienia odpływu powierzchniowego jest praktycznie zawsze uzależniony od znacznych opadów

atmosferycznych powodujących z reguły sukcesywny zanik zjawisk suszy glebowej i suszy atmosferycznej. Natomiast niżówki zimowe powstają w następstwie ustania spływu powierzchniowego, znacznego ograniczenia odpływu wód podziemnych poprzez zamarznięcie wierzchniej warstwy gruntu oraz zamarznięcie rzeki. Niżówki zimowe występują z reguły w grudniu i styczniu i mają charakter krótkotrwały ze względu na cykliczność występowania ociepleń wpływających na zjawisko topnienia pokrywy śnieżnej.

Na terenie gminy nie występują większe zbiorniki wód stojących. Na obszarze wysoczyzny istnieją liczne, drobne oczka wodne oraz niewielkie, lokalne zabagnienia o charakterze efemerycznym i obszary źródliskowe, tzw. młaki i wysięki.

W 1986 r. utworzono Bolimowski Park Krajobrazowy, który w części położony jest w granicach administracyjnych Gminy Wiskitki i stanowi fragment Puszczy Bolimowskiej. W obrębie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny ważną rolę odgrywają drobne oczka wodne oraz niewielkie lokalne zabagnienia, które zwiększają zarówno różnorodność ekologiczną, jak i waloryzację ogólnych zasobów wodnych tego rejonu. Na terenie gminy zaznacza się znaczny deficyt wody, dotyczy to przede wszystkim obszarów leśnych znajdujących się w granicach BPK. Zjawisko to spotęgowane jest przez gęstą sieć rowów melioracyjnych na terenach leśnych, powodującą szybkie wyczerpywanie wód powierzchniowych, co prowadzi również do stopniowego zaniku lokalnych zabagnień i oczek wodnych oraz przesuszania śródleśnych polan, zwłaszcza w rejonie Nowej Wsi, Popielarni i Prościeńca.

Jedną z niekorzystnych cech klimatu na obszarze gminy Wiskitki jest częste występowanie susz glebowych oraz hydrologicznych. Pojawiają się one przeważnie okresowo, w różnych porach roku i powodują niejednokrotnie poważne straty w środowisku wodnym oraz gospodarce. Bezpośrednim skutkiem występowania, a następnie trwania susz jest zakłócenie naturalnego bilansu wodnego na tym obszarze. W efekcie występuje nadmierne przesuszenie gleby, obniżenie poziomu zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych oraz w dalszej konsekwencji drastyczne zmniejszenie przepływów wody w rzekach. W czasie trwania suszy hydrologicznej częstym zjawiskiem występującym między innymi na tym obszarze jest znaczne obniżenie poziomu zalegania poziomu wód podziemnych, wysychanie źródeł oraz całych mniejszych cieków. Przykładem w tym zakresie może być sieć rzeczna Suchej Nidy, która w okresach długotrwałych susz hydrologicznych i glebowych ulega zanikowi szczególnie w południowej i środkowej części gminy.

Istniejące zasoby wód zlewni rzek Pisi Gągoliny i Suchej Nidy na obszarze gminy Wiskitki są użytkowane głównie dla potrzeb nawodnień rolniczych oraz gospodarki stawowej.

Pomimo, iż obecna zabudowa hydrotechniczna rzeki Pisi Gągoliny należy do znaczących w tej części dorzecza Bzury (retencja wodna jest zgrupowana głównie w jej odcinku środkowym i górnym), to poniżej Żyrardowa jest ona nadal zdecydowanie niewystarczająca.

Na obszarze gminy Wiskitki brak jest istotnych obiektów zabudowy hydrotechnicznej. Zabudowa tego typu ogranicza się głównie do niewielkich obiektów (zastawek) służących do potrzeb nawodnień rolniczych.

### Wody gruntowe

W obrębie dolin rzecznych i obniżeń bezodpływowych wody gruntowe występują płycej niż 1,0 mppt. Dominują głębokości występowania w przedziale 1,0 – 2,0 mppt obserwowane na wyżej położonych terenach w rejonie takich miejscowości jak: Franciszków, Prościeńec, Łubno, Smolarnia, Antoniew, Tomaszew, Miedniewice, Hipolitów, Wiskitki. Wody gruntowe głębiej niż 2,0 mppt w obrębie strefy stożków napływowych występują na południowo – wschodnich obrzeżach gminy – rejon wsi Jesionka, w rejonach wododziałów cieków – głównie w obszarach leśnych oraz w obrębie nadbudowy wydmorew – w rejonie Popielarni i Smolarni.

Na obszarze gminy Wiskitki wyróżnić można trzy typy występowania wody gruntowej uzależnione od budowy morfologicznej:

- obszary stożków napływowych i dolin cieków, gdzie wody gruntowe występują w postaci ciągłej warstwy wodonośnej wśród przepuszczalnych utworów piaszczystych. Swobodne zwierciadło wód gruntowych występuje tu na głębokości uzależnionej od lokalnego ukształtowania powierzchni terenu i odległości od drenującej sieci rzecznej melioracyjnej. Wody gruntowe występują tu płytko i bardzo płytko. W obrębie dolin rzecznych i obniżień bezodpływowych wody gruntowe występują płycej niż 1,0 mppt. Dominują głębokości występowania w przedziale 1,0 – 2,0 mppt obserwowane na wyżej położonych terenach w rejonie takich miejscowości jak: Franciszków, Prościeniec, Łubno, Smolarnia, Antoniew, Tomaszew, Miedniewice, Hipolitów, Wiskitki. Wody gruntowe głębiej niż 2,0 mppt w obrębie strefy stożków napływowych występują na południowo – wschodnich obrzeżach gminy – rejon wsi Jesionka, w rejonach wododziałów cieków – głównie w obszarach leśnych oraz w obrębie nadbudowy wydmorej – w rejonie Popielarni i Smolarni.
- obszar płaskiej wysoczyzny morenowej w sąsiedztwie strefy stożków napływowych, gdzie woda gruntowa występuje okresowo bardzo płytko (płycej niż 1,0 mppt), w cienkiej pokrywie piaszczysto – pylastej, leżącej na stropie glin zwałowych występujących zwykle nie głębiej niż 1,0 mppt. Omawiane wody mają charakter wybitnie sezonowy i w okresach suchych zanikają całkowicie na większości obszaru, utrzymując się jedynie w zagłębieniach bezodpływowych. Lokalnie w obrębie całej strefy płaskiej wysoczyzny morenowej, znajdującej się w granicach gminy Wiskitki, całoroczne wody gruntowe utrzymują się w piaszczystej nadbudowie wysoczyzny. Tworzą ją izolowane, łagodne kulminacje zbudowane z piasków wodnolodowcowych lub z piaszczysto- pylastych eluwiów glin zwałowych. W tych strukturach lustro wody gruntowej występuje zwykle głębiej niż 2,0 mppt.
- obszar północnej część wysoczyzny morenowej, leżący w oddaleniu od stożków napływowych charakteryzujący się ukształtowaniem powierzchni i budową geologiczną uniemożliwiającą gromadzenie się płytkich wód gruntowych. Pierwszy poziom wód gruntowych znajduje się tu zwykle głębiej niż 4,0mppt i jest związany z piaskami wodnolodowcowymi zdeponowanymi w okresie interglacjału, poprzedzającego zlodowacenie Warty, po którym pozostały powierzchniowe gliny zwałowej.

#### Wody podziemne

Głębokość występowania pierwszego zwierciadła wody na terenie gminy Wiskitki waha się od 0,0 do 2,0 m. Wody na tych głębokościach występują w dnach dolin rzecznych i niecek wytopiskowych oraz na całym obszarze stożków napływowych. Na obszarze wysoczyzny pierwszy poziom wodonośny występuje na głębokości 2,5 m. Związany jest on z osadami wodno – lodowcowymi nadbudowującymi wysoczyznę oraz z przewarstwieniami piasków i żwirów w obrębie glin zwałowych zlodowacenia Warty. W okolicach Czerwonej Niwy stwierdzono występowanie pierwszego poziomu wód na głębokości 5-10 m.

Główne ujęcia wód podziemnych (o uregulowanym stanie wodnoprawnym) zlokalizowane są w południowej części gminy w następujących miejscowościach: Feliksów, Nowe Kozłowice i Działki w obrębie tzw. „kopalnej doliny Kozłowickiej”. Są to ujęcia pobierające wody podziemne czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Woda z w/w ujęć pobierana jest na cele komunalne miasta Żyrardowa i gminy Wiskitki. Natomiast z poziomu trzeciorzędowego (ujęcia zakładowe w Guzowie), wody podziemne pobierane są na cele przemysłowe oraz do nawodnień rolniczych.

Zatwierdzone łączne zasoby wodne wód podziemnych na potrzeby gminy Wiskitki wynoszą 180 m<sup>3</sup>/h, z czego na ujęcie wody w Nowych Kozłowicach przypada 80 m<sup>3</sup>/h, a w Feliksowie – 100 m<sup>3</sup>/h.

#### Zanieczyszczenia wód podziemnych

Główne przyczyny zanieczyszczenia wód podziemnych są pochodzenia antropogenicznego i są różne w zależności od przeznaczenia terenu w obrębie danego ujęcia. Stopień zanieczyszczenia wód podziemnych w największym stopniu zależy od:

- głębokości zalegania oraz izolacji poziomu wodonośnego,
- powierzchni terenu,
- lokalizacji potencjalnego źródła zagrożeń.

Najbardziej zanieczyszczone są wody gruntowe w obrębie czwartorzędowego poziomu wodonośnego ze względu na dobre właściwości filtracyjne skał słabo izolujących poziom wodonośny stwarzający warunki do migracji zanieczyszczeń. Główne przyczyny zanieczyszczenia wód podziemnych to:

- zanieczyszczenia obszarowe pochodzenia rolniczego, w tym niewłaściwe stosowanie nawozów sztucznych, organicznych i środków ochrony roślin (niedostosowane terminy i dawki nawożenia), brak płyt gnojowych, itp.,
- brak właściwego systemu ujmowania i odprowadzania ścieków (nieszczelne zbiorniki bezodpływowe, wylewanie nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi),
- deponowanie odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych (bezpośrednio na ziemi, w ciekach wodnych, itp.).

#### Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

Na jakość wód powierzchniowych wpływają uwarunkowania naturalne: warunki klimatyczne, jakość gleb, podłoże geologiczne oraz presje antropogeniczne.

Do najpoważniejszych czynników obniżających jakość wód w gminie Wiskitki należy:

- emisja nieoczyszczonych ścieków bytowych, do wód powierzchniowych lub do ziemi,
- zanieczyszczenia obszarowe,
- błędy w stosowaniu zabiegów agrotechnicznych.

Zanieczyszczenia obszarowe są odprowadzane do wód w sposób niezorganizowany, trudny do określenia pomiarowego. Głównym źródłem tych zanieczyszczeń są mineralne i organiczne nawozy stosowane pod uprawy oraz chemiczna ochrona roślin. Transport tych substancji z terenu zlewni odbywa się przez wody roztopowe, opadowe i infiltracyjne na całej długości rzeki. Powyższy zespół zagrożeń doprowadza do nadmiernego wzbogacenia wód w substancje biogenne. Przeżyźnienie wód powoduje nadmierny rozwój organizmów, a ich masowy rozkład obniża parametry biochemiczne wód. Stały dopływ ścieków powoduje degradację wód powierzchniowych, już w odcinkach źródłowych.

Do błędów w stosowaniu zabiegów agrotechnicznych należy niewłaściwy sposób meliorowania gruntów, co powoduje obniżenie poziomu wód gruntowych, a w następstwie zmianę składu botanicznego roślinności, co w efekcie prowadzi do stepowania terenu. Ważna jest również systematyczna konserwacja urządzeń wodnych, co wpłynie na poprawę przepływu wody w rowach melioracyjnych oraz zapobiegnie zagniwaniu odprowadzanych często do urządzeń wodnych ścieków z oczyszczalni.

Monitoring rzek w gminie realizuje Mazowiecki Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie Delegatura w Płocku. Do 2004 r. na tym terenie badano rzeki: Pisie Gągolinie (ppk Wiskitki) i Suchą Nidę (powyżej Guzowa). Badania na Pisi Gągolinie przeprowadzono w 2003 r. (punkt ten odzwierciedla wpływ ścieków z Żyrardowa do rzeki), natomiast Suchą Nidę kontrolowano w 2000 r., w okresie, kiedy do rzeki (poprzez rów) odprowadzane były ścieki z Cukrowni ELTER ELAGRO z Guzowa. Po likwidacji cukrowni i skierowaniu ścieków z drugiego zakładu do rolniczego wykorzystania, rzeka była badana w 2004 r. ponownie.

Uzyskane wtedy wyniki badań porównano z wartościami granicznymi przyporządkowanymi pięciu klasom jakości wód powierzchniowych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 11 lutego 2004 r. w sprawie klasyfikacji dla prezentowania stanu wód powierzchniowych i podziemnych, sposobu prowadzenia monitoringu oraz sposobu interpretacji wyników i prezentacji tych wód (Dz. U. Nr 32, poz. 284).

Rzeka Pisia Gągolina do Żyrardowa prowadzi wody odpowiadające III klasie czystości. Po przyjęciu ścieków z Żyrardowa zdecydowanie uległa pogorszeniu w stosunku do wody powyżej miasta. Owo pogorszenie stwierdza się we wszystkich badanych parametrach, a związki biogenne (azotyny, fosforany i fosfor ogólny) przyjmują wartości należące do V klasy czystości. Zdecydowanemu pogorszeniu uległ również stan sanitarny wody. Liczba bakterii grupy coli typu kałowego przyjmuje wartości należące do V klasy czystości w ponad 70% badanych prób. W miarę oddalania się od głównego ujścia rzeki od głównego źródła zanieczyszczeń jakie stanowi miasto Żyrardów jakoś

wody poprawia się w niemniej wysokie stężenie związków biogenych i zły stan sanitarny utrzymują się w wodzie aż do ujścia rzeki do powiatu sochaczewskiego. Rzeka Sucha Nida w obu badanych punktach odpowiada V klasie czystości, ale w poszczególne stężenia poniżej Guzowa są wyższe w wodzie badanej powyżej.

W latach 2008 i 2009 przeprowadzono badania rzeki Pisi Gągoliny (odcinek od zrzutu ścieków z oczyszczalni w Żyrardowie do ujścia) (ppk Boryszew). Punkt pomiaru kontrolnego dla rzeki Pisi Gągoliny odzwierciedla wpływ ścieków z Żyrardowa do rzeki.

W roku 2017 na terenie gminy Wiskitki Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie nie wyznaczył punktów pomiarowo-kontrolnych.

#### **d) Warunki aerosanitarne**

O jakości powietrza atmosferycznego na obszarze gminy decydują przede wszystkim emisje zanieczyszczeń. Główne źródła powstawania zanieczyszczeń powietrza na terenie gminy to:

- źródła punktowe, tzw. „niska emisja” pochodząca ze stacjonarnych źródeł lokalnych (paleniska gospodarstw domowych, kotłownie indywidualne)
- źródła liniowe o charakterze mobilnych zanieczyszczeń komunikacyjnych (głównie spaliny samochodowe i hałas pochodzący od środków transportu drogowego),
- przenoszenie zanieczyszczeń z obszarów sąsiednich w postaci kwaśnych deszczów.

Szczególnie uciążliwe dla środowiska są zanieczyszczenia pochodzące ze źródeł:

- Emitory o niskiej wysokości- z procesów spalania paliw do ogrzewania budynków oraz obiektów produkcyjnych oparciu o indywidualne źródła ciepła (zanieczyszczenia: pył, dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i tlenek węgla) i z procesów produkcyjnych. Na terenie Gminy zanieczyszczenia do powietrza wprowadzane głównie przez kotłownie indywidualne budynków mieszkalnych oraz kotłownie lokalne osiedli mieszkaniowych i obiektów użyteczności publicznej. W znacznej części są to źródła opalane węglem. W ostatnim czasie w gminie Wiskitki wybudowana została sieć gazowa, która doprowadzona została do miejscowości Wiskitki. Rozpoczęto również budowę sieci gazowej w miejscowości Działki. Budowa sieci gazowej powinna poprawić jakość powietrza w rejonie. Duże nagromadzenie kotłowni, palenisk domowych powoduje, że przy niekorzystnych warunkach pogodowych (szczególnie w okresie grzewczym) następuje lokalny wzrost stężeń w ich najbliższym otoczeniu. Na terenach zabudowy luźnej, gdzie istnieją lepsze warunki przewietrzania i depozycji zanieczyszczeń, problem stężeń zanieczyszczeń jest mniejszy.

- Zanieczyszczenia komunikacyjne- emisja zanieczyszczeń obejmuje takie substancje jak: tlenki azotu, węglowodory, pyły, tlenek węgla, dwutlenek siarki czy aldehydy. Zanieczyszczenia pochodzące z komunikacji, wraz ze zwiększającą się ilością pojazdów na szlakach komunikacyjnych, wykazują wyraźną tendencję wzrostową. Emisja tych zanieczyszczeń w ciągu roku jest w zasadzie stała, przy czym znaczący udział w zanieczyszczeniu powietrza spalinami samochodowymi ma ruch tranzytowy odbywający się drogą krajową, drogą wojewódzką przechodzącą przez centrum gminy oraz autostradą A2.

- Zanieczyszczenia pochodzące z terenów przyległych- ze względu na znaczne odległości od źródeł i położenie poza głównymi trasami rozprzestrzeniania, można uznać jako mało istotne.

Stan zanieczyszczenia powietrza na terenie Gminy Wiskitki można uznać za średni.

Ocenę stanu czystości powietrza można dokonać jedynie na podstawie danych szacunkowych, gdyż na terenie gminy nie są prowadzone pomiary stężeń zanieczyszczeń w powietrzu. Najbliższe punkty monitoringowe powietrza znajdują się w Żyrardowie.

W celu zmniejszenia występujących zanieczyszczeń powietrza konieczne jest stosowanie w większym zakresie paliw proekologicznych tj. oleju opałowego i gazu ziemnego.

## e) Hałas

### Zagrożenie hałasem

Ze względu na środowisko występowania możemy dokonać podziału hałasu na trzy podstawowe grupy :

- przemysłowy,
- w pomieszczeniach mieszkalnych, użyteczności publicznej i terenach wypoczynkowych (komunalnych),
- od środków transportu (komunikacyjny).

Wojewódzkie inspektoraty ochrony środowiska prowadzą badania hałasu przemysłowego i komunikacyjnego, natomiast badaniami hałasu komunalnego zajmują się wojewódzkie stacje sanitarno-epidemiologiczne. Ponadto zarządcy dróg winni prowadzić badania uciążliwości powodowane hałasem pochodzącym z dróg.

### Hałas przemysłowy

Poziomy hałasu przemysłowego kształtuje w sposób indywidualny dla każdego obiektu i zależy od zbioru maszyn i urządzeń hałasotwórczych, izolacyjności obudowy hal przemysłowych oraz prowadzonego procesu technologicznego.

Na terenie gminy Wiskitki, z uwagi na brak obiektów przemysłowych, nie występują źródła hałasu przemysłowego. W związku z tym WIOŚ nie prowadził pomiarów kontrolnych w tym zakresie. Na terenie gminy mogą jedynie występować obiekty usługowe (warsztaty mechaniki pojazdowej, blacharskie, ślusarskie, stolarskie, itp.), które również są istotnym źródłem hałasu. Warsztaty usługowe są źródłami hałasu o ograniczonym zasięgu oddziaływania, wpływają na warunki klimatu akustycznego, jednakże wpływ ten ma charakter lokalny. Takie stacjonarne źródła hałasu mogą jednak powodować uciążliwość dla osób zamieszkujących w najbliższym sąsiedztwie i podlegają ciągłej presji tego zjawiska. Główną przyczyną związaną z występowaniem niekorzystnych warunków akustycznych powodowaną działalnością zakładów usługowych są często błędne decyzje lokalizacyjne.

### Hałas komunikacyjny

Dokuczliwym źródłem hałasu jest komunikacja drogowa. Z uciążliwością akustyczną powodowaną przez komunikację spotykamy się również na terenie Gminy Wiskitki. Problem ten dotyczy przede wszystkim terenów zlokalizowanych przy głównych drogach, w szczególności przy autostradzie A2 i drodze krajowej nr 50. Niewątpliwie dodatkową uciążliwością spowodowaną hałasem drogowym jest ciągłość jego występowania, zwłaszcza w ciągu dnia. Z uwagi na systematycznie rosnącą liczbę pojazdów, a tym samym zwiększające się natężenie ruchu, można przypuszczać, że na wspomnianym terenie będzie utrzymywać się tendencja wzrostowa poziomu hałasu. Z dyskomfortem akustycznym powodowanym przez komunikację drogową wiąże się również zła jakość nawierzchni dróg.

W ramach monitoringu w 2012 roku Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie wykonał badania hałasu komunikacyjnego w 14 punktach pomiarowych w większych miastach województwa oraz przy głównych drogach niemających map akustycznych, w tym w Wiskitkach przy Placu Wolności (dawny odcinek drogi Krajowej nr 50). Pomiar wykazał, że równoważny poziom dźwięku dla pory dnia i nocy dla hałasu drogowego wynosił  $L_{AeqD}=68,4\text{dB}$  i  $L_{AeqN}=58,1\text{dB}$ . W obydwu przypadkach zostały przekroczone wartości dopuszczalne (odpowiednio 65dB i 56dB).

Na terenie gminy występuje również hałas kolejowy emitowany przez linię kolejową nr 1 relacji Warszawa- Katowice. Magistralna linia kolejowa przebiega w południowej części gminy.

### 8.2.3 Analiza społeczna

Gmina Wiskitki do czasu budowy autostrady to głównie gmina wiejska z terenami rolniczymi w północnej części gminy, która charakteryzuje się dobrymi klasami gleb. W części północnej istniejące gospodarstwa są utrzymywane w dobrej kulturze agrarnej. W tej części gminy gospodarstwa zwiększają swój areał, dając utrzymanie ich właścicielom. W gminie Wiskitki przeważają uprawy polowe.

Część południowa gminy położona w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Obszarze Chronionego Krajobrazu to tereny osadnictwa mieszkaniowego. Nie ma tu zakładów pracy dających zatrudnienie. Mieszkańcy tych terenów wybrali czyste powietrze, ładny krajobraz i bardzo dobre warunki do zamieszkania, a do pracy dojeżdżają do Żyrardowa, aglomeracji warszawskiej lub innych okolicznych zakładów. Po wybudowaniu strefy aktywności gospodarczej w Wiskitkach zakładamy, że duża część mieszkańców znajdzie pracę w obrębie strefy.

Część centralna gminy to tereny położone w sąsiedztwie miasta Żyrardowa, tereny miejscowości Wiskitki oraz położone w sąsiedztwie węzła autostradowego. Zakładamy, że w części centralnej gminy znajduje się największy potencjał co do możliwości rozwoju gminy.

Zakłada się, że w centralnej części gminy rozwinie się rynek pracy – znajdują tu zatrudnienie nie tylko mieszkańcy gminy, ale także okolicznych miejscowości. Pobliski Żyrardów, miasto bardzo zwarte bez rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę, tereny przyległe gminy Wiskitki będą mogły stanowić tereny rozwojowe zarówno dla mieszkańców gminy Wiskitki jak i mieszkańców Żyrardowa. Tereny miejscowości Stare i Nowe Kozłowice, miejscowość Działki to tereny wyposażone w infrastrukturę techniczną z dogodnym dojazdem do węzła autostradowego w bliskim sąsiedztwie strefy aktywności gospodarczej, jednak bez uciążliwości związanych z funkcjonowaniem strefy tj. hałasowych i innych związanych z działaniem strefy i szlaków komunikacyjnych o dużym natężeniu. Mogą stanowić magnes dla chętnych do zamieszkania w bliskim sąsiedztwie zakładów pracy z dogodnym dojazdem do Warszawy. Wraz z rozwojem osadnictwa w tereny te należy wprowadzić różnego rodzaju usługi obsługujące zabudowę mieszkaniową, dające miejsce pracy dla mieszkańców tych terenów. Ponadto, należy przewidzieć lokalizację infrastruktury społecznej w szczególności żłobków, przedszkoli, szkół, domów kultury terenów sportu i rekreacji i innych usług podnoszących jakość życia mieszkańców, które stanowić będą o dużej atrakcyjności tych terenów.

Ponadto, magnesem dla ludzi poszukujących miejsca do zamieszkania jest ciekawy krajobraz oraz możliwość spędzenia czasu na łonie natury w atrakcyjnych terenach dostępnych dla wszystkich.

Duża część mieszkańców pracuje i będzie pracować poza gminą w innych miejscowościach aglomeracji Warszawskiej. Gmina uwzględniając ich potrzeby winna inicjować elastyczne godziny pracy placówek szkolnych, przedszkolnych, kulturalnych i administracyjnych oraz rozwijać szeroko pojętą infrastrukturę społeczną.

### 8.3 Prognozy demograficzne

Przedmiotem analiz jest prognoza demograficzna dla gminy Wiskitki. 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 oraz dane pozyskane z urzędu gminy.

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

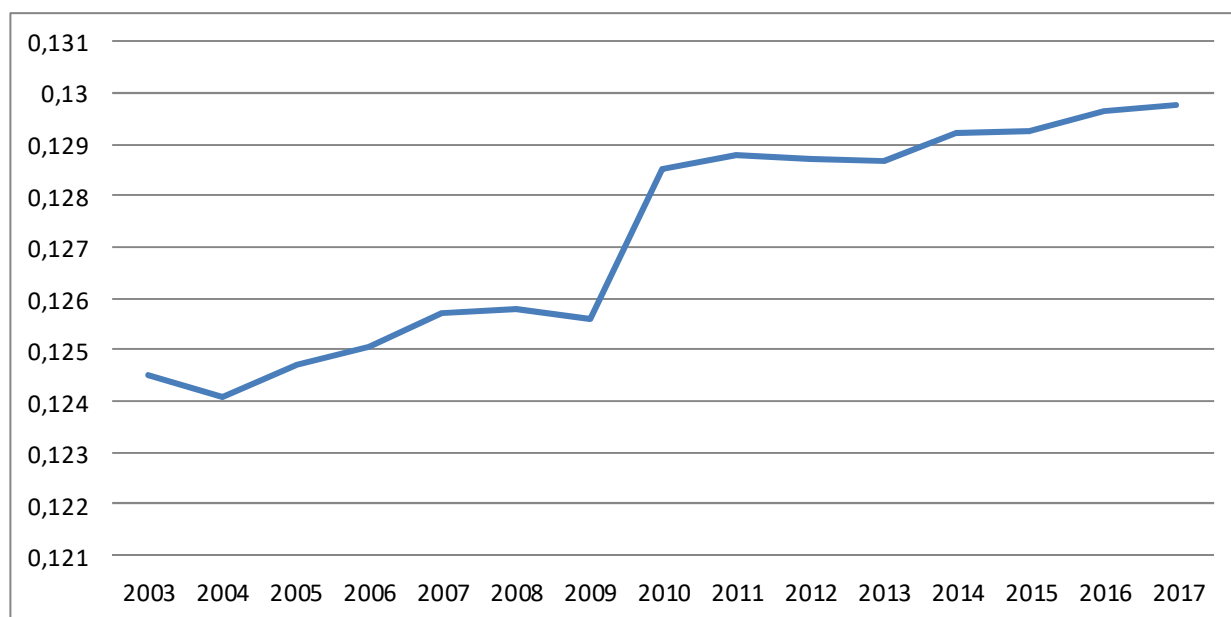
Gmina Wiskitki jest gminą wiejską, dla której GUS nie wykonał prognozy demograficznej. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w trakcie sporządzania bilansu w przypadku gmin wiejskich należy kierować się prognozą demograficzną GUS dla powiatu, a ewentualne odstępstwa od niej uzasadnić, przedstawiając argumenty, wynikające z istotnych uwarunkowań i trendów rozwojowych gminy.

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

Analiza procesów demograficznych oraz uwarunkowań rozwoju na obszarze gminy Wiskitki stanowi podstawę szacowania ilości mieszkańców oraz struktury wiekowej.

Ludność gminy Wiskitki w 2004r. stanowiła 12,4 % mieszkańców powiatu w 2015r. stanowiła 12,9% wszystkich mieszkańców powiatu żyrardowskiego, na koniec 2017r. zwiększyła się procentowa ilość mieszkańców gminy Wiskitki w stosunku do ilości mieszkańców powiatu i wyniosła około 13%.

Wykres 21. Stosunek ilości mieszkańców gminy Wiskitki do ilości mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego w latach 2003-2017



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

### 8.3.1 Demografia- analiza stanu istniejącego

Analiza procesów demograficznych zachodzących w gminie Wiskitki stanowić będzie podstawę do określenia kierunków rozwoju przestrzennego. Analiza procesów i znajomość zmian zachodzących w demografii pozwoli prognozować wielkość obszarów przeznaczonych do zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy.

Według danych GUS na koniec 2017r. gminę Wiskitki zamieszkiwało 9 870 osób, a wna koniec 2018r. – 9883 osób. W okresie analizowanym 2005-2018 następuje niewielki wzrost liczby mieszkańców w gminie Wiskitki.

Zamieszczone poniżej tabele i wykresy prezentują procesy demograficzne na terenie gminy.

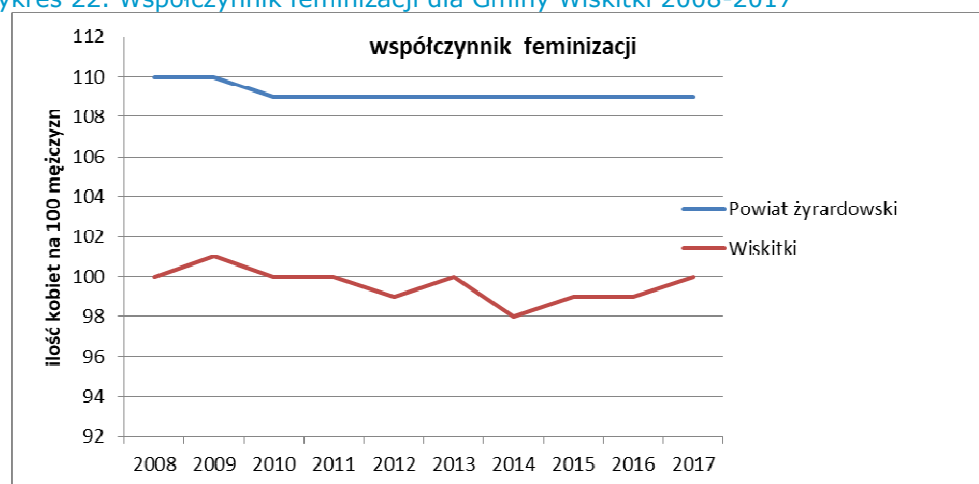
Tabela. 30 Liczba ludności gminy Wiskitki w latach 2008-2018

|           | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ogółem    | 9 451 | 9 472 | 9 834 | 9 864 | 9 857 | 9 829 | 9 875 | 9 842 | 9 875 | 9 870 | 9 883 |
| mężczyźni | 4 716 | 4 710 | 4 927 | 4 940 | 4 942 | 4 923 | 4 975 | 4 945 | 4 952 | 4 934 | 4 929 |
| kobiety   | 4 735 | 4 762 | 4 907 | 4 924 | 4 915 | 4 906 | 4 900 | 4 897 | 4 923 | 4 936 | 4 954 |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

W strukturze ludności gminy wg płci występuje równowaga kobiet i mężczyzn. Współczynnik feminizacji dla całej gminy wynosi 100.

Wykres 22. Współczynnik feminizacji dla Gminy Wiskitki 2008-2017



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Gęstość zaludnienia dla gminy Wiskitki z niewielkim wzrostem wynosił w 2004r. 61 osób/km<sup>2</sup> do 66 osób na 1km<sup>2</sup> w 2017r. i 2018r., co świadczy o dość niskim stopniu zurbanizowania terenu, w okresie analizowanym nastąpiło zwiększenie o 5 osób/ km<sup>2</sup>.

## Przyrost naturalny

Czynnikiem wpływającym na sytuację demograficzną gminy Wiskitki jest przyrost naturalny, który jest różnicą pomiędzy ilością urodzeń żywych i ilością zgonów.

Tabela. 31 Przyrost naturalny ludności gminy Wiskitki w latach 2008-2018

|                                     | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| urodzenia żywe na 1000 ludności     | 11,07 | 11,35 | 11,38 | 10,45 | 10,09 | 8,85  | 10,59 | 11,24 | 10,25 | 11,04 | 9,74  |
| zgony na 1000 ludności              | 11,07 | 11,98 | 11,17 | 12,89 | 9,69  | 11,29 | 11,10 | 12,15 | 11,17 | 10,94 | 12,17 |
| przyrost naturalny na 1000 ludności | 0,00  | -0,63 | 0,20  | -2,44 | 0,40  | -2,44 | -0,51 | -0,91 | -0,91 | 0,10  | -2,43 |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Jak wynika z przedstawionej powyżej tabeli, przyrost naturalny jest bardzo zmienny. Waha się od wartości dodatniej do wartości ujemnej. Analizując lata 2008-2018 łączny przyrost naturalny jest ujemny. Analizując zagadnienie przyrostu naturalnego można przyjąć, iż wpływ na niski przyrost naturalny ma duża ilość zgonów i mała liczba narodzeń żywych.

## Migracje ludności

Kolejnym czynnikiem, który ma wpływ na liczbę ludności zamieszkującej gminę mają migracje ludności.

Tabela 32. Saldo migracji gminy Wiskitki w latach 2008-2017

|                        | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| zameldowania<br>ogółem | 144  | 154  | 180  | 158  | 130  | 154  | 110  | 0    | 117  | 115  |
| wymeldowania<br>ogółem | 120  | 133  | 98   | 104  | 93   | 166  | 106  | 0    | 94   | 117  |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

W ostatnich latach można zaobserwować znaczne wahania wskaźnika migracji. W przypadku gminy Wiskitki saldo migracji jest raczej dodatnie poza rokiem 2013 i 2017, gdzie ilość osób wymeldowujących się z jest większa od ilości osób meldujących.

## Struktura wiekowa

Analizując dane dotyczące struktury wiekowej w gminie Wiskitki zauważamy, że zmniejsza się ilość osób w wieku produkcyjnym w analizowanym okresie 2010-2018. Widoczną tendencją jest wzrost ilości osób w wieku poprodukcyjnym. Ilość osób w wieku poprodukcyjnym wzrosła o 2.7% w okresie od 2010r. do 2018r. W badanym okresie, w kolejnych latach tendencja ta była stała tzn. we wszystkich latach rok do roku zauważono wzrost ilości osób w wieku poprodukcyjnym.

Tabela 33. Wskaźniki struktury wiekowej ludności na obszarze gminy Wiskitki w ujęciu procentowym w latach 2010-2018

|                                                                      | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018  |
|----------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym     | 58,6 | 57,9 | 58,7 | 58,6 | 58,7 | 59,1 | 60,1 | 61,2 | 62    |
| ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym | 79,1 | 79,6 | 83,0 | 85,9 | 92,8 | 94,8 | 97,9 | 99,8 | 101,9 |
| ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym      | 25,9 | 25,7 | 26,6 | 27,1 | 28,3 | 28,8 | 29,7 | 30,6 | 31,3  |
| współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi            | 19,7 | 19,3 | 19,8 | 20,1 | 21,0 | 21,5 | 22,0 | 22,5 | 23,3  |
| wskaźnik starości (odsetek osób w wieku 65 lat i więcej)             | 13,7 | 13,5 | 13,9 | 14,1 | 14,7 | 14,9 | 15,2 | 15,5 | 16    |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Zmniejsza się również ilość osób w wieku przedprodukcyjnym.

