

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

URZĄD GMINY W SOBOLEWIE



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIX/234/2014
Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 kwietnia 2014 r.
w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew

*Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII/173/2020
Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.*

*- TEKST UJEDNOLICONY –
Warszawa, 2020*



**Usługi Urbanistyczne
Robert Jaworski
ul. Dobra 8/10 m.49, 00-388 Warszawa**

Na zlecenie:

GMINY SOBOLEW
reprezentowanej przez
ANDRZEJA KOSZUTSKIEGO – WÓJTA GMINY SOBOLEW
ul. Rynek 1, 08-460 Sobolew

Opracował zespół w składzie:

Główny projektant:

mgr inż. arch. Robert Jaworski
nr uprawnień: WOIU, WA-071

członkowie zespołu:

mgr inż. arch. kraj. Paulina Gadaj
mgr Agata Watoła IU KT- 464

Warszawa, 2014

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew

załącznik nr 1: część tekstowa „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew”

do uchwały Nr XXII/173/2020
Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.

Tekst ujednociony zawiera zmiany wyróżnione kolorem fioletowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 lutego 2018 r., znak: WNP-II.742.115.2017 oraz Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 maja 2019 r., znak: WNP-II.742.4.2019.

Tekst ujednociony zawiera zmiany wyróżnione kolorem niebieskim i kursywą, wprowadzone do tekstu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.

wykonawca: **BUDPLAN Sp. z o.o.**
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net

autorzy:

główny projektant:	<i>mgr inż. Anna Bereś</i>
zagospodarowanie przestrzenne:	<i>inż. Adam Potapowicz mgr inż. Magda Walczewska</i>
środowisko przyrodnicze:	<i>inż. Zuzanna Górecka-Gąbka mgr Agata Grzelak mgr inż. Aleksandra Radawiec</i>
infrastruktura techniczna:	<i>inż. Anna Wojtczuk</i>
komunikacja:	<i>inż. Kamil Suchożębski</i>

Warszawa, 2020

Spis treści

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE	9
1 . WPROWADZENIE	9
1.1 Podstawa prawna Studium	9
1.2 Zadania Studium	9
1.3 Charakter, obszar i zakres Studium	11
2. PODSTAWOWE DOKUMENTY STRATEGICZNE I PROGRAMOWE	13
3. INTERPRETACJA ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZE STUDIUM	14
II. UWARUNKOWANIA	15
1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE	15
2. POŁOŻENIE GMINY W WOJEWÓDZTWIE	15
2.1 Uwarunkowania przyrodnicze	18
2.2 Uwarunkowania społeczno-gospodarcze	18
2.3 Uwarunkowania komunikacyjne	20
2.4 Uwarunkowania infrastrukturalne	22
2.4.1 Zaopatrzenie w gaz	22
2.4.2 Zaopatrzenie w ciepło	22
2.4.3 Zaopatrzenie w energię elektryczną	22
2.5 Polityka ponadlokalna w obszarze Gminy	23
2.6 Uwarunkowania zewnętrzne – Szanse i ograniczenia rozwoju Gminy Sobolew	24
3. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE	25
3.1 Demografia	25
Ocena stanu istniejącego	25
3.2 Prognoza demograficzna	29
4. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE TERENU I OBSERWOWANE TRENDY ZMIAN	30
4.1 Zabudowa mieszkalna	30
4.2 Gospodarka gruntami	30
4.3 Zabudowa usługowo-produkcyjna	31
4.4 Infrastruktura społeczna	32
4.4.1 Oświata i wychowanie	32
4.4.2 Ochrona zdrowia i opieka społeczna	34
4.4.3 Kultura	34
4.4.4 Sport i rekreacja	35
4.4.5 Gospodarka komunalna	35
4.5 Komunikacja	37
5. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	39
5.1 Budowa geologiczna	39
5.2 Surowce mineralne	39
5.3 Rzeźba powierzchni ziemi	41
5.4 Gleby	41
5.5 Klimat i jakość powietrza	41
5.6 Wody	42
5.7 Bioróżnorodność	42
5.8 Ochrona przyrody	43
5.9 Leśna przestrzeń produkcyjna	44
6. ŚRODOWISKO KULTUROWE I KRAJOBRAZ	46
6.1 Zarys pradziejów Gminy Sobolew	46
6.2 Rozwój osadnictwa	46

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

6.3 Zabytki sakralne	47
6.4 Zespoły dworskie i folwarczne	47
6.5 Zabytki techniki	47
6.6 Cmentarze	48
6.7 Miejsca pamięci narodowej	48
6.8 Kapliczki, figury i krzyże przydrożne	48
6.9 Obiekty, zespoły i obszary prawnie chronione	48
7. GOSPODARKA GMINY	56
7.1 Struktura gospodarcza	56
7.2 Funkcje społeczno-gospodarcze Gminy	56
7.3 Źródła dochodów mieszkańców Gminy	57
7.4 Budżet i dynamika rozwoju	57
7.5 Wybrane elementy gospodarki gruntami – stan prawny gruntów	58
7.5.1. Grunty komunalne	58
7.5.2. Wartość gruntów	59
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	60
9. UWARUNKOWANIA ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO GMINY	60
9.1 Podsumowanie uwarunkowań	60
9.2 Najistotniejsze uwarunkowania	62
9.3 Przesłanki dotyczące kształtowania przestrzeni	63
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	64
10.1 Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	64
10.2 Prognozy demograficzne	67
10.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	74
10.3.1 Metodyka	74
10.3.2 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy	74
10.3.3 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej	81
10.3.4 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w rozdziale 3	89
10.3.5 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy	92
10.4 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	93
10.5 Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy	95
10.6 Podsumowanie	96
III. RYSUNKI UWARUNKOWAŃ	98
IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA	99
1. ZAŁOŻENIA I CELE ROZWOJU	99
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	100
3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	100