Tabela 34. Struktura wiekowa ludności na obszarze gminy Wiskitki w ujęciu procentowym w latach 2010-2018

|                           | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018  |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| w wieku przedprodukcyjnym | 20,6 | 20,4 | 20,2 | 19,9 | 19,2 | 19,1 | 19,0 | 19,0 | 18,96 |
| w wieku produkcyjnym      | 63,1 | 63,3 | 63,0 | 63,0 | 63,0 | 62,8 | 62,5 | 62,0 | 61,71 |
| w wieku poprodukcyjnym    | 16,3 | 16,3 | 16,8 | 17,1 | 17,8 | 18,1 | 18,6 | 19,0 | 19,33 |

*Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)*

Współczynnik obciążenia demograficznego, będący stosunkiem liczby osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym rośnie, od 2010 roku rośnie średnio o 0.5% w skali roku. Świadczyć to może poza starzeniem się społeczeństwa o odpływie ludzi w wieku produkcyjnym z gminy.

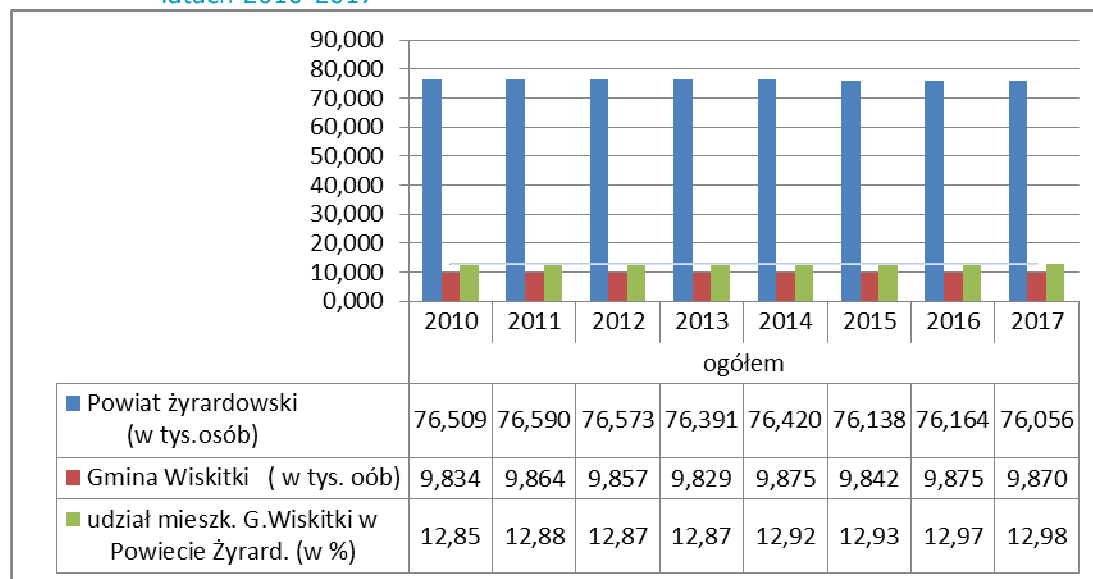
### 8.3.2 Prognozy demograficzne (scenariusze rozwoju społeczno- ekonomicznego gminy Wiskitki)

W prognozie demograficznej, oprócz danych statystycznych, starano się uwzględnić wszystkie czynniki społeczne i gospodarcze, jakie mogą pojawić się w związku ze zmianą dynamiki rozwoju gminy. Część działań gminy przyczynia się do odwrócenia ujemnego salda migracji, mianowicie na tle innych obszarów w kraju gmina wiejska Wiskitki odznacza się dość dobrymi warunkami demograficznymi.

Jak podano na wstępie Główny Urząd Statystyczny nie opracował prognozy demograficznej dla gminy Wiskitki, podstawą szacowania prognozy demograficznej jest prognoza demograficzna sporządzona przez GUS dla powiatu Żyrardowskiego.

Interpolując sporządzoną w 2014r. prognozę demograficzną dla powiatu Żyrardowskiego wyliczono, że ilość mieszkańców gminy Wiskitki stanowi około 13% ogółem mieszkańców powiatu żyrardowskiego. Stosunek ilości mieszkańców Gminy Wiskitki do ilości mieszkańców powiatu Żyrardowskiego od 2004r. rośnie (wykres nr 1). Świadczy to o wzroście ilości ludności gminy Wiskitki w stosunku do ilości ludności w powiecie.

Wykres 23. Stosunek ilości mieszkańców gminy Wiskitki do ilości mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego w latach 2010-2017



Sporządzając prognozę demograficzną należy zauważyć, że w badanym okresie można zaobserwować wahania poszczególnych danych dotyczących ilości mieszkańców gminy Wiskitki. Ilość mieszkańców w ujęciu rok do roku jest zmienna niemniej jednak w badanym okresie rośnie.

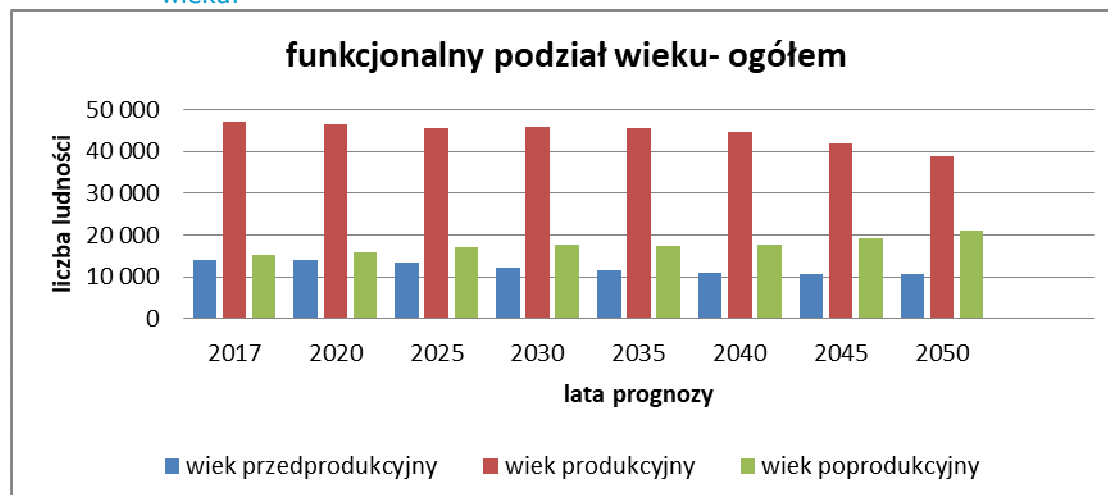
Tabela 35. Prognoza ilości mieszkańców wg płci dla Powiatu Żyrardowskiego.

| lata | Prognoza dla Powiatu Żyrardowskiego |           |         |         |           |         |         |           |         |
|------|-------------------------------------|-----------|---------|---------|-----------|---------|---------|-----------|---------|
|      | ogółem                              |           |         | miasto  |           |         | wieś    |           |         |
|      | ogółem                              | mężczyźni | kobiety | ogółem  | mężczyźni | kobiety | ogółem  | mężczyźni | kobiety |
|      | [osoba]                             | [osoba]   | [osoba] | [osoba] | [osoba]   | [osoba] | [osoba] | [osoba]   | [osoba] |
| 2017 | 76 552                              | 36 664    | 39 888  | 47 285  | 22 176    | 25 109  | 29 267  | 14 488    | 14 779  |
|      |                                     |           |         |         |           |         |         |           |         |
| 2020 | 76 538                              | 36 705    | 39 833  | 46 968  | 22 056    | 24 912  | 29 570  | 14 649    | 14 921  |
|      |                                     |           |         |         |           |         |         |           |         |
| 2025 | 76 249                              | 36 637    | 39 612  | 46 197  | 21 742    | 24 455  | 30 052  | 14 895    | 15 157  |
|      |                                     |           |         |         |           |         |         |           |         |
| 2030 | 75 598                              | 36 386    | 39 212  | 45 164  | 21 306    | 23 858  | 30 434  | 15 080    | 15 354  |
|      |                                     |           |         |         |           |         |         |           |         |
| 2050 | 70 382                              | 34 442    | 35 940  | 39 526  | 19 085    | 20 441  | 30 856  | 15 357    | 15 499  |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

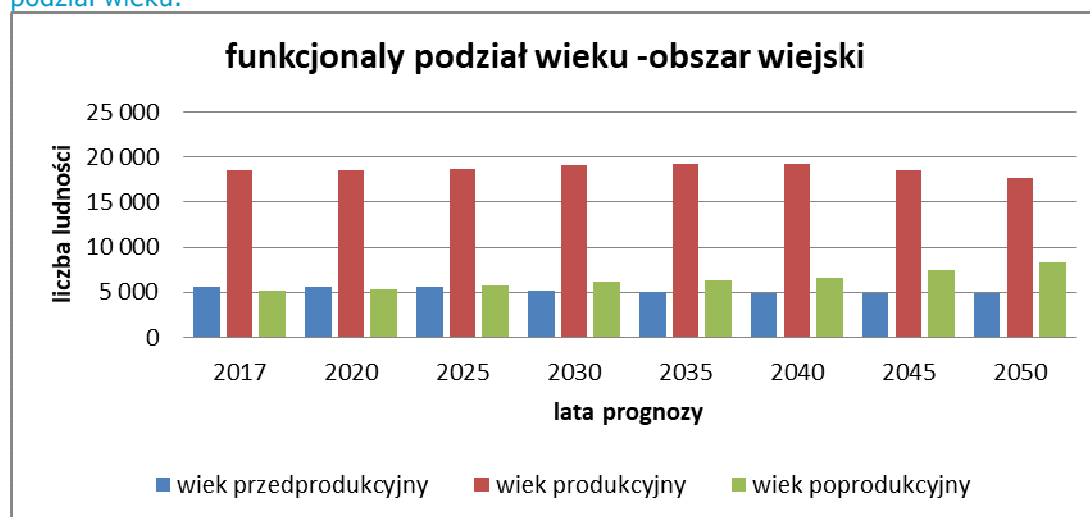
Zgodnie z prognozą demograficzną sporządzoną przez GUS dla powiatu Żyrardowskiego można zauważyć że ilość mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego maleje. Analizując jednak część wiejską powiatu można zaobserwować wzrost ilości mieszkańców. Wzrost ilości mieszkańców części wiejskiej powiatu wynika z rozlewania się zabudowy mieszkaniowej miast Żyrardowa i miast aglomeracji warszawskiej.

Wykres 24. Prognoza demograficzna dla Powiatu Żyrardowskiego na lata 2017-2050 funkcjonalny podział wieku.



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Wykres 25. Prognoza demograficzna dla Powiatu Żyrardowskiego na lata 2017-2050 funkcjonalny podział wieku.



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Wykresy dotyczące funkcjonalnych grup wieku przedstawione powyżej wskazują na obniżenie liczby ludności w powiecie Żyrardowskim na przestrzeni prognozowanego okresu czasu. Zmniejszeniu ulega głównie grupa osób w wieku produkcyjnym, związane to jest z procesem starzenia się społeczeństwa, niekorzystnym zjawiskiem nasilającym się w całym kraju.

Przemiany demograficzne, zwłaszcza zmiany w strukturze wiekowej dotyczą całego kraju i nie tylko, ale również innych państw europejskich.

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.

Opracowana prognoza sporządzona została w 2014r., co daje nam możliwość sprawdzenia jej poprawności przez zestawienie liczby ludności z prognozowanymi danymi. Zauważamy, że o ile prognozowana ogółem liczba ludności jest większa niż rzeczywista liczba ludności w poszczególnych latach, to sytuacja demograficzna na obszarze wsi wygląda inaczej. Liczba ludności na terenie wiejskim w powiecie Żyrardowskim rośnie zdecydowanie szybciej niż zakłada to prognoza GUS- w 2019 roku jest aż o 111 osób więcej niż w prognozie.

Tabela 36 . Porównanie prognozy i rzeczywistej liczby ludności dla Powiatu Żyrardowskiego.

|                 | Prognoza | Liczba ludności | Różnica | Prognoza | Liczba ludności | Różnica |
|-----------------|----------|-----------------|---------|----------|-----------------|---------|
|                 | ogółem   | ogółem          |         | wieś     | wieś            |         |
| <b>Rok 2014</b> | -        | 76420           | -       | -        | 28972           | -       |
| <b>Rok 2015</b> | 76510    | 76138           | 372     | 29068    | 29067           | 1       |
| <b>Rok 2016</b> | 76538    | 76164           | 374     | 29169    | 29232           | -63     |
| <b>Rok 2017</b> | 76552    | 76056           | 496     | 29267    | 29380           | -113    |
| <b>Rok 2018</b> | 76558    | 75848           | 710     | 29366    | 29470           | -104    |
| <b>Rok 2019</b> | 76553    | 75749           | 804     | 29467    | 29578           | -111    |
| <b>Rok 2020</b> | 76538    | b.d.            | -       | 29570    | b.d.            | -       |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Opracowując prognozę demograficzną dla gminy Wiskitki przyjmujemy założenie **rozwaju** - zakładamy przyrost mieszkańców gminy Wiskitki na poziomie wyższym niż sporządzona prognoza dla powiatu. Prognoza uwzględnia rozwój strefy przemysłowej i powstanie w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych dużych inwestycji. Ustalamy prognozę demograficzną w przedziale lat 2019, 2020-2050.

Obecnie gmina Wiskitki nie jest dużym rynkiem pracy, niemniej lokalizacja nowych firm - zakładów pracy spowoduje rozwój rynku pracy. W związku z powyższym zakładamy iż w dłuższej perspektywie czasu w okresie sporządzanych analiz (perspektywa 30 lat) nastąpi wzrost ilości mieszkańców.

Gmina Wiskitki jawi się jako miejsce stabilne pod względem pracy (po wybudowaniu firm) z dobrze rozwiniętą infrastrukturą społeczną i techniczną oraz bardzo ciekawym terenami do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Obszar gminy Wiskitki jest dobrze skomunikowany, położony jest na skrzyżowaniu dwóch ważnych szlaków komunikacyjnych drogi krajowej numer 50 i autostrady A2. Ponadto, ważnym atutem gminy Wiskitki jest linia kolejowa z przystankiem w Jesionce. Wzdłuż linii kolejowej od lat rozwija się zabudowa mieszkaniowa.

Skuteczne promowanie gminy jako miejsca do zamieszkania w obszarze o bardzo ciekawym krajobrazie, czystym powietrzu i dogodnych warunkach komunikacyjnych to zadania dla władz gminy Wiskitki.

Gmina Wiskitki cały czas pracuje nad polepszeniem jakości przestrzeni publicznych, zmianą infrastruktury komunikacyjnej, rozszerzeniem oferty turystycznej, wytyczeniem szlaków pieszo- rowerowych dla mieszkańców i turystów. Rozbudowuje infrastrukturę społeczną tak, aby stwarzać coraz lepsze warunki do życia dla mieszkańców, co może przyczynić się do zmian salda migracji.

Wszystkie wyżej wymienione atuty gminy Wiskitki stanowią podstawę jego stabilnego rozwoju.

Ponadto, prognozujemy wzmożony rozwój strefy aktywności gospodarczej w sąsiedztwie węzła autostradowego „WISKITKI” oraz powstanie we wschodniej części gminy strefy usług związanych z powstaniem Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Szacowanie ilości mieszkańców jest trudne do przewidzenia. Zakładamy, że w okresie do 2030 w gminie Wiskitki zwiększy się liczba mieszkańców o około 500 osób ponad ilość osób wynikającą z prognozy która uwzględnia prognozę ludności dla części wiejskiej Powiatu Żyrardowskiego. Ponadto zakładamy, że liczba mieszkańców w związku z funkcjonowaniem strefy aktywności gospodarczej i CPK będzie się zwiększać o 300 osób w perspektywie kolejnych przedziałów 5-cio letnich.

Zakładamy, że powstanie nowych miejsc pracy w strefie usług i w strefie aktywności gospodarczej stanie się magnesem przyciągającym osoby szukające stabilnego miejsca pracy i zamieszkania. W związku z czym zakładamy w perspektywie 30 lat znaczny wzrost ilości mieszkańców (wzrost o 2323 osób).

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

Możliwość uaktywnienia się nowych terenów usługowo-przemysłowych przy głównym węźle komunikacyjnym oraz przy głównych trasach komunikacyjnych, w których powstaną nowe miejsca pracy może przyczynić się do wzrostu demograficznego.

Tabela 37. Prognoza ilości mieszkańców wg. płci dla gminy Wiskitki .

| PROGNOZA | prognoza na rok 2019 Powiat Żyrardowski obszar wiejski |           |         | Gmina Wiskitki |           |         | przyrost |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|---------|----------------|-----------|---------|----------|
|          | ogółem                                                 | mężczyźni | kobiety | ogółem         | mężczyźni | kobiety | ogółem   |
| 2017     | 29 267                                                 | 14 488    | 14 779  | 9870           | 4934      | 4936    | 0        |
| 2019     | 29 467                                                 | 14 595    | 14 872  | 9937           | 4970      | 4967    | 67       |
| 2020     | 29 570                                                 | 14 649    | 14 921  | 9972           | 4989      | 4983    | 102      |
| 2025     | 30 052                                                 | 14 895    | 15 157  | 10435          | 5073      | 5062    | 565      |
| 2030     | 30 434                                                 | 15 080    | 15 354  | 10864          | 5136      | 5128    | 994      |
| 2035     | 30 673                                                 | 15 196    | 15 477  | 11244          | 5175      | 5169    | 1374     |
| 2040     | 30 797                                                 | 15 266    | 15 531  | 11586          | 5199      | 5187    | 1716     |
| 2045     | 30 854                                                 | 15 316    | 15 538  | 11905          | 5216      | 5189    | 2035     |
| 2050     | 30 856                                                 | 15 357    | 15 499  | 12206          | 5230      | 5176    | 2336     |

*Źródło: Opracowanie własne*

Działania gminy eliminujące niekorzystne problemy demograficzne winny polegać na hamowaniu tendencji negatywnych drogą polityki społecznej a przede wszystkim polityki gospodarczej.

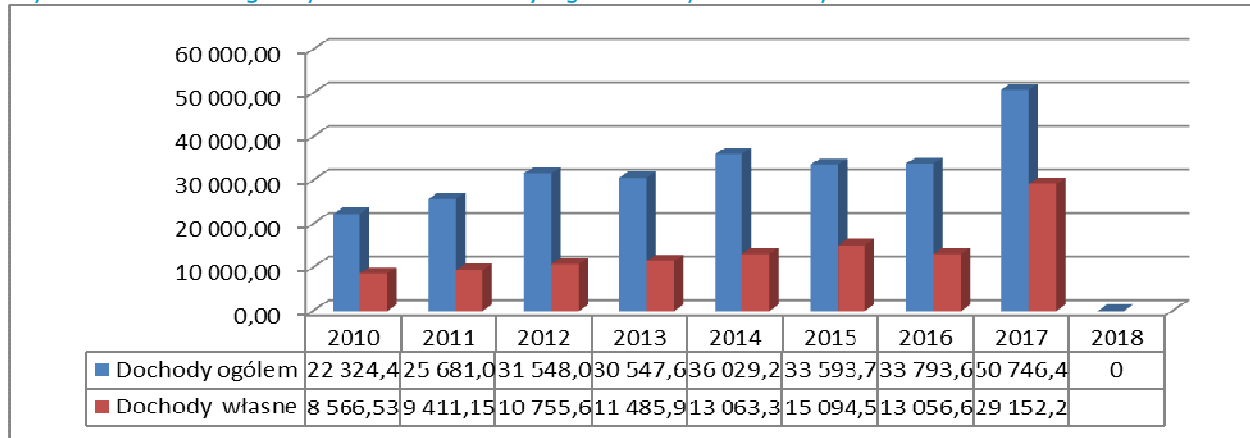
Polityka społeczna i gospodarcza gminy oferować winna poprawę warunków życia ludności, gwarantować miejsca pracy co winno być magnesem dla osób poszukujących stabilizacji życiowej. Położenie gminy Wiskitki w bliskiej odległości od aglomeracji warszawskiej oraz atuty gminy takie jak: piękny krajobraz, czyste powietrze dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna i rozwijająca się infrastruktura społeczna może przyczynić się do zwiększenia zewnętrznej migracji ludności.

Poprawa sytuacji demograficznej gminy Wiskitki stanowić będzie swoistego rodzaju impuls rozwojowy w różnych sferach życia społeczno- gospodarczego.

#### **8.4 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.**

Budżet gminy Wiskitki w badanym okresie 2010-2017 podwoił się. Wzrost wpływów do budżetu wiąże się ze wzrostem do budżetu wpływów z różnego rodzaju subwencji, dotacji, środków pochodzących z funduszy UE jak i nastąpił bardzo duży wzrost dochodów własnych. Dochody własne gminy w badanym okresie wzrosły o ponad 100%.

Wykres 26. Budżet gminy Wiskitki- dochody ogółem w tym dochody własne

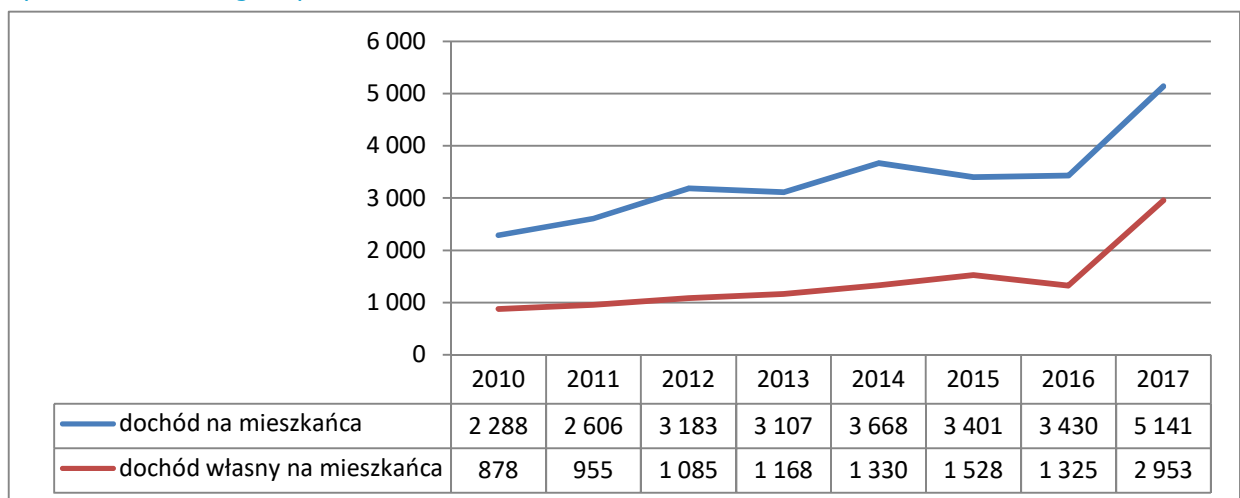


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych GUS(BDL)

Dynamika wzrostu dochodów własnych budżetu jak i dochodów ogółem budżetu była zróżnicowana niemniej przez wszystkie analizowane lata następuje ciągły wzrost wpływów do budżetu gminy.

W celu określenia możliwości finansowych gminy na realizację zadań inwestycyjnych związanych z budową infrastruktury technicznej, komunikacji i infrastruktury społecznej przeanalizujemy wydatki z budżetu na budowę w/w zadań w okresie od 2010r do 2018r. Źródłem danych dotyczących zakresu jak i wysokości nakładów budżetowych na realizację zadań inwestycyjnych (wydatki majątkowe) są sprawozdania finansowe opublikowane na stronie internetowej [Wiskitki.bip.net.pl](http://Wiskitki.bip.net.pl)

Wykres 27. Budżet gminy Wiskitki- dochód na mieszkańca

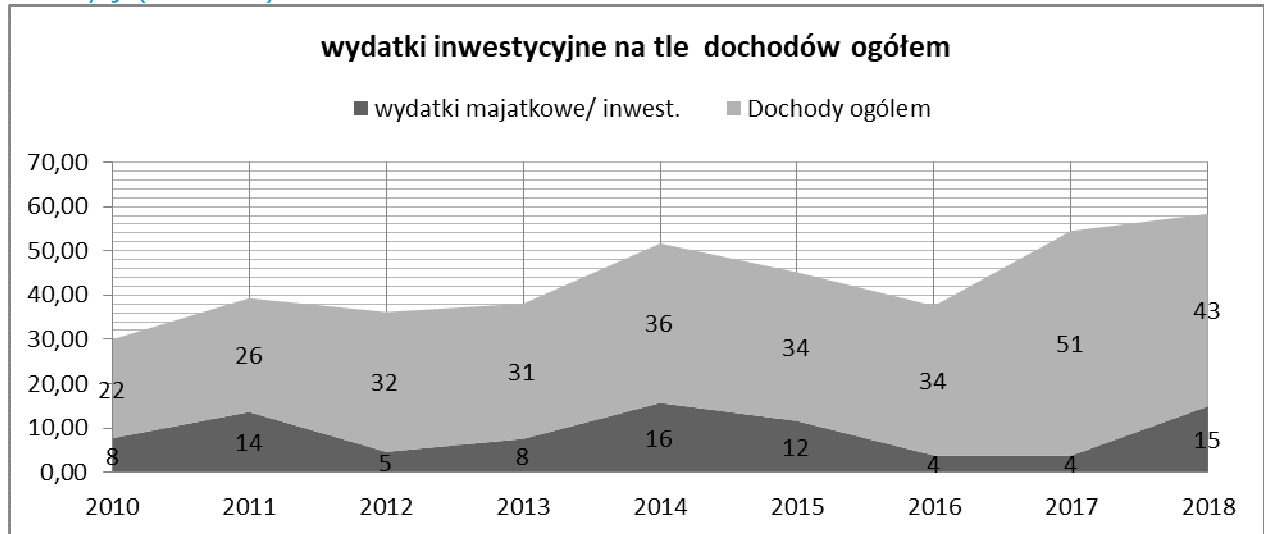


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych GUS(BDL)

Gmina Wiskitki w analizowanym okresie realizowała zadania z zakresu infrastruktury technicznej, społecznej i komunikacji przeznaczając z budżetu środki finansowe w różnej wysokości.

Na wykresie poniższym przedstawiono udział wydatków majątkowych obejmujących wydatki na **zadania inwestycyjne** należące do zadań własnych gminy tj. budowa infrastruktury technicznej: wodociągów i kanalizacji na tle **wpływów do budżetu** gminy Wiskitki w latach 2010-2018.

Wykres 28. Budżet gminy Wiskitki- dochody wydatki majątkowe w tym wydatki na realizację inwestycji.( w mln. zł)

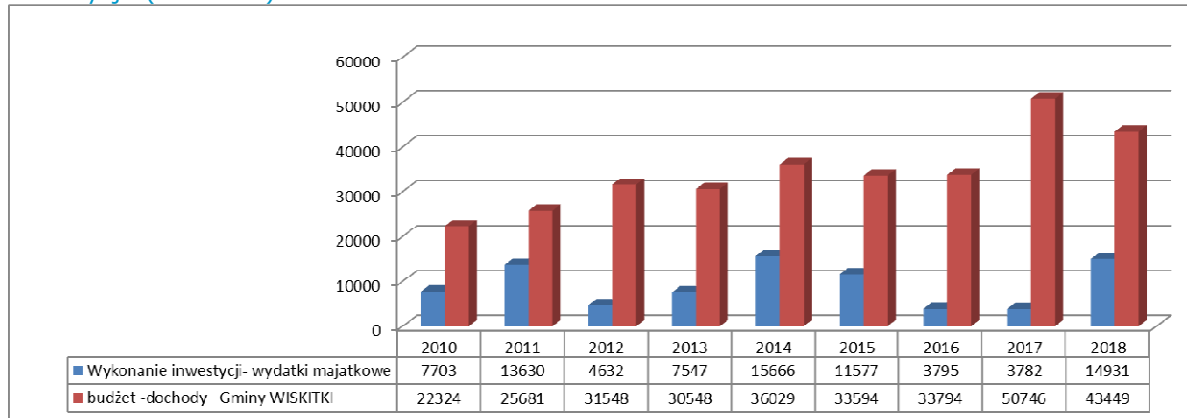


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.Wiskitki.pl](http://www.bip.Wiskitki.pl)

W ramach zadań inwestycyjnych przeanalizowano w latach 2010- 2018 r. środki, które zostały wydane na realizację infrastruktury technicznej w tym budowę wodociągów i budowę kanalizacji, budowę infrastruktury społecznej i komunikacji.

W analizowanym okresie w ramach środków przewidzianych na budowę kanalizacji wykonano budowę gminnej oczyszczalni ścieków w Guzowie w 2011r., budowę sieci kanalizacji sanitarnej obejmującej miejscowości: Guzów, Cyganka, Morgi, Wiskitki, Działki, Sokule, Tomaszew i Łubno.

Wykres 29. Budżet gminy Wiskitki- dochody wydatki majątkowe w tym wydatki na realizację inwestycji. (w mln. zł)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.Wiskitki.pl](http://www.bip.Wiskitki.pl)

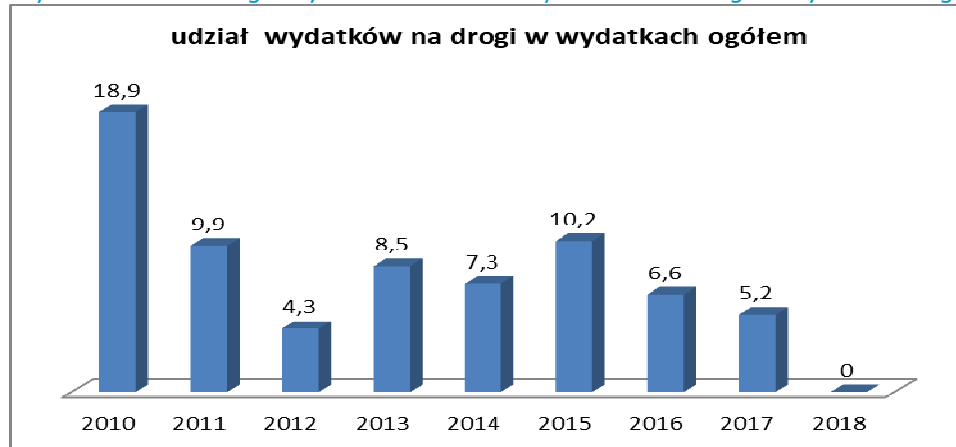
Analizując wydatki budżetowe na realizację inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej i komunikacji odnotowano dużą zmienność wysokości środków na realizację zadań inwestycyjnych. Związane jest to przede wszystkim z realizacją dużych zadań inwestycyjnych. Średni udział środków przewidzianych na realizację **zadań inwestycyjnych** w okresie badanym w gminie Wiskitki wynosi około 29% wpływów do budżetu. Udział wysokości środków na realizację zadań inwestycyjnych w stosunku do wpływów do budżetu gminy zawiera się w przedziale od 7 % do 53%.

Budowa kanalizacji i wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, których średnia na przestrzeni ostatnich dziewięciu lat wynosi 14,76% wpływów i zmieniała się w czasie od 0.06% w 2016r do 31.89% w 2011r.

Na budowę infrastruktury społecznej w ostatnich latach gmina wydawała średnio 7.30% środków pochodzących z wpływów do budżetu. Wartość ta była zmienna od 0,68 w 2012r. do 20,04% w 2018r.

Na budowę dróg i ich oświetlenia gmina Wiskitki wydawała z budżetu środki stanowiące od 1.48% w 2012r do 14,27% w 2010r. Średnio gmina w badanym okresie przeznaczała na budowę dróg i ich oświetlenia z budżetu około 5.37% środków pochodzących z wpływów ogółem do budżetu gminy.