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

3.1	Obszary wymagające przekształceń i rekultywacji	100
3.1.1	<i>Obszary zdegradowane</i>	100
3.2	Przeznaczenie terenów	100
3.2.1	Tereny zabudowy centrum wsi gminnej – CM	101
3.2.2	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – WW	101
3.2.3	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej i letniskowej – WW-L	101
3.2.4	Tereny usług publicznych – UP	102
3.2.5	Tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania – P	102
3.2.6	Tereny eksploatacji powierzchniowej – PG	102
3.2.7	Tereny produkcji rolniczej z przewagą gleb dobrych (klasa III) – R1	103
3.2.8	Tereny produkcji rolniczej z przewagą gleb słabych (klasy IV-VI) – R2	103
3.2.9	Zespoły parkowe w obszarach objętych strefą konserwatorską - ZP	103
3.2.11	Lasy - ZL	103
3.2.12	Lasy wodochronne – ZLo	103
3.2.13	Cmentarze - ZC	103
3.2.14	Tereny zieleni nieurządzonej - RZ	104
3.2.15	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - WS	104
3.2.16	Oczyszczalnie ścieków – K	104
3.2.17	Elektrownie wiatrowe – Ew	104
3.2.18	Tereny infrastruktury technicznej – IT	104
3.2.19	Obszar przestrzeni publicznej	105
3.2.20	<i>Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P1</i>	105
3.2.21	<i>Tereny eksploatacji powierzchniowej złóż – PG1</i>	105
3.2.22	<i>Teren obsługi komunikacji – KS1</i>	105
3.3.	Postulowane standardy (parametry i wskaźniki) zabudowy i zagospodarowania terenu (dotyczy terenów przeznaczonych do zagospodarowania w studium – nie dotyczy terenów zagospodarowanych)	107
3.3.1.	<i>Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów dla obszarów objętych zmianą studium w obrębach geodezyjnych Sobolew i Godzisz:</i>	108
3.4.	Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	109
4.	KIERUNKI ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I UZDROWISK	109
4.1.	Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów	109
4.2.	Kierunki oraz zasady ochrony przyrody. Propozycje rozszerzenia ochrony prawnej	112
4.3.	Obszary uzdrowisk	114
4.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	114
5.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	114
5.1	Gleby i rolnicza przestrzeń produkcyjna	114
5.2	Leśna przestrzeń produkcyjna	114
6.	KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	115
6.1	Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu	116

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

6.2 Ochrona konserwatorska	117
6.3 Ochrona dóbr kultury współczesnej.....	119
6.4 Wytyczne określania ustaleń i zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	119
7. KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	120
7.1 Kształtowanie systemu komunikacyjnego.....	120
7.1.1 Układ dróg zewnętrznych	120
7.1.2 Układ dróg wewnętrznych	121
7.2 Kształtowanie systemu komunikacyjnego.....	122
7.3 Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	122
8. KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	123
8.1 Zaopatrzenie w energię elektryczną	123
8.2 Odnawialne źródła energii	124
8.3 Zaopatrzenie w gaz	125
8.4 Telekomunikacja, informatyzacja. Rozwój społeczeństwa informacyjnego	125
8.5 Gospodarka wodno – ściekowa.....	125
8.5.1 Zaopatrzenie w wodę	125
8.5.2 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych	126
8.5.3 Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych	126
8.6 Gospodarka odpadami.....	127
8.7 Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	128
9. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	128
9.1 Polityka wyposażenia gminy w infrastrukturę społeczną.....	128
9.2 Rozwój infrastruktury oświatowej.....	128
9.3 Rozwój infrastruktury kulturalnej, sportowej, rekreacyjnej i turystycznej	129
9.4 Rozwój infrastruktury służby zdrowia i opieki społecznej	129
9.5 Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa Gminy	129
9.6 Polityka gospodarki gruntami	130
9.7 Cmentarze	130
10. KIERUNKI ZABEZPIECZENIA WYMOGÓW OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA	130
11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	131
11.1 Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	131
11.2 Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	132
12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	132
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	132
14. ZAMIERZENIA I OBOWIĄZKI PLANISTYCZNE GMINY	133
14.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	133
14.2 Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	133
14.3 Obszary, wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	134
15. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ SĄSIEDNICH GMIN I WOJEWÓDZTWA.....	134
16. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA	134

17. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY
STUDIUM..... 135

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

1 . WPROWADZENIE

1.1 Podstawa prawna Studium

Podstawę prawną sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew”, zwanego dalej Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz podjęta Uchwała Rady Gminy w Sobolewie nr XVI/102/2012 z dnia 13 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew. Niniejsze Studium zastępuje dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przyjęte uchwałą Nr XXX/214/2002 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 17 stycznia 2002 r.

Na podstawie uchwały Nr IX/67/2019 z dnia 24 czerwca 2019 r. Rada Gminy w Sobolewie przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew. Zmiana dotyczy trzech obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Sobolew oraz Godzisz. Dwa obszary w obrębie geodezyjnym Godzisz o powierzchni ok. 4,23 ha, są obecnie niezagospodarowane, z kolei obszar zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Sobolew o powierzchni ok. 22,96 ha jest częściowo przeznaczony pod działalność zakładu produkcyjnego SANTE. Przedmiotem zmiany studium jest przeznaczenie obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Godzisz pod poszerzenie terenów eksploatacji powierzchniowej, obecnie wyznaczonej na terenach sąsiednich. Ponadto zmiana studium w obrębie geodezyjnym Sobolew dotyczy zmiany przeznaczenia terenów produkcji rolniczej oraz częściowo terenów zabudowy centrum wsi gminnej i terenów wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Zakres zmiany studium jest zgodny z zakresem określonym w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., poz. 1233). Do studium wprowadzono zmianą treści wymagane w powyższych aktach prawnych, a które dotychczas w studium nie występowały. Jednocześnie zmieniono ustalenia studium dotyczące obszaru zmiany, które na czas przyjmowania zmiany studium były nieaktualne. Ustalenia aktualne oraz odnoszące się do obszarów nieobjętych zmianą studium zachowano bez zmian.

1.2 Zadania Studium

Do zadań Studium należy ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju Gminy Sobolew oraz określenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem polityki państwa, województwa, powiatu. Ustalenia Studium obowiązują zarówno Radę Gminy, Wójta, jak i organy oraz jednostki im podległe.

Instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium będą wykonywane na jego podstawie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, programy specjalistyczne rozwiązujące m.in. konkretne problemy komunikacyjne, infrastrukturalne, ekologiczne itp.

Zasięg przestrzenny Studium obejmuje obszar w granicach administracyjnych Gminy, a w fazie analitycznej także zewnętrzne powiązania funkcjonalno-przestrzenne.

Zakres czasowy Studium obejmuje długofalowy proces zmian struktury przestrzennej Gminy wynikający z realizacji strategicznych celów jej rozwoju.

Rozwój Gminy Sobolew jest ściśle uwarunkowany wieloma czynnikami, tak zewnętrznymi jak i wewnętrznymi, utrwalonymi zarówno tradycją jak i czynnikami powstałymi współcześnie.

Czynniki te mają zazwyczaj istotny – sprzyjający lub hamujący wpływ na realizację celów. Stąd też podstawowym zadaniem polityki przestrzennej władz Gminy będzie co najmniej utrwalanie

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

uwarunkowań (czynników) sprzyjających rozwojowi i zablokowanie oddziaływania czynników hamujących.

W pierwszej fazie prac nad identyfikacją uwarunkowań¹ oceniono przestrzeń Gminy poprzez pryzmat przepisów prawnych, dokumentów strategicznych, uchwał Rady Gminy w Sobolewie oraz wydanych decyzji administracyjnych, a następnie poprzez pryzmat wartości uniwersalnych charakteryzujących Gminę, takich jak:

- demografia i rynek pracy,
- atrakcyjność przyrodnicza i krajobrazowa Gminy,
- atrakcyjność Gminy do zamieszkania,
- atrakcyjność Gminy do rozwoju przedsiębiorczości,
- funkcjonalność struktury przestrzennej Gminy oraz jej spójność.

W ocenie zwrócono szczególną uwagę na aspekty jakościowe właściwe dla aktualnej sytuacji i zarysowujących się trendów.

W dalszej kolejności uwarunkowania zostaną przeanalizowane z punktu widzenia sformułowanych wstępnie celów rozwoju i zostanie dokonany podział na:

- uwarunkowania sprzyjające realizacji celów (możliwości),
- uwarunkowania ograniczające realizację celów (zagrożenia).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew stanowi zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowanie określające politykę przestrzenną Gminy, przy uwzględnieniu celów, uwarunkowań oraz kierunków polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa i powiatu.

„Studium” po uchwaleniu przez Radę Gminy w Sobolewie, jako dokument o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego zobowiąże organa samorządu Gminy oraz jednostki bezpośrednio im podległe i będzie służyć do:

- koordynowania własnych i ponadlokalnych zamierzeń w zakresie gospodarki przestrzennej, podejmowanych na terenie Gminy,
- zasilania informacjami koordynacyjnymi dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych,
- promocji rozwoju przestrzennego Gminy.

¹ Uwarunkowania to zespół czynników społecznych, ekonomicznych, przyrodniczych itp. w istotny sposób wpływających na zagospodarowanie przestrzenne i rozwój gmin, a niezależnych bądź mało zależnych od działań podmiotów realizujących cele rozwoju gminy. Uwarunkowania w dużym stopniu przesądzają o możliwości realizacji ustalonych celów rozwoju i mogą wpłynąć na ich weryfikację.

SCHEMAT PRAC NAD ZMIANĄ STUDIUM



1.3 Charakter, obszar i zakres Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew zwane w dalszej części niniejszego tekstu „Studium Gminy”, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi opracowanie określające politykę przestrzenną gminy, przy uwzględnieniu uwarunkowań, celów i kierunków polityki przestrzennej państwa i województwa.

Studium stanowi dokument o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego, służący do:

- koordynowania własnych i ponadlokalnych zamierzeń w zakresie gospodarki przestrzennej, podejmowanych na obszarze Gminy,
- wspomaganie informacjami koordynacyjnymi dla opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych wydawanych dla obszarów obowiązujących bez planów zagospodarowania przestrzennego,
- promocji rozwoju gospodarczego i wizerunku Gminy.