Wykres 30. Budżet gminy Wiskitki- udział wydatków na drogi w wydatkach ogółem(%)



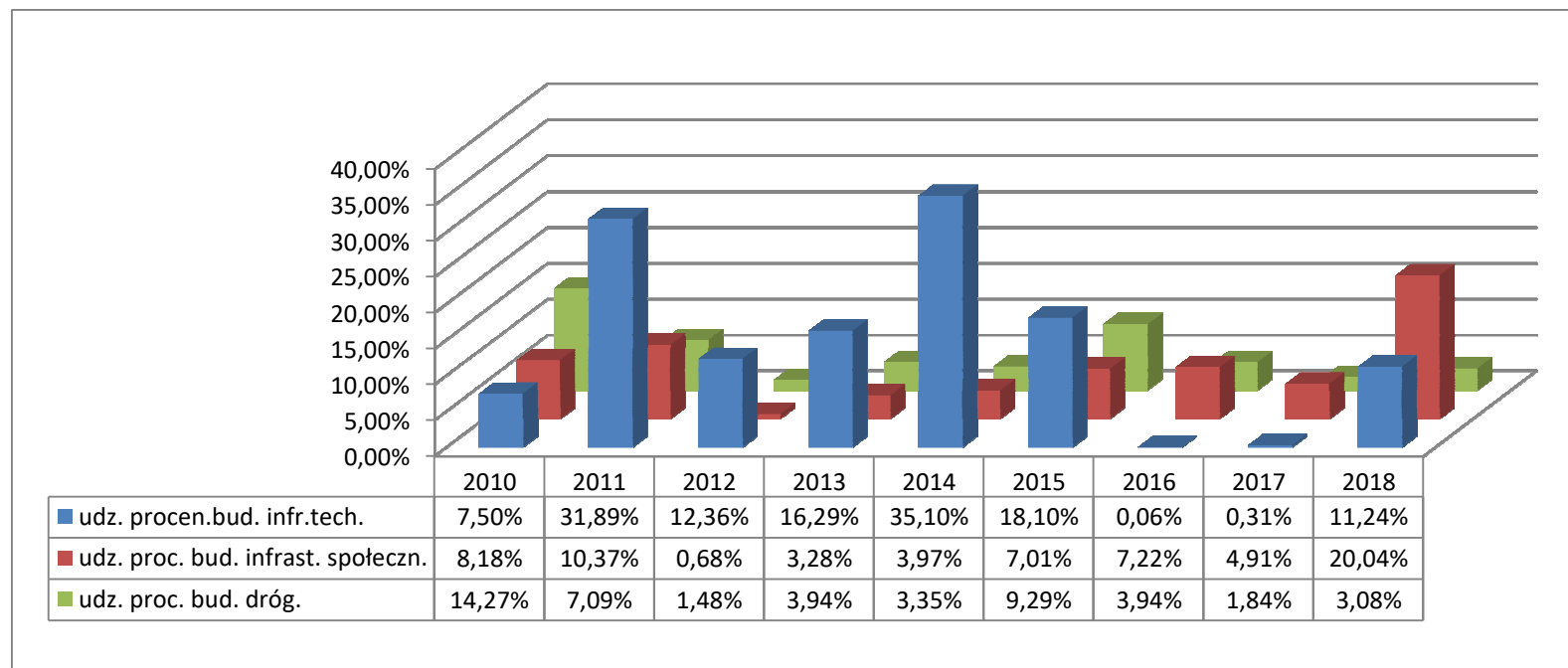
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.Wiskitki.pl](http://www.bip.Wiskitki.pl)

Tabela 38. Dane dotyczące wpływów do budżetu gminy Wiskitki w latach 2010-2018 oraz wydatków z budżetu na zadania inwestycyjne w układzie finansowym i procentowym.

| rok                                              |             | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| zadania inwestycyjne                             |             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| infrastruktura techniczna                        | kanalizacja | 1 412 764     | 8 175 197     | 3 874 049     | 4 976 118     | 12 606 563    | 5 985 690     | 21 387        | 48 506        | 4 658 503     |
|                                                  | wodociągi   | 260 486       | 15 024        | 26 740        | 0             | 40 166        | 95 739        | 0             | 107 744       | 226 111       |
| udział procentowy w budżecie                     |             | 7,50%         | 31,89%        | 12,36%        | 16,29%        | 35,10%        | 18,10%        | 0,06%         | 0,31%         | 11,24%        |
| infrastruktura społeczna                         |             | 1 826 088     | 2 662 413     | 215 139       | 1 003 095     | 1 429 428     | 2 355 484     | 2 440 952     | 2 491 590     | 8 708 693     |
| udział procentowy w budżecie                     |             | 8,18%         | 10,37%        | 0,68%         | 3,28%         | 3,97%         | 7,01%         | 7,22%         | 4,91%         | 20,04%        |
| komunikacja                                      |             | 3 184 885     | 1 822 015     | 467 165       | 1 203 057     | 1 208 740     | 3 120 488     | 1 332 962     | 934 314       | 1 337 844     |
| udział procentowy w budżecie                     |             | 14,27%        | 7,09%         | 1,48%         | 3,94%         | 3,35%         | 9,29%         | 3,94%         | 1,84%         | 3,08%         |
|                                                  |             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Wykonanie inwestycji-wydatki majątkowe           |             | 7 702 722,02  | 13 630 400,00 | 4 631 545,00  | 7 546 980,00  | 15 665 671,23 | 11 576 807,98 | 3 795 301,33  | 3 782 244,61  | 14 931 150,42 |
| budżet -dochody Gminy WISKITKI                   |             | 22 324 413,25 | 25 680 997,00 | 31 548 056,00 | 30 547 620,00 | 36 029 202,71 | 33 593 787,02 | 33 793 660,20 | 50 746 439,84 | 43 449 140,60 |
| udział wydatków inwestycyjnych w dochodach gminy |             | 35%           | 53%           | 15%           | 25%           | 43%           | 34%           | 11%           | 7%            | 34%           |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej –[www.bip.Wiskitki.pl](http://www.bip.Wiskitki.pl)

Wykres 31. Przedstawienie udziału procentowego poszczególnych zadań inwestycyjnych ( budowy infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej i dróg) w udziale procentowym wpływów do budżetu.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.Wiskitki.pl](http://www.bip.Wiskitki.pl)

Gmina Wiskitki planuje zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową dalszą realizację zadań wynikającą z konieczności wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, w związku z wyznaczeniem terenów zabudowy w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego i w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy.

Tabela 39. Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2017-2028

| rok                                               | 2017            | 2018             | 2019            | 2020            | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025        | 2026        | 2027        | 2028        |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| wpływy do budżetu ogółem                          | 50746439,84     | 43454947,97      | 41022708,00     | 39800000,00     | 40500000,00 | 41200000,00 | 41900000,00 | 42500000,00 | 43100000,00 | 43200000,00 | 43800000,00 | 42500000,00 |
| wydatki majątkowe                                 | 3 782 244,61 zł | 15 498 543,37 zł | 8 523 020,87 zł | 1 262 369,01 zł | 2500000,00  | 2500000,00  | 2600000,00  | 2500000,00  | 2600000,00  | 2200000,00  | 2300000,00  | 700000,00   |
| udział procentowy w stosunku do wpływu do budżetu | 7,45%           | 35,67%           | 20,78%          | 3,17%           | 6,17%       | 6,07%       | 6,21%       | 5,88%       | 6,03%       | 5,09%       | 5,25%       | 1,65%       |

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Wiskitki przedstawionych na stronie internetowej - [Wiskitki.bip.net.pl](http://Wiskitki.bip.net.pl)*

Gmina Wiskitki sukcesywnie realizuje zadania własne obejmujące: budowę infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej i budowę dróg. Na zadania inwestycyjne w roku 2018 gmina wydatkowała 35,67% dochodów gminy. Jest to bardzo wysoki wskaźnik świadczący o ukierunkowaniu budżetu na poprawę jakości życia mieszkańców i realizacji zadań związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej oraz dróg.

W ramach zadań inwestycyjnych w Gminie Wiskitki została wybudowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Jak wynika z „Raportu o stanie gminy Wiskitki za rok 2018” w Gminie Wiskitki sieć wodociągowa obejmuje 74.8% odbiorców na terenie gminy, wg GUS w 2017r. odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej – wynosił 85,3. Woda dla gminy Wiskitki pochodzi z sześciu ujęć głębinowych. Dwie studnie zlokalizowane są w Nowych Kozłowicach i 4 studnie w Feliksowie z czego 2 stanowią rezerwę wody dla przyszłych potrzeb. Woda do odbiorców płynie ponad 217-kilometrową siecią wodociągową. Mieszkańcy gminy Wiskitki zaopatrywani są w wodę dzięki stacji uzdatniania w Feliksowie.

Sieć wodociągowa swym zasięgiem obejmuje przeważającą część terenu gminy Wiskitki i jest rozbudowywana w miarę potrzeb. W związku z powyższym należy przyjąć iż budowa sieci wodociągowej nie stanowi i nie będzie stanowić problemów przy wyznaczaniu obszarów nowej zabudowy, ponieważ zgodnie z w/w raportem o stanie gminy wszystkie miejscowości w gminie Wiskitki są już dziś uzbrojone w sieć wodociągową, a ewentualna budowa sieci zaopatrującej w wodę poszczególne inwestycje to kwestia ustaleń pomiędzy gminą a odbiorcą.

Gminna oczyszczalnia ścieków w Guzowie, która została wybudowana i oddana do użytkowania w 2011r. znacznie przyczyniła się poprawy środowiska. Obecnie dostęp do urządzeń kanalizacyjnych ma 33% mieszkańców po zrealizowaniu i oddaniu do użytkowania kanalizacji w miejscowości Jesionka, Nowe Kozłowice i Stare Kozłowice wskaźnik skanalizowania wyniesie 55%.

Wyznaczony uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego obszar aglomeracji Wiskitki obejmuje tereny miejscowości: Wiskitki, Działki, Cyganka, Guzów, Nowe Kozłowice, Stare Kozłowice, Jesionka, Guzów Osada, Morgi, Łubno, Starowskitki - Parcel, Tomaszew, Sokule, Franciszków, Miedniewice oraz część miejscowości Starowiskitki, Nowy Oryszew, Janówek, Oryszew Osada. W wyżej wskazanej aglomeracji została częściowo wybudowana sieć kanalizacji sanitarnej, która sukcesywnie będzie rozbudowywana w miarę potrzeb związanych z urbanizowaniem się terenów.

Zgodnie z obecnymi przepisami w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować indywidualne systemy oczyszczania ścieków. W związku z czym poza aglomeracją Wiskitki stosowane są lokalne indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków.

W ramach działania gmina Wiskitki cały czas poprawia stan nawierzchni dróg gminnych, wzmacnia konstrukcję, buduje chodniki i ścieżki rowerowe.



Gmina Wiskitki jak wynika z wyżej przedstawionych analiz posiada duży potencjał finansowy umożliwiający realizację inwestycji należących do zadań własnych gminy. w zakresie budowy infrastruktury technicznej, społecznej i sieci drogowej.

## 8.5 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 8.5.1 Szacowanie zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

#### 8.5.1.1 zabudowa mieszkaniowa

W roku 2018 liczba mieszkańców gminy Wiskitki wynosiła 9883 osoby. Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca w roku 2018 wynosiła średnio 81,5 m<sup>2</sup> i jest wyższa od średniej powierzchni użytkowej mieszkania dla Polski, która wynosi 74,2 m<sup>2</sup>. Średnia wielkość mieszkania w powiecie Żyrardowskim wynosi 68,2 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa nowych mieszkań oddawanych do użytkowania dla powiatu Żyrardowskiego, zgodnie z danymi GUS wynosi około 130 m<sup>2</sup> i jest zdecydowanie większa od średniej powierzchni użytkowej mieszkania w 2017r. Różnica w wielkości średniej powierzchni użytkowej pomiędzy mieszkaniami już istniejącymi, a mieszkaniami budowanymi wynika ze zmiany standardów oraz warunków materialnych mieszkańców. Na potrzeby niniejszej analizy korzystając z danych GUS, który podaje wskaźniki do „mieszkania” przyjęto zgodnie z danymi GUS nazewnictwo, ale należy mieć na uwadze, iż w gminie Wiskitki „mieszkanie” to głównie domy jednorodzinne. W gminie Wiskitki w przeważającej części zabudowę mieszkaniową stanowi zabudowa mieszkaniowa w formie domów mieszkalnych jednorodzinnych (przyjmując na potrzeby niniejszej analizy, że domy mieszkalne rolników to również domy mieszkalne jednorodzinne).

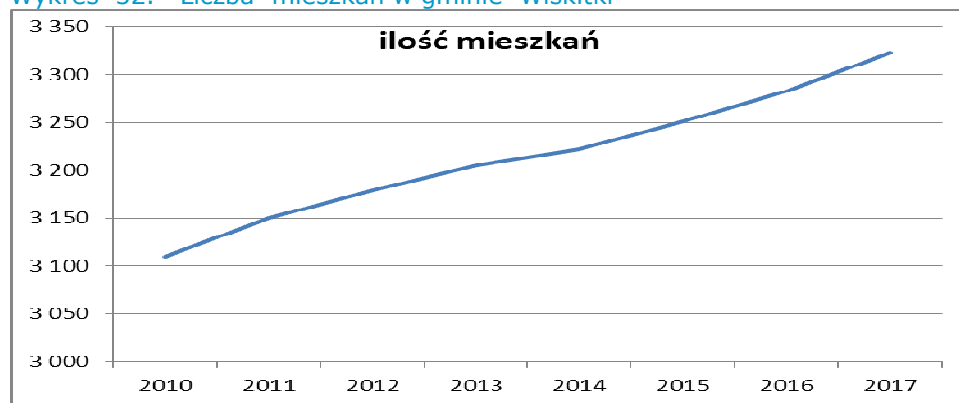
Tabela 40 Wskaźniki mieszkaniowe

| Nazwa              | przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania | przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę | mieszkania na 1000 mieszkańców | przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu | przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie | przeciętna liczba osób na 1 izbę |
|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
|                    | 2018                                          | 2018                                                   | 2018                           | 2018                                 | 2018                                   | 2018                             |
| POLSKA             | 74,2                                          | 28,2                                                   | 380,5                          | 3,82                                 | 2,63                                   | 0,69                             |
| MAZOWIECKIE        | 72,3                                          | 30,8                                                   | 426,2                          | 3,62                                 | 2,35                                   | 0,65                             |
| Powiat żyrardowski | 68,2                                          | 28,1                                                   | 412,8                          | 3,49                                 | 2,42                                   | 0,69                             |
| Wiskitki (2)       | 81,5                                          | 27,7                                                   | 339,5                          | 3,86                                 | 2,95                                   | 0,76                             |

Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS



Wykres 32. Liczba mieszkań w gminie Wiskitki



Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS

Tabela 41. Liczba mieszkań w gminie Wiskitki

|                                | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| mieszkania                     | 3 110   | 3 150   | 3 179   | 3 205   | 3 222   | 3 251   | 3 283   | 3 323   | 3 355   |
| izby                           | 11 601  | 11 831  | 12 020  | 12 158  | 12 244  | 12 409  | 12 586  | 12 796  | 12 958  |
| powierzchnia użyt.<br>mieszkań | 239 323 | 244 766 | 248 980 | 252 311 | 254 257 | 258 812 | 263 561 | 269 379 | 273 454 |

Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS

Tabela 42. Wskaźniki mieszkaniowe dla Gminy Wiskitki

|                                                        | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania          | 77,0  | 77,7  | 78,3  | 78,7  | 78,9  | 79,6  | 80,3  | 81,1  | 81,5  |
| przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę | 24,3  | 24,8  | 25,3  | 25,7  | 25,7  | 26,3  | 26,7  | 27,3  | 27,7  |
| mieszkania na 1000 mieszkańców                         | 316,2 | 319,3 | 322,5 | 326,1 | 326,3 | 330,3 | 332,5 | 336,7 | 339,5 |
| przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu                   | 3,73  | 3,76  | 3,78  | 3,79  | 3,80  | 3,82  | 3,83  | 3,85  | 3,86  |
| przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie                 | 3,16  | 3,13  | 3,10  | 3,07  | 3,06  | 3,03  | 3,01  | 2,97  | 2,95  |
| przeciętna liczba osób na 1 izbę                       | 0,85  | 0,83  | 0,82  | 0,81  | 0,81  | 0,79  | 0,78  | 0,77  | 0,76  |

Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS

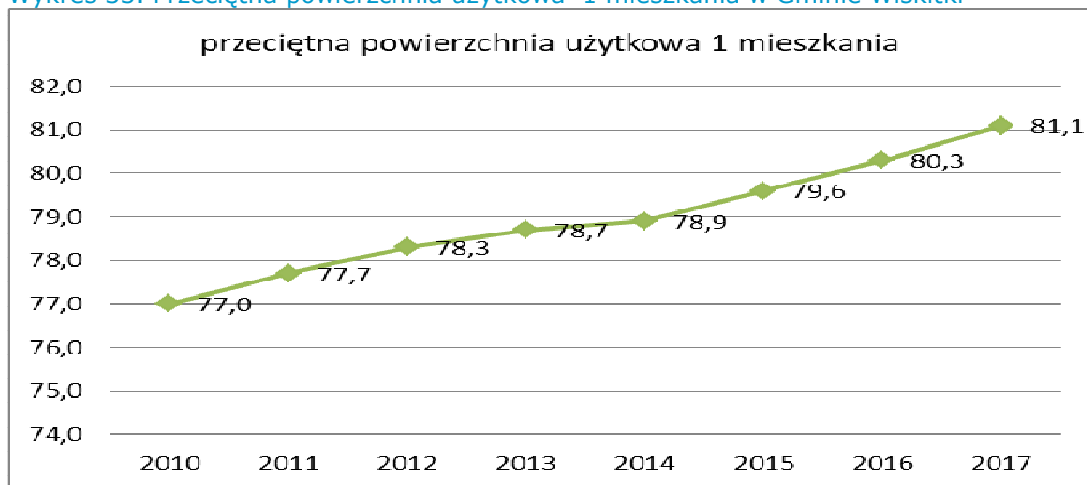


Należy jednak zaznaczyć, iż średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie – w Niemczech jest ona ok. 2 razy większa.

Według danych Eurostatu w Polsce aż 41,2 proc. osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 31 krajów Polska zajmuje 29 miejsce.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Dane statystyczne i szacunki pozwalają określić, iż w przeciągu kolejnych trzydziestu lat powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca zwiększy się w gminie Wiskitki do około 35.0 m<sup>2</sup>.

Wykres 33. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Gminie Wiskitki



Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS

Tabela 43. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytkowania

| Nazwa              | przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania |       |       |       |       |       |       |       |      |
|--------------------|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                    | 2010                                          | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018 |
| POLSKA             | 106,1                                         | 107,1 | 102,4 | 104,6 | 100,9 | 99,8  | 94,5  | 92,7  | 74,2 |
| MAZOWIECKIE        | 102,3                                         | 106,1 | 97,7  | 98,9  | 91,6  | 91,8  | 82,5  | 84,7  | 72,3 |
| Powiat żyrardowski | 108,8                                         | 138,3 | 138,0 | 110,3 | 98,8  | 133,0 | 134,5 | 129,1 | 68,2 |

Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS

Gmina Wiskitki jak wynika z danych GUS ma największą ilość osób przypadających na jedno mieszkanie, która wynosi 2.95, przy czym dla powiatu żyrardowskiego wynosi ona 2.42, a dla województwa mazowieckiego 2.35.

Po przeanalizowaniu powyższych danych zakłada się, że w kolejnych latach nastąpi „rozgęszczenie” zabudowy tzn. zakłada się, że w perspektywie kolejnych 30 lat ulegnie zmniejszeniu wskaźnik, ilość osób na jedno mieszkanie spadnie i wynosić będzie 2,30. Zakładany tak duży spadek ilości osób na jedno mieszkanie związany jest z ogólną tendencją zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania, ale również nie można pominąć wzrastającej tendencji tzw. „drugich domów” zwłaszcza w terenach wiejskich dla mieszkańców na stałe pracujących i mieszkających w aglomeracji warszawskiej. Zakłada się, że w przeciągu najbliższych 30 lat ilość drugich domów ulegnie zwiększeniu. Tereny gminy Wiskitki należą do bardzo atrakcyjnych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym. O wyborze gminy Wiskitki na lokalizację domu decyduje dogodny dojazd układem dróg zewnętrznych (autostrada A2 i droga krajowa nr 50) stanowiących bardzo dobre połączenie z aglomeracją Warszawską i samą Warszawą. Ponadto, duża



ilość utwardzonych dróg lokalnych i dojazdowych, uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, czyste powietrze i czysta woda, zwłaszcza w terenie południowej i zachodniej części gminy, która położona jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym.

### **Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikającą ze zmniejszenia wskaźnika liczby osób / mieszkanie.**

Obecnie w gminie Wiskitki przypada 2.95 osób na jedno mieszkanie przy założeniu, że do roku 2050 ilość mieszkańców będzie stała i wielkość mieszkania nie ulegnie zmianie. Zmianie ulegnie tylko wskaźnik ilości osób na jedno mieszkanie, do poziomu zbliżonego w województwie mazowieckim (obecnie 2.35) tj. 2.3 osób na jedno mieszkanie. Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy dla całej gminy Wiskitki wzrośnie o – **75 054 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej.

Tabela 44. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla gminy Wiskitki

| OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ROZGĘSZCZENIA ISTNIEJĄCYCH MIESZKAŃ |                          |                        |                                                            |                 |                                                            |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|-------|
| Rok                                                                                                  | liczba ludności w gminie | Liczba osób/mieszkanie | Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania [m <sup>2</sup> ] | Liczba mieszkań | Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ] | uwagi |
| 2018                                                                                                 | 9883                     | 2,95                   | 81.5                                                       | 3355            | 273 433                                                    |       |
|                                                                                                      | 9883                     | 2,3                    | 81.1                                                       | 4297            | 348 487                                                    |       |
| Saldo                                                                                                | 0                        |                        |                                                            | <b>942</b>      | <b>75 054</b>                                              |       |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS Bank Danych Lokalnych

### **Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikającą ze zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania.**

W Gminie Wiskitki przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 81.5 m<sup>2</sup>. W tabeli powyżej przedstawiono średnią powierzchnię użytkową mieszkań oddawanych do użytkowania dla powiatu Żyrardowskiego, która w 2016r. wynosiła 134.5 m<sup>2</sup>, a w 2017 - 129.1 m<sup>2</sup>. Na potrzeby sporządzanych analiz przyjęto powierzchnię użytkową jednego mieszkania na poziomie 120 m<sup>2</sup>. Przy założeniu powierzchni użytkowej mieszkania na poziomie 120m<sup>2</sup>, zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla całej gminy Wiskitki wynosić będzie **242 207 m<sup>2</sup>**.



Tabela 45. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla gminy Wiskitki

| OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ROZGĘSZCZENIA ISTNIEJĄCYCH MIESZKAŃ |                          |                         |                                          |                 |                                          |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------|-------|
| Rok                                                                                                  | liczba ludności w gminie | Liczba osób/ mieszkanie | Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania | Liczba mieszkań | Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań | uwagi |
| 2018                                                                                                 | 9883                     | 2,95                    | 81.5                                     | 3355            | 273 433                                  |       |
|                                                                                                      | 9883                     | 2,3                     | 120                                      | 4297            | 515 640                                  |       |
| Saldo                                                                                                | 0                        |                         |                                          | <b>942</b>      | <b>242 207</b>                           |       |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS Bank Danych Lokalnych

### Określenie zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikająca z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz prognoz demograficznych.

Na podstawie prognozy demograficznej zakładającej znaczny rozwój, a tym samym zwiększenie ilości mieszkańców, przyjęto założenie przyrostu demograficznego - liczba ludności 12206 osób (zwiększenie o 2336 osoby) to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla całej gminy Wiskitki wynosić będzie 363 407 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Tabela 46. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla gminy Wiskitki

| Rok  | liczba ludności w gminie | Liczba osób/ mieszkania | Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w m <sup>2</sup> | Liczba mieszkań | szacowany przyrost mieszkań / ilość działek/ | Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup> | zapotrzebowanie na nową zabudowę w m <sup>2</sup> pow. użyt. |
|------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2018 | 9883                     | 2,95                    | 81.5                                                      | 3355            | 0                                            | 273 433                                                   |                                                              |
| 2050 | 12206                    | 2,3                     | 120                                                       | 5307            | 1952                                         | 636 840                                                   | <b>363 407</b>                                               |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS Bank Danych Lokalnych

#### 8.5.1.2 Zabudowa „usługowa”

W ramach zabudowy usługowej przyjmuje się funkcje inne niż zabudowa mieszkaniowa.

Mając na względzie specyfikę położenia gminy Wiskitki należy podkreślić, że zapotrzebowanie na tereny „usługowe” w gminie nie jest związane ściśle z analizą rynku lokalnych usług i działalności gospodarczych. Zapotrzebowanie na nową zabudowę „usługową” związane jest przede wszystkim z rynkiem zewnętrznym. Inwestorzy zewnętrzni już dziś dokonali nabycia przeważającej części terenów położonych w strefie aktywności gospodarczej z przeznaczeniem pod różnego rodzaju „usługi”. Wyznaczenie nowych terenów „zabudowy usługowej” jest niezbędnym działaniem gminy dbającej o swój rozwój. Wyznaczenie nowych terenów usług to oferta gminy stanowiąca odpowiedź na zapotrzebowanie, na tereny o przeznaczeniu pod szeroko pojętą aktywność gospodarczą.



**Transformacja podstawowej funkcji gminy z rolniczej na gminę o charakterze rolniczo - usługowym lub usługowym wymaga przyjęcia takiego założenia przez władze gminy i zdeteminowanego dążenia do jego realizacji.**

### **Zabudowa „usługowa”**

W ramach zabudowy „usługowej” przyjmuje się dla potrzeb niniejszego opracowania tereny ich podział według następujących grup usług:

**U1** - Produkcja, składy, magazyny, tereny obsługi podróży (MOP i stacje paliw), warsztaty, stacje obsługi samochodów, handel hurtowy, tereny infrastruktury technicznej i inne o podobnym charakterze oraz towarzysząca im komunikacja, w tym parkingi. Produkcja energii z odnawialnych źródeł energii (OZE).

**U2** – Usługi związane z zabudową mieszkaniową w tym usługi z zakresu oświaty, ochrony i opieki zdrowia, handlu, kultury, usługi użyteczności publicznej, drobna wytwórczość, oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi. Usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi hotelarskie i inne do nich podobne oraz towarzysząca im zieleń wody powierzchniowe, 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:

- popyt na tereny usług, w szczególności tereny produkcji, składów i magazynów (U1) w wyznaczonej „za wąsko” strefie aktywności gospodarczej zlokalizowanej w części centralnej gminy Wiskitki w sąsiedztwie skrzyżowania głównych dróg krajowych;
- przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych wynikające z konieczności dbania o rozwój gminy z wykorzystaniem wybudowanej infrastruktury technicznej uwzględniając planowaną budowę nowego układu komunikacyjnego obsługującego tereny strefy aktywności gospodarczej;
- planowana w sąsiedniej gminie Baranów, być może również w części gminy Wiskitki, budowa CPK i związana z portem komunikacyjnym strefa usług w gminie Wiskitki;
- uruchomienie i rozwój Strefy aktywności gospodarczej zlokalizowanej przy węźle autostradowym w miejscowości Wiskitki;
- zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe związane z funkcjami towarzyszącymi na terenach położonych w bliskim i dalszym sąsiedztwie budowanego „Parku rozrywki” w sąsiedniej gminie Mszczonów;
- zgodnie ze strategią gminy Wiskitki 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



nie jest dopuszczone w terenach rolniczych - wymaga wyznaczenia tych obszarów w dokumentach planistycznych;

- wyznaczenie w sąsiedztwie miasta Żyrardowa terenów usług w powiązaniu z terenami zabudowy mieszkaniowej stanowiące obsługę obszarów zabudowy zarówno gminy Wiskitki jak i terenów zabudowy miasta Żyrardowa.

W gminie Wiskitki z uwagi na duże zainteresowanie inwestorów poszukujących terenów o dużej powierzchni możliwej do zabudowy i zagospodarowania przez jeden podmiot, zasadnym jest wyznaczenie nowych obszarów zabudowy "usługowej" dotyczy głównie gropy usług **U1** tj. terenów produkcji, składów i magazynów, których w chwili obecnej jest brak. Na wyznaczonych obszarach zabudowy usługowej w studium i w planach miejscowych rozpoczęto procesy inwestycyjne, będące na różnym etapie realizacji inwestycji.

Warunkiem rozwoju dla gminy Wiskitki jest wykorzystanie atutu położenia gminy, poprzez wyznaczenie w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania autostrady A2 z drogą krajową nr 50 terenów inwestycyjnych – Strefy aktywności gospodarczej, i jednocześnie stworzenie oferty inwestycyjnej.

Gmina Wiskitki była gminą o charakterze rolniczym, w związku z czym nie miała tradycji ani potrzeb rozwoju funkcji „usługowych”, nie planowano zabudowy usługowej, magazynowej czy produkcyjnej lub innej o podobnym charakterze (**U1**). Na funkcje usługowo -produkcyjne nie było popytu. Po raz pierwszy strefę rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku rozwoju aktywności gospodarczej wyznaczono w studium 2014r. po wybudowaniu autostrady A2. Wyznaczone wówczas w studium obszary zabudowy usługowej, zlokalizowane głównie w sąsiedztwie węzła autostradowego, zostały wytyczone w zbyt wąskim pasie, 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.

W celu oszacowania zapotrzebowania na tereny usługowe przeanalizujemy ilość powierzchni użytkowej w budynkach oddawanych do użytkowania w ostatnich latach, co pozwoli zorientować się jak do chwili obecnej wygląda ruch budowlany w gminie Wiskitki i umożliwi oszacowanie zapotrzebowania na powierzchnię użytkową usług na kolejne 30 lat.

Ponadto, z uwagi na intensyfikację w ostatnim czasie w gminie Wiskitki procesów inwestycyjnych, przeanalizujemy również wydane pozwolenia na budowę oraz decyzje środowiskowe dla działań inwestycyjnych.

Tabela 47. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddawanych do użytkowania w gminie Wiskitki.

|                                                | powierzchnia użytkowa/m <sup>2</sup> / |      |       |       |      |       |      |       |      |       |       |       |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|-------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|
|                                                | 2008                                   | 2009 | 2010  | 2011  | 2012 | 2013  | 2014 | 2015  | 2016 | 2017  | 2018  | 2019  |
| budynki o "funkcjach innych" zabudowa usługowa | 2 058                                  | 657  | 4 655 | 5 315 | 750  | 1 956 | 768  | 1 510 | 994  | 1 135 | 8 372 | 6 330 |
| w tym budynki grupa <b>U1</b>                  | 714                                    | 0    | 2183  | 3901  | 340  | 1329  | 463  | 40    | 0    | 361   | 1811  | 2208  |
| w tym budynki grupa <b>U2</b>                  | 1344                                   | 657  | 4655  | 5295  | 410  | 1956  | 305  | 1470  | 994  | 774   | 6561  | 4874  |

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych



Analizując powierzchnię użytkową oddanych budynków usługowych do użytkowania policzono, że w przeciągu ostatnich niespełna pięciu lat średnio rocznie oddawano do użytkowania około: 3184 m<sup>2</sup>/rok zabudowy usługowej.

Badając średnią powierzchnię użytkową z ostatnich niespełna dwóch lat wyniesie ona 7351 m<sup>2</sup>/rok.

W podziale na grupy średnia z ostatnich 12 lat wynosi:

dla grupy usług **U1**=1112,5 m<sup>2</sup>/rok;

dla grupy usług **U2**=2441,25 m<sup>2</sup>/rok.

Analizując ostatnie dwa lata średnia powierzchnia oddanych budynków do użytkowania wynosi:

dla grupy usług **U1**=2450,33 m<sup>2</sup>/rok;

dla grupy usług **U2**=5717,5 m<sup>2</sup>/rok.

W ostatnich dwóch latach znacznie wzrosła średnia powierzchnia oddanych budynków do użytkowania.

Zatem zauważyć należy wyraźną tendencję wzrostową.

### **Pozwolenia na budowę**

Pozyskane dane ze Starostwa Powiatowego w Żyrardowie pokazują olbrzymi wzrost budowy nowych budynków o funkcjach innych niż budynki mieszkalne. Głównie dotyczy to baz magazynowo- logistycznych (**U1**) dla których w 2019r. toczyły się procesy wydawania pozwoleń na budowę.

**Pozwolenia na budowę dotyczyły między innymi** budowy centrum logistycznego w Wiskitkach – powierzchnia użytkowa 44 471 m<sup>2</sup>; budowy zespołu magazynowego w m. Wiskitki pow. 54 957 m<sup>2</sup> (którego budowa dobiega końca- planowane oddanie do użytkowania).

Tabela 48. Pow. użytkowa budynków, na które zostały wydane pozwolenia na budowę -2019

| Rok             | 2018        | 2019        | Uwagi                                                                                                      |
|-----------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usługi          | [m2]        | [m2]        |                                                                                                            |
| U Pow. użytkowa | 3700        | 1525        | W danych GUS brak powierzchni Centrum logistycznego i zespołu magazynowego z częścią biurową w Wiskitkach; |
| <b>RAZEM</b>    | <b>3700</b> | <b>1651</b> |                                                                                                            |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Żyrardowie i GUS

Powierznię użytkową w wydawanych pozwoleniach na budowę przedstawiono w powyższej tabeli.

Biorąc pod uwagę fakt wydania w 2019r. pozwoleń na budowę budynków o funkcjach innych niż mieszkalne o powierzchni powyżej 100 000 m<sup>2</sup>, które obejmują obszar prawie całych terenów przeznaczonych w planach miejscowych i SUIKZ w Gminie Wiskitki na UP w szczególności w rejonie węzła autostradowego, mając na względzie rozwój gminy Wiskitki stwierdzamy konieczność wyznaczenia strefy aktywności, która będzie zaspakajała zarówno potrzeby inwestorów oraz zapewni pożądany rozwój w gminie Wiskitki na okres 30 lat.

Wykonując bilans potrzeb i możliwości rozwoju gminy Wiskitki zobowiązani jesteśmy do wyznaczenia zapotrzebowania na tereny „zabudowy o funkcjach innych” w okresie 30 lat.

Tempo rozwoju gminy Wiskitki w ostatnim czasie znacznie wzrosło co obserwujemy na podstawie dużej liczby wydawanych pozwoleń na budowę, dla budynków o bardzo dużych powierzchniach użytkowych, których do tej pory w gminie Wiskitki nie było. Mając na względzie wzmożony popyt na duże powierzchniowo tereny



usług obejmujące powierzchnię kilkudziesięciu hektarów, głównie zlokalizowane w sąsiedztwie węzła autostradowego, w których można będzie lokalizować bazy logistyczne i tereny produkcyjne zakładamy zapotrzebowania na nowe tereny „ zabudowy usługowej” na najbliższe 30 lat na poziomie:

**U1- 15 000** m<sup>2</sup>/rok, co stanowi dość duże przybliżenie. Inwestorzy, którzy pojawiają się w gminie zainteresowani są obiektami o powierzchni użytkowej od kilku do kilkunastohektarowej;

**U2- 5000** m<sup>2</sup>/rok jest to wielkość mniejsza niż oddawane budynki do użytkowania w okresie ostatnich dwóch lat.

Tabela 49. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową grupa **U1** dla gminy Wiskitki

| Zabudowa usługowa U1 o „funkcjach innych” [m2] |       |         |         |         |         |         |
|------------------------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Powierzchnia użytkowa                          |       |         |         |         |         |         |
| 2020                                           | 2025  | 2030    | 2035    | 2040    | 2045    | 2050    |
| 15000                                          | 75000 | 150 000 | 225 000 | 300 000 | 375 000 | 450 000 |

Źródło: Obliczenia własne.

Tabela 50. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową grupa **U2** dla gminy Wiskitki

| Zabudowa usługowa U2 o „funkcjach innych” [m2] |        |        |        |         |         |         |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| Powierzchnia użytkowa                          |        |        |        |         |         |         |
| 2020                                           | 2025   | 2030   | 2035   | 2040    | 2045    | 2050    |
| 5000                                           | 25 000 | 50 000 | 75 000 | 100 000 | 125 000 | 150 000 |

Źródło: Obliczenia własne.

Poza wszystkim należy pamiętać, że powierzchnia użytkowa zabudowy nie do końca stanowi pełną informację dotyczącą zapotrzebowania na tereny usług, duża część usług to nie tylko budynki. Usługi często prowadzone są, bądź związane są z 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 baz transportowych
- tereny wód i terenów zielonych w sąsiedztwie terenów turystyki, sportu i rekreacji;
- terenów infrastruktury technicznej.

## 8.6 Szacowanie chłonności położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Szacowanie chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przeprowadzono z rozdziałem na miejscowości posiadające plan miejscowy i nieobjęte ustaleniami planu.

W gminie Wiskitki do jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej można zaliczyć takie miejscowości jak: Działki, Guzów, Nowe Kozłowice, Stare Kozłowice, Miedniewice, Starowiskitki. Na potrzeby szacowania



chłonności do jednostek osadniczych zaliczono centra wsi posiadające zwartą zabudowę. Pominięto szacowanie chłonności we wsiach, które nie posiadają obszarów zwartej zabudowy. Dotyczy to wsi o strukturze rozproszonej zabudowy z dominującą funkcją rolniczą tj. między innymi takie miejscowości jak: Antoniew, Babskie Budy, Czerwona Niwa Parcel, Czerwona Niwa, Duninipol, Feliksów, Kamionka, Nowy Drzewicz i inne.

Szacowanie chłonności obszarów objętych ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dokonano z podziałem na funkcje zabudowy:

- mieszkaniową (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna);
- usługową z podziałem na dwie funkcje zabudowy „usługowej” (U1, U2).

Zabudowa usługowo - mieszkaniowa została podzielona proporcjonalnie na obszary zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej w proporcji w zależności od przeznaczenia.

Dla sporządzenia analiz przyjęto następujące założenia dla przeznaczenia w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego:

- U/M przyjęto w ramach wyznaczonych powierzchni w planie, że w obszarze planu 60% stanowić będzie zabudowa usług i 40% stanowić będzie zabudowa mieszkaniowa
- M/U przyjęto w ramach wyznaczonych powierzchni w planie, że w obszarze planu 60% stanowić będzie zabudowa mieszkaniowa i 40% stanowić będzie zabudowa usługowa.

Przyjęcie w/w proporcji nie do końca może znajdować odzwierciedlenie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Obowiązujący plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wiskitki wyznacza głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług.

W związku z powyższym w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług plan dopuszcza budowę usług w co najmniej 40% powierzchni w/w terenów.

Dokonując szacowania chłonności położonych na terenie gminy, obszarów z jednej strony uwzględniano ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z drugiej zaś rzeczywisty stopień zagospodarowania poszczególnych jednostek osadniczych.

Z punktu widzenia kształtowania dalszego, planowego, rozwoju gminy niezbędnym jest określenie istniejącej chłonności terenów;

- przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod różne funkcje, tj., ustalenie maksymalnej liczby działek, które można w sposób samodzielny zagospodarować, zabudować (oraz zmierzyć powierzchnię terenu),
- w oparciu o koncepcję rozwoju jednostek osadniczych, które wykrystalizowały się w stanie istniejącym zmierzyć powierzchnię tzw. „luk” w zabudowie- oszacować chłonność terenu ustalić maksymalną ilość działek możliwych do zabudowy.

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.

Przy bilansowaniu terenów możliwych do zabudowy należy założyć, że co najmniej jedna czwarta terenów niezabudowanych, a w niektórych obszarach nawet 30%-40% terenów nie zostanie zabudowana ze względów:

- pozostawienia części terenów dla członków rodzin lub ich potomków, brak woli właścicieli gruntów do ich zbycia, dotyczy to głównie terenów wiejskich. Właściciele gospodarstw chcą przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej umożliwiające budowę domów dla członków rodzin, bez wystawienia terenów do sprzedaży;
- chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planie miejscowym, w tym w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów;



- jako wyraz statusu materialnego moda na duże powierzchniowo działki, duży dom i duża działka;
- zamysł, zwłaszcza na terenach z dopuszczoną funkcją usługową, w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych lub innych zmieniających się uwarunkowań, bądź planowanie rozwoju działalności itp.;
- inne czynniki.



**Szacunkowa chłonność obszarów przedstawiono w poniższej tabeli**

Tabela 51. Chłonność obszarów gminy Wiskitki

| LP | Nazwa wsi            | Chłonność w jednostce osadniczej |                                        |               |    |    | Chłonność w planach miejscowych |         |         |               |    |    | Uwagi                                               |
|----|----------------------|----------------------------------|----------------------------------------|---------------|----|----|---------------------------------|---------|---------|---------------|----|----|-----------------------------------------------------|
|    |                      | Pow. jednostki osadniczej [ha]   | Pow. terenów wolnych w jed. osad. [ha] | Ilość działek |    |    | pow. terenów                    |         |         | Ilość działek |    |    |                                                     |
|    |                      |                                  |                                        | M             | U1 | U2 | M [ha]                          | U1 [ha] | U2 [ha] | M             | U1 | U2 |                                                     |
| 1  | Aleksandrów          | 16ha                             | 2,13ha                                 | 14            | -  | -  | -                               | -       | -       | -             | -  | -  | brak planu                                          |
| 2  | Antoniew             | -                                | -                                      | -             | -  | -  | -                               | -       | -       | -             | -  | -  | brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej |
| 3  | Babskie Budy         | -                                | -                                      | -             | -  | -  | -                               | -       | -       | -             | -  | -  | brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej |
| 4  | Cyganka              |                                  |                                        |               | -  |    |                                 | -       | -       |               |    | -  | plan na fragment miejscowości                       |
| 5  | Czerwona Niwa Parcel | -                                | -                                      | -             | -  | -  | -                               | -       | -       | -             | -  | -  | brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej |
| 6  | Czerwona Niwa        | -                                | -                                      | -             | -  | -  | -                               | -       | -       | -             | -  | -  | brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej |
| 7  | Duninopol            | -                                | -                                      | -             | -  | -  | -                               | -       | -       | -             | -  | -  | brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej |
| 8  | Podbuszyce           | -                                | -                                      | -             | -  | -  | -                               | -       | -       | -             | -  | -  | brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej |
| 9  | Działki              | 26,40ha                          | 11,83ha                                | 78            | -  |    | 63,37 ha                        | -       | -       | 422           |    | -  | plany na fragmenty miejscowości                     |
| 10 | Feliksów             | -                                | -                                      | -             | -  | -  | -                               | -       | -       | -             | -  | -  | brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej |
| 11 | Franciszków          | 45ha                             | 23ha                                   | 153           | -  |    | 16ha                            | -       | -       | 107           | 1  | -  | plany na fragmenty miejscowości                     |
| 12 | Guzów                | 22ha                             | 0,6ha                                  | 4             | -  |    | 10ha                            | 12ha    | 5ha     | 66            | 48 | 25 | plany na fragmenty miejscowości                     |
| 13 | Hipolitów            | -                                | -                                      | -             | -  | -  | -                               | -       | -       | -             | -  | -  | brak planu/nie można                                |



|    |                |         |        |    |   |   |          |   |   |     |   |   |                                                                                                                                                                                                     |
|----|----------------|---------|--------|----|---|---|----------|---|---|-----|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                |         |        |    |   |   |          |   |   |     |   |   | wyznaczyć jednostki osadniczej                                                                                                                                                                      |
| 14 | Janówek        | -       | -      | -  | - | - | -        | - | - | -   | - | - | brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej                                                                                                                                                 |
| 15 | Jesionka       | 41,35ha | 9,25ha | 62 | - | - | 31ha     | - | - | 207 |   | - | plany na fragmenty miejscowości                                                                                                                                                                     |
| 16 | Józefów        | -       | -      | -  | - | - | 13,40 ha | - | - | 89  |   | - | plan na fragment miejscowości                                                                                                                                                                       |
| 17 | Kamionka       | -       | -      | -  | - | - | -        | - | - | -   | - | - | brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej                                                                                                                                                 |
| 18 | Łubno          | -       | -      | -  | - | - | 60,50 ha | - | - | 403 | 4 | - | plany na fragmenty miejscowości                                                                                                                                                                     |
| 19 | Morgi          | -       | -      | -  | - | - | 0,23 ha  | - | - | 1,5 |   | - | plan na fragment miejscowości                                                                                                                                                                       |
| 20 | Nowa Wieś      | -       | -      | -  | - | - | 0,3 ha   | - | - | 2   | - | - | Plan mały o pow. pod tereny zabudowy zagrodowej z dop. zab. mieszkaniowej jednorodzinnej. Brak możliwości wyznaczenia jed. osadn.                                                                   |
| 21 | Nowy Drzewicz  | -       | -      | -  | - | - | -        | - | - | -   | - | - | Brak możliwości wyznaczenia jednostki osadniczej.                                                                                                                                                   |
| 22 | Nowe Kozłowice | 24,70ha | 4,3ha  | 29 | - | 0 | 0,14 ha  | - | - | 1   | - | - | Małe plany pod tereny zabudowy zagrodowej z dop. zab. mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny usług rzemieślniczych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, tereny usług rzemieślniczych nieuciążliwego. |
| 23 | Nowy Oryszew   | 11,5ha  | 3,6ha  | 24 | - | 0 | -        | - | - | -   | - | - | Brak planu.                                                                                                                                                                                         |
| 24 | Oryszew Osada  | 29,5ha  | 5,4ha  | 36 | - | 0 | 0,1ha    | - | - | 1   | 2 | - | Mały plan pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny obiektów usługowych.                                                                                                            |



|    |             |        |        |    |   |   |         |   |         |     |     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------|--------|--------|----|---|---|---------|---|---------|-----|-----|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25 | Podoryszew  | 7,01ha | 2,85ha | 19 | - | 0 | -       | - | -       | -   | -   | - | Brak planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 26 | Stara Wieś  | -      | -      | -  | - | - | -       | - | -       | -   | -   | - | Brak możliwości wyznaczenia jednostki osadniczej.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 27 | Miedniewice | -      | -      | -  | - | - | 61,0 ha | - | 12,8 ha | 406 | 214 | - | Brak możliwości wyznaczenia jednostki osadniczej.<br>Plan z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej z dop. zab. Mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej z dop. usług, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dop. zab. rekreacyjnej, |
| 28 | Popielarnia | -      | -      | -  | - | - | 0,13 ha | - | -       | 1   | -   | - | Mały plan pod tereny zabudowy zagrodowej z dop. zab. mieszkaniowej jednorodzinnej;<br>Brak możliwości wyznaczenia jednostki osadniczej.                                                                                                                                                                                           |
| 29 | Prościeniec | -      | -      | -  | - | - | 25,4 ha | - | -       | 148 | -   | - | Brak możliwości wyznaczenia jednostki osadniczej, Plan z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy usługowej.                                                                                                                    |
| 30 | Różanów     | 11,5ha | 7,75ha | 25 | - | 0 | -       | - | -       | -   | -   | - | Brak planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 31 | Smolarnia   | 9,2ha  | 2,25ha | 15 | - | 0 | 0,4 ha  | - | -       | 2   | -   | - | Mały plan pod tereny zabudowy zagrodowej z dop. zab. mieszkaniowej jednorodzinnej;                                                                                                                                                                                                                                                |



|       |                          |        |         |     |   |   |               |      |            |          |     |     |                                                                                                                                                                                                            |
|-------|--------------------------|--------|---------|-----|---|---|---------------|------|------------|----------|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32    | Sokule                   | -      | -       | -   | - | - | 7,9<br>ha     | -    | -          | 61       | -   | -   | Brak możliwości<br>wyznaczenia jednostki<br>osadniczej,<br>Mały plan pod tereny<br>zabudowy<br>mieszkaniowej<br>jednorodzinnej,                                                                            |
| 33    | Stare<br>Kozłowice       | 24,3ha | 2,25ha  | 15  | - | 0 | 8,22<br>ha    | -    | 1.0<br>ha  | 54       | 29  | -   | Plan z przeznaczeniem<br>pod tereny zabudowy<br>mieszkaniowej<br>jednorodzinnej i usług<br>nieuciążliwych, tereny<br>zabudowy usługowej                                                                    |
| 34    | Starowiskitki-<br>Parcel | -      | -       | -   | - | - | -             | -    | -          | -        | 0   | -   | Mały plan z<br>przeznaczeniem pod<br>teren usług rzemiosła<br>nieuciążliwe ni<br>(ubojnia).Zabudowany<br>Brak możliwości<br>wyznaczenia jednostki<br>osadniczej.                                           |
| 35    | Starowiskitki            | 15,5ha | 2,4ha   | 16  | - | 0 | -             | -    | -          | -        | -   | -   | Brak planu.                                                                                                                                                                                                |
| 36    | Stary<br>Drzewicz        | 3,2ha  | 1,05ha  | 7   | - | 0 | -             | -    | -          | -        | -   | -   | Brak planu.                                                                                                                                                                                                |
| 37    | Tomaszew                 | -      | -       | -   | - | - | 2,52<br>ha    | -    | -          | 14       | -   | -   | Małe plany pod tereny<br>zabudowy zagrodowej z<br>dop. zab. mieszkaniowej<br>jednorodzinnej; oraz pod<br>zabudowę mieszkaniową<br>jednorodziną.<br>Brak możliwości<br>wyznaczenia jednostki<br>osadniczej. |
| 38    | Wiskitki                 | -      | -       | -   | - | - | 117ha         | 25ha | 19<br>ha   | 696      | 40  | 278 | Plan miejscowy.                                                                                                                                                                                            |
| 39    | Wola<br>Miedniewska      | -      | -       | -   | - | - | -             | -    | -          | -        | -   | -   | Brak możliwości<br>wyznaczenia jednostki<br>osadniczej.                                                                                                                                                    |
| Razem |                          |        | 78,66ha | 487 | 0 | 0 | 612,7<br>17ha | 37ha | 33,9<br>ha | 268<br>1 | 337 | 303 |                                                                                                                                                                                                            |

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



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIEJSCOWOŚCI

„Mazowsze Zachodnie”

W Mszczonowie z siedzibą w Wiskitkach Plac Wolności 35

96-315 Wiskitki tel./fax. (0-46)856-93-94

Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wynosi:

- Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej przedstawiona została poniżej w tabeli, którą stanowi suma wyżej policzonych terenów / działek budowlanych. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej została obliczona jako iloczyn ilości działek pomnożony razy 120 m<sup>2</sup>, która to liczba jest wielkością, wcześniej przyjętą do wyliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę, jako średnia wielkość mieszkania/ domu.

Tabela 52. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej w gminie Wiskitki

| Szacowana chłonność terenów zabudowy w jednost. osadniczych i w planach miejsc. w obszarze gminy Wiskitki |                               | łączna chłonność terenów w gminie Wiskitki w m2 pow. użytkowej zabudowy mieszkaniowej |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ilość działek                                                                                             | powierzchnia w [ha]           |                                                                                       |
| <b>3168</b>                                                                                               | 78,66+612,7=<br><b>691.38</b> | <b>380 160</b>                                                                        |
|                                                                                                           |                               |                                                                                       |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych

- Chłonność terenów zabudowy usługowej przedstawiona została poniżej w tabeli, którą stanowi suma wyżej policzonych terenów. Przyjęto, że na hektarze o przeznaczeniu na tereny usług powstać może w ramach przeznaczenia na usługi grupy :  
**U1**- około 2500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.  
**U2**- około 3000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.  
 W ramach zabudowy usługowej przyjmuje się takie przeznaczenia jak : usługi, składy , magazyny, zabudowę produkcyjną, zabudowę turystyczną, zieleni, sport i rekreację, zabudowę infrastrukturą techniczną, gospodarka komunalna, komunikacja, parkingi. Jako tereny wolne policzono również tereny, które faktycznie nie zostały zabudowane, ale są w trakcie przygotowania inwestycji dotyczy to około 40 ha. W związku z powyższym faktyczna ilość terenów usług do zabudowy jest mniejsza i obejmuje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej w powiązaniu z usługami.



Tabela nr 53. Chłonność terenów zabudowy „usługowej „ dla gminy Wiskitki

| Grupy usług | Szacowana chłonność terenów zabudowy w jednost. osadn. i w planach miejsc. w obszarze. gminy Wiskitki | szacowana chłonność wg planu zagospodarowania dla gminy Wiskitki | łączna chłonność terenów w gminie Wiskitki w m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy usługowej |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | powierzchnia w [ha]                                                                                   | powierzchnia w [ha]                                              |                                                                                               |
| <b>U1</b>   | 0                                                                                                     | 37,0                                                             | <b>92 500</b>                                                                                 |
| <b>U2</b>   | 0                                                                                                     | 33,90                                                            | <b>101 700</b>                                                                                |
|             |                                                                                                       |                                                                  |                                                                                               |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych

## 8.7 Podsumowanie - porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z obszarami możliwymi do zabudowy w obszarach „luk” i obszarach obowiązujących planów. Wnioski.

### Zabudowa usługowa

Wyznaczone, w SUIKZ dla gminy Wiskitki, obszary wszelkiego rodzaju aktywności gospodarczych, (w niniejszym opracowaniu nazwanych jako zabudowa „usługowa”) nie pokrywają zapotrzebowanie na tereny usługowe położone w sąsiedztwie węzła autostradowego.

Położenie gminy Wiskitki wymusza na władzach gminy wyznaczenia nowych terenów „usług” stanowiących ofertę gminy, w których zlokalizować się będą mogły „globalne” firmy. Wyznaczone obecnie tereny usług w SUIKZP są niewystarczające i nie pokrywają zapotrzebowania rynku. Tereny wyznaczone w studium, w przeważającej większości zostały sprzedane. Nadmienić należy, że część terenów „usług,” nie uzyskała, w procedurze tworzenia planów miejscowych zgody na zmianę przeznaczenia przez co nie mogą zostać sporządzone plany miejscowe i nie mogą zostać zabudowane.

Wyznaczenie nowych terenów powinno dotyczyć obszarów położonych poza terenami, w których znajdują się grunty chronione (grunty klas I-III.)

Niezabudowane tereny „usług”, które zostały wyznaczone w planach miejscowych głównie w powiązaniu z zabudową mieszkaniową, nie zaspakają potrzeb gminy na tereny „usługowe” głównie z uwagi na ich charakter i położenie.

Najważniejszymi i strategicznymi terenami rozwoju zabudowy „usługowej” są tereny położone w centralnej części gminy Wiskitki, w sąsiedztwie węzła autostradowego „Wiskitki”. Tereny wyznaczone w SUIKZP, na które uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia i sporządzono plany miejscowe są w trakcie procesów przygotowania inwestycji.

Strategicznym działaniem dla gminy Wiskitki jest rozwój zabudowy „usługowej”, która przyczyni się do wzrostu dochodów budżetowych, wzrostu zatrudnienia, co wiązać się będzie ze zwiększeniem ilości osób chętnych do zamieszkania w gminie Wiskitki. Zwiększenie ilości mieszkańców będzie miało przełożenie na zwiększone zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej.



Tabela 54. Porównanie w skali gminy Wiskitki zapotrzebowania na tereny „usługowe”- z chłonnością terenów „usługowych”.

| Zabudowa o funkcjach innych- zabudowa „usługowej” | Szacowanie chłonności terenów „zabudowy usługowej”             |                                                                                   | Zapotrzebowanie na tereny „zabudowy usługowej”                           |                                                                               |                                          |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                   | Szacowana chłonność terenów zabudowy usługowej gminie Wiskitki | Łączna chłonność terenów w gminie Wiskitki w m2 pow. użytkowej zabudowy usługowej | Zapotrzebowanie w gminie Wiskitki w m2 pow. użytkowej zabudowy usługowej | Zapotrzeb. z uwzgl. niepewn. procesów rozwojowych [zwiększ. zapotrzeb. o 30%] | Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane |
|                                                   | powierzchnia w [ha]                                            | [m2 powierzchni użt.]                                                             | [m2 powierzchni użt.]                                                    | [m2 powierzchni użt.]                                                         | m2 powierzchni użt./[powierzchnia w [ha] |
| <b>U1</b>                                         | 37,0                                                           | <b>92 500</b>                                                                     | 450 000                                                                  | 585 000                                                                       | <b>492500</b><br>[ 197 ha]               |
| <b>U2</b>                                         | 33,90                                                          | <b>101 700</b>                                                                    | 150 000                                                                  | 195 000                                                                       | <b>93 300m<sup>2</sup></b><br>[ 31,1 ha] |
| <b>łącznie</b>                                    | 70,9                                                           | <b>194 200</b>                                                                    | <b>600 000</b>                                                           | <b>780 000</b>                                                                |                                          |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych

### Zabudowa mieszkaniowa

Porównanie maksymalnego w skali gminy Wiskitki zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Tabela 55. Zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej dla Gminy Wiskitki

| Rok  | liczba ludności w gminie | szacowany przyrost mieszkań/ ilość działek/ | zapotrzebowanie na nową zabudowę w /m2 pow. użt./ | zapotrzeb. z uwzgl. niepewn. procesów rozwojowych [zwiększ. zapotrzeb. o 30%] | łączna chłonność terenów [powierzchnia/ działki wolne przeznaczone do zabud.] |                                         | Faktyczne zapotrzeb. na nowe tereny budowlane | uwagi                                                                                                                                                                 |
|------|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                          |                                             |                                                   | pow. użt. zabudowy [m2]                                                       | ilość działek/ mieszkań                                                       | powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ] |                                               |                                                                                                                                                                       |
| 2018 | 9883                     | 942                                         | <b>242 207</b>                                    |                                                                               | <b>3168</b>                                                                   | <b>380160</b>                           |                                               |                                                                                                                                                                       |
| 2050 | 12206                    | 1952                                        | <b>363407</b>                                     | <b>472429</b>                                                                 |                                                                               |                                         | <b>92 269</b>                                 | Zapotrzebowanie na nową zabudowę większe niż wolne tereny w opracowanych planach i terenach wolnych (lukach) w jednost. osad. Należy wyznaczyć nowe obszary zabudowy. |

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



Tabela 56. Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej

| Rok  | Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w /m <sup>2</sup> pow. użyt./ | Powierzchnia użytkowa mieszkania | ilość mieszkań    | Powierzchnia działki budowlanej wraz z niezbędnymi z terenami komunikacji i terenami zieleni przyjęto około 2000m <sup>2</sup> | Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej [ha] |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|      | 1                                                                           | 2                                | 3                 | 4                                                                                                                              |                                                            |
| 2050 | <b>92 269</b>                                                               | 120                              | 92269:120=<br>769 | 769x2000=                                                                                                                      | 154.0                                                      |

Źródło: Obliczenia własne

## 8.8 Wnioski

Przeprowadzona analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Wiskitki, uwzględniająca w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wykazała, że tereny przeznaczone pod realizację zabudowy „usługowej” określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w dużej części zgodne z terenami wyznaczonymi w obowiązującym Studium, nie są wystarczające i nie zaspokajają możliwości rozwoju gminy Wiskitki w okresie 30 lat, tj. w okresie przewidzianym do analizowania w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wszystkim brak jest, uwzględniając obecnie realizowane procesy inwestycyjne, terenów przeznaczonych w planach i studium na tereny aktywności gospodarczej obejmujących duże kompleksy terenów o funkcjach innych niż mieszkaniowa. Wyznaczone w studium obszary aktywności gospodarczej są za małe na dzień dzisiejszy, z uwagi na fakt dużego zainteresowania inwestorów chcących zlokalizować swoje firmy w dogodnym położeniu w sąsiedztwie dużego węzła komunikacyjnego obejmującego skrzyżowanie dwóch ważnych dróg krajowych autostrady A2 i drogi krajowej nr 50. Dbając o właściwy rozwój gminy, wykorzystując atut jej położenia, należy wyznaczyć w studium strefę aktywności gospodarczej obejmującą duży obszar. Strefa winna być wyznaczona w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego, uwzględniając wyposażenie w infrastrukturę, w tym nowoprojektowane drogi, położenie terenów strefy poza zwartymi obszarami gruntów chronionych.

Tereny przeznaczone pod realizację zabudowy „mieszkaniowej” określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz znajdujące się w obrębie wykształconych jednostek osadniczych na terenie gminy Wiskitki nie w pełni pokrywają potrzeb mieszkaniowych gminy na kolejne 30 lat.

W związku z powyższym sporządzając nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należałoby wyznaczyć nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.



## 8- 9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ISTNIEJĄCEGO UKŁADU TRANSPORTOWEGO

Układ komunikacyjny gminy składa się z komunikacji drogowej oraz magistralnej linii kolejowej nr 1 relacji Warszawa – Katowice. Na terenie gminy Wiskitki znajdują się dwa przystanki PKP: Jesionka i Sucha Żyrardowska.

Gmina Wiskitki posiada na swoim terenie 148,7 km dróg.

Przez teren gminy przebiega autostara A2 Warszawa – Berlin, droga krajowa nr 50 klasy GP (Sochaczew - Grójec), droga wojewódzka nr 719 klasy G (Warszawa - Skierniewice) oraz drogi powiatowe (klas G, Z, L) i gminne.

Droga krajowa nr 50 jest w bardzo dobrym stanie technicznym. Stanowi część „Dużej obwodnicy” Warszawy, jednocześnie jest fragmentem trasy Terespol – Poznań - Słubice. Autostarda A2 przebiega przez centralną część gminy w układzie wschód – zachód i posiada na terenie gminy bezkolizyjny węzeł we wsi Wiskitki.

Droga wojewódzka nr 719 przebiegająca przez wieś Józefów jest w średnim stanie technicznym.

Łączna długość dróg powiatowych na terenie gminy wynosi 70,451 km, w tym:

- utwardzonych – 62,377 km
- gruntowych – 8,297 km.

Drogi utwardzone charakteryzują się dobrym stanem technicznym. Stopniowo maleje długość dróg gruntowych i przybywa przebudowanych istniejących dróg o nawierzchni bitumicznej.

Stan dróg gminnych należy określić jako niezadowalający, pomimo, iż 55,86% to drogi o nawierzchni bitumicznej.

Tabela 21- 57 Drogi powiatowe w Gminie Wiskitki.

| Lp.                                              | Miejscowość i nazwa drogi                | Numer drogi (klasa) | długość [km] |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|--------------|
| 1.                                               | Szymanów – Strugi - Marianów             | 3829W (L)           | 0,525        |
| 2.                                               | Stacja kolejowa Szymanów - Aleksandrów   | 3837W (G)           | 2,137        |
| 3.                                               | Bronisławów – Wiskitki                   | 4135W (L)           | 4,519        |
| 4.                                               | Baranów – Stare Kozłowice                | 1517W (L)           | 3,422        |
| 5.                                               | Oryszew – Henryszew – Międzyborów        | 4701W (L)           | 5,566        |
| 6.                                               | Szymanów – Oryszew – Miedniewice         | 3834W (L)           | 9,094        |
| 7.                                               | Wiskitki – Łubno – Franciszków           | 4702W (L)           | 9,896        |
| 8.                                               | Miedniewice – Franciszków                | 4703W (L)           | 8,800        |
| 9.                                               | Miedniewice – Bolimów                    | 4704W (L)           | 2,329        |
| 10.                                              | Różanów – Wola Miedniewska – Miedniewice | 4705W (L)           | 6,682        |
| 11.                                              | Kozłów Szlachecki – Guzów                | 3835W (Z)           | 4,935        |
| 12.                                              | Aleksandrów – Bolimów                    | 4706W (G)           | 5,420        |
| 13.                                              | Skierniewice - Miedniewice               | 4709W (L)           | 4,046        |
| 14.                                              | Wiskitki – Działki - Żyrardów            | 4729W (L)           | 3,080        |
| Łączna długość dróg powiatowych na terenie Gminy |                                          |                     | 70,451       |

Źródło: „Plan rozwoju lokalnego – Gmina Wiskitki”, EPRD Biuro Polityki Gospodarczej i Rozwoju Regionalnego Sp. z o.o., Kielce.

W Gminie zlokalizowane są trzy mosty na drogach gminnych. Ich lokalizacje przedstawia poniższa tabela. Na drogach powiatowych jest 10 mostów w tym 2 o konstrukcji stalowej, pozostałe 8 mostów – konstrukcja żelbetonowa.

Tabela 22- 58 Mosty na drogach gminnych w Gminie Wiskitki.

| Nr drogi | Lokalizacja mostu | Nazwa drogi      | Długość [m] | Konstrukcja |
|----------|-------------------|------------------|-------------|-------------|
| 384004   | Babskie Budy      | Wola Miedniewska | 3,00        | betonowa    |



|        |             |                       |      |          |
|--------|-------------|-----------------------|------|----------|
| 384013 | Prościeniec | Smolarnia             | 6,00 | betonowa |
| 384015 | Łubno       | Starowiskitki - Łubno | 4,00 | betonowa |

Źródło: „Plan rozwoju lokalnego – Gmina Wiskitki”, EPRD Biuro Polityki Gospodarczej i Rozwoju Regionalnego Sp. z o.o., Kielce.

Komunikację publiczną na terenie gminy obsługują autobusy PKS oraz prywatni przewoźnicy. Z przystanków obsługiwanych przez pojazdy PKS można dojechać m. in. do Żyrardowa, Sochaczewa i Teresina.

## **9- 10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ISTNIEJĄCEGO INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

(Aktualne dane znajdują się w rozdziale 8. Analizy służące określeniu potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Wiskitki).

### **9-1 10.1. Gospodarka wodno – ściekowa**

#### Wodociągi

Na terenie gminy znajduje się 26 zaewidencjonowanych odwiertów. Główne ujęcia wód podziemnych (o uregulowanym stanie wodnoprawnym) zlokalizowane są w południowej części gminy w następujących miejscowościach: w Feliksowie (4 studnie na działce o nr ew. 77/4 i 77/5), Nowych Kozłowicach (2 studnie na działce o nr ew. 249) i we wsi Działki – na terenie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Radziwiłłów, w obrębie tzw. „kopalnej doliny Kozłowskiej”. Woda z w/w ujęć pobierana jest z czwartorzędowego poziomu wodonośnego.

Z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi Działki woda pobierana jest na potrzeby miasta Żyrardowa. Natomiast dwie studnie w Feliksowie (dz. nr ew. 77/5) stanowią rezerwę dla przyszłych potrzeb w zakresie zaopatrzenia w wodę w/w miejscowości.

Na potrzeby gminy Wiskitki funkcjonuje system zaopatrzenia w wodę oparty na ujęciu wody w Feliksowie (2 studnie) i w Nowych Kozłowicach (2 studnie). Z ujęć tych woda odprowadzana jest do stacji uzdatniania wody w Feliksowie zlokalizowanej na działce o nr ew. 77/4, a następnie do odbiorców indywidualnych siecią rozdzielczą o łącznej długości 215,0km oraz ok. 101,2km przyłączy indywidualnych (około 2351 odbiorców – stan na dzień 31 grudnia 2011r.). Sieć wodociągowa została wybudowana w latach 1974 – 2003 głównie z rur PCV (lub PE w przypadku przyłączy). W gminie zwodociągowanych jest 100% miejscowości. W 2011 r. (stan na 31.12.2011) z wodociągu zaopatrywało się 74,4% mieszkańców. Liczba odbiorców wody wynosiła 7336.

Ujęcie w Feliksowie funkcjonujące na potrzeby gminy składa się z dwóch studni głębinowych czerpiących wodę z otworów czwartorzędowych: studni OR-I o wydajności eksploatacyjnej  $Q_e=75,0\text{m}^3/\text{h}$  i głębokości 84m oraz studni OR-III o wydajności  $Q_e=75,0\text{m}^3/\text{h}$  i głębokości 85,5m. W ujęciu w Nowych Kozłowicach pracują również dwie studnie czwartorzędowe: nr 1 o głębokości 70,0m i  $Q_e=61,35\text{m}^3/\text{h}$  oraz nr 2 o głębokości 73,0m i  $Q_e=82,0\text{m}^3/\text{h}$ . Oba ujęcia posiadają uregulowany stan wodnoprawny w postaci pozwolenia na pobór wody w łącznej ilości  $Q_{h\max}=180\text{m}^3/\text{h}$  wydanego przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego w dniu 09.04.2002, znak OS.VIII.6223/1/2002. Termin obowiązywania decyzji: do dnia 09.04.2012 r. Strefa ochrony bezpośredniej od w/w ujęć wynosi 8 m licząc od zarysu istniejących studni. Ze względu na sprzyjające warunki hydrogeologiczne tego regionu nie zachodziła potrzeba wydzielenia stref ochrony pośredniej. Natomiast dla ujęcia wód podziemnych znajdującego się w miejscowości Działki zachodziła konieczność wprowadzenia rozległej strefy ochrony pośredniej o izolinii czasu migracji możliwych zanieczyszczeń równej 25 lat.

Schemat technologiczny SUW Feliksów opiera się na jednostopniowym pompowaniu i uzdatnianiu polegającym na napowietrzaniu wody surowej. Główne urządzenia wchodzące w skład SUW to filtry odżelaziające pionowe, filtry odmanganiające poziome i zestaw hydroforowy z 5 pompami. Ponadto, przy stacji zlokalizowany jest zbiornik



retencyjny o pojemności 500m<sup>3</sup>. Wody popłuczne odprowadzane są na podstawie wspomnianego pozwolenia wodnoprawnego do cieku wodnego będącego dopływem rzeki Wierzbianki.

W skład sieci rozdzielczej wchodzi również dwie pompownie sieciowe – w miejscowości Łubno i Cyganka. Pompownia strefowa „Łubno”, zlokalizowana w miejscowości o tej samej nazwie, posiada wydajność 87,8m<sup>3</sup>/h. Pracuje tu zestaw hydroforowy INSTALCompact z 4 pompami oraz żelbetowym wolnostojącym zbiornikiem wyrównawczym o pojemności 200m<sup>3</sup>. Drugi z obiektów sieciowych, w miejscowości Cyganka, posiada podobną charakterystykę – pracuje tutaj zestaw hydroforowy ze zbiornikiem wyrównawczym 200m<sup>3</sup>.

Na terenie gminy występuje również zakładowe ujęcie wód podziemnych zlokalizowane w Guzowie. Woda pobierana jest z trzeciorzędowego poziomu wodonośnego na cele przemysłowe i do nawodnień rolniczych.

### Kanalizacja sanitarna

Na terenie gminy Wiskitki istnieje oczyszczalnia ścieków w Guzowie (budowa zakończona w 2011r.). oraz odcinki sieci kanalizacyjnej w miejscowościach Wiskitki i Działki. Projektowana jest budowa sieci kanalizacyjnej m.in.: w miejscowości Guzów, Starowiskitki, Cyganka, Morgi, Sokule, Tomaszew, Łubno, Wiskitki.

Jednak większość gminy obecnie nie posiada sieci kanalizacyjnej i ścieki z gospodarstw domowych są odprowadzane do bezodpływowych zbiorników – szamb, a następnie wywożone do oczyszczalni ścieków na terenie miasta Żyrardowa. Wg danych GUS dla roku 2011, na terenie gminy Wiskitki funkcjonowało 2531 zbiorników bezodpływowych i 38 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gmina Wiskitki posiada projekt realizacji kanalizacji sanitarnej z podłączeniem do oczyszczalni ścieków w Guzowie zlokalizowanej na terenie byłej cukrowni. Realizację projektu podzielono na 3 etapy:

Etap I – obejmuje miejscowości: Guzów Osada, Wiskitki i Morgi w granicach administracyjnych oraz tereny zlokalizowane przy drodze krajowej nr 50 we wsi Guzów, Cyganka i Starowiskitki Parcel – w trakcie realizacji;

Etap II – Działki, Tomaszew (przy drogach gminnych), Sokule (przy drodze powiatowej i drogach gminnych) oraz miejscowość Łubno (przy drodze powiatowej i gminnej),

Etap III – Jesionka (przy drodze powiatowej, drogach gminnych oraz zewnętrznych), Stare Kozłowice (przy drodze krajowej nr 50) oraz Franciszków (przy drodze powiatowej – ul. Lipowa).

Rozbudowa sieci kanalizacyjnej jest jedną z największych inwestycji Gminy Wiskitki ostatnich lat. Budowa weszła już w trzeci etap realizacji. Skanalizowanie całego obszaru Gminy jest jednym z jej podstawowych celów rozwojowych również na najbliższe lata.

W chwili obecnej długość sieci kanalizacyjnej na terenie Gminy Wiskitki wynosi 58,30 km i korzysta z niej 3 258 osób zamieszkałych w miejscowościach: Guzów, Morgi, Wiskitki, Działki, Sokule, Tomaszew, Guzów Osada, Cyganka, Starowiskitki Parcel oraz Łubno.

Do roku 2021 planuje się wybudowanie kolejnych 46,149 km sieci, z której skorzysta niemalże 4500 osób w miejscowościach i sołectwach: Franciszków, Jesionka, Miedniewice, Starowiskitki (fragment), Wola Miedniewska (fragment), Kozłowice Stare, Kozłowice Nowe, Nowy Orzyszew, Janówek, Orzyszew Osada (fragment).