Na podstawie Studium sporządzane będą zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz plany zagospodarowania przestrzennego, które stanowią prawo lokalne i są podstawą decyzji administracyjnych.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Obszar zmienianego Studium obejmuje całą Gminę Sobolew w granicach administracyjnych.

Zakres Studium w dużym stopniu odzwierciedla wymagany zakres Studium określony w art. 10 ust. 1-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

Całość składa się z:

- tekstu podzielonego na cztery części:
 - materiałów wejściowych,
 - uwarunkowań,
 - kierunków zagospodarowania,
 - rysunków uwarunkowań,
 - rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Pierwsza z nich ma charakter ogólny, wprowadzający – oprócz informacji dotyczących znaczenia i rangi dokumentów, celów jego sporządzania oraz zakresu, stosowanych metod pracy i wykorzystanych materiałów zawiera również podstawowe dane o Gminie.

Część druga, uwarunkowania rozwoju, obejmuje analizę stanu środowiska przyrodniczego, kulturalnego, sytuacji społecznej i gospodarczej Gminy oraz istniejącego zagospodarowania. Jako istotne dla rozwoju Gminy w kolejnych latach uwzględnione zostały również ustalenia zawarte w dokumentach i programach o znaczeniu ponadlokalnych.

W trzeciej części określono cele rozwoju Gminy oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do aktualnego stanu oraz potrzeb i aspiracji rozwojowych Gminy. Dla poszczególnych „typów funkcjonalnych” terenów określone zostało wiodące i uzupełniające przeznaczenie oraz wskaźniki kształtowania i zagospodarowania zabudowy. Wskazano kierunki i zasady kształtowania środowiska przyrodniczego (w tym leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej) i kulturowego, infrastruktury technicznej i społecznej formułując dodatkowo wytyczne określenia właściwych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W jednym z ostatnich rozdziałów Studium przedstawiono obowiązki i zamierzenia Gminy w zakresie opracowania planów miejscowych, wskazując obszary wymagające sporządzenia w/w dokumentów.

Pozostała część Studium składa się z rysunków uwarunkowań oraz rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

2. PODSTAWOWE DOKUMENTY STRATEGICZNE I PROGRAMOWE

Politykę przestrzenną Gminy sformułowano w sposób zgodny z ustaleniami planów i programów o znaczeniu ponadlokalnym, w tym m.in.:

- zasad określonych w *Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju*;
- ustaleniach *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*, Warszawa 2004;
- *ustaleniach Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjętego przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. (dla obszarów objętych zmianą studium)*;
- ustaleniach *Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020 (aktualizacja)*, Warszawa 2006,
- *ustaleniach Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, przyjętej przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 158/12 z dnia 28 października 2013 r. (dla obszarów objętych zmianą studium)*;
- planach i programach rządowych.

Zakłada się kontynuację oraz weryfikację, w przypadku zmiany uwarunkowań przestrzennych, społeczno – gospodarczych lub prawnych, dotychczasowej polityki przestrzennej zawartej w uchwałach Rady Gminy w Sobolewie, w szczególności:

- *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sobolew*, Uchwała Nr XXX/214/2002 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 17 stycznia 2002 r.;
- Uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Sobolew:
- *zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej*, Uchwała Nr IX/81/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 22 lipca 1999 roku,
- *zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew – teren oczyszczalni ścieków*, Uchwała Nr V/39/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lutego 1999 roku,
- *zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług, oraz teren ujęcia wody*, Uchwała Nr V/40/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lutego 1999 roku,
- *zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej*, Uchwała Nr IX/81/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 22 lipca 1999 roku,
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sobolew – teren stacji paliw oraz zabudowy usługowej*, Uchwała Nr XXXVI/192/2006 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 29 czerwca 2006 roku,
- *Program Ochrony Środowiska dla Gminy Sobolew na lata 2012 – 2015 z uwzględnieniem perspektywy do 2019 r.*, Sobolew 2012 rok;
- *Strategia Rozwoju Gminy Sobolew na lata 2007 – 2013*,
- *Strategia Rozwoju Gminy Sobolew na lata 2016 – 2022, przyjęta przez Radę Gminy w Sobolewie uchwałą Nr XXIII/166/2016 z dnia 23 listopada 2016 r. (dla obszarów zmiany studium)*;
- *Program Rozwoju Lokalnego Gminy Sobolew na lata 2007 – 2013*,
- *Plan Rozwoju Miejscowości Sobolew*, Sobolew 2006.

3. INTERPRETACJA ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZE STUDIUM

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy niezbędne jest wykorzystanie całości dokumentacji Studium, a w szczególności jego kierunków.

Plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń Studium, które są wiążące dla organów Gminy. Przyjęta w Studium polityka przestrzenne określa ustalenia związane z:

- celami rozwoju,
- zasadami rozwoju przestrzennego i kształtowania struktury przestrzennej gminy,
- kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi dla poszczególnych kategorii terenów w:
 - systemie zabudowy,
 - systemie środowiska przyrodniczego,
 - systemie komunikacyjnym,
 - systemie infrastruktury technicznej,
- lokalizacją ważniejszych inwestycji publicznych, przebiegiem tras komunikacji i sieci infrastruktury technicznej.

Ustalenia zawarte w Studium, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej wyrażają kierunki polityki przestrzennej Gminy, nie są ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowania terenów, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, nieprzewidzianych w zapisach Studium, służących rozwojowi terenów zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną poprzez ustalenia kierunków rozwoju w Studium.