## **9-2 10.2. Energetyka**

Teren gminy Wiskitki zasilany jest w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilania (GPZ) zlokalizowanego w północnej części miasta Żyrardowa. Na terenie Gminy dominują linie napowietrzne SN i NN. Przebiegają również linie wysokiego napięcia 110 i 220 kV. W niewielkiej ilości występują również linie niskiego napięcia kablowe w nowych osiedlach mieszkaniowych. Ze względu na małe możliwości sieci przesyłowych w niektórych



miejsowościach występuje niedobór mocy. Taki stan wymaga systematycznej modernizacji i przebudowy linii głównie w miejscowościach, w których wyznaczono nowe osiedla mieszkaniowe. Występuje także brak rezerwy mocy energetycznej dla potrzeb rozwoju gminy.

### **9-3 10.3. Gazyfikacja**

~~Na terenie gminy nie ma jeszcze sieci gazowej na potrzeby mieszkańców.~~ Na terenie gminy w miejscowościach Działki, Guzów, Wiskitki znajduje się sieć gazowa.

### **9-4 10.4. Zaopatrzenie w ciepło**

Zaopatrzenie w ciepło oparte jest o indywidualne źródła ciepła, w ekologiczne czynniki grzewcze ogrzewające zakłady produkcyjne, urzędy i dwa budynki szkolne. Pozostałe budynki szkolne ogrzewane są olejem opałowym. Istnieje konieczność modernizacji urządzeń grzewczych poprzez zastosowanie wysokowydajnych paliw i o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń (ogrzewanie elektryczne, olejowe).

### **9-5 10.5. Gospodarka odpadami**

Na terenie gminy wytwarzane odpady komunalne pochodzą z gospodarstw domowych oraz drobnej wytwórczości, handlu i instytucji publicznych. W roku 2011 z terenu gminy zebrano 811,99 ton zmieszanych odpadów, z czego większość tj. 485,87t pochodziła z gospodarstw domowych. ~~Na jednego mieszkańca przypadało 49,3kg odpadów z gospodarstw domowych.~~ **W roku 2020 na jednego mieszkańca przypada 18,82 kg na 1 miesiąc.** Do roku 2013 odpady komunalne deponowane były na składowisku Słabomierz – Krzyżówka (Gmina Radziejowice), gdzie nie jest prowadzona segregacja odpadów. Zbieraniem i transportem odpadów komunalnych i innych niż komunalne zajmowało się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Żyrardów” Sp. z o.o. w Żyrardowie. Problem odpadów w postaci padłych zwierząt rozwiązuje Związek Międzygminny „Mazowsze Zachodnie” w Mszczonowie – Zbiornica Sanitarna Zwierząt Padłych. Placówka ta zajmuje się bezpiecznym zbieraniem tego typu odpadów. Zebrane odpady są przekazywane do Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego „Hetman” Sp. z o.o. w Florianowie (woj. łódzkie). Inne odpady weterynaryjne są unieszkodliwiane przez Polską Grupę Gospodarki Odpadami S.A. „EKO GAL – EKOPUR” w Kutnie. Na podstawie danych WIOŚ Warszawa Delegatura w Płocku na terenie Gminy Wiskitki w 2003 r. wytworzono ogółem 188 Mg odpadów przemysłowych, w których nie było odpadów niebezpiecznych.

W 2011 roku przeprowadzona została zbiórka wyrobów zawierających azbest z terenu gminy Wiskitki. Przedmiotem było rozebranie pokrycia dachowego z płyt azbestowo - cementowych falistych, które nie nadają się do użytku. Z opcji tej skorzystało zaledwie 25 domostw. W 2012 roku przeprowadzono również nabór wniosków o udzielenie dofinansowania ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie na usuwanie wyrobów zawierających azbest (eternit) dla osób które planują w roku 2012 zmienić pokrycie dachowe na budynku mieszkalnym lub gospodarczych lub usunięcie odpadów azbestowych zgromadzonych na działkach w okresie wcześniejszym.



## 9-6 10.6. Telekomunikacja

Na terenie gminy istnieją cztery automatyczne centrale telefoniczne zlokalizowane w Jesionce (dz. nr ew. 310), Miedniewicach (dz. nr ew. 515/7), Wiskitkach (dz. nr ew. 375) i Guzowie (dz. nr ew. 34/2), które są wystarczające dla potrzeb mieszkańców Gminy.

## ~~10-1~~ 11. UWARUNKOWANIA INNE

### ~~10-1~~ 11.1. Źródła niekorzystnych oddziaływań na środowisko

Na terenie gminy występują przedsięwzięcia, które mogą stanowić uciążliwość dla środowiska przyrodniczego. Należą do nich m.in.:

Obiekty uciążliwe i mogące pogorszyć stan środowiska:

- punkty zrzutu ścieków do cieków wodnych
- stacja paliw
- stacja bazowa telefonii komórkowych
- emisja zanieczyszczeń do atmosfery (głównie z systemów grzewczych domów jednorodzinnych)

Liniowe obiekty:

- autostrada A2 (Warszawa – Berlin),
- droga krajowa nr 50 (Sochaczew – Grójec), stanowiąca część „Dużej obwodnicy” Warszawy,
- droga wojewódzka nr 719 (Warszawa – Skierniewice),
- magistralna linia kolejowa nr 1 relacji Warszawa – Katowice.

### ~~10-2~~ 11.2. Zagrożenia nadzwyczajne

Do tej kategorii zagrożeń można zaliczyć katastrofy drogowe (autostrada A2 i droga krajowa nr 50) i kolejowe (relacji Warszawa – Skierniewice), z udziałem cystern, zbiorników gazów niebezpiecznych, chemikalii. Ryzyko tych katastrof rośnie wraz z natężeniem ruchu i powinno być uwzględnione w opracowaniach dotyczących zagrożeń i uciążliwości związanych z ruchem kolejowym i drogowym.

Poważnym zagrożeniem dla zdrowia i życia mieszkańców gminy jest odcinek drogi nr 50 w Wiskitkach – należący do niebezpiecznych miejsc na drogach krajowych.

### ~~10-3~~ 11.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Obszary zagrożenia powodziowego w gminie Wiskitki znajdują się wzdłuż rzeki Suchej oraz wzdłuż rzeki Pisi Gągoliny. Zostały one wyznaczone w opracowanych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II – rzeka Sucha – Warszawa, Maj, 2006r.” oraz Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II – rzeka Pisia Gągolina – Warszawa, Maj, 2006r.” Wzdłuż rzeki Suchej obszary zagrożenia powodziowego obejmują tereny rolnicze R1 i R2 oraz tereny korytarzy ekologicznych, użytków zielonych RE i lasów L. Wzdłuż rzeki Pisi Gągoliny obszary zagrożenia powodziowego wyznaczone zostały pomiędzy linią brzegu a górną granicą skarpy rzeki.

Działania związane z zapobieganiem negatywnym skutkom powodzi są niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców gminy oraz warunkują one rozwój osadnictwa. Wyznaczone wzdłuż rzek ciągi ekologiczne podlegają ograniczeniom w zagospodarowaniu oraz całkowitemu zakazowi zabudowy.



Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy 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 wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

### III. ANALIZA SWOT DLA GMINY WISKITKI

Wybór właściwej drogi rozwoju przestrzennego musi opierać się na rzetelnej analizie oddziaływania różnych czynników na rozwój gminy w aktualnej sytuacji jak i w okresie przyszłym.

Wiodącym narzędziem stosowanym do oceny wyników wzrostu jak i regresu przy uwarunkowaniach wewnętrznych i zewnętrznych jest analiza SWOT. Przy zastosowaniu tej metody poniżej ukazane zostały mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia, które pozwolą zarysować ważne kierunki rozwoju gminy Wiskitki, a tym samym wyznaczyć przyszłe kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy.

#### 1. ANALIZY SEKTOROWE

##### Położenie, struktura i sieć osadnicza

| <b><i>Mocne strony</i></b>                                                                           | <b><i>Słabe strony</i></b>                                                                                                         | <b><i>Szanse</i></b>                                                                                | <b><i>Zagrożenia</i></b>                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| bezpośrednia dostępność do krajowych i wojewódzkich szlaków komunikacyjnych – drogowych i kolejowych | podział przestrzenny Gminy drogą krajową nr 50 i autostadą A-2                                                                     | przebieg autostrady A2 przez teren Gminy wraz z bezkolizyjnym węzłem komunikacyjnym we wsi Wiskitki | zagrożenia ekologiczne i przestrzenne z tytułu tranzytu komunikacyjnego |
| korzystne położenie w pobliżu dużych aglomeracji – Warszawa i Łódź                                   | Mała liczba obowiązujących m.p.z.p., a tym samym brak terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, produkcję, usługi, itd. |                                                                                                     |                                                                         |

##### Demografia i wykształcenie

| <b><i>Mocne strony</i></b>                   | <b><i>Słabe strony</i></b>           | <b><i>Szanse</i></b>                                      | <b><i>Zagrożenia</i></b>                                                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| duży potencjał ludności w wieku produkcyjnym | niski wskaźnik przyrostu naturalnego | zainteresowanie ludności miejskiej terenami rekreacyjnymi | - rolnictwo jako dominująca działalność nie wymusza na młodych ludziach zdobywania wyższego wykształcenia |



|                                                                                       |                                                                                        |                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| przeważający napływ ludności do Gminy w stosunku do odpływu (dodatnie saldo migracji) | - niski poziom wykształcenia mieszkańców gminy<br>- nisko wykwalifikowana siła robocza | bliskość atrakcyjnych krajobrazowo i czystych ekologicznie terenów i obiektów dziedzictwa kulturowego |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### Gospodarka i zatrudnienie

| <b>Mocne strony</b>                                                                                      | <b>Słabe strony</b>                                                                                           | <b>Szanse</b>                                                                                       | <b>Zagrożenia</b>                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tradycje związane z targami produktów rolnych o charakterze ponadlokalnym                                | wysoki udział w grupie bezrobotnych ludności do 35 roku życia                                                 | możliwość podnoszenia i zmiany kwalifikacji oferowana przez PUP i inne agencje                      | odpływ siły roboczej do miast o bardziej korzystnych warunkach pracy                           |
| położenie w pobliżu dużych aglomeracji miejskich i dogodne połączenie komunikacyjne z tymi aglomeracjami | duża grupa ludności trwale pozostającej bez pracy                                                             | bliskość Warszawy i Łodzi szansą lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych,                        | wahania koniunktury na rynku krajowym i zagranicznym w zakresie przetwórstwa produktów rolnych |
|                                                                                                          | niska konkurencyjność Gminy w zakresie ofert pracy dla wysoko kwalifikowanej kadry                            | realizowany przebieg autostrady A2 z węzłem we wsi Wiskitki                                         | niestabilna polityka podatkowa                                                                 |
|                                                                                                          | brak przyrostu nowych miejsc pracy                                                                            | dostępność do instytucji otoczenia rynkowego zlokalizowanych w pobliskich ośrodkach wielkomiejskich | - niska dynamika przyrostu nowych miejsc pracy                                                 |
|                                                                                                          | brak rezerw uzbrojonych terenów pod nowe rodzaje działalności                                                 | - pobudzanie aktywności zawodowej ludności rolniczej                                                | - brak napływu dużych inwestorów oferujących nowe miejsca pracy                                |
|                                                                                                          | brak lokalnych i zagranicznych inwestorów strategicznych                                                      | - prężny rozwój gospodarczy połączony z powstawaniem nowych miejsc pracy                            | - konkurencyjność rynków pracy spoza terenu gminy                                              |
|                                                                                                          | niedorozwój bazy hotelowej i gastronomicznej                                                                  |                                                                                                     |                                                                                                |
|                                                                                                          | wysoki udział ludności utrzymującej się z pracy w rolnictwie                                                  |                                                                                                     |                                                                                                |
|                                                                                                          | niska siła nabywcza ludności i związana z tym ograniczona chłonność rynku lokalnego                           |                                                                                                     |                                                                                                |
|                                                                                                          | niski poziom rozwoju przedsiębiorczości, w tym mała liczba podmiotów gospodarczych i niskie tempo ich wzrostu |                                                                                                     |                                                                                                |
|                                                                                                          | brak miejscowych instytucji i organizacji infrastruktury ekonomicznej, systemu kapitałowego zabezpieczającego |                                                                                                     |                                                                                                |



|  |                                                                                                                                                                      |  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | przedsiębiorczość przed ryzykiem, systemu informacji działalności rynkowej i organizacji rolników indywidualnych oraz rolniczych grup producenckich i marketingowych |  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

### Rolnictwo

| <b>Mocne strony</b>                                              | <b>Słabe strony</b>                                                                | <b>Szanse</b>                                                                                                                                            | <b>Zagrożenia</b>                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tradycje w zakresie rolnictwa                                    | niewystarczająco rozwinięta baza skupowo – przetwórcza                             | bliskość Warszawy i Łodzi szansą dla lokalizacji producentów żywności,                                                                                   | odpływ siły roboczej do miast o bardziej korzystnych warunkach pracy                                              |
| położenie w pobliżu dużych aglomeracji stanowiących rynki zbytu  | niekorzystna struktura obszarowa gospodarstw                                       | możliwość utworzenia specjalistycznych gospodarstw rolnych, w których produkowana będzie zdrowa żywność                                                  | wahania koniunktury na rynku krajowym i zagranicznym w zakresie przetwórstwa produktów rolnych                    |
| pozytywna postawa rolników w zakresie powiększania gospodarstw   | brak form organizacji rolników indywidualnych w grupy producenckie i marketingowe. | możliwość utworzenia alternatywnych miejsc pracy dla rolników w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego - rozwój agroturystyki i turystyki wiejskiej | brak racjonalnej gospodarki gruntami w zakresie scalania i wymiany gruntów                                        |
| występowanie dobrych i bardzo dobrych klas gleb na terenie Gminy | wysoki udział ludności utrzymującej się z pracy w rolnictwie                       | program zalesiania terenów o niskich klasach gleb                                                                                                        | brak racjonalnej polityki gospodarczej w zakresie rozwoju rolnictwa                                               |
| - rozwój rolnictwa jako nadrzędny cel działań gminnych           | brak alternatywnych miejsc pracy                                                   | - możliwość ubiegania się o środki finansowe z funduszy Unii Europejskiej,                                                                               | wysoka konkurencyjność produktów rolnych                                                                          |
|                                                                  |                                                                                    | - stopniowe powiększanie gospodarstw                                                                                                                     | - spadek liczby pracujących w rolnictwie<br>- wzrost udziału gospodarstw nie utrzymujących się z produkcji rolnej |
| - dobre warunki pod rozwój rolnictwa ekologicznego               | - mała liczba nowoczesnych gospodarstw rolnych                                     | - specjalizacja produkcji rolniczej                                                                                                                      | niska dochodowość w pracy w rolnictwie                                                                            |
|                                                                  |                                                                                    |                                                                                                                                                          | - wzrost konkurencji i restrykcyjnych wymagań unijnych                                                            |
|                                                                  |                                                                                    |                                                                                                                                                          | - wzrost zainteresowania innymi formami zainwestowania terenów wiejskich                                          |

### Infrastruktura techniczna

| <b>Mocne strony</b> | <b>Słabe strony</b> | <b>Szanse</b> | <b>Zagrożenia</b> |
|---------------------|---------------------|---------------|-------------------|
|---------------------|---------------------|---------------|-------------------|



|                                                                                                                              |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| stelefonizowanie terenu Gminy w 100%                                                                                         | duża awaryjność sieci energetycznej, zmieniające się napięcie i częste wyłączenia prądu, szczególnie podczas złych warunków atmosferycznych |                                                                                                                                                                                                                 | nasilenie transportu – przebieg przez teren Gminy trasy TIR                                                     |
| rezerwy wodne (ujęć powierzchniowych i głębinowych) dla dalszych potrzeb przyszłego rozwoju                                  | - niewystarczające wyposażenie terenów zurbanizowanych w wodociągi, kanalizację, gaz, energię oraz łącza teleinformatyczne                  | - możliwość pozyskania preferencyjnych środków na infrastrukturę związaną z poprawą stanu środowiska oraz możliwość korzystania z kredytów, dotacji, środków z funduszy celowych dla stymulowania rozwoju gminy | - pogarszający się stan dróg na terenie gminy (częściowo – spowodowany budową autostrady i obwodnicy Żyrardowa) |
| całkowite zwodociągowanie Gminy                                                                                              | brak wysypiska na terenie gminy                                                                                                             | możliwość rozwiązania problemów komunalnych wspólnie z okolicznymi gminami                                                                                                                                      | - uciążliwości związane z przebiegiem autostrady A-2                                                            |
| dogodne położenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 50 i autostrady A-2 oraz jej węzła komunikacyjnego „Wiskitki” | niedobór mocy energetycznej                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                 | - zapóźnienie w rozwoju infrastruktury technicznej                                                              |
|                                                                                                                              | zły stan techniczny urządzeń energetycznych                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                 |
|                                                                                                                              | brak zgazyfikowania Gminy oraz mała ilość kotłowni opalana ekologicznie                                                                     |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                 |
|                                                                                                                              | zły stan techniczny dróg powiatowych i gminnych                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                 |
|                                                                                                                              | brak ścieżek rowerowych                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                 |

### Infrastruktura społeczna, gospodarka komunalna i mieszkaniowa

| <b>Mocne strony</b>                                        | <b>Słabe strony</b>                                | <b>Szanse</b>                                                                                            | <b>Zagrożenia</b>                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zabezpieczenie potrzeb w zakresie lecznictwa               | wysoki odsetek osób wymagających opieki społecznej | bliskość Warszawy i Łodzi z ośrodkami wiodącymi rozwój kultury i oświaty                                 | zwiększenie odpowiedzialności władz lokalnych bez zapewnienia przez budżet centralny dostatecznych środków na finansowanie oświaty |
| dobrze rozwinięta baza szkolnictwa na poziomie podstawowym | słabo rozwinięta sieć uzbrojenia gruntów           | indywidualne budownictwo mieszkaniowe - potrzeba mieszkania w terenie otwartym, moda na „dom z ogródkiem | niesprzyjający system kredytowania budownictwa mieszkaniowego                                                                      |



|                                                                                  |                                                                                                             |                                                                                                                                    |                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| występowanie gruntów komunalnych pod działalność gospodarczą                     | - niski udział zabudowy wielorodzinnej na terenie gminy                                                     | - rozwój systemów infrastruktury technicznej                                                                                       | wzrost cen materiałów budowlanych                                                              |
| - możliwość rozbudowania infrastruktury technicznej,                             | niezadowalający stan techniczny komunalnych zasobów mieszkaniowych i niski poziom wyposażenia               | - inicjatywy oddolne: tworzenie prywatnych obiektów infrastruktury społecznej (takich jak żłobki, domy opieki, gabinety lekarskie) | niestabilność przepisów wykonawczych w zakresie gospodarki gruntami                            |
| - walory krajobrazowe i kulturowe zachęcające do osiedlania się na terenie gminy | ograniczenia możliwości finansowania remontów i budownictwa mieszkaniowego                                  | - migracja młodych ludzi do miast w poszukiwaniu pracy                                                                             | ograniczenia ustawowe w wykonaniu prawa mienia komunalnego                                     |
| - wiejski charakter gminy zachęcający do osiedlania się mieszkańców miast        | postępująca dekapitalizacja zasobów Gminy                                                                   | - promocja historii i tradycji regionu                                                                                             | nie dofinansowanie służby zdrowia                                                              |
| - przystępne ceny gruntów                                                        | brak komunalnych rezerw mieszkaniowych                                                                      |                                                                                                                                    | - brak środków finansowych na obsługę istniejących i powstawanie nowych instytucji społecznych |
|                                                                                  | niekorzystna struktura mieszkań w zasobach komunalnych                                                      |                                                                                                                                    |                                                                                                |
|                                                                                  | zbyt wolne tempo prywatyzacji zasobów mieszkaniowych                                                        |                                                                                                                                    |                                                                                                |
|                                                                                  | brak lekarzy specjalistów                                                                                   |                                                                                                                                    |                                                                                                |
|                                                                                  | brak placówek kulturalnych - niski stopień wyposażenia instytucjonalnego w sferze infrastruktury społecznej |                                                                                                                                    |                                                                                                |
|                                                                                  | brak żłobka na terenie Gminy                                                                                |                                                                                                                                    |                                                                                                |
|                                                                                  | niezaspokojone potrzeby w zakresie pomocy społecznej                                                        |                                                                                                                                    |                                                                                                |

### Środowisko przyrodnicze i turystyka

| <b>Mocne strony</b>                         | <b>Słabe strony</b>                                                   | <b>Szanse</b>                                                     | <b>Zagrożenia</b>                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dobry stan środowiska naturalnego           | istniejący uciążliwy ruch tranzytowy - zanieczyszczenia komunikacyjne | zmiany dot. ochrony środowiska służące jego ochronie              | - przebieg przez gminę odcinka autostrady A-2 oraz obwodnicy Żyrardowa w ciągu drogi krajowej nr 50 - dalsze nasilenie ruchu tranzytowego przebiegającego przez teren Gminy |
| występowanie ciekawych obiektów zabytkowych | brak oczyszczalni ścieków i utylizacji odpadów stałych                | korzystne otoczenie Gminy obszarami o wysokiej jakości środowiska | - niekorzystne zwyczaje ludności tak rodzimej jak i napływowej (wywóz śmieci do lasu,                                                                                       |



|                                                                                                                                    |                                                                         |                                                                                                                                                 |                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    |                                                                         |                                                                                                                                                 | zanieczyszczanie wód powierzchniowych, nieszczelne szamba itp.) |
| położenie w Bolimowskim Parku Krajobrazowym i Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu | brak zgazyfikowania Gminy oraz mała ilość kotłowni opalana ekologicznie | rosnące zainteresowanie ludności miejskiej terenami rekreacyjno – turystycznymi                                                                 |                                                                 |
|                                                                                                                                    | brak bazy hotelowej i gastronomicznej                                   | zainteresowanie mieszkańców rozwojem agroturystyki i rolnictwa ekologicznego                                                                    |                                                                 |
|                                                                                                                                    | brak zintegrowanego systemu informacji turystycznej                     | - wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców                                                                                                   |                                                                 |
|                                                                                                                                    |                                                                         | - projektowany rozwój kanalizacji, a tym samym zmniejszenie ilości ścieków odprowadzanych nielegalnie do wód gruntowych, cieków wodnych i rowów |                                                                 |
|                                                                                                                                    |                                                                         | budowa zbiornika retencyjnego w Łubnie oraz rekultywacja terenów przemysłowych na cele rekreacyjne w miejscowości Guzów i Wiskitki              |                                                                 |

Ważnym uwarunkowaniem gminy jest dobry stan jej środowiska przyrodniczego i duże walory krajobrazowe oraz obecność obszarów cennych przyrodniczo, co dowodzi objęcie ich prawną formą ochrony przyrody. Walory umacnia występowanie zabytków. Na uwagę zasługuje pałac w Guzowie, kościół w Wiskitkach, zespół kościelno – klasztorny w Miedniewicach.

Gmina Wiskitki położona jest w obszarze charakteryzującym się szczególną malowniczością i niepowtarzalnością krajobrazu. Ok. 20,2% terenów Gminy stanowią lasy, w tym Puszcza Bolimowska. ~~a ich powierzchnia ciągle wzrasta~~. Tereny te stanowią atrakcję, szczególnie dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej. W gminie w ostatnich latach obserwuje się stabilizację liczby ludności, pomimo ujemnego lub utrzymującego się na niskim poziomie przyrostu naturalnego, ale przy dodatnim saldzie migracji.

Mocną stroną gminy jest jej duży potencjał rolniczy. Tereny gminy charakteryzuje dobra przestrzeń rolnicza z występującymi tu zwartymi kompleksami gleb klasy III i rozwijającą się w tych warunkach specjalizacją w zakresie rolnictwa. Rezerwa dużych obszarów rolnych o dobrej bonitacji glebowej (północna część gminy), sprzyjające warunki naturalne, a także bliski rynek zbytu dają szanse na racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych.

Korzystna struktura ludności dla dalszego rozwoju, wysoka aktywność mieszkańców wyrażająca się dużą ilością podmiotów gospodarczych, jak również korzystna lokalizacja przy ważnych szlakach komunikacyjnych to również silne strony gminy dające szansę na jej rozwój gospodarczy.



Prognozowany wzrost zapotrzebowania ze strony inwestorów zewnętrznych na tereny inwestycyjne przede wszystkim będzie dotyczyć terenów wzdłuż drogi krajowej nr 50, autostrady A2 oraz jej węzła w Wiskitkach.

Gmina Wiskitki jest zwodociagowana i telefonizowana w 100%. Cechą charakterystyczną Gminy jest rozwijająca się infrastruktura techniczna. Słabą stroną jest niski stopień zaopatrzenia w kanalizację sanitarną obszaru gminy, a sieć gazowa występuje ~~tylko~~ w miejscowości **miejscowościach** Działki, **Guzów i Wiskitki**. Dodatkowo niski poziom infrastruktury społecznej i niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe przyczyniają się do coraz częstszego odpływu aktywnych, młodych, wysoko wykwalifikowanych osób nie tylko z terenów rolniczych, ale i całej gminy do większych miast i samej Warszawy.

Szanse dla gminy stanowi samo położenie w bliskiej odległości od dużych aglomeracji - Warszawskiej i Łódzkiej oraz dogodne połączenia komunikacyjne z Warszawą i okolicznymi miastami. Szczególnie ważna obok już istniejącej drogi krajowej nr 50 i drogi wojewódzkiej nr 719, jest zrealizowana niedawno na terenie gminy autostrada A2 Berlin – Warszawa. Wybudowany w Wiskitkach węzeł komunikacyjny autostrady przyczyni się do tego, iż tereny gminy Wiskitki staną się bardziej atrakcyjne dla przyszłych inwestorów. Gmina stwarza także możliwość rozwoju dla różnych form działalności gospodarczej.

Ważnym czynnikiem przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest ośmioletnie członkostwo Polski w Unii Europejskiej, a w związku z tym możliwość większego pozyskiwania środków finansowych na działalność rolniczą zwłaszcza w obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania oraz zalesianie gruntów na słabych glebach.

Przebieg drogi krajowej nr 50, wojewódzkiej nr 719 i autostrady A2 z nasilonym ruchem pojazdów kołowych jest zagrożeniem dla środowiska, a w przypadku drogi krajowej nr 50 i wojewódzkiej nr 719 również bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców, a postępująca urbanizacja przy niesprecyzowanym programie rozwoju przestrzennego gminy może spowodować degradację środowiska i chaos przestrzenny. Głównymi zagrożeniami gminy Wiskitki są: zagrożenia ekologiczne i przestrzenne z tytułu nasilenia tranzytu komunikacyjnego, braku poczucia perspektyw wśród młodych ludzi w kontekście nauki i pracy oraz kariery zawodowej, czego wyrazem są dążenia emigracyjne młodzieży. Zauważa się odpływ siły roboczej do miast o bardziej korzystnych warunkach pracy.

Przy ogólnej liczbie ludności utrzymującej się na podobnym poziomie i wzrastającej liczbie nowych zabudowań możemy prognozować, iż będzie utrzymywać się na wysokim poziomie budowa prywatnych domów jednorodzinnych. Niezaprzeczalne walory przyrodnicze oraz dogodny dojazd, zarówno komunikacją kolejową, jak i samochodową oraz dotychczasowe zainteresowanie osób z zewnątrz daje podstawę do dobrych rokowań na przyszłość. Przewiduje się dalszy napływ ludności do Gminy, której należy zapewnić możliwość osiedlenia się stałego lub sezonowego. Może to odbyć się kosztem gruntów rolnych, szczególnie tych o niskiej przydatności rolniczej. Należy przy tym uwzględnić dodatkowo wzrost powierzchni pod zabudowę usługową dla obsługi lokalnej ludności oraz produkcyjną.

Zgodnie z przyjętą prognozą należy wziąć pod uwagę wzrost zapotrzebowania na wodę, jak również wzrost ilości odprowadzanych ścieków. Zwiększy się też zapotrzebowanie na energię elektryczną i wzrośnie liczba odpadów, odprowadzanych na wysypisko śmieci. Zasoby wody są w gminie wystarczające.

Na podstawie analizy istniejących uwarunkowań wyróżniono :

**obszary rozwoju funkcji rolniczych** – to tereny charakteryzujące się występowaniem zwartych obszarów rolnych podlegających ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolnicze, o korzystnych warunkach glebowych - gleby klas II, III. Predysponowane w kierunku dalszej specjalizacji, zwłaszcza w zakresie upraw warzywniczych.

**obszary przeznaczone do pełnienia funkcji osadniczych** – to obszary nie podlegające ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolnicze. Posiadają one korzystne warunki do zabudowy, dobre położenie względem układu komunikacyjnego gminy oraz



stanowią w miarę zwarte tereny, z korzystnymi warunkami do pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

**obszary przeznaczone do pełnienia funkcji produkcyjno-magazynowo-usługowych** – to tereny przede wszystkim położone w sąsiedztwie węzła autostradowego, miejscowości Wiskitki i w sąsiedztwie drogi krajowej nr 50. Autostrada A2 oraz droga krajowa nr 50 stanowią oś wokół której przewiduje się rozwój funkcji gospodarczych. Duże tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji gospodarczych są wyznaczone w miejscowości Wiskitki z bardzo dobrym skomunikowaniem poprzez sieć dróg lokalnych i dojazdowych.

Takie położenie zapewnia im również dobre uzbrojenie w niezbędną infrastrukturę techniczną. W znacznej mierze są to obszary związane z rozwojem funkcji logistycznych na terenie gminy.

**obszary rolnicze z możliwością zalesień** – to obszary mniej korzystne dla zabudowy jak również, ze względu na niską klasę gleb niekorzystne dla rolnictwa. Są to także obszary o znacznych spadkach powierzchni terenu oraz płytkim występowaniu wód gruntowych i niekorzystnych podziałach geodezyjnych. Główne obszary terenów rolniczych z możliwością zalesień występują w zachodniej części gminy w rejonie terenów objętych formami ochrony przyrody i często stanowią powiększenie istniejących terenów lasów.

Obszary te pełnić będą również funkcje korytarza ekologicznego oraz połączą rozproszone małe kompleksy leśne w tej części gminy, nadając im sprzyjający utrzymaniu walorów przyrodniczych kształt.

**obszary przeznaczone do pełnienia funkcji turystycznych, rekreacyjnych i agroturystycznych** – to głównie rejon zachodniej i południowej części gminy, gdzie walory krajobrazowe splecione są z rolniczymi i terenami cennymi przyrodniczo. Obszary te charakteryzują się w większości, użytkowaniem czystego środowiska przyrodniczego oraz rozrzuconymi w tym krajobrazie dużymi kompleksami leśnymi.

**obszary leśne** – to obszary podlegające ochronie przed zmianą użytkowania. Wskazane są dolesienia przy niekorzystnym zarzysie granic obszarów leśnych.

**obszary przeznaczone do innych form zagospodarowania** – to doliny i obniżenia bezodpływowe wskazane do wykorzystania jako użytki zielone, doliny rzeczne winny pełnić funkcje korytarzy ekologicznych.

Aby właściwie spełnić cel Studium, jakim jest wyznaczenie właściwej polityki przestrzennej dla gminy, należy przyjąć okres czasowy dla którego powyższe Studium będzie sporządzane. Przyjęte założenie wynika przede wszystkim ze zmieniających się uwarunkowań zewnętrznych, dynamiki procesów przestrzennych, gospodarczych i społecznych. Horyzont czasowy dla dokumentu planistycznego będzie stanowił zatem okres 20 lat, czyli lata 2013 – 2033.



**Wykaz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego  
w formie graficznej:**

(rysunki opracowano na materiałach zgromadzonych w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie (w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym) na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków).

Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu.  
(skala 1:25 000)

Uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe i środowiskowe.  
(skala 1:25 000)

Inwentaryzacja zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.  
(skala 1:25 000)

Uwarunkowania rolno – leśne.  
(skala 1:25 000)



## B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

### I. STRATEGICZNY CEL ROZWOJU GMINY WISKITKI

Nadrzędnym celem rozwoju gminy zapisanym w Strategii rozwoju gminy Wiskitki jest:

stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego gminy poprzez aktywizację funkcji gospodarczych, uwzględnienie atutu położenia oraz potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego.

Zadaniem studium jest dostosowanie struktury przestrzennej do celów założonych w Strategii rozwoju gminy. Jako główny cel polityki przestrzennej gminy studium zakłada:

**Stworzenie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju gminy, przy zachowaniu niezbędnego komfortu przestrzennego, wartości kulturowych i przyrodniczych, prowadzącego do polepszenia standardu życia lokalnej społeczności.**

Realizacja powyższych zamierzeń będzie prowadzona przez następujące działania:

- wyznaczenie obszarów zapewniających rozwój gospodarczy gminy Wiskitki, w tym wytworzenie stref rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku działalności gospodarczej w rejonie węzła komunikacyjnego „Wiskitki” autostrady A2 oraz w sąsiedztwie autostrady w miejscowościach Wiskitki, Morgi, Starowiskitki, Nowy Drzewicz, Cyganka,
- zachowanie i ochronę przestrzeni produkcji rolniczej w szczególności w kompleksach żyznych gleb (gruntów II, III i IV klasy bonitacyjnej),
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju przedsiębiorczości wśród lokalnej społeczności oraz pozyskania inwestorów zewnętrznych,
- stworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy,
- rozwój układu komunikacyjnego,
- stworzenie warunków dla poprawy jakości środowiska przyrodniczego,
- ochronę i eksponowanie wartości zabytkowych,
- zagospodarowanie terenów w oparciu o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój,
- rozwój agroturystyki, turystyki weekendowej na terenach ciekawych przyrodniczo i krajobrazowo,
- zaspokojenie potrzeb społecznych.



## II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI.

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 i zabudowy obszarów gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenu co powinno być dokładniej określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W studium zostały określone kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów, zostały podane generalne zasady przeznaczenia terenów, które obowiązują gminę. Studium zawiera również elementy postulowane i zalecane, nieobowiązkowe, które warto wprowadzić, a których realizacja i przestrzeganie pomoże właściwie określać i realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym, poszanowaniem i zachowaniem wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Kierunki struktury przestrzennej gminy Wiskitki, rozumieć należy jako wzajemne realcje podstawowych elementów składowych gminy wynikające z uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych. Wyznaczając główne kierunki rozwoju za podstawę działań przyjmuje się zrównoważony rozwój definiowany obowiązującym prawem 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 zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Ważnym elementem ustalania kierunków rozwoju gminy Wiskitki jest również ustawowa zasada ładu przestrzennego rozumiana jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Rozwój gminy polegający na wzroście jakościowym i ilościowym dotyczy zarówno terenów zainwestowanych poprzez ich rozbudowę i modernizację jak i niezainwestowanych poprzez zachowanie bądź wprowadzenie nowych form zagospodarowania utrzymujących i chroniących poszczególne tereny wolne od zainwestowania.

Planowany rozwój gminy Wiskitki opiera się zarówno o rozwój historycznie ukształtowanych struktur przestrzennych poszczególnych terenów gminy Wiskitki jak i o nowoplanowane tereny rozwojowe wokół nowopowstających dużych inwestycji z zakresu komunikacji w szczególności nowowybudowanego węzła autostradowego i krzyżującej się z nim drogi krajowej nr 50 - dużej obwodnicy Warszawy dla ruchu towarowego.

Tereny wokół węzła autostradowego i skrzyżowania drogi krajowej nr 50 są strategicznym miejscem przyszłego rozwoju gospodarczego z zakresu logistyki, przemysłu, produkcji oraz obsługi podróży, gminy Wiskitki.

Równie ważnym elementem rozwoju gminy Wiskitki będzie zachowanie i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej w północnej części gminy (część gminy na północ od autostrady A2).

Duże szanse rozwoju i atrakcyjności gminy daje w południowej części położenie jej w obszarach o dużych walorach przyrodniczych. Walory środowiska przyrodniczego stanowią podstawę rozwoju turystyczno - rekreacyjnego.

Celem opracowania Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.



## 1. STRUKTURA PRZESTRZENNA

Gmina Wiskitki położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy, na przecięciu dwóch ważnych szlaków komunikacyjnych – drogi krajowej nr 50 i autostrady A2, która stanowi wypełnienie paneuropejskiego korytarza transportowego nr 2. Ponadto przez gminę przebiega linia kolei osobowej Warszawa – Łódź z dwoma przystankami osobowymi. Gmina położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji Warszawskiej w strefie jej dużych wpływów oraz w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Żyrardów, których silne oddziaływanie w dużej mierze decyduje o kierunku rozwoju gminy.

Jednocześnie położenie w strefie bardzo dobrych kompleksów gleb w tej części Mazowsza determinuje północną część gminy do utrzymania i rozwoju funkcji rolniczej. Ustala się utrzymanie funkcji miejscowości Wiskitki w strukturze sieci osadniczej jako lokalnego ośrodka administracyjno - usługowego.

W rejonie węzła autostradowego wyznacza się strefę aktywności gospodarczej związanej głównie z logistką, produkcją, obsługą pasażerską i usługami użyteczności publicznej.

Rozwój przestrzenny gminy powinien zostać oparty o następujące, podstawowe elementy:

- układ głównych tras komunikacyjnych: autostradę A2 z węzłem autostradowym w Wiskitkach i drogę krajową nr 50,
- lokalizację stref aktywizacji gospodarczej w otoczeniu węzła komunikacyjnego Wiskitki i miejscowości Wiskitki, Starowiskitki,
- wyeksponowanie wartości Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko - Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- intensyfikację rolnictwa w północnej części gminy,
- kształtowanie lokalnych ośrodków rozwoju tzw. „centrów wsi” i koncentrację nowej zabudowy w ich otoczeniu oraz rozwój funkcji mieszkalnej wzdłuż linii kolejowej Warszawa – Łódź oraz w sąsiedztwie miasta Żyrardów.

## 2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

Studium tworzone jest w celu określenia polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej ..... oraz obszary przestrzeni publicznej;



- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
- 17) jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

## 2.1. POLITYKA OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH

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

- ochronę walorów przyrodniczych, prowadzących do utrzymania i przywracania do stanu właściwego oraz wzbogacenia różnorodności biologicznej terenów,
- ograniczenie zmian w zagospodarowaniu w rejonach prawnie chronionych,
- poprawę standardów środowiska oraz zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko m.in. przez wspieranie działań w zakresie proekologicznych systemów grzewczych,
- dbałość o zachowanie powiązań ekologicznych w obszarze gminy,
- objęcie systemem kanalizacji sanitarnej obszarów zabudowanych (zurbanizowanych) gminy,
- przestrzeganie wymagań ochrony środowiska związanych z eksploatacją i budową głównych szlaków komunikacyjnych,
- zwiększenie lesistości i ochronę systemu powiązań przyrodniczych,
- zachowanie istniejących cennych zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności, ochrona terenów bagiennych
- zachowanie i ochronę istniejących oraz budowę nowych zbiorników małej renencji,
- pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu użytków leśnych.

Postuluje się również ochronę środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez ograniczanie obudowy cieków powierzchniowych i naturalnych zbiorników wodnych, zwłaszcza w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, a dla działek budowlanych przyległych do lasów i wód postuluje się wprowadzenie (na etapie planów miejscowych) szczególnych ustaleń dotyczących odległości i form ogrodzenia w takim sąsiedztwie, wielkości powierzchni biologicznie czynnej i jej rozmieszczenia, odległości i form zabudowy. Do krajobrazu rolniczego dopuszcza się wprowadzenie zgrupowań obiektów wysokich – wież elektrowni wiatrowych, tylko w wyznaczonym w studium obszarze produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe w rejonie wsi Wola Miedniewska (obszar wyznaczony na bazie już istniejącego zagospodarowania).



### 2.1.1. Obszary chronione

Studium zakłada ochronę istniejących na terenie gminy Wiskitki obszarów i obiektów chronionych oraz ich sąsiedztwa (Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną oraz Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu).

Realna ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu polegać powinna na podporządkowaniu gospodarki przestrzennej na tych terenach zasadom określonym odpowiednio:

- dla Bolimowskiego Parku Krajobrazowego - w Rozporządzeniu nr 9 z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego (Dz. U. woj. maz. Nr 75 poz. 1978) oraz Rozporządzeniu nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.
- dla Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu - w Rozporządzeniu nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.U. Woj. Maz. z dnia 6 września 2006r. nr 178, poz. 6936) oraz Rozporządzeniu Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Studium w celu ochrony terenów parku krajobrazowego oraz obszaru chronionego krajobrazu ustala inne – proekologiczne, w stosunku do obszarów nie objętych prawną ochroną, a w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego zgodne z Planem Ochrony BPK – parametry zabudowy na terenach przewidzianych w tych obszarach do zabudowy oraz zaleca zachowanie właściwych proporcji pomiędzy obszarami biologicznie czynnymi oraz terenami zainwestowanymi, ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz strefowanie intensywności zabudowy.

Należy dążyć do koncentrycznego lub ulicowego grupowania zabudowy mieszkaniowej, szczególnie poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującym Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz realizacji nowych budynków w pasie szerokości 25m od granicy lasów państwowych. Ustalenie nie dotyczy gruntów rolnych i leśnych, dla których uzyskano zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

Główne kierunki ochrony obszarów przyrodniczych w granicach parku krajobrazowego oraz obszaru chronionego krajobrazu to:

- ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- poprawa stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego we wszystkich jego elementach,
- zakaz prowadzenia działalności mogącej pogorszyć stan środowiska naturalnego,
- zakaz zalesiania śródleśnych polan, dolin rzek i muraw napiaskowych.

Studium zakłada również ochronę występujących na terenie gminy pomników przyrody zgodnie z Rozporządzeniem nr 26 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu żyrardowskiego. Celem ochrony pomników przyrody jest zachowanie ich wartości przyrodniczych, krajobrazowych, naukowych, kulturowych i historycznych poprzez ich ochronę w granicach lokalizacji. Ochrona drzew pomnikowych w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.



### 2.1.2. Korytarze ekologiczne

System powiązań przyrodniczych tworzony przez sieć dolin rzecznych i cieków powierzchniowych, przylegające do nich tereny istniejących zadrzewień, zakrzewień, pastwisk, łąk oraz istniejących śródpolnych siedlisk przyrodniczych tworzy korytarze ekologiczne i podlega ochronie ze względu na pełnione funkcje hydrologiczne, klimatyczno-higieniczne, ekologiczne, biologiczne oraz estetyczno-krajobrazowe.

Głównymi korytarzami ekologicznymi w granicach gminy są doliny rzek: Suchej Nidy, Suchej i Pisi. Zasięg korytarzy uwarunkowany jest w szczególności występowaniem terenów zalewowych (rzeka Sucha Nida), które stanowią naturalne rozlewiska rzek oraz ostoje lokalnej fauny. Tereny wokół rzek należy zagospodarować ze szczególną starannością, uwzględniając obudowę biologiczną oraz warunki krajobrazowe. Na etapie sporządzania planów miejscowych, ochrona korytarzy ekologicznych zasilających lokalny system przyrodniczy powinna opierać się na wyłączeniu ich z zainwestowania oraz wprowadzeniu odpowiednich zapisów dot. m.in. odsunięcia ogrodzeń od cieków powierzchniowych, nakazu pozostawienia terenów w dotychczasowym użytkowaniu, ochronie istniejących zadrzewień oraz otwartych powierzchni łąkowych itp.

### 2.1.3. Lasy i zadrzewienia

Zakłada się ochronę istniejących lasów. Gospodarka leśna na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa prowadzona jest według planów urządzenia lasu zgodnie z zasadami proekologicznej gospodarki leśnej. Ustala się zasadę nie przeznaczania terenów istniejących lasów na cele nieleśne w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Ustalenie nie dotyczy gruntów leśnych, dla których uzyskano zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne przed dniem wejścia w życie rozporządzenia dot. Planu Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

Zaleca się ograniczanie zmian w zagospodarowaniu stref ekotonowych na styku las – tereny otwarte.

Postuluje się wprowadzanie zalesień (jeśli jest to uzasadnione względami przyrodniczymi i ekonomicznymi) na terenach nieurbanizowanych, gruntach niskich klas gleb, nieprzydatnych dla funkcji rolniczej, na terenach łączących istniejące kompleksy leśne oraz wzdłuż najważniejszych wododziałów. Zalesienia powinny sprzyjać tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno – leśnej oraz zwartego systemu przyrodniczego łącznie z innymi obszarami o funkcjach ekologicznych. Zgodnie z Planem ochrony w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego zalesienia gruntów porolnych powinny prowadzić do kształtowania drzewostanów docelowych o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem oraz preferowane są rodzime gatunki drzew zgodne z naturalnym zasięgiem geograficznym oraz nie dopuszcza się nasadzeń gatunków obcych.

Studium zakłada zachowanie, ochronę i bieżącą konserwację zieleni urządzonej w postaci istniejących parków, zieleńców i skwerów. Zaleca się ochronę i kształtowanie zieleni wysokiej, w szczególności zachowanie istniejących i zakładanie nowych alei i szpalerów drzew oraz uzupełnianie ubytków poprzez nasadzanie nowych drzew spośród gatunków tworzących aleję. Zaleca się wprowadzanie nowej zieleni o funkcji izolacyjnej w obszarach istniejącej i planowanej zabudowy produkcyjno – usługowej, a także formowanie nowych zadrzewień alejowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych.



#### 2.1.4. Warunki aerosanitarne

Przewiduje się zapobieganie oraz ograniczanie wprowadzania emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do środowiska, związanych głównie z ogrzewaniem, poprzez wspieranie działań w zakresie proekologicznych systemów grzewczych czyli wprowadzanie odnawialnych źródeł energii i ich rozwój (energii z biomasy, energii wiatru, energii słońca) lub ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna. W studium wskazuje się obszary produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe w rejonie wsi Wola Miedniewska. Eksploatacja elektrowni wiatrowych nie powoduje emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Farmy wiatrowe przyczyniają się do obniżenia emisji zanieczyszczeń energetycznych do atmosfery, zmniejszenia ilości odpadów oraz zanieczyszczeń wód. Ewentualny negatywny wpływ na środowisko i warunki życia ludności związany jest m.in. z oddziaływaniami akustycznymi i przysłonięciem terenu. Studium zakłada ochronę terenów wyznaczonych do pełnienia funkcji mieszkaniowych przed w/w negatywnymi oddziaływaniami wskazując obszary produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe na terenach rolniczych w północno-zachodniej części gminy, w rejonie ww. wsi.

W przypadku emisji zanieczyszczeń powodowanych przez prowadzoną działalność gospodarczą studium zakłada modernizację zakładów w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów i norm, a przede wszystkim egzekwowanie przestrzegania obowiązującego prawa. Ponadto, studium postuluje wzmocnienie działań w kierunku wymiany i modernizacji istniejących instalacji, które wprowadzają lub w przypadku awarii mogą wprowadzić związki niebezpieczne do powietrza.

#### 2.1.5. Gleby

Postuluje się racjonalne gospodarowanie zasobami gleb, zachowanie ich wartości przyrodniczych i zapewnienie możliwości ich produkcyjnego wykorzystania. Ustala się ograniczenie w przeznaczaniu na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy II i III. W związku z powyższym część północna gminy, charakteryzująca się dobrymi klasami gleb pozostaje w strefie rozwoju rolnictwa z ograniczonym rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustala się również ochronę gruntów pochodzenia organicznego, występujących głównie w dolinach rzek, zachowując ich dotychczasowe użytkowanie w ramach strefy ekologicznej RE.

Ponadto, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

Z analizy uwarunkowań wykonanych na potrzeby niniejszego studium oraz z wyznaczenia w obszarze gminy strefy I ONW ustalono, że południowa część gminy charakteryzuje się niesprzyjającymi warunkami produkcji rolnej, gdzie może dojść do częściowego zaprzestania rolniczego użytkowania ziemi. W granicach gminy na terenach o niskich klasach bonitacyjnych gleb, studium ustala zatem możliwość wprowadzania zalesień oraz usług turystycznych, w tym agroturystyki. Zakłada się dla terenów rolniczych możliwość wprowadzania w istniejącą zabudowę gospodarstw rolnych innych pozarolniczych dziedzin gospodarki tj. szeroko rozumianych usług. Pozarolnicza aktywność gospodarcza stanowić może alternatywne źródło utrzymania dla rolników.

#### 2.1.6. Gospodarka wodna

Zakłada się poprawę jakości zasobów wód gruntowych i powierzchniowych w obszarze gminy poprzez:

- budowę gminnej oczyszczalni ścieków oraz budowę systemu kanalizacji sanitarnej,



- ochronę istniejących terenów bagiennych i podmokłych położonych w sąsiedztwie cieków powierzchniowych stanowiących naturalne pasy ochronne i oczyszczające wody powierzchniowe, przeznaczając te obszary na obszary ciągów ekologicznych z zakazem nowej zabudowy,
- ochronę ujęć wody na Sokulu, Feliksowie i Nowych Kozłowicach.

Ponadto, ustanawia się zakaz zasypywania, osuszania i zanieczyszczania naturalnych zbiorników wodnych. Istniejące w gminie naturalne ciekі powierzchniowe tj. istniejące rzeki należy chronić przed ich przebudową i regulacją oraz zachować ich naturalną obudowę biologiczną. Zabudowania powinny być lokalizowane w odpowiedniej odległości od rowów i rzek określonych we właściwych wytycznych i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do ograniczenia lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi koryta naturalnych cieków i zbiorników wodnych. Dopuszcza się natomiast przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego oraz fragmentaryczne zastąpienie ich kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników tj. cieków i zbiorników małej retencji w szczególności na terenach intensywnej zabudowy.

Wszelkie działania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią powinny być prowadzone w oparciu o przepisy Prawa Wodnego. Ww. obszary wskazuje się jako tereny bez prawa zabudowy, zagospodarowanie ww. terenów powinno odbywać się zgodnie z Prawem Wodnym. Tereny te winny być pozostawione jako tereny rolne - łąki, pastwiska, które okresowo mogą być podtapiane.

Należy prowadzić racjonalną gospodarkę wodną pozwalającą na ograniczenie zużycia wody. Zakłada się działania zapobiegające ponad normatywnym poborom wód.

Zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych oraz nieoczyszczonych wód deszczowych do cieków powierzchniowych oraz rowów. Wprowadza się obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków technologicznych i wód deszczowych w granicach działki przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej lub innego odbiornika. Przede wszystkim działania zapobiegawcze zanieczyszczaniu wód powinny polegać na egzekwowaniu przestrzegania przepisów sanitarnych przez inwestorów i zakłady produkcyjne. W przypadku dopuszczenia lokalizowania dużych powierzchni szczelnych, które mogą być zanieczyszczone, jak również lokalizowania innych inwestycji na terenach wysokiego zagrożenia wód podziemnych należy stosować urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych kanalizacją gminną. W rejonach, które nie są wyposażone w kanalizację sanitarną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni.

Zakazuje się wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne, a przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę nowego zagospodarowania terenu uwzględniając obecny system prawa. W przypadku lokalizacji obiektów o dużych powierzchniach szczelnych należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie właściwych stosunków gruntowo – wodnych na terenach sąsiednich i odprowadzenie wód opadowych z zachowaniem lokalnej retencji w obrębie własności terenu.

### 2.1.7. Gospodarka odpadami

Nadrzędnym celem polityki w zakresie gospodarki odpadami jest zapobieganie powstaniu odpadów poprzez rozwiązywanie problemu odpadów „u źródła”, odzyskiwanie surowców i ponowne wykorzystanie odpadów oraz bezpieczne dla środowiska końcowe unieszkodliwianie odpadów niewykorzystanych.



W gminie Wiskitki projektuje się stworzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami polegającego na odbieraniu i właściwym zagospodarowaniu odpadów przez przedsiębiorców, którzy uzyskali wpis do rejestru działalności regulowanej a wybór ich nastąpił w przeprowadzonym przetargu zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych.

System gospodarki odpadami oparty będzie o Regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych.

Gmina Wiskitki znajduje się w regionie Warszawskim, w którym zostały wskazane regionalne instalacje. W ramach zakładów zagospodarowania odpadów w regionie warszawskim zostały wskazane instalacje:

- do mechaniczno-biologicznego i termicznego przekształcania zmieszanych odpadów komunalnych i pozostałości z sortowni,
- składowania przetworzonych zmieszanych odpadów komunalnych,
- kompostowania odpadów zielonych (wskazano instalacje zastępcze),
- sortowania zmieszanych odpadów komunalnych poszczególnych frakcji zbieranych selektywnie (wskazano instalacje zastępcze),
- instalacje do zastępczej obsługi regionu Warszawskiego składowanie i mechaniczno - biologiczne przetwarzanie.

Zakłada się, że w przypadku braku instalacji regionalnej lub jej awarii, odpady zbierane z terenu gmin wchodzących w skład regionu warszawskiego, powinny być przekazywane do instalacji przewidzianej do zastępczej obsługi tego regionu.

Prowadzenie w odpowiedni sposób zbiórki i transportu odpadów komunalnych stanowić będzie realizację postawionych celów w zakresie odzysku i recyklingu. Osiągnięcie zakładanych efektów zależęć będzie od funkcjonowania systemu selektywnego gromadzenia odpadów o określonych frakcjach, przede wszystkim odpadów zielonych z ogródków i parków, papieru i tektury (w tym opakowań, gazet, czasopism itd.), odpadów opakowaniowych ze szkła (w podziale na szkło bezbarwne i kolorowe), tworzyw sztucznych i metali, zużytych baterii i akumulatorów, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, przeterminowanych leków, chemikaliów (farb, rozpuszczalników, olejów odpadowych itd.), mebli i innych odpadów wielkogabarytowych, odpadów budowlano-remontowych.

Ponadto zakłada się, że gmina zapewni wszystkim mieszkańcom dostęp do odpowiednio oznakowanych kontenerów, pojemników i worków zarówno w przypadku zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i terenów wiejskich w ramach objęcia terenu całego województwa systemem selektywnej zbiórki odpadów.

Oczekiwane efekty z zakresu gospodarki odpadami zostaną osiągnięte dzięki podnoszeniu świadomości ekologicznej oraz informacji o prawidłowych sposobach selektywnego zbierania odpadów, poprzez organizowanie akcji i kampanii ekologicznych.

Zapewnienie warunków funkcjonowania systemu selektywnego zbierania i odbierania odpadów komunalnych jest podstawowym obowiązkiem gminy po uprzednim zdeklarowaniu się mieszkańców co do sposobu zbierania odpadów.

W obrębie wyznaczonych stref aktywności gospodarczej należy wyznaczyć miejsca, gdzie będzie odbywać się segregacja i magazynowanie odpadów przed wywozem, w celu ich przetworzenia i utylizacji. Wyznaczone miejsca winny być lokalizowane w obrębie poszczególnych działek lub zbiorcze w obszarze całego terenu.

## 2.2. ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

Studium zakłada kształtowanie harmonijnego, tradycyjnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań i tradycji historycznych oraz regionalnych, a na obszarach krajobrazu zdegradowanego rewaloryzację tych terenów.

Ustala się ochronę istniejących zabytków na terenie gminy Wiskitki. Ochroną objęte są:

- zabytki archeologiczne,
- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki będące w ewidencji konserwatorskiej,
- tereny o wysokich walorach kulturowo – krajobrazowych.



Istnieje również potrzeba ustalenia ochrony historycznego układu urbanistycznego centrum Wiskitek oraz rozszerzenie zakresu ochrony konserwatorskiej wartości zabytkowych zachowanego zagospodarowania obszaru historycznego Guzowa (wartości widokowe) poprzez wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zakres stref powinien zostać ustalony w oparciu o szczegółowe analizy.

Wyeksponowanie i podkreślenie założenia pałacowo - parkowego oraz układu ruralistycznego Guzowa, który jest najcenniejszym zabytkiem Gminy Wiskitki uznaje się za ważny cel polityki gminy w zakresie wartości kulturowych. Zagospodarowanie Guzowa i ochrona jego założenia urbanistycznego winno znaleźć odzwierciedlenie w uchwalonym planie miejscowym. Postuluje się ograniczenie wprowadzania w układ zabudowy Guzowa obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem.

Postuluje się również ochronę wartości kulturowych poprzez właściwe kształtowanie centrów wsi, które powinny być kształtowane w sposób eksponujący i waloryzujący istniejące tam obiekty i przestrzenne układy zabytkowe, jak również obiekty i układy przestrzenne wartościowe, choć nie będące zabytkami.

Ochrona zabytków polega na:

- Dla zabytków archeologicznych w planach miejscowych należy przewidzieć strefy ochrony konserwatorskiej, na obszarze których ustalane będą działania zapobiegające zniszczeniu zabytków bądź umożliwiające ich zbadanie i przeznaczenie terenu pod inwestycje.
- Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy zadbać o należyłą ochronę i eksponowanie wartości zabytkowych obiektów oraz użytkowanie ich w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami. Jak również poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków, należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy od granic parków zabytkowych, z pozostawieniem co najmniej jednej ze stron parku nieobudowanej, a określenie tej odległości w każdym przypadku powinno być przedmiotem szczegółowych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Wszelka działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i funkcjonalne. Należy ustalić lokalizację możliwych nasadzeń roślinności oraz ich rodzaj.
- Postuluje się wprowadzenie zasady, że dokonywanie zmian zagospodarowania przestrzennego w strefach ochrony krajobrazowej parków będzie możliwe jedynie na podstawie planów miejscowych.
- Dla obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej należy w planach ustalić zasady lokalizowania nowych obiektów w sąsiedztwie zabytków i formę architektoniczną nowych budynków (kolorystyka, gabaryty, w tym wysokość, poziom parteru) oraz określić zasady i zakres ich ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Dla terenów o cennych wartościach kulturowych poza ochroną obiektów zabytkowych należy również chronić krajobraz, głównie tereny upraw zwane rozłogiem (obejmujące użytki rolne, do których zalicza się obszary pól, łąk, pastwisk i lasów wraz z siecią wód powierzchniowych oraz układem dróg polnych) w celu ekspozycji zabytkowych oraz szczególnie wartościowych niezabudowanych układów przestrzennych.

Działanie związane z eksponowaniem założeń zabytkowych winno być ukierunkowane na stymulowanie współpracy środowisk lokalnych, zachęcanie do rozwijania nowych form aktywności gospodarczych, zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego gminy.



Podkreślenie znaczenia zabytków gminy Wiskitki, w szczególności w miejscowości Guzów oraz terenów o dużych walorach przyrodniczych jakimi są tereny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego należy uznać za priorytet działania gminy o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

## 2.3. KIERUNKI POLITYKI SPOŁECZNEJ GMINY

### OSADNICTWO

Postuluje się wzrost ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności zabudowy, a także porządkowanie i sanację istniejącej zabudowy. Należy jednocześnie dążyć do ograniczenia rozpraszania zabudowy poprzez przyjęcie zasady dogęszczania istniejących jednostek osadniczych. Na obszarach o znaczeniu kulturowym preferuje się zabudowę nawiązującą do lokalnych tradycji i otaczającego krajobrazu. Zakłada się rozwój osadnictwa w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

Ważnym elementem struktury przestrzenno-osadniczej gminy jest miejscowość Wiskitki z terenami bezpośrednio sąsiadującymi. Zakłada się rozwój ośrodka osadniczego ze wskazanymi terenami zabudowy mieszkaniowej i terenami usług.

Ponadto, w obszarze gminy ważnymi ośrodkami subgminnymi są połączone wsie Jesionka i Franciszków, wieś Miedniewice i wieś Guzów. W w/w wsiach planuje się wydzielenie obszarów centrów wsi 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. Funkcje i granice centrum miejscowości uszczegółowione powinny zostać na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kształtowanie centrów wsi powinno odbywać się między innymi poprzez odnawianie lub budowę placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego. Szybszy rozwój tych obszarów wiejskich będzie możliwy przy udziale środków unijnych. Ośrodki subgminne należy wzbogacać w obiekty użyteczności publicznej, które w przestrzeni i strukturze przestrzennej tych jednostek powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzennych.

Szczególnie ważnym terenem do rozwoju funkcji osadniczych są tereny wsi Stare Kozłowice, Nowe Kozłowice i miejscowość Działki łączące strukturę przestrzenną miasta Żyrardowa i miejscowości Wiskitki. Głównym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru to tereny o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej. Realizacja zagospodarowania obszaru o dużych walorach kompozycyjno – przestrzennych i nowoczesnej architekturze. Struktura obszaru winna być uzupełniona obiektami użyteczności publicznej, obiektami łączności, zdrowia, kultury, obsługi finansowej i biurami.

W zagospodarowaniu obszaru położonego na styku Żyrardowa i Wiskitek należy położyć szczególny nacisk na zapewnienie sprawnych połączeń komunikacyjnych, które w sposób płynny połączą zagospodarowanie tych miejscowości.

### INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

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

Duże znaczenie dla gminy ma zrealizowany zespół sportowy przy gimnazjum w Wiskitkach.

Zakłada się, w miarę potrzeb, możliwość lokalizowania obiektów infrastruktury społecznej w subgminnych ośrodkach osadniczych, a zwłaszcza w centrach wsi.



## 2.4. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GMINY

Zakłada się rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej. W dużej części gminy wyznacza się obszary, dla których ustala się wielofunkcyjny rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej o bardzo szerokim wachlarzu usług. W obszarach tych przewiduje się możliwość lokalizowania mikro bądź małych przedsiębiorstw oraz zakładów usługowych różnych branż.

Główne tereny rozwoju wielofunkcyjnej działalności gospodarczej z możliwością lokalizacji produkcji, magazynów, usług komercyjnych, biurowych, gastronomii, obiektów handlowych, zamieszkania zbiorowego zostały wyznaczone w centralnej i wschodniej części gminy w rejonie węzła autostradowego w miejscowościach Wiskitki, Starowiskitki i Morgi, a także w obszarach odległych od terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie korytarzy transportowych (autostrady A2 oraz drogi krajowej nr 50).

Strategicznymi obszarami rozwoju dla gminy są tereny położone w sąsiedztwie węzła autostradowego, w ich obrębie zakłada się przede wszystkim lokalizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej, parków technologicznych, zabudowy usługowo – produkcyjnej, obiektów handlowych, biurowych, centr kongresowo – wystawienniczych, zespołów zabudowy usługowej, obiektów zamieszkania zbiorowego itp. W kształtowaniu strategicznych obszarów rozwoju gminy Wiskitki, jakimi są tereny w rejonie węzła autostradowego, powinny towarzyszyć dążenia do kształtowania spójnych założeń urbanistyczno – architektonicznych przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną oraz dążenia do ustalania szczegółowych parametrów, określających wysoką estetyczną jakość przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, w szczególności atrakcyjne i harmonijne kształtowanie nowej zabudowy usługowej.

W obrębie położonych w sąsiedztwie węzła autostradowego zespołów zabudowy usługowej i produkcyjno – usługowej dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość będzie ustalana indywidualnie na etapie realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje się również na lokalizację terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej.

## 2.5. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI

Zakłada się rozwój turystyki i rekreacji związanej z walorami krajobrazowymi i kulturowymi gminy w oparciu o znaczne tereny leśne oraz istniejące zbiorniki wodne w Wiskitkach, interesujące widokowo obszary rolno – leśne oraz tradycyjne formy zabudowy wiejskiej i zabytki znajdujące się na obszarze gminy. Rozwój turystyki dotyczy głównie centralnej i południowej części gminy, terenów położonych w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Rozwój turystyki powiązany jest z wyznaczaniem szlaków rowerowych.

Bardzo istotnym z punktu rozwoju turystyki jest rozwój już działających gospodarstw agroturystycznych oraz tworzenie dogodnych podstaw dla powstawania nowych.

Na terenie gminy notuje się rozwój gospodarstw, w których prowadzone są stadniny koni. Ze względu na bardzo dogodne położenie zwłaszcza w rejonach prawnie chronionych, teren gminy jest predysponowany do rozwoju takich form turystyki.

Zasoby naturalne gminy, w szczególności walory środowiska przyrodniczego i chroniony krajobraz z uwagi na jego niepowtarzalność stanowią podstawę rozwoju usług turystyczno-rekreacyjnych. Duże kompleksy leśne położone w południowo-zachodniej części gminy sprzyjają rozwojowi turystyki weekendowej.

Poza walorami środowiska przyrodniczego duże znaczenie w rozwoju turystyki odgrywają zabytki znajdujące się zarówno w gminie Wiskitki jak i w całym rejonie. W Guzowie poza układem ruralistycznym istotne znaczenie dla rozwoju turystyki będzie miał powstający w XIX-wiecznym parku krajobrazowym otaczającym zabytkowy Pałac, park muzyczny imieniem Michała Kleofasa Oginskiego. Założenie pałacowo - parkowe już dziś stanowi ważną atrakcję turystyczną terenu, którego głównym elementem jest, jeden z



najładniejszych w Polsce pałaców wybudowany na wzór renesansowych francuskich zamków „znad Loary.”

## 2.6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

### 2.6.1. Transport drogowy

#### Drogi krajowe

Przez gminę Wiskitki przebiega europejski korytarz transportowy KII: Berlin – Warszawa – Mińsk Białoruski – Moskwa – Niżnyj Nowogorod, którego wypełnienie stanowi zrealizowana autostrada A2 na kierunku Berlin – Warszawa – Mińsk. W miejscowości Wiskitki zlokalizowany jest jeden z węzłów autostradowych: Węzeł Wiskitki.

W ciągu drogi krajowej nr 50 zrealizowana została obwodnica miasta Żyrardowa. Lokalizacja obwodnicy została ustalona decyzją Wojewody Mazowieckiego. Obwodnica Żyrardowa wpada do węzła autostradowego w miejscowości Wiskitki. Obwodnica zrealizowana została z uwagi na uciążliwości i odciążenie z ruchu tranzytowego drogi krajowej nr 50 na odcinku od miejscowości Korytów przez miasto Żyrardów do miejscowości Wiskitki. Stanowi ona obejście Warszawy dla ruchu tranzytowego – ciężkich samochodów ciężarowych. Zarówno wzdłuż autostrady A2 i obwodnicy zlokalizowane są ekrany akustyczne (tam gdzie to konieczne) i projektowana jest zieleń izoacyjna w celu ograniczenia hałasu.

Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców oraz uciążliwości i odciążenie z ruchu tranzytowego drogi krajowej nr 50 na odcinku od miejscowości Guzów do miejscowości Aleksandrów, ważną sprawą jest przeprowadzenie obwodnicy Guzowa w ciągu drogi krajowej nr 50. Najkorzystniejszym rozwiązaniem byłoby przeprowadzenie ww. obwodnicy przez tereny położone na zachód od centrum Guzowa z uwagi na brak zainwestowania na tym obszarze i nierozdrobnienie własności nieruchomości. Orientacyjny, kierunkowy przebieg ww. obwodnicy wskazano na planszy „Kierunki rozwoju komunikacji”.

Układ dróg krajowych o dużym znaczeniu w transporcie europejskim stwarza duże szanse rozwoju gminy Wiskitki

#### Drogi wojewódzkie

Zakłada się utrzymanie istniejącej drogi wojewódzkiej nr 719 z dostosowaniem jej do parametrów drogi w klasie głównej.

#### Drogi powiatowe

Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących dróg powiatowych z dostosowaniem ich do parametrów dróg w poszczególnych klasach. Należy przewidzieć możliwość lokalizowania wzdłuż dróg ścieżek rowerowych, a w terenach intensywnie zurbanizowanych chodników.

#### Drogi gminne

Dla usprawnienia układu komunikacyjnego gminy Wiskitki, planuje się przebudowę dróg gminnych w miejscowościach: Franciszków, Guzów, Nowy Oryszew, Czerwona Niwa, Różanów, Wiskitki, Jesionka.

Planuje się również budowę oświetlenia ulicznego w miejscowościach: Franciszków, Działki, Jesionka, Popielarnia, Czerwona Niwa, Parcel, Różanów, Antoniew, Kamionka, Guzów Wieś, Guzów Osada, Miedniewice, Łubno, Janówek.

Zakłada się modernizację dróg gminnych polegającą na budowie nawierzchni, chodników i ścieżek rowerowych oraz dostosowanie dróg gminnych do szerokości w liniach rozgraniczających przewidzianych przepisami odrębnymi.

W opracowywanych planach miejscowych należy wyznaczyć wewnętrzne systemy komunikacji oraz tereny parkingów.



### 2.6.2. Transport kolejowy

Przez Gminę Wiskitki przebiega istniejąca magistralna linia kolejowa nr 1 Warszawa - Katowice.

Studium zakłada utrzymanie i modernizację istniejących urządzeń, szlaków i obiektów kolejowych w pasie terenów kolejowych i poza nimi, jeśli jest to niezbędne dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego. ~~Realizowana jest~~ **Zrealizowana została** przebudowa i modernizacja linii kolejowej nr 1 w granicach gminy, ~~w związku~~ **związana** z modernizacją całej linii kolejowej Warszawa – Łódź. Modernizacja ~~obejmuje~~ **objęła** m.in. dwa istniejące na terenie gminy przystanki osobowe Jesionka i Sucha Żyrardowska i ~~polega~~ **polegała** na budowie dwóch nowych peronów jednokrawędziowych naprzemianległych na ww. przystankach PKP.

Należałoby wzmocnić działania mające na celu ograniczenie uciążliwości kolei w terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej (wykonanie ekranowania). Od linii kolejowej należy zachować minimalne odległości planowanych inwestycji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Ze względu na małą ilość przejazdów nad trasą kolejową, co utrudnia prawidłowe i racjonalne funkcjonowanie miejscowości położonych po obu stronach linii kolejowej należy rozważyć możliwość zlokalizowania i budowy nowych bezkolizyjnych przejazdów, które pozwolą lepiej skomunikować tereny nowo urbanizowane, przewidziane do rozwoju w kierunku mieszkaniowo-usługowym. Proponuje się wprowadzenie bezkolizyjnych skrzyżowań układu drogowego (ulice, ciągi piesze) z układami kolejowymi jako wielopoziomowe, co ma służyć przede wszystkim dobremu skomunikowaniu terenu gminy z terenami sąsiednimi.