W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów oraz generalne kierunki działań w przestrzeni. Określone na rysunku przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. W granicach wyznaczonych terenów dopuszcza się obok funkcji dominującej lokalizację innych funkcji służących jej obsłudze.

Dopuszczalne jest w planach miejscowych zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu – utrzymanie funkcji rolniczej, dla terenów planowanych do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu należy uznać za zgodne ze Studium.

Przyjęte w planach miejscowych wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu powinny odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla określonego przeznaczenia terenu.

Ostateczne ustalenia granic terenów będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności wyznaczone granice dotyczące przeznaczenia terenów mogą być korygowane w dostosowaniu do granic istniejących własności.

Badanie spójności planów miejscowych ze Studium podejmowane będzie na trzech etapach procedury planistycznej:

- jako wstępna analiza poprzedzająca podjęcie uchwały o przystąpieniu do planu, przedstawiana Radzie Gminy w Sobolewie przez Wójta wraz z wnioskiem o sporządzenie planu;
- na etapie oceny rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego, dokonywanej przez Radę Gminy w Sobolewie;
- podczas uchwalania ustaleń planu.

II. UWARUNKOWANIA²

1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Atutem Gminy jest położenie przy drodze krajowej nr 17 stanowiącej dogodnie połączenie komunikacyjne z Warszawą, Garwolinem, Lublinem oraz Hrebennem. Dużą rolę odgrywa również droga wojewódzka nr 807 realizująca połączenia z sąsiednimi gminami – Żelechowem i Maciejowicami. Do rozwoju gminy winno przyczynić się położenie trasy kolejowej (w miejscowości gminnej znajduje się stacja PKP Sobolew) relacji Warszawa – Dęblin - Lublin. Atrakcją stanowi miejscowość gminna Sobolew z zapleczem handlowo-administracyjnym oraz bogactwo przyrody i krajobrazu Gminy. Południowo – zachodnia część Gminy położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie miejscowości Sobolew znajdują się niewielkie tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

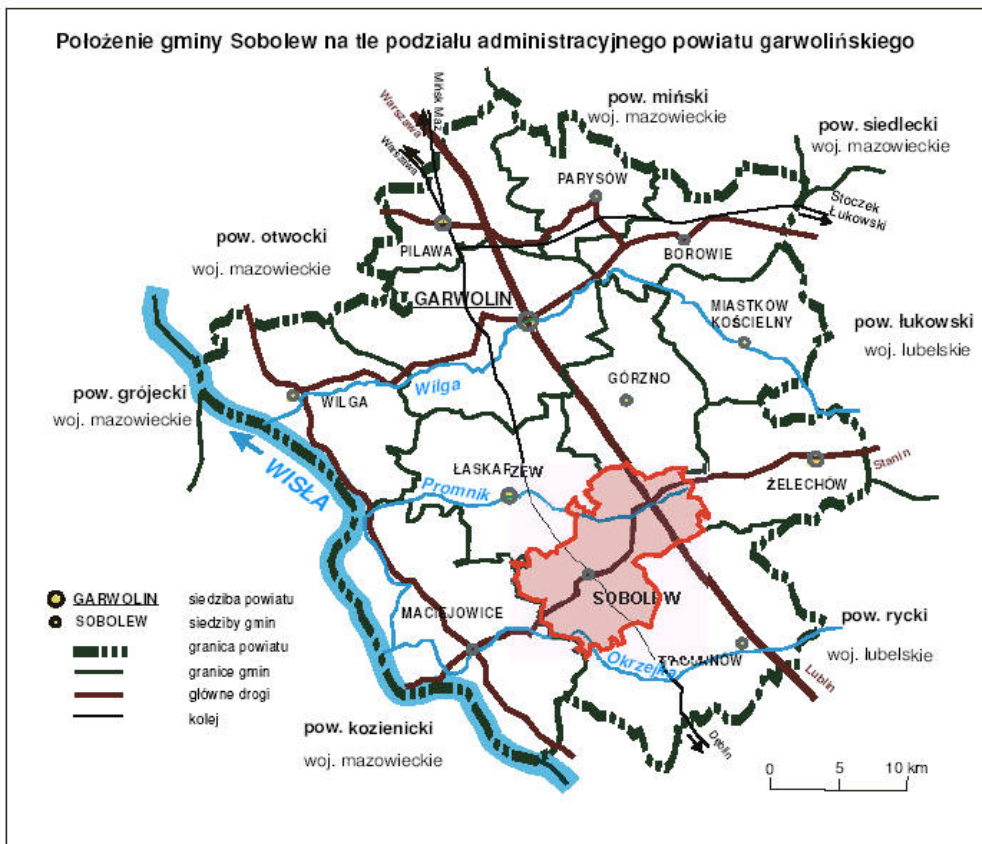
2. POŁOŻENIE GMINY W WOJEWÓDZTWIE

Gmina jest położona w południowo - wschodniej części województwa mazowieckiego, należy do powiatu garwolińskiego.