W granicach gminy Wiskitki planowana jest budowa Linii Kolei Dużych Prędkości Wrocław/Poznań – Łódź – Warszawa. PKP PLK S.A. jest w trakcie wytyczania przebiegu trasy. Ww. kolej planowana jest w północnej części gminy w układzie równoleżnikowym wschód – zachód.

### 2.6.3. Ścieżki rowerowe

Proponuje się wytyczenie tras rowerowych głównie w strefach aktywności turystyczno – rekreacyjnej. Walory krajobrazowe Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz obszaru chronionego krajobrazu zachęcają do uprawiania tej formy wypoczynku. Rower na obszarach wiejskich jest także tanim i wygodnym środkiem transportu.

W ciągach komunikacyjnych powinny być uwzględnione ścieżki rowerowe umożliwiające dojazd do szkół, ośrodków zdrowia, sklepów i innych usług. Należy zapewnić dodatkowo urządzenia umożliwiające bezpieczne pozostawianie rowerów.

Trasy rowerowe zostały wytyczone głównie w obszarach aktywności rekreacyjno-turystycznej ze względu na walory krajobrazowe, zwłaszcza obszaru krajobrazu chronionego w południowej części gminy, które zachęcają do uprawiania tej formy wypoczynku. Trasy rowerowe wyznaczono również tak, by dotrzeć nimi do miejscowości z wielowiekową tradycją (Guzów, Miedniewice) oraz obiektów, które znajdują się na terenie Gminy Wiskitki. Są to:

- zespół pałacowo – parkowy, wzniesiony w 1789 r. przez Andrzeja Ogińskiego w Guzowie
- szesnastowieczny kościół w Wiskitkach
- zespół kościelno – klasztorny w Miedniewicach, powstały w XVI w., jako jeden z najcenniejszych zabytków Mazowsza



## 2.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 2.7.1. Systemy energetyczne

#### Energetyka

Gmina Wiskitki zasilana jest w energię elektryczną napowietrzną średniego napięcia 15kV z GPZ w Żyrardowie (stacja 110/15kV „Bielnik”). Sieci te wraz z istniejącymi słupowymi stacjami trafo zapewniają mieszkańcom zaopatrzenie w energię elektryczną. Istniejący system zasilania linii 15kV zaspokaja perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne, przy założeniu tempa rozwoju gminy i standardowych przerw w dostarczeniu energii elektrycznej.

W planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, bilans potrzeb energetycznych dla poszczególnych obszarów oraz wskazać lokalizację nowych stacji transformatorowych.

Dla terenów nowej zabudowy, usług, produkcji lub zwiększenia intensywności istniejącego zagospodarowania należy przewidzieć budowę nowej lub rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

Przy sporządzaniu zapotrzebowania na moc poszczególnych obiektów należy przyjmować jako wytyczne następujące wskaźniki:

- dla zabudowy siedliskowej rolniczej 15-20 kV,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10-12 kV,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 7-10 kV na mieszkanie,
- dla zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowej - wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od technologii i funkcji.

Ustalenia studium określają jedynie funkcje terenów produkcji, usług i handlu oraz ogólne zasady ich zagospodarowania. Na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe ustalenie konkretnych rodzajów inwestycji i co za tym idzie określonego zapotrzebowania na energię elektryczną oraz dokładnej lokalizacji przyszłych stacji transformatorowych.

#### Systemy pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii (OZE)

Jako jeden z kierunków rozwoju systemów energetycznych należy uznać rozwój alternatywnych, odnawialnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii biomasy, wód geotermalnych, energii wiatru, słońca. W Ustawie Prawo energetyczne odnawialne źródła energii zdefiniowano jako „źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych”. Polska prowadząc politykę zgodną ze strategią Unii Europejskiej, która oparta jest na stałym wzroście energii pochodzącej z odnawialnych źródeł energii (OZE) winna zapewnić do 2020r. jej udział na poziomie 20% w całkowitym zużyciu energii. Według informacji zawartych w koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju 2030 (Warszawa, 2011r) w Polsce północnej oraz centralnej wyznaczone zostały południkowo rozłożone, szerokie strefy rozwoju rozproszonej energetyki odnawialnej. Cały obszar gminy Wiskitki został wskazany w centralnej strefie rozwoju energetyki wiatrowej.

Na terenie gminy, w rejonie wsi Wola Miedniewska zaczynają funkcjonować pojedyncze elektrownie wiatrowe o mocy od 50kW do 100kW.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje gminy, które przewidują na swoim terenie budowę urządzeń do wytwarzania energii odnawialnej do wyznaczania obszarów, w których ww. energia będzie produkowana. Realizując ustawowy obowiązek w gminie Wiskitki zostały wyznaczone obszary, na których istnieje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii (farm wiatrowych, ogniw fotowoltaicznych).



Studium dopuszcza lokalizację instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii oraz związanych z nimi infrastrukturę techniczną i drogi. Studium wyznacza obszary z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW. Wskazuje takie obszary w strefie R1 w rejonie wsi Wola Miedniewska.

Należy zapewnić przesył energii elektrycznej pochodzącej z planowanych farm do linii średniego napięcia przystosowanych do przesyłu energii z planowanych farm wiatrowych lub linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, ewentualnie do GPZ Żyrardów.

Kolejnym źródłem pozyskiwania energii odnawialnej są ogniwa fotowoltaiczne, które wytwarzają prąd elektryczny z promieniowania słonecznego przy wykorzystaniu zjawiska fotowoltaicznego. Studium wyznacza obszary lokalizacji ogniw fotowoltaicznych w miejscowościach Feliksów, Nowy Drzewicz.

### Gazownictwo

W związku z planowanym rozwojem gminy należy przewidzieć budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. Zakłada się w I etapie gazyfikację terenów urbanizujących się. W późniejszych etapach zakłada się budowę gazociągu dla całego obszaru gminy.

### Telekomunikacja

Przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych poprzez lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym wprowadzenie sieci światłowodowych, systemów bezprzewodowych, stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę istniejących central telefonicznych oraz budowę nowych central i sieci zainteresowanych operatorów. Przewiduje się możliwość objęcia terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej.

Dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej uwarunkowanej uprzednim przeanalizowaniem jej negatywnego wpływu w obszarach lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz wpływu na krajobraz.

## **2.7.2. Systemy wodno - kanalizacyjne**

### Wodociągi

Na terenie gminy ukończone zostały prace związane z wykonaniem wodociągów we wszystkich miejscowościach gminy Wiskitki. Na wodociąg składają się cztery ujęcia wód podziemnych z otworów IV-rzędowych zlokalizowanych w Nowych Kozłowicach i w Feliksowie, o łącznej wydajności 180 m<sup>3</sup>/h.

Wybudowana sieć wodociągowa w 100% zaspokaja potrzeby mieszkańców i pozwala na dystrybucję wody w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem, do najbardziej niekorzystnie zlokalizowanych rejonów obszaru zasilania, dwustopniowym systemem pompowania.

Na terenie Gminy przyjmuje się następujące wskaźnikowe wielkości:

- w przeliczeniu dla mieszkańców: 250 dm<sup>3</sup>/1Mk/db,
- w przeliczeniu na inwentarz żywy: 80 - 30 dm<sup>3</sup>/1 sztukę inwentarza/db,
- w przeliczeniu dla obszarów aktywizacji gospodarczej (tereny stref U, U/MN i UP): 30 m<sup>3</sup>/ha/db dla działalności gospodarczej nie wodochłonnej.

### Kanalizacja sanitarna

Studium przewiduje budowę sieci kanalizacyjnej w oparciu o nowowytbudowaną oczyszczalnię ścieków w Guzowie oraz istniejącą oczyszczalnię ścieków w Żyrarowie (poza granicami gminy). Oczyszczalnia ścieków w Guzowie jest oczyszczalnią biologiczno-mechaniczną zlokalizowaną w północnej części Guzowa o wydajności 1200m<sup>3</sup>/d.

Zakłada się sukcesywną realizację kanalizacji sanitarnej we wszystkich wsiach zwodociągowanych. Wprowadzenie kanalizacji rozpocznie się od budowy kanalizacji



sanitarnej w miejscowościach Guzów, Guzów Osada, Starowiskitki Parcel, Cyganka, Wiskitki. Realizacja kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oraz rekreacyjnej powinna następować wyprzedzająco bądź równolegle do wprowadzanej zabudowy.

W obszarach zabudowy siedliskowej i położonych w dużej odległości od oczyszczalni ścieków w strefie agrarnej, po dokonaniu analizy ekonomicznej, dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Należy zachować wskaźnik ilości ścieków na mieszkańca  $230 \text{ dm}^3/1\text{Mk}/\text{db}$ .

### III. STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Dla realizacji strategicznych celów rozwoju Gminy wyodrębniono strefy funkcjonalno - przestrzenne, o zróżnicowanym przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania, uwzględniające uwarunkowania zawarte w niniejszym 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~~ [Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 19 grudnia 2018 r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 22/18](#). Polityka przestrzenna Gminy zawarta w studium jest wynikiem zdiagnozowanych uwarunkowań i obejmuje działania zmierzające do przekształcenia struktury funkcjonalno – przestrzennej zgodnie ze „Strategią rozwoju Gminy Wiskitki” i Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. W poszczególnych strefach wyznaczono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania oraz preferowanych wiodących funkcjach i przyporządkowanym im określonych kierunkach zagospodarowania.

Podstawą wyznaczenia granic jednostek strukturalnych jest analiza warunków fizjograficznych i przyrodniczych, a także przeprowadzona przez zespół autorski funkcjonalna analiza terenów. Granice obszarów (np. UP, U, U/MN) ze względu na skalę opracowania należy traktować orientacyjnie jako wytyczne przy opracowywaniu miejscowych planów. Ustalając granice terenów w obrębie poszczególnych obszarów wskazanych w studium, należy uwzględniać ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę oraz zrealizowane na ich podstawie inwestycje, jak również aktualną ewidencję gruntów oraz uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego. W obszarach zostały określone tereny, w jakich należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zostały ustalone wytyczne dla ustalenia tych planów.

Określony w niniejszym studium kierunek zagospodarowania i rozwoju obszarów należy rozumieć jako wiodący sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, ale nie jedyny. Inne, uzupełniające użytkowanie terenu, niesprzeczne z funkcją określoną w studium, może być ustalone tylko w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla poszczególnych stref, w celu dbałości o ład przestrzenny, określono minimalne i maksymalne wartości wskaźników urbanistycznych. Wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy są określone zgodnie z obowiązującymi w momencie uchwalania studium przepisami odrębnymi, gdzie zabudowa niska rozumiana jest jako budynki do 12m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne do wysokości 4 kondygnacji włącznie, zabudowa średniowysoka rozumiana jako budynki o wysokości ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie. Uszczegółowienie tego parametru oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie indywidualnych cech terenu oraz zabudowy, przyjętych założeń kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem zagospodarowania terenów otaczających, przy czym wysokości budynków nie powinny przekraczać określonych w niniejszym studium maksymalnych wysokości. Za dominantę wysokościową przyjmuje się element budynku lub pojedynczy budynek czy obiekt budowlany, którego lokalizacja wynika z przyjętych założeń urbanistycznych, służy podkreśleniu znaczenia miejsca identyfikacji lokalnej, ułatwia orientację przestrzenną. Różnica wysokości zabudowy powinna wynikać z analizy powiązań i oddziaływań



urbanistycznych oraz zachowywać właściwą skalę i proporcję. Maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń powinna być zgodna z wymaganiami technicznymi).

Wyznaczone zostały również granice obszarów wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą ulegać korektom oraz istnieje możliwość zmiany obowiązujących planów w innych granicach.

W strefach MN, MU, U/MN, U, US, UP, **P** na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć nowe drogi.

### STREFY FUNKCJONALNE:

- R - strefa produkcji rolnej
- L - strefa produkcji leśnej
- R/L - strefa rolna z możliwością zalesień
- RE - strefa ekologiczna
- W - strefa wód powierzchniowych śródlądowych
- MN - strefa mieszkaniowa
- MU - strefa mieszkaniowo - usługowa
- U/MN - strefa usługowo - mieszkaniowa
- U - strefa usługowa
- US - strefa rekreacyjna
- UP - strefa rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych
- P** - strefa rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych

### Strefa R

#### **R1 - Obszary rolnicze położone w kompleksach żyznych gleb.**

Przeznaczone do produkcji rolnej w kierunku zwiększenia areалу istniejących gospodarstw rolnych i specjalizacji produkcji rolnej.

#### **R2 – Obszary rolnicze.**

Przeznaczone do produkcji rolnej, z możliwością lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz nowych obiektów służących produkcji rolniczej.

#### **R3 – Obszary urządzeń obsługi produkcji rolnej.**

#### **R4 – Obszary urządzeń obsługi produkcji rolnej z docelowym przekształceniem w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej.**

#### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny rolnicze położone w kompleksach żyznych gleb głównie w północnej części gminy, szczególnie przeznaczone do produkcji rolnej (R1) jak również



tereny pozostałych obszarów rolnych o glebach słabszych (R2), położonych głównie w południowej części gminy (poniżej autostrady A2).

Na obszarach R1 przewiduje się zwiększanie areálu istniejących gospodarstw rolnych. Ze względu na sprzyjające warunki proponuje się kierunek prowadzenia produkcji roślinnej: zbożowo – okopowych z udziałem roślin towarowych, warzyw, krzewów oraz lokalnie rozwoju sadownictwa. Dodatkowo bliskość obszarów chronionych, niskie zanieczyszczenie powietrza i gleb oraz dobry stan jakościowy wód powierzchniowych, zgodnie z regułami określonymi w ustawie o rolnictwie ekologicznym i w Rozporządzeniach Rady (WE) i pozostawieniem na terenie gospodarstwa powierzchni trwałych użytków zielonych i wszystkich elementów krajobrazu, tworzących ostoje dzikiej przyrody, sprzyjają rozwojowi rolnictwa ekologicznego na terenie gminy. Wysokie walory krajobrazowe, kulturowe i przyrodnicze predestynują powyższe obszary do przekształcania istniejących, jak i zarazem powstawania nowych gospodarstw dla potrzeb agroturystyki.

Podstrefy R3 i R4 wskazane zostały przede wszystkim w Guzowie. Są to istniejące tereny urządzeń obsługi produkcji rolnej. W podstrefie R4 w związku z bezpośrednim sąsiedztwem terenu z zabytkowym zespołem pałacowo – parkowym i terenami zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności i postuluje się docelowe przekształcenie terenu w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej. W podstrefie R4 i R3 nie dopuszcza się prowadzenia gospodarki odpadami. Rozwój działalności z zakresu przetwórstwa rolno – spożywczego powinien się odbywać w wyznaczonej strefie R3.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

#### Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz naturalnych oczek wodnych i zabagnień. Produkcję rolną w obszarach chronionych (i nie tylko) restrukturyzować w kierunku rolnictwa ekologicznego.

#### Kierunki rozwoju infrastruktury:

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników (szambo). Nie powinno się dopuszczać do zrzutu ścieków do cieków wodnych.

W strefie możliwe jest prowadzenie przetwórstwa i przechowywania. Postuluje się modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, a także możliwe są jej przekształcenia w kierunku form działalności gospodarczej związanej z rolnictwem. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na całym obszarze strefy R. Budowa nowej zabudowy zagrodowej dopuszczona jest przy drogach w pasie o szerokości max 100m. W uzasadnionych przypadkach zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem na etapie planu miejscowego w strefie R istnieje możliwość dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej poza pasem 100m wzdłuż dróg. W strefie R2 możliwe jest w ramach istniejących gospodarstw rolnych prowadzenie nieuciążliwych usług uzupełniających funkcję podstawową, celem stworzenia możliwości pozarolniczej działalności gospodarczej dla mieszkańców, w tym m.in. usług agroturystycznych.

Dla obszaru postuluje się dążenie do ochrony kompleksów glebowych (szczególnie w podstrefie R1) przez:

- ograniczenie podziałów geodezyjnych,
- lokalizowanie nowych form zabudowy związanych z rolnictwem głównie w pasach wzdłuż dróg publicznych,



- wpływanie na koncentrację nowej zabudowy poza kompleksami rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie wykształconej zabudowy wsi,
- nasadzenia wysokiej i niskiej roślinności wzdłuż dróg celem zmniejszenia szkodliwych oddziaływań związanych z eksploatacją dróg dla upraw polowych,
- preferowanie zadrzewień wzdłuż cieków wodnych.

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

W strefie R1 w rejonie wsi Wola Miedniewska, Nowy Drzewicz oraz Feliksów, na wskazanych na rysunku studium (załącznik nr 2) obszarach produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe i farmy fotowoltaiczne, dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących siłę wiatru i energię słońca do produkcji energii oraz związanych z nimi infrastrukturę techniczną i drogi. Lokalizacja farm wiatrowych i fotowoltaicznych nie powinna ograniczać możliwości rozwojowych rolnictwa na wyznaczonych terenach i będzie stanowić szansę rozwoju gminy poprzez wprowadzenie nowych inwestycji, które będą wykorzystywały źródło energii odnawialnej. Dopuszcza się wyłączenie części gruntów z produkcji rolnej – niezbędne tereny do lokalizacji siłowni wiatrowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Spod lokalizacji siłowni wiatrowych wyłącza się tereny, na których może wystąpić negatywne oddziaływanie na istniejącą i potencjalną zabudowę mieszkaniową. Ustala się wymóg zachowania odległości min. 500m lub zgodnie przeprowadzonymi ekspertyzami w tym zakresie, od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Ze względu na lokalną strukturę krajobrazu proponuje się zachowanie dystansu 50-100 m od istniejących zadrzewień liniowych i śródpolnych w celu zachowania ich indywidualnych wartości krajobrazowych. Szczegółowe warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych, w szczególności odległości siłowni wiatrowych od poszczególnych form zagospodarowania terenu zostaną określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozmieszczenie elektrowni wiatrowych powinno być zgodne z warunkami fizjograficznymi terenów. W zakresie ochrony gleb wysokich klas wskazana jest lokalizacja elektrowni na gruntach IV, V i VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytkach, a w dalszej kolejności na gruntach wyższej jakości oraz na możliwie małej powierzchni.

Na terenach R1 i R2 objętych obszarem zagrożenia powodziowego zgodnie ze Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Suchej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu oraz zakazy zgodnie z ustawą Prawo Wodne. Lokalizowanie nowej zabudowy dopuszcza się poza obszarami zagrożenia powodziowego.

## Strefa L

### L - Obszary lasów

Obszary lasów wraz z dolesieniami przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

#### Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje kompleksy leśne położone w południowej części Gminy Wiskitki. W większości kompleksy te położone są w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny, a także we wsiach Działki, Sokule oraz Babskie Budy. Ze względu na walory lasów i ich znaczenie w zachowaniu naturalnej równowagi w przyrodzie regionu, postuluje się nie uszczuplanie powierzchni leśnej. Postuluje się uzupełnianie kompleksów leśnych przez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa. Wyznaczając tereny predysponowane do zalesienia przyjęto generalną zasadę ciągłości przestrzennej kompleksów leśnych.

W strefie L zakłada się zagospodarowanie leśne w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:



Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.

Studium przewiduje dla obszaru L możliwość zabudowy obiektami służącymi gospodarce leśnej.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych

**Strefa R/L****R/L - Obszary rolne z możliwością zalesień.**Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje tereny rolne o słabych glebach: V i VI klasy bonitacyjnej w pobliżu dużych kompleksów leśnych planowane do zalesienia. W strefie R/L przewiduje się dotychczasowe użytkowanie terenu z możliwością zalesień.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień, nie powinno się osuszać naturalnych oczek wodnych i zabagnień.

Na obszarach R/L nie należy wznosić nowych obiektów poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce rolnej i leśnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. W strefie R/L dopuszcza się lokalizowanie stawów hodowlanych, rekreacyjnych oraz prowadzenie drobnej działalności gospodarczej np. usług agroturystyki.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych

**Strefa RE****RE – Obszary korytarzy ekologicznych, użytków zielonych i lasów wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu****ZP – Tereny zieleni parkowej****ZC – Tereny cmentarzy**Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa, obok strefy produkcji leśnej, ma stanowić ośnowę układu ekologicznego gminy. Składają się na nią tereny aktywne biologicznie, charakteryzujące się dużym udziałem zieleni nieurządzonej. Strefa obejmuje zadrzewienia, trwałe użytki zielone, łąki i pastwiska, tworzące m.in. korytarze ekologiczne wzdłuż rzek oraz tereny istniejących parków.



**RE**

Obszary korytarzy ekologicznych, użytków zielonych i lasów wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.

Obszary te charakteryzują się przewagą gruntów o niskiej klasie. Tereny korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych charakteryzują się gruntami o złych warunkach budowlanych oraz okresowo podsiąkającymi, nie nadającymi się do bezpośredniego posadowienia budynków z uwagi na bardzo słabe warunki geotechniczne oraz wysoki poziom wód gruntowych (poniżej 1 m p.p.t.). Omawiana strefa zajmuje również tereny, na których znajdują się gleby pochodzenia organicznego. Wzdłuż rzeki Sucha Nida i Pisia Gągolina występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu oraz zakazy zgodnie z ustawą Prawo Wodne.

Obszary strefy RE służą funkcji regulacyjno-ochronnej środowiska przyrodniczego w gminie. Zapewniają łączność terenów o dużym znaczeniu przyrodniczym. Umożliwiają migrację zwierząt i roślin. Umożliwiają zachowanie różnorodności biologicznej oraz ochronę cennych gatunków flory i fauny.

W strefie RE zakłada się pozostawienie obszarów w dotychczasowym użytkowaniu, nie przewiduje się zabudowy innej niż związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych oraz należy zapobiegać zmianie stosunków wodnych oraz zanieczyszczaniu i zasypywaniu rowów i cieków. Zalecenia te powinny być brane pod uwagę zwłaszcza dla terenów położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym i Bolimowsko-Radziejowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Podstawowym kierunkiem zagospodarowania strefy RE jest ochrona zbiorowisk zieleni istniejącej, rekonstrukcja obudowy biologicznej, przy doborze jej składu do istniejących siedlisk, ochrona koryt cieków i ich dopływów poprzez utrzymanie ich w stanie naturalnym, w przypadkach uzasadnionych względami ochrony przeciwpowodziowej dopuszcza się regulację koryt cieków i ich dopływów, dopuszczenie istniejącego użytkowania rolniczego.

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy ograniczyć zmiany ukształtowania terenu mogące doprowadzić do zmiany stosunków wodnych. W studium, w strefie RE wskazuje się lokalizację zbiorników wodnych małej retencji.

W wyjątkowych przypadkach, z wykluczeniem terenów RE położonych w obszarze zagrożenia powodzią, (w przypadku rozbudowy istniejących budynków) po dokładnym przeanalizowaniu na etapie planu miejscowego lub ustalenia warunków zabudowy dopuszcza się zagospodarowanie inne niż określone powyżej.

We wsi Łubno na rzece Sucha Nida dopuszczona jest budowa zbiornika retencyjnego na cele przeciwpowodziowe i przeciwpowodziowe, z ewentualnym wykorzystaniem dla turystyki wodnej.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych

**ZP**

Tereny zieleni parkowej

Strefa obejmuje tereny parków w Guzowie, Sokulu, Miedniewiczach i Starym Drzewiczu.



Zespoły parkowe, są objęte różnymi formami ochrony (wpis do rejestru zabytków, wojewódzka ewidencja zabytków, przepisy prawa miejscowego). Zespoły parkowe stanowią cenny element krajobrazu kulturowego powinny być wykorzystane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i kultury.

W studium zakłada się dla obszaru strefy zieleni parkowej:

- rewaloryzację układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości dziedzictwa kulturowego,
- ochronę i utrzymanie zieleni parkowej,
- eksponowanie zabytkowych obiektów,
- dostosowanie funkcji obiektów zabytkowych do ich charakteru i potrzeb, możliwość wprowadzenia poza funkcją mieszkalną również usług administracji, kultury itp.,
- zachowanie i rewaloryzację historycznych kompozycji układów zieleni.

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

- ustala się wprowadzanie nowej zabudowy w wyjątkowych przypadkach. Nowa zabudowa winna być dostosowana gabarytami do formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 15.0 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ustala się zapewnienie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikającej z historycznej kompozycji i rozplanowania parku;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## ZC

Tereny cmentarzy

Strefa obejmuje tereny cmentarzy zlokalizowane w Wiskitkach, Guzowie, Morgach, Franciszkowie i Jesionce.

W studium zakłada się ochronę, utrzymanie i rozbudowę funkcji cmentarzy. Dla części zabytkowych cmentarzy obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

## Strefa W

### W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Obszar tej strefy obejmuje tereny wód, stawów hodowlanych, zbiorników retencyjnych i przeciwpowodziowych na terenie gminy.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Zakaz zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce wodnej. W sąsiedztwie kompleksu stawów we wsi Wiskitki przewiduje się dopuszczenie zabudowy oraz urządzeń związanych z usługami rekreacji i sportu, których celem będzie odpowiednie dostosowanie i zagospodarowanie terenów przyległych do zbiorników do wypoczynku niedzielnego, rekreacji weekendowej i letniej.

### Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy



przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych

## Strefa MN

**MN1 – Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych (w tym usług użyteczności publicznej) z zachowaniem istniejącej zabudowy zagrodowej.**

**MN2 - Obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.**

**MN3 - Obszary ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej, usług turystycznych (agroturystyki) oraz usług nieuciążliwych.**

### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje obszary zabudowane, obszary w zasięgu silnej presji aglomeracji warszawskiej (centralna i zachodnio - południowa część gminy) oraz obszary gruntów o niskich klasach w różnych częściach gminy, przede wszystkim wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wzdłuż których istnieje zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa lub jej wprowadzenie jest wskazane.

Strefa obejmuje obszary podlegające silnej presji urbanizacyjnej, szczególnie w południowej i zachodniej części gminy, we wsiach Franciszków, Jesionka, Prościeniec, Łubno, Smolarnia ze względu na przebieg linii kolei osobowej Warszawa – Łódź.

Obszary tej strefy przeznaczone są przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową oraz podstawowe usługi ją obsługujące. Dopuszcza się towarzyszące zabudowie mieszkaniowej usługi takie jak usługi handlu, gastronomia, rekreacja i sport, a także obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej oraz pozostawienie części terenów w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu. W granicach strefy znajdują się również lasy, łąki, które w planach miejscowych powinny zostać uwzględnione i pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu.

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

Strefa MN wyznaczona została także w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Ustanowiony Plan ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wyznacza na terenie gminy Wiskitki strefy funkcjonalno – przestrzenne. Ustalenia stref studialnych zapisane zostały z zachowaniem zasad określonych dla stref funkcjonalno – przestrzennych Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Z uwagi na położenie niektórych terenów tej strefy w zasięgu Bolimowskiego Parku Krajobrazowego postuluje się zabudowę z detalami charakterystycznymi dla krajobrazu Mazowsza Zachodniego, o kolorystyce ścian i dachów utrzymanej w tonacji ciepłych brązów oraz bieli.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju. Zachowuje się istniejące użytkowanie gruntów leśnych.

### Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

**MN1** - obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych (w tym usług użyteczności publicznej) z zachowaniem istniejącej zabudowy zagrodowej. W celu



utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- wysokość zabudowy do 12m, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 8m, dla Obszaru Chronionego Krajobrazu – 10m),
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 25%),
- powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% powierzchni działki, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 70%).

**MN2** - obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. W planach miejscowych zaleca się:

- wysokość zabudowy do 12m, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 8m, dla Obszaru Chronionego Krajobrazu – 10m),
- maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 20%),
- powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 70%).

**MN3** - obszary ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej, usług turystycznych (agroturystyki) oraz usług nieuciążliwych.

Zaleca się:

- wysokość zabudowy do 10m (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 8m),
- maksymalną powierzchnię zabudowy 15% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 70% powierzchni działki,
- zabudowę na działkach budowlanych o dużej powierzchni.

Możliwe jest lokalizowanie w MN3 domów letniskowych.

W strefie MN3 ze względu na duży obszar działek oraz położenie w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego dopuszcza się wprowadzanie dolesień.

### Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach Wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody oraz Planie Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Nie należy zagradzać, zabudowywać, zasypywać, osuszać istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.

Zachowuje się istniejące lasy i zadrzewienia.

### Dziedzictwo kulturowe

W planach należy określić strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytków archeologicznych.

W stosunku do obiektów znajdujących się w ewidencji i wskazanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do objęcia ochroną konserwatorską zawiera się ustalenia wg jego wytycznych określający zakres i charakter ochrony.

### Komunikacja i infrastruktura:

Postuluje się ograniczanie rozwiązań ułatwiających ruch tranzytowy przez obszar strefy.

W planach miejscowych należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Postuluje się o zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) lub możliwość przydomowych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się o prowadzenie sieci wzdłuż dróg.



Polityka przestrzenna gminy powinna zmierzać do sporządzania planów miejscowych dla terenów predysponowanych pod ekstensywną zabudowę i położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru chronionego krajobrazu. Dbłość o ład przestrzenny i ochronę krajobrazu kulturowego i przyrodniczego sprawia, że preferowane jest w strefie MN intensyfikowanie zabudowy oraz tworzenie nowej głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, tworzenie architektonicznie przemyślanej zabudowy, zgodnej z architekturą regionu opartej na wytycznych urbanistycznych określanych szczegółowo na etapie planów miejscowych. Wskazane jest lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach istniejącego już uzbrojenia terenu i tworzenie niezbędnej infrastruktury technicznej, zwłaszcza szybki rozwój sieci kanalizacyjnej ze względu na ochronę środowiska.

Niezbędne będą również różnorodne działania związane z promocją walorów gminy sprzyjających osiedlaniu się na jej terenie.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych

## Strefa MU

**MU – Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, drobnej wytwórczości.**

### Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny usługowe. Zlokalizowany jest on przede wszystkim w centrum miejscowości Wiskitki oraz obejmuje znaczne tereny wsi Nowe Kozłowice i Stare Kozłowice. Strefa ta położona jest również w centrum ośrodków wiejskich: Jesionki, Franciszkowa, Miedniewic, Oryszewa, Działek i Guzowa, pełniąc w nich rolę centrów usługowo – rozwojowych dla okolicznych wsi.

Realizacja większości inwestycji z zakresu mieszkalnictwa uzależniona jest od uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, podstawową obsługę komunikacyjną.

W strefie MU studium zakłada rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług użyteczności publicznej, usług nieuciążliwych, usług drobnej wytwórczości, zamieszkania zbiorowego oraz usług sportu i rekreacji z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. W strefie tej planuje także się usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, rozrywki, kultury, gastronomii, handlu, obsługi ruchu turystycznego i komunikacyjnego, usługi komercyjne, centra konferencyjne, obiekty biurowe, administracyjne i inne obiekty usługowe. W obszarze strefy MU należy przewidzieć realizację obiektów i urządzeń do obsługi technicznej, komunikacji oraz ochrony środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie usług rzemiosła oraz mikro i małych przedsiębiorstw.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium docelowo nierolniczego kierunku rozwoju. Zachowuje się istniejące lasy.

### Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Studium postuluje dla strefy MU położonej poza granicami Bolimowskiego Parku Krajobrazowego:

- maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50%
- zabudowa niska - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 12m. Dopuszcza się możliwość budowy wyższych budynków użyteczności publicznej
- porządkowanie i estetyzacje terenów publicznych.



Studium postuluje dla strefy MU położonej w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego:

- maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70%
- zabudowa niska - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 9m, preferowana do 8m. Dopuszcza się możliwość budowy wyższych budynków użyteczności publicznej,
- forma architektoniczno-przestrzenna powinna być dostosowana do charakteru wsi,
- preferuje się w pierwszej kolejności uzupełnianie zabudowy na wolnych działkach i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- porządkowanie i estetyzacja terenów publicznych.

Na etapie planów miejscowych dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.

#### Środowisko przyrodnicze

W planach miejscowych należy ustalić zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochronę przyrody, krajobrazu kulturowego. Natomiast dodatkowo na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.

Nie należy zagradzać, zabudowywać, zasypywać oraz osuszać istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.

Ustala się ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, zwłaszcza w terenie otwartym. Ochrona ta nie dotyczy terenów przeznaczonych pod inwestycje usługowo-mieszkaniowe. W części działki sąsiadującej z terenami o przeznaczeniu rolniczym postuluje się wprowadzanie roślinności gatunków rodzimych.

#### Dziedzictwo kulturowe

Jeśli w strefie MU znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków należy określić w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej wokół tych zabytków.

W strefie MU w miejscowościach Wiskitki i Guzów znajdują się obiekty zabytkowe oraz w Guzowie układ ruralistyczny objęty ochroną konserwatorską, w planach miejscowych należy określić zasady ochrony wartości historycznych, architektonicznych i przestrzennych. Zaleca się eksponowanie zabytkowych obiektów i historycznych układów zabudowy związanych z historycznym rozwojem obu miejscowości w oparciu o układ placu (m. Wiskitki – plac Wolności) oraz przebieg istniejących ulic. Zaleca się również tworzenie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy historycznymi układami zabudowy a obszarami współczesnej zabudowy o funkcjach administracyjnych, usługowo - mieszkaniowych, kulturalnych i innych. Ponadto, na etapie sporządzania planów miejscowych wskazane jest szczegółowe określenie zasad dotyczących sytuowania reklam oraz charakteru i kolorystyki obiektów w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, jak również określenie zasad ekspozycji obiektów zabytkowych.

#### Komunikacja i infrastruktura

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

W planach miejscowych obejmujących obszary, w których występują drogi niespełniające parametrów szerokości (poniżej 6m) oraz w przypadku braku możliwości ich poszerzenia należy przeanalizować zmianę organizacji ruchu.

W planach miejscowych należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych. Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, do



czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo) lub możliwość lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Postuluje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wzdłuż dróg.

W celu dbałości o ład przestrzenny studium zaleca intensyfikowanie zabudowy na terenach już zurbanizowanych, tak aby tworzyła ona spójne jednostki przestrzenne, dla których łatwiejsze jest stworzenie wymaganej, o odpowiednich standardach infrastruktury technicznej jak np. kanalizacja. Ochrona środowiska, a także zapewnienie mieszkańcom odpowiednich warunków życia powinno opierać się na zachowywaniu odpowiednich norm i standardów przy budowie nowych obiektów usługowych, a występowanie ewentualnych uciążliwości powinno ograniczać się do granic własności danego terenu. Zaleca się wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych, wprowadzanie pasów zadrzewień mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu.

Postuluje się by sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się możliwość korygowania granic obszarów wskazanych do objęcia planem oraz korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

## Strefa U/MN

### **U/MN – Obszary rozwoju zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej.**

#### Charakterystyka i położenie strefy:

Obszary zabudowy usługowej z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową z możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych.

W/w strefa obejmuje obszary we wsiach: Guzów, Aleksandrów, Czerwona Niwa, Czerwona Niwa Parcel, Cyganka, Starowiskitki Parcel, Wola Miedniewska, Nowy Drzewicz, Morgi oraz Sokule wzdłuż istniejących i ważnych ciągów komunikacyjnych tj. istniejącej drogi krajowej nr 50 oraz drogi powiatowej Szymanów – Bolimów i Wiskitki - Błonie.

W strefie U/MN wielkość i granice działek budowlanych powinny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwości w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju. Zachowuje się istniejące użytkowanie gruntów leśnych.

#### Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

##### Środowisko przyrodnicze

Nie należy dopuszczać do zagradzania, zabudowywania, zasypywania oraz osuszania istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.

Postuluje się zaopatrzenie w energię ciepłą z użyciem źródeł innych niż węgiel.

##### Dziedzictwo kulturowe

Jeśli w strefie U/MN znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków należy w planach miejscowych określić strefy ochrony konserwatorskiej wokół tych zabytków.

##### Komunikacja i infrastruktura:

Postuluje się ograniczanie rozwiązań ułatwiających ruch tranzytowy przez obszar strefy.



W planach miejscowych należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie 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.

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

- wysokość budynków do 15m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – min 40% przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem.

Na etapie planów miejscowych dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.

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

## Strefa U

### U – Obszary rozwoju zabudowy usługowej.

#### Charakterystyka i położenie strefy:

W/w strefa obejmuje obszary we wsiach: Wiskitki, Morgi, Starowiskitki, Starowiskitki Parcel, Stary Drzewicz, Guzów, Guzów Cukrownia, Józefów, Jesionka, Miedniewice.

Jest to obszar przewidywanego rozwoju zabudowy usługowej.

Strefa U obejmuje w znacznym stopniu nowe tereny zabudowy usługowej i wyznacza je jako duże kompleksy w sąsiedztwie autostrady A2 w miejscowościach Wiskitki, Starowiskitki, Morgi, Nowy Drzewicz. W strefie U w sąsiedztwie węzła na autostradzie w miejscowości Morgi oraz Wiskitki, przewiduje się lokalizację obiektów usługowych, obiektów/galerii handlowych, centrów kultury, obiektów sportowych, usług użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług gastronomicznych, salonów wystawienniczych, salonów samochodowych, drobnej wytwórczości. Na terenach przyległych do komunikacji, zwłaszcza w bezpośrednim sąsiedztwie Węzła Wiskitki, proponuje się zlokalizowanie miejsc obsługi podróżnych, bazy noclegowej, hoteli oraz miejsc parkingowych obsługujących ruch tranzytowy i turystyczny regionu.

W strefie U dopuszcza się sytuowanie ośrodków dla osób starszych, szczególnie w miejscowościach: Feliksów oraz Oryszew (w pobliżu istniejącej szkoły). W miejscowości Wiskitki w strefie U dopuszcza się nieuciążliwą produkcję.

W pozostałej części gminy strefa U obejmuje głównie istniejące obiekty usługowe.

Rozwój obszarów 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 zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

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

W strefie U wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwości w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.



Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Nie należy dopuszczać do zagradzania, zabudowywania, zasypywania oraz osuszania istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.

Postuluje się zaopatrzenie w energię ciepłą z użyciem źródeł innych niż węgiel.

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.

Komunikacja i infrastruktura:

Postuluje się ograniczanie rozwiązań ułatwiających ruch tranzytowy przez obszar strefy.

W planach miejscowych należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie 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.

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

- wysokość budynków do 15m (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu odpowiednio 8m i 10m). W sąsiedztwie węzła autostradowego proponuje się lokalizację zespołu budynków z dominantą wysokościową do 30m.
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu odpowiednio 25% i 30%).
- powierzchnia biologicznie czynna – min 20% (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu odpowiednio 70% i 65%) przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem, a dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady - przy jej granicy.

Na etapie planów miejscowych dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów. W planach miejscowych dla terenów zlokalizowanych w strefie U w sąsiedztwie węzła na autostradzie należy określić wskaźniki miejsc postojowych.

Zaleca się wprowadzanie zieleni towarzyszącej na terenach usługowych w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego i kulturowego. W strefie U zlokalizowanej wzdłuż projektowanej autostrady oraz węzła na autostradzie zaleca się zieleń tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne.

## Strefa US

### US – Obszary rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.

Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje obszar w Guzowie oraz tereny stawów i ich sąsiedztwa we wsi Wiskitki.

Ustala się ochronę wartości krajobrazowych przez zakaz lokalizowania inwestycji nie harmonizujących z otoczeniem oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnych.



Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Ustala się ochronę wód powierzchniowych oraz zachowanie istniejących zadrzewień leśnych i łąk. Nie należy osuszać naturalnych cieków wodnych.

Kierunki rozwoju infrastruktury:

Planuje się zaopatrzenie obszarów w niezbędne media infrastruktury technicznej. Zakłada się prowadzenie wszelkich koniecznych sieci w sposób minimalizujący ich wpływ na środowisko przyrodnicze.

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników (szambo). Istnieje możliwość lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Nie należy dopuszczać do zrzutu ścieków do cieków wodnych.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju. Ponadto dla wyznaczonych obiektów usług sportu i rekreacji należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych.

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

## Strefa UP

**UP - Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, tereny usługowo-produkcyjne, tereny składów i magazynów, usług użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej i innych.**

Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa UP obejmuje tereny położone we wsiach: Wiskitki, Nowy Drzewicz, Starowiskitki, Starowiskitki Parcel, Cyganka, Guzów, Guzów Cukrownia. Obecnie w obszarze tym znajdują się w większości tereny rolne.

Studium przewiduje na w/w obszarach wielofunkcyjny rozwój aktywności gospodarczej, nie wyłączając inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko. W strefie UP planuje się lokalizację obiektów usługowo-produkcyjnych, obiekty magazynowe i składowe, usługi transportowe oraz usługi związane z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Rozwój obszarów 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 o przeznaczeniu pod działalność usługową i produkcyjną wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwością w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:



### Środowisko przyrodnicze

W tworzonych planach miejscowych należy określić zasady ochrony środowiska, szczególną uwagę zwracając na rozwiązania wpływające na ograniczanie uciążliwości obszaru dla terenów sąsiednich. W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych nie należy lokalizować inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko. Zaleca się zielen izolacyjną tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki krajobrazowe i mikroklimatyczne terenów sąsiednich.

Nie należy zagradzać, zabudowywać, zasypywać oraz osuszać istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.

### Dziedzictwo kulturowe

Jeśli w strefie UP znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków należy w planach miejscowych określić strefy ochrony konserwatorskiej wokół tych zabytków.

Na etapie sporządzania planów miejscowych należy określić zasady dotyczące sytuowania reklam oraz charakter i kolorystykę obiektów usługowych.

### Komunikacja i infrastruktura

W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, nie wpływające negatywnie na sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu. Ponadto należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się także prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

Studium zaleca:

- wysokość budynków do 20m, z dopuszczeniem dominant do 25m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – min 10% przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem,
- zapewnienie miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwości rozładunku towarów.

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Ewentualne uciążliwości powodowane przez składy, magazyny oraz obiekty usługowe powinny zamykać się w granicach obszaru.

Na etapie sporządzania planu miejscowego dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.

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

## **Strefa P**

**P - Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, tereny usługowo-produkcyjne, tereny składów i magazynów, usług, zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej i innych.**

### Charakterystyka i położenie strefy:

Studium przewiduje na w/w obszarach wielofunkcyjny rozwój działalności gospodarczej, w oparciu o istniejący węzeł komunikacyjny na Autostradzie A2 i drodze krajowej nr 50. Podstawą rozwoju różnego rodzaju funkcji gospodarczych w otoczeniu dróg krajowych jest wykorzystanie możliwości transportu kołowego. Sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej, zwłaszcza samej Warszawy stwarza możliwości powiązań kapitałowych i funkcjonalnych dzięki bardzo dogodnemu połączeniu gminy Wiskitki z głównym



ośrodkiem administracyjno-inwestycyjnym kraju. Ponadto, duże znaczenie dla wyznaczenia obszaru rozwoju wielofunkcyjnego ma planowana budowa CPK.

W planach miejscowych należy wyznaczyć w zewnętrznej części strefy w sąsiedztwie innych obszarów o funkcjach wymagających zabezpieczenia przed niekorzystnym oddziaływaniem strefy- tereny zielone, których zagospodarowanie powinno obejmować zielone ekrany.

W strefie planuje się wielofunkcyjny rozwój aktywności gospodarczej nie wyłączając inwestycji oddziałujących na środowisko. W strefie P planuje się usługi produkcyjne, przemysł, usługi magazynowe i składowe, jak również usługi, handel, zamieszkanie zbiorowe, transport, obsługę komunikacji, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, OZE oraz usługi związane z gospodarką odpadami.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

#### Środowisko przyrodnicze

W tworzonych planach miejscowych należy określić zasady ochrony środowiska, szczególną uwagę zwracając na rozwiązania wpływające na ograniczanie uciążliwości obszaru dla terenów sąsiednich. W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych nie należy lokalizować inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko. Na etapie planu miejscowego, w obszarze spełniającym wymagania bezpiecznej odległości wynikającej z obowiązujących przepisów zostanie, dopuszczona bądź, nie dopuszczona ewentualna możliwa lokalizacja zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zieleń izolacyjną należy tak lokalizować aby tłumiła hałas oraz poprawiała warunki krajobrazowe i mikroklimatyczne terenów sąsiednich.

#### Dziedzictwo kulturowe

Jeśli w strefie P znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków należy w planach miejscowych określić strefy ochrony konserwatorskiej wokół tych zabytków.

#### Komunikacja i infrastruktura

W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, nie wpływające negatywnie na sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu. Ponadto należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego.

Studium ustala:

- wysokość budynków do 45m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – min 10% przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem,
- zapewnienie miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwości rozładunku towarów.
- W celu ograniczenia uciążliwości w tym uciążliwości hałasowych obsługa terenów strefy położonych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej winna odbywać się od strony innej niż tereny zabudowy mieszkaniowej.

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Ewentualne uciążliwości powodowane przez składy, magazyny oraz obiekty usługowo- produkcyjne powinny zamykać się w granicach obszaru.

Na etapie sporządzania planu miejscowego dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych



użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.

### **Wykaz rysunków:**

Infrastruktura - kierunki rozwoju.  
(skala 1:25 000)

Komunikacja - kierunki rozwoju.  
(skala 1:25 000)



## C. UZASADNIENIE WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI

### 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 oraz Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także uwarunkowania wynikające z przeprowadzonych analiz opracowania niniejszego studium.

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

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 zdiagnozowane w podstawowych dziedzinach:

- środowisko przyrodnicze:

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

- środowisko kulturalne:

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.

- polityka społeczna:

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.

- polityka gospodarcza:

Obejmuje działania realizujące cele strategiczne gminy, które zmierzają do rozwoju różnych form działalności gospodarczych głównie wzdłuż drogi krajowej. Związane jest to z rozwojem aglomeracji warszawskiej oraz nasilającym się rozwojem terenów budownictwa mieszkaniowego.

- polityka przestrzenna:

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



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

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

Zasady wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zostały przyjęte jako nadrzędne, co gwarantuje 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**

W celu uaktualnienia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gmina przystąpiła do jego zmiany.

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

- umożliwienia rozwoju przestrzennego z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju,
- stworzenia odpowiednich warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej, a także prawidłowego rozwoju sieci osadniczej,
- ochrony przestrzeni rolniczej obejmującej tereny na gruntach II-IV klasy bonitacyjnej oraz ochrony gruntów leśnych,
- ochrony środowiska przyrodniczego: krajobrazu rolniczego oraz zachowania bioróżnorodności,
- przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej.

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

Studium ma służyć promocji gminy poprzez przedstawienie jej walorów oraz możliwości lokalizowania inwestycji oraz pełnić rolę informacyjną

### **Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Wiskitki**

Gmina Wiskitki położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego. Administracyjnie należy do powiatu żyrardowskiego. Północno – zachodnią granicę gminy stanowi granica województwa łódzkiego. Sąsiaduje z miastem Żyrardów oraz następującymi gminami: Puszcza Mariańska, Bolimów, Nowa Sucha, Teresin, Baranów, Jaktorów oraz Radziejowice.



Gmina zajmuje powierzchnię 15015 ha (150,15km<sup>2</sup>), obejmując 40 wsie skupione w 38 sołectwach. Gęstość zaludnienia w gminie Wiskitki wynosi 65,30 osób/km<sup>2</sup>.

Przez teren gminy przebiegają ważne szlaki komunikacyjne:

Drogowe :

- Autostrada A2 Berlin - Warszawa
- Droga krajowa nr 50 relacji Grójec – Sochaczew
- Droga wojewódzka nr 719 Warszawa–Pruszków–Żyrardów-Kamion

Linia kolejowa o państwowym znaczeniu: nr 1 relacji Warszawa – Katowice.

Gmina Wiskitki wyróżnia się walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Około 20% terenów gminy zajmują charakteryzujące się szczególną malowniczością i różnorodnością krajobrazu lasy, z których część objęta jest ochroną prawną w ramach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Teren gminy wchodzi również w skład Bolimowsko – Radziejowickiego z dolina środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przez teren Gminy przepływają następujące rzeki: Pisia Gągolina, Sucha, Sucha Nida i Wierzbianka należące do prawego dorzecza rzeki Bzury.

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

Teren gminy Wiskitki (wg danych Urzędu Gminy na dzień 31.12.2012 r.) zamieszkuje 99857 osób. Średnia gęstość zaludnienia w Gminie wynosiła w 2012 roku 65,30 osoby/km<sup>2</sup>, co jest wielkością typową dla gmin podmiejskich, ze znacznym udziałem terenów rolnych, rolno-leśnych i leśnych.

[Pod koniec 2018r. \(wg danych Urzędu Gminy na dzień 31.12.2018r.\) liczba ludności wzrosła do 9883 osób, w tym 4929 kobiety, a gęstość zaludnienia wynosiła 66 osób/km<sup>2</sup>.](#)

Miejscowościami o największej gęstości zaludnienia są: Wiskitki (1352 osoby), Jesionka (873 osoby), Guzów-Osada (846 osób), Franciszków (636 osób), Stare Kozłowice (524 osoby) oraz Miedniewice (521 osób). Najmniejszą gęstość zaludnienia mają miejscowości: Stara Wieś (22 osoby), Podbuszyce (23 osoby), Tomaszew (42 osoby), Podoryszew (50 osób), Starowiskitki-Parcel (53 osoby) oraz Morgi (56 osób).

Struktura ludności kształtuje się korzystnie dla dalszego rozwoju gminy. Wg podziału ludności na ekonomiczne grupy wieku ok. 63% ludności gminy jest w wieku produkcyjnym, natomiast ok. 25% w wieku przedprodukcyjnym.

Grupy wiekowe w procencie ogólnej liczby ludności w 2012 r., [a w 2018r.:](#)

- wiek przedprodukcyjny - 1992 osób (20,21%), - [1874 \(18,96%\)](#),
- wiek produkcyjny - 6211 osób (63,01%), - [6099 \(61,71%\)](#),
- wiek poprodukcyjny - 1654 osób (16,783%), - [1910 \(19,33%\)](#).

Ludność gminy od wielu lat cechuje ujemny poziom przyrostu naturalnego. Wyjątek stanowią lata 2007, 2010 i 2012, gdzie wystąpił dodatni wynik (odpowiednio 0,7; 0,2 i 0,4 na 1000 mieszkańców). Ujemny przyrost naturalny jest efektem wysokiego poziomu zgonów oraz niskiego poziomu urodzeń, które w gminie utrzymują się od wielu lat.

Korzystnym procesem demograficznym jest dodatnie saldo migracji utrzymujące się od 2002r. Jest ono wyrazem poprawiającej się atrakcyjności gminy. Rozwój gminy i nowe inwestycje zewnętrzne, które z upływem czasu winny zaowocować wzrostem miejsc pracy przyczynią się do napływu ludności i dodatniego salda migracji. I tak np. w roku 2010 na terenie gminy zameldowało się 180 nowe osoby, a w tym czasie wymeldowały się 98.

[W ostatnich latach można zaobserwować znaczne wahania wskaźnika migracji. W przypadku gminy Wiskitki saldo migracji jest raczej dodatnie poza rokiem 2013 i 2017, gdzie ilość osób wymeldowujących się jest większa od ilości osób meldujących \(szczegółowe dane w ust. 8 Analizy służące określeniu potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Wiskitki pkt. 8.11 Demografia – analiza stanu istniejącego\).](#)



Ogółem w gminie Wiskitki na koniec 2012r. zarejestrowanych było 604 bezrobotnych, z czego 264 osób to kobiety, a 340 – mężczyźni. Do roku 2008 następował spadek liczby bezrobotnych w gminie Wiskitki z poziomu 604 osób do 344 osób. Od roku 2008 następuje stały bardziej lub mniej dynamiczny wzrost liczby bezrobotnych. W przeciągu 4 lat (w latach 2008 – 2012) liczba bezrobotnych wrosła o 260 osób.

Na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba bezrobotnych w gminie Wiskitki zarejestrowanych na dzień 31.12.2018r. wyniosła 422 osoby i była niższa o 50 osób od liczby zarejestrowanych bezrobotnych na koniec 2017r., a pod koniec czerwca 2019r. były to już tylko 404 osoby.

Z tego wynika, że bezrobocie w gminie w przedziale ostatnich lat systematycznie maleje, a zatrudnienie zwiększa się.

Od roku 2000 następował w gminie sukcesywny wzrost liczby podmiotów gospodarczych, z wyraźnym spadkiem w roku 2009 i okresem względnej stabilizacji w latach 2004 – 2007. W 2012r. działało na terenie gminy 705 podmiotów gospodarczych czyli o 20,28% więcej niż w 2000r.

Najwięcej podmiotów gospodarczych działa w dużych ludnościowo i dobrze skomunikowanych wsiach. Podmioty gospodarcze zlokalizowane są przede wszystkim w Wiskitkach, Guzowie, Nowym Drzewiczu oraz Miedniewicach. Lokalna działalność obejmuje głównie działalność produkcyjną, budownictwo oraz transport. Niedowartościowany jest natomiast udział hoteli i restauracji, co stanowi poważne ograniczenie dla rozwoju często postulowanych rekreacyjno-wypoczynkowych funkcji Gminy.

Na terenie gminy Wiskitki funkcjonują cztery szkoły podstawowe: w Wiskitkach, Guzowie, Miedniewicach i Franciszkowie oraz jedno gimnazjum w Wiskitkach i Zespół Szkół im. Marii Skłodowskiej – Curie w Wiskitkach.

#### Uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe

Obszar Gminy położony jest na Niżu Polskim, na granicy dwóch jednostek (makroregionów) fizyczno-geograficznych (wg. Kondrackiego oraz Zb. Klajnerta), tj. Równiny Łowicko-Błońskiej oraz Wysoczyzny Rawskiej z wyraźnie zaznaczającym się mikroregionem doliny rzeki Rawki. Obszar Gminy znajduje się w dorzeczu rzeki Bzury i odwadniany jest przez następujące ciek: Pisię Gągołinę, Suchą Nidę.

Dla rozwoju gminy istotne znaczenie mają związki z otoczeniem wynikające z regionalnych i krajowych powiązań ekologicznych. Południowa część gminy Wiskitki położona jest w obszarze chronionym tj. w Bolimowskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie oraz w Bolimowsko – Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Istotną ekologiczną rolę spełniają również liczne kompleksy leśne i tereny łąkowe w otoczeniu cieków, pełniące funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności obszarów szczególnie chronionych. W obszarze gminy znajdują się również użytki ekologiczne, park wiejski oraz liczne pomniki przyrody.

Na terenie gminy przeważają gleby IIIb, IVa, IVb i V klasy bonitacyjnej. Gleby klas II-IV stanowią około 62% ogółu gruntów użytkowanych rolniczo i są położone w północnej części gminy.

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

Plan Województwa zakłada dla terenu gminy Wiskitki ochronę i powiększenie istniejącego Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz utrzymanie z niewielką korektą granic Bolimowsko – Radziejewskiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.



W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego gmina Wiskitki została zakwalifikowana do obszarów rolnictwa intensywnego, jednak bez wskazania dominującego kierunku produkcji.

### **Wpływ istniejących uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki:**

#### Czynniki wpływające na realizację celów rozwoju gminy.

W gminie Wiskitki czynnikami wskazującymi na możliwości realizacji celów rozwoju są następujące czynniki stanowiące główne uwarunkowania:

- Dobre połączenie drogowe z Warszawą, Łodzią, Żyrardowem i Skierniewicami;
- Położenie Gminy w Bolimowskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- Przeobrażenia zachodzące w Gminie. Zmiana jej charakteru – z gminy wiejskiej w podmiejską.
- Duży obszar gruntów o wysokiej przydatności rolniczej oraz położenie w obrębie aglomeracji warszawskiej. Przeznaczenie rolnicze zostaje utrzymane w gminie Wiskitki. Tereny Gminy Wiskitki wchodzą w skład terenów zaplecza lokalnego ruchu rekreacyjno-turystycznego Warszawy.
- Dobre warunki dla lokalizacji nieuciążliwego przemysłu wzdłuż autostrady A2, drogi krajowej nr 50.

#### Szanse rozwoju:

- zainteresowanie ludności miejskiej terenami rekreacyjnymi;
- możliwość rozwoju turystyki, agroturystyki, rekreacji i wypoczynku na bazie miejsc atrakcyjnych turystycznie, kulturowo, przyrodniczo i krajobrazowo, ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych;
- bliskość Warszawy i Łodzi szansą lokalizowania nowych podmiotów gospodarczych;
- możliwość zwiększenia konkurencyjności rolnictwa poprzez specjalizację produkcji rolniczej, restrukturyzację w kierunku ekologicznym i zintegrowanym oraz wprowadzanie pozarolniczej działalności w istniejących siedliskach rolniczych;
- migracje ludności z aglomeracji warszawskiej i łódzkiej na obrzeża – co spowoduje wzrost liczby ludności m.in. w regionie żyrardowskim;
- rozwój sieci infrastruktury technicznej;
- częściowe położenie gminy na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;
- dolesienia i zalesienia na słabych glebach – możliwość uzyskania dofinansowań z UE;
- racjonalna gospodarka gruntami w zakresie scalania gruntów (Drzewicz);
- obecność na terenie gminy autostrady A2 Berlin – Moskwa i włączenie do węzła komunikacyjnego w Wiskitkach;
- dobre warunki dla lokalizacji nieuciążliwego przemysłu wzdłuż drogi krajowej i wojewódzkiej.

#### Zagrożenia związane z rozwojem gminy Wiskitki:

- spadek opłacalności produkcji rolnej ze względu na niskie ceny produktów rolnych oraz stale wzrastające ceny towarów i usług nabywanych przez rolników – powodują obniżenie dochodowości produkcji rolnej, a co za tym idzie odpływ ludności z rolnictwa do innych sektorów gospodarki;
- w południowej części gminy wzrost udziału gospodarstw nie utrzymujących się z produkcji rolnej;
- migracja ludności wiejskiej do miast;
- przebieg drogi krajowej i wojewódzkiej z nasilonym ruchem – zagrożenie dla środowiska i niebezpieczeństwo dla ruchu pieszego mieszkańców;



- ograniczenie we wprowadzaniu zabudowy na obszarach chronionych: Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- obudowywanie lasów;
- niekorzystny wpływ niektórych rodzajów inwestycji na środowisko.

### **Cele i kierunki polityki przestrzennej na obszarze gminy**

Zadaniem studium jest dostosowanie struktury przestrzennej do celów założonych w Strategii rozwoju gminy. Jako główny cel polityki przestrzennej gminy studium zakłada zatem:

Stworzenie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju gminy, przy zachowaniu niezbędnego komfortu przestrzennego, wartości kulturowych i przyrodniczych, prowadzącego do polepszenia standardu życia lokalnej społeczności.

Realizacja powyższych zamierzeń będzie prowadzona przez następujące działania:

- wyznaczenie obszarów zapewniających rozwój gospodarczy gminy Wiskitki, w tym wytworzenie stref rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku działalności gospodarczej w rejonie węzła komunikacyjnego „Wiskitki” autostrady A2 oraz w sąsiedztwie autostrady w miejscowościach Wiskitki, Morgi, Starowiskitki, Nowy Drzewicz, Cyganka,
- zachowanie i ochronę przestrzeni produkcji rolniczej w szczególności w kompleksach żyznych gleb (gruntów II, III i IV klasy bonitacyjnej),
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju przedsiębiorczości wśród lokalnej społeczności oraz pozyskania inwestorów zewnętrznych,
- stworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy,
- rozwój układu komunikacyjnego,
- stworzenie warunków dla poprawy jakości środowiska przyrodniczego,
- ochronę i eksponowanie wartości zabytkowych,
- zagospodarowanie terenów w oparciu o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój,
- rozwój agroturystyki, turystyki weekendowej na terenach ciekawych przyrodniczo i krajobrazowo,
- zaspokojenie potrzeb społecznych.

Dla realizacji strategicznych celów rozwoju gminy, uwzględniając zawarte w diagnozie stanu istniejącego uwarunkowania oraz zasady wynikające z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju i Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego, a także zachowując ciągłość polityki przestrzennej gminy i kontynuując dotychczasowe zagospodarowanie i istniejące uzbrojenie terenu, dla obszaru gminy Wiskitki zostały wyznaczone strefy funkcjonalne.

#### Strefy funkcjonalne:

#### **R strefa produkcji rolnej**

**R1** - Obszary rolnicze położone w kompleksach żyznych gleb.

**R2** - Obszary rolnicze.

**R3** - Obszary urządzeń obsługi produkcji rolnej.

**R4** - Obszary urządzeń obsługi produkcji rolnej z docelowym przekształceniem w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej.

#### **L strefa produkcji leśnej**

**L** - Obszary lasów.

#### **R/L strefa rolna z możliwością zalesień**

**R/L** - Obszary rolne z możliwością zalesień.

#### **RE strefa ekologiczna**



**RE** – Obszary korytarzy ekologicznych, użytków zielonych i lasów wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.

**ZP** – Tereny zieleni parkowej.

**ZC** – Tereny cmentarzy.

### **MN strefa mieszkaniowa**

**MN1** – Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych (w tym usług użyteczności publicznej) z zachowaniem istniejącej zabudowy zagrodowej.

**MN2** - Obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

**MN3** - Obszary ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej, usług turystycznych (agroturystyki) oraz usług nieuciążliwych.

### **MU strefa mieszkaniowo - usługowa**

**MU** – Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowo – usługowej, drobnej wytwórczości.

### **U/MN strefa usługowo - mieszkaniowa**

**U/MN** – Obszary rozwoju zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej.

### **U strefa usługowa**

**U** – Obszary rozwoju zabudowy usługowej.

### **US strefa rekreacyjna**

**US** – Obszary rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.

### **UP Strefa rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych**

**UP** - Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, tereny usługowo-produkcyjne, tereny składów i magazynów, usług użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej i innych.

### **P Strefa rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych**

**P** - Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, tereny usługowo-produkcyjne, tereny składów i magazynów, usług, zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej i innych.

### **W strefa wód powierzchniowych śródlądowych**

**W** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.



## Uzasadnienie

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przewiduje się pozostawienie obszarów o bardzo dobrych i dobrych glebach pod produkcję rolniczą. Za w/w przeznaczeniem przemawia fakt, że w północnej części gminy przeważają grunty o wysokiej przydatności rolniczej.

Wyznaczono również tereny mieszkaniowe z dopuszczeniem dolesień oraz możliwością realizowania zabudowy rekreacyjnej. Obecnie gmina traci swój wiejski charakter i przeobraża się w gminę podmiejską. Teren gminy Wiskitki położony na południe od autostrady A2 znajduje się w strefie nizinnej I ONW (obszarów o niekorzystnych warunkach gospodarowania), a więc w strefie o niesprzyjających, ale nie najgorszych warunkach gospodarowania. Należą do niego obszary miejscowości: Feliksów, Hipolitów, Nowa wieś i Wiskitki. Z kolei miejscowości: Antoniew, Działki, Franciszków, Jesionka, Józefów, Łubno, Nowe Kozłowice, Popielarnia, Prościeniec, Smolarnia, Sokule, Tomaszew należą do strefy nizinnej II ONW. Zdecydowano tak na podstawie charakterystyk dotyczących czynników wpływających na rolniczą przestrzeń produkcyjną (jakość gleby, klimat, rzeźba terenu, stosunki wodne), czynników dotyczących gęstości zaludnienia oraz udziału ludności powiązanej z rolnictwem.

W strefie produkcji rolnej zostały wyodrębnione obszary rolne położone w kompleksach żyznych gleb, obszary obsługi produkcji rolnej we wsiach Guzów i Babskie Budy.

Jednocześnie tereny gminy Wiskitki wchodzą w skład terenów zaplecza lokalnego ruchu rekreacyjno-turystycznego Warszawy.

Dzięki dobremu połączeniu z Warszawą i Łodzią oraz połączeniu drogowemu z Żyrardowem, Sochaczewem i Skierniewicami, przyszli mieszkańcy Gminy będą mogli w łatwy i szybki sposób dostać się do powyższych miast.

Południowa część gminy, ze względu na występowanie słabszych kompleksów gleb, została przeznaczona w studium pod obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług użyteczności publicznej, obszary ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej, usług turystycznych, zamieszkania zbiorowego oraz usług nieuciążliwych obsługujących obszar. Wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych w północnej części gminy wyznaczone zostały obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Strefa mieszkaniowo - usługowa MU zlokalizowana jest we wsiach: Nowe Kozłowice, Wiskitki, Miedniewice, Guzów, Franciszków, Jesionka, Sokule, Feliksów, Działki.

Obszary rozwoju zabudowy usługowej z zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej wyznaczają strefy U i U/MN we wsiach: Wiskitki, Oryszew, Stary Drzewicz, Nowy Drzewicz, Morgi, Starowiskitki, Cyganka, Guzów, Guzów Cukrownia.

Strefę rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych (UP) zlokalizowano głównie wzdłuż autostrady A2 we wsiach Wiskitki, Starowiskitki, Stare Kozłowice oraz wzdłuż drogi krajowej nr 50 w miejscowości Cyganka. Położenie gminy w Bolimowskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie oraz w Bolimowsko - Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu ogranicza rozwój uciążliwego przemysłu i usług oraz składów i magazynów.

Tereny dolesień na gruntach rolnych wskazano na słabych glebach - V i VI klasy bonitacyjnej w pobliżu dużych kompleksów leśnych, natomiast ciągi ekologiczne - wzdłuż cieków wodnych. Obszary te przylegają lub zajmują dna dolin rzecznych i obniżeń bezodpływowych, na których dominują grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia z uwagi na bardzo słabe warunki geotechniczne oraz wysoki poziom wód gruntowych (poniżej 1 m p.p.t.). Umożliwiają zachowanie różnorodności biologicznej, oraz ochronę cennych gatunków roślin i zwierząt.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w perspektywie czasowej gmina Wiskitki ma stać się bezpieczną przestrzenią życiową, w której zachowane zostaną dotychczasowe walory przyrodnicze, a powstająca i projektowana infrastruktura techniczna jak i zarazem społeczna oraz ekonomiczna zadecydują o dynamicznym rozwoju przedmiotowej gminy.



Teren objęty zmianą studium dla fragmentów miejscowości Cyganka, Wiskitki, Nowy Oryszew, Janówek, Oryszew Osada, Stary Drzewicz, Nowy Drzewicz i Starowiskitki ma na celu włączenie przedmiotowych fragmentów miejscowości do nowo wyznaczonej strefy rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, tereny usługowo – produkcyjne, tereny składów i magazynów, usług, zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej i innych (P) oraz do faktycznego zagospodarowania w terenie. Tereny objęte zmianą oraz tereny już zainwestowane w obrebie autostrady A2 i węzła Wiskitki tworzą łącznie zwartą strefę aktywności gospodarczej.

Na fragmentach miejscowości Prościeniec objętych zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki przeznaczenie pozostanie bez zmian.

#### Materiały wyjściowe:

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

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki (Uchwała Nr 71/99/8 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 30 grudnia 1999 roku) – część tekstowa i załączniki graficzne,
- Strategia Rozwoju Gminy Wiskitki, Wiskitki lipiec 2006 r.,
- [Strategia Rozwoju Gminy Wiskitki na lata 2017- 2022](#), (uchwała nr 6/XXVIII/17 Rady Gminy Wiskitki z dnia 03 marca 2017r.),
- [Strategia rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku](#), uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.,
- [Strategii Rozwoju Powiatu Żyrardowskiego na lata 2015-2025](#) ( Uchwała Nr X/57/15 z dnia 24 września 2015r.),
- Ocena fizjograficzna obszaru gminy Wiskitki, 1997 rok, K. Nowakowski,
- Program Ochrony Środowiska w Gminie Wiskitki na lata 2004 – 2012, czerwiec 2004r.,
- Podstawowe informacje ze spisów powszechnych dotyczących gminy wiejskiej Wiskitki: Narodowy Spis Powszechny z 2002 roku oraz Powszechny Spis Rolny z 2002r, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2003,
- Plan Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, Urząd Wojewódzki w Łodzi,
- ~~Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004r.),~~
- [Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego](#) (Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r.),
- Program Ochrony Środowiska z Planem Gospodarki Odpadami na lata 2004 - 2012 dla powiatu żyrardowskiego,
- Wykaz obiektów zabytkowych znajdujących się na terenie gminy Wiskitki,
- Program Ochrony Przyrody, stan na 01.01.2004r., RDLP Łódź, Nadleśnictwo Radziwiłłów,
- Informacje dotyczące bezrobocia na terenie gminy Wiskitki, Powiatowy Urząd Pracy w Żyrardowie,
- Strona internetowa gminy Wiskitki,
- Zestawienie gruntów gminy Wiskitki ze względu na ich strukturę własności, Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Warszawa,
- Informacje dotyczące liczby dzieci i nauczycieli w placówkach oświatowych na terenie gminy Wiskitki,
- Podmioty gospodarcze i ich działalność w gminie Wiskitki,
- Zestawienie powierzchni oraz liczby ludności w poszczególnych wsiach gminy Wiskitki,
- Dane demograficzne dla gminy Wiskitki.
- Stan środowiska w województwie łódzkim w 2000 roku. Raport.
- Podział hydrograficzny Polski, Warszawa 1983 r.



- Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, Warszawa 2011r.

Materiały graficzne:

- Mapa topograficzna obszaru gminy Wiskitki w skali 1:10 000 – zeskanowana w wersji czarno-białej (Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie),
- Mapa numeryczna ewidencji gruntów obszaru gminy Wiskitki (Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie, Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny),
- [Mapa numeryczna ewidencji gruntów oraz zasadnicza dla fragmentu miejscowości Starowiskitki \(Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie, Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny\),](#)
- Powykonawcza inwentaryzacja geodezyjna sieci wodociągowej gm. Wiskitki,
- mapa w skali 1:10 000: Hipsometra, Gleby, Geologia – warunki gruntowo-wodne,
- Mapy glebowo-rolnicze wsi gminy Wiskitki w skali 1:5000,
- Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Wiskitki, wraz z załącznikiem graficznym w postaci mapy 1:25 000,
- Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II – rzeka Sucha – Warszawa, Maj, 2006r.,
- Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II – rzeka Pisia Gągolina – Warszawa, Maj, 2006r.,
- Ocena fizjograficzna obszaru gminy Wiskitki, Krystyna Nowakowska.