² W związku z koniecznością dostosowania zakresu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew do zakresu określonego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do treści uwarunkowań studium wprowadzono podrozdział „II.10 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY”, w którym uwzględniono w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów pod zabudowę. W podrozdziale II.10 podczas dokonywania wymaganych analiz przyjęto dane demograficzne, ekonomiczne i statystyczne na czas sporządzania projektu zmiany studium. W związku z koniecznością sporządzenia powyższych analiz i bilansu w odniesieniu do całej gminy, część danych pokrywa się z danymi opisanymi w pozostałych podrozdziałach rozdziału II, jednak nie powoduje to, że treść rozdziału II przestaje obowiązywać. Na potrzeby dokonania zmiany studium przyjmuje się, że dane podane w rozdziale II są aktualne na czas sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przyjętego uchwałą Nr XXIX/234/2014 z dnia 10 kwietnia 2014 r. zaś dane i analizy podane w podrozdziale II.10 stanowią ich aktualizację i rozszerzenie na potrzeby przyjęcia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Położenie Gminy Sobolew w Powiecie Garwolińskim



Źródło: Plan Rozwoju Miejscowości Sobolew, Sobolew 2006 rok.

Podział Gminy Sobolew na sołectwa



2.1 Uwarunkowania przyrodnicze

Gmina Sobolew położona jest na terenie dużej jednostki geologicznej Obniżenie Podlaskie, która zbudowana jest z warstw utworów starszego paleozoiku oraz utworów mezozoicznych. Na wymienionych warstwach budujących Obniżenie Podlaskie zalegają utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe. W budowie geologicznej terenu gminy największe znaczenie mają właśnie utwory czwartorzędowe w postaci piasków i żwirów sandrowych, piasków i żwirów wodnolodowcowych, piasków eolicznych, glin zwałowych i ich zwietrzelin.

Rzeźba terenu gminy Sobolew została ukształtowana w wyniku działalności lodowca z okresu zlodowacenia środkowopolskiego oraz procesów peryglacialnych. Pod względem morfologicznym teren gminy charakteryzuje się słabym zróżnicowaniem. Wysokości bezwzględne utrzymują się w granicach 119,3 m n.p.m. (w dolinie rzeki Okrzejki, na zachód od miejscowości Godzisz, tuż przy granicy gminy) do 178,1 m n.p.m. (we wschodniej części gminy, na południe od Anielowa). Gmina znajduje się w obrębie wysoczyzny polodowcowej o płaskiej rzeźbie terenu, urozmaiconej dolinami rzek Promnik, Okrzejka, Łukówka i Śliz oraz ich dopływami, a także licznymi dolinkami erozyjno-denudacyjnymi.

Na terenie gminy występują gleby o słabej jakości, mało zróżnicowane pod względem typologicznym. Dominują gleby bielcowe, mniejszy jest udział gleb brunatnych wyługowanych, czarnych ziem oraz gleb murszowo mineralnych. Pod względem przynależności użytków rolnych do poszczególnych klas bonitacyjnych dominują gleby zaliczane do klas IV-V, natomiast gleby klasy I i II nie występują wcale.

Na obszarze gminy funkcjonują:

- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmujący południowo - zachodnią część gminy,
- pomniki przyrody ożywionej - 2 lipy drobnolistne, 2 dęby szypułkowe, sosna wejmutka oraz wiąz szypułkowy,
- parki zabytkowe przy dworach w Chotyni (pozostałości parku), Gończycach i Krępie.

Pomimo ustalenia pewnych rygorów związanych z ich ustanowieniem, ochrona krajobrazu nie zawsze i wszędzie bywa skuteczna i przestrzegana. Wiąże się to z presją zagospodarowywania terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącą mu infrastrukturę.

2.2 Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

Sobolew to gmina wiejska, położona w województwie mazowieckim, powiecie garwolińskim, graniczy od zachodu z gminą Maciejowice, od północy z gminami Łaskarzew i Górzno, od wschodu z gminą Żelechów, od południowego wschodu z gminą Trojanów. Zajmuje powierzchnię 94,83 km² i składa się z 16 sołectw: Anielów, Chotynia, Godzisz, Gończyce, Grabniak, Kaleń Drugi, Kaleń Pierwszy, Kobusy, Kownacica, Krępa, Ostrożeń Drugi, Ostrożeń Pierwszy, Przyłęk, Sobolew, Sokół, Trzcianka.

Tab. 1: Gmina na tle województwa

Wyszczególnienie	Gmina Sobolew	Województwo	Wskaźniki
Powierzchnia (ha)	9483	3555847	0,27
ludność	8288	5236296	0,15
gęstość zaludnienia (os/km ²)	87	147	0,6
przyrost naturalny na 1000 ludności	-0,5	0,8	-1,3
saldo migracji	-45	14354	-0,31
Udział bezrobotnych zarejestrowanych (osób) w liczbie ludności w wieku produkcyjnym	7,60%	0,97%	-6,63
dochody budżetowe na 1 mieszkańca zł:			
2007 r.	2084,1	3532,5	-
2008 r.	2140,9	3791,3	-
2009 r.	2442,2	3833,3	-
2010 r.	2499,6	4077,2	-
wydatki budżetowe na 1 mieszkańca ogółem zł:			
2007 r.	1972,2	3385,5	+
2008 r.	2104,5	3913,5	+
2009 r.	2508,0	4257,9	+
2010 r.	2448,8	4568,1	+
wskaźnik pow. użytków rolnych do powierzchni gminy i województwa %	69,2	60,72	8,48

Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych – www.stat.gov.pl, 2011r.

Gmina Sobolew znajduje się w obrębie oddziaływania aglomeracji warszawskiej, co znajduje wyraz w jej wielofunkcyjnej strukturze gospodarczej i powiązaniach z miastem Warszawa.

Główne powiązania funkcjonalne Gminy Sobolew z aglomeracją warszawską:

- **rynek pracy** – duża liczba osób wyjeżdża z Gminy do pracy w obszarach sąsiednich;
- **korzystanie z usług ponadpodstawowych** zlokalizowanych w Warszawie – szkolnictwo średnie, wyższe, służba zdrowia (specjalistyczna w tym hospitalizacja), kultura (kino, teatr, imprezy), handel, usługi bytowe, sport (imprezy np. kulturalne, handlowe, polityczne, sportowe o znaczeniu międzynarodowym, krajowym, regionalnym), obsługa finansowo-doradcza dla biznesu;
- **lokowanie działalności gospodarczej** - na terenie Gminy głównie przez mieszkańców Gminy (413 zakładów osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą- dane z 2011r.), dodatkowo przez inwestorów zewnętrznych, głównie z Warszawy;
- nieunikniona **współzależność w zakresie systemów infrastruktury technicznej** nie tylko z Warszawą ale również z sąsiednimi gminami (np. system kanalizacyjny, przebiegi linii energetycznych, gazociągów, gospodarka odpadami);
- **komunikacja** Gminy Sobolew charakteryzuje się dogodnymi połączeniami drogowymi, a także dobrze rozwiniętą komunikacją podmiejską. Gmina posiada dobre położenie w stosunku do układu dróg głównych regionalnych (droga krajowa nr 17) co umożliwia gospodarczą aktywizację terenów przyległych. Stosunkowo dobra jest również obsługa komunikacji zbiorowej (autobusy, mikrobusy). Dobrze wykorzystywana dla potrzeb mieszkańców Gminy linia kolejowa Warszawa – Dęblin - Lublin, ze stacją kolejową w miejscowości Sobolew;
- **ruch rekreacyjny** kołowy i rowerowy – główne atrakcje przyrodnicze na południu gminy.

W związku z powyższym podejmowane przez Gminę Sobolew (dotyczy to również gmin sąsiednich i gmin strefy dojazdów do pracy, a przede wszystkim Warszawy) lokalne decyzje zarówno w zakresie planowania rozwoju układów przestrzennych, jak i w sferze ich realizacji powinny w maksymalnym stopniu uwzględniać wszelkie korzystne uwarunkowania wynikające z położenia w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej.

2.3 Uwarunkowania komunikacyjne

Zewnętrzny system komunikacyjny, łączący Gminę z układem krajowym i regionalnym tworzą obecnie przebiegające przez Gminę:

➤ **droga krajowa:**

droga nr 17 – przebiegająca w kierunku południowo – wschodnim przez województwa mazowieckie oraz lubelskie nazywana Szosą Lubelską, relacji Warszawa – Lublin – Hrebenne, łączy aglomerację warszawską oraz lubelską z jednym z najczęściej wykorzystywanych polsko – ukraińskich przejść granicznych w Hrebennem, posiada znaczenie międzynarodowe i międzyregionalne, realizuje powiązania o zasięgu krajowym i europejskim. Długość drogi krajowej nr 17 w granicach Gminy Sobolew wynosi 7 km.

➤ **droga wojewódzka:**

droga nr 807 – relacji Łuków – Żelechów - Maciejowice, przebiega przez powiaty łukowski i garwoliński, o długości 16 km w granicach Gminy, jej trasa na terenie Gminy przebiega przez miejscowości Ostrożeń, Gończyce i Sobolew, pełni funkcję regionalną.

➤ **linia kolejowa:**

linia kolejowa nr 7(E28) – umożliwia połączenie w relacjach Warszawa – Dęblin – Lublin. Jest dostępna dla mieszkańców Gminy, gdyż w miejscowości gminnej funkcjonuje stacja kolejowa.

➤ **oraz drogi powiatowe:**

Tab. 2: Drogi powiatowe

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Rodzaj nawierzchni	Długość odcinka (km)
1.	1343W	Gończyce –Chotyńia –Wólka Ostrożeńska -Piaśtów	utwardzona	3,494
2.	1346W	Korytnica –Sokół – Przyłęk – Nowy Pilczyn	utwardzona	6,062
3.	1347W	Sobolew – Kownacica -Gończyce	utwardzona	6,955
4.	1348W	Wola Łaskarzewska – Budy Krępskie – Sobolew	utwardz./gruntowa	4,811
5.	1355W	Godzisz –Oronne	utwardzona	2,763
6.	1356W	Sobolew –Wola Życka – Podeblotcie	utwardz./gruntowa	4,600
7.	1357W	Sobolew –Damianow	utwardzona	4,856
8.	1364W	Anielów -Stefanów	utwardzona	2,600
Razem				36,141

Źródło: dane Urzędu Gminy w Sobolewie

Wewnętrzny system komunikacyjny Gminy tworzą:

➤ **drogi gminne:**

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Tab. 3: Drogi gminne

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Rodzaj nawierzchni		Długość odcinka (m)
			asfalt, beton (m)	żużel, żwir (m)	
1	131101W	Dr. 36569 Kaleń-gr. gm. Trojanów (Życzyn)	280	280	560
2	131102W	Od ul. Żelechowskiej do Woli Koryckiej	200	3 240	3440
3	131103W	Chotynia –gr. gm. Łaskarzew (dr. 36560 Mel.N)	-	2060	2060
4	131104W	ul. Łaskarzewska	-	3880	3880
5	131105W	(Dr. Nr 17) gr. gm. Górzno-dr. 3643003	1500	750	2250
6	131106W	Kaleń Drugi - gm. Trojanów (kol. Korytnica)	-	1880	1880
7	131107W	Sokół – dr. Nr 17 (Trzcianka)	700	3210	3910
8	131108W	Ostrożeń I – Wólka Ostrożeńska	-	1150	1150
9	131109W	Dr. Nr 17 – Uśniak-Ostrożeń Drugi	500	2040	2540
10	131110W	ul. Sosnowa (Sobolew – Przyłęk)	-	1810	1810
11	131111W	Kownacica - Chotynia	550	2330	2880
12	131112W	Dr. 3643003 – gm. Łaskarzew (Zygmunt)	-	1600	1600
13	131113W	Dr. Nr 17 – dr. 3643005 (Chotynia)	1070	220	1290
14	131114W	Pogorzelec-Krępa Nowa-Polik	-	2350	2350
15	131116W	Dr. powiatowa 36559 – Krępa Nowa	1600	320	1920
16	131117W	Dr. 36559 (Kownacica)- Przyłęk	450	1150	1600
17	131118W	Dr. 807 (Sokół)– Poręby – Kol. Kownacica	1200	800	2000
18	131119W	ul. Milanowska – Sokół (Poręby)	1500	1010	2510
19	131120W	ul. Poprzeczna	-	750	750
20	131121W	Kobusy – gm. Trojanów	-	1150	1150
21	131122W	Dr. Nr 17 – (Mazurki) – dr. 807	-	956	956
22	131123W	Dr. Nr 17–Gończyce–dr. 807	1515	-	1515
23	131124W	Dr. Nr 17 –Trzcianka– gm. Żelechów (Władysławów)	1650	-	1650
24	131125W	Dr. 807-Ostrożeń II-Anielów-Trzcianka	4400	-	4400
25	131126W	Dr. 3643025 – gm. Żelechów	-	1180	1180
26	131127W	Dr. 807 – Kownacica – dr. 36558	500	1350	1850
27	131128W	Dr. 807 - Kownacica	-	1660	1660
28	131129W	Sokół (Emerytka) – Kaleń Pierwszy	750	3500	4250
29	131130W	Dr. 3643006 – dr. 3643029	-	1110	1110
30	131131W	Kaleń I - Grabniak	-	2820	2820
31	131132W	ul. Piaskowa – ul. Podlasie - Grabniak	-	2990	2990
32	131133W	ul. Pagórkowata	150	4470	4620
33	131134W	Od ul. Żelechowskiej – ul. Brzozowa – ul. Widokowa - Godzisz	500	4910	5410
34	131135W	Godzisz - Grabniak	510	2600	3110
35	131136W	Godzisz – Kobusy - Grabniak	1430	4160	5590
36	131137W	ul. Leszowa	-	2760	2760
37	131138W	Dr. 36559 - Krepa	300	820	1120
38	131139W	Dr. 807 – Gończyce (Zosinek)	-	560	560
RAZEM			21 255	67 826	89 081

Źródło: dane Urzędu Gminy w Sobolewie

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Podstawowy układ drogowy Gminy Sobolew ma charakterystyczną promienistą, historycznie ukształtowaną sieć dróg powiatowych i gminnych. W centrum układu drogowego położona jest miejscowość Sobolew, przez którą przebiega trasa drogi wojewódzkiej nr 807 oraz linii kolejowej, powodując koncentrację tranzytu w centralnej części Gminy.

Gmina Sobolew posiada szczególnie korzystne powiązania komunikacyjne nie tylko z Warszawą. Zapewniają je na kierunku wschód-zachód droga wojewódzka (807), jak i sieć dróg powiatowych, stanowiących połączenie z sąsiednimi gminami: Górzniem, Trojanowem i Maciejowicami. Wymienione elementy, uwzględniając bliskość Warszawy jako głównego węzła transportowego, zapewniają powiązania drogowe i kolejowe gminy praktycznie z całym obszarem kraju i zagranicą (Ukraina). Powyższe dotyczy zarówno transportu pasażerskiego jak i towarowego.

Na terenie gminy Sobolew funkcjonują linie autobusowe PKS w Garwolinie S.A. oraz prywatny transport autobusowy (w tym mikrobusy) zapewniający bezpośrednie połączenie z okolicznymi miastami. Dynamicznie rozwija się transport indywidualny.

2.4 Uwarunkowania infrastrukturalne

2.4.1 Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy (w Chotyni i Gończycach) przebiega **magistrala gazowa DN 500 Puławy – Warszawa** oraz dwa odgałęzienia od niej:

- **gazociąg DN 150 Gończyce – Łuków – Siedlce,**
- **gazociąg DN 150 Korytnica (gm. Trojanów) – Oronne (gm. Maciejowice).**

Większość miejscowości objęta jest siecią gazową średniego ciśnienia zasilaną ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w Gończycach o przepustowości 6 000 m³/d, która zasilą także część gminy Górzno.

Długość sieci gazowej na terenie gminy Sobolew na dzień 31.12.2011 roku wynosiła 53,6 km. W roku 2011 liczba czynnych połączeń do budynków mieszkalnych wynosiła 430 sztuk, a odbiorcami gazu sieciowego było 565 gospodarstw domowych (1 881 osób, co stanowi 22,4% populacji gminy). W 2010 roku zużyto 481,9 tys.m³ gazu. Zużycie gazu na jednego mieszkańca wynosiło 57,8 m³, a na jednego odbiorcę - 852,9 m³.

Część mieszkańców korzysta z gazu propan – butan w butlach gazowych. Dystrybucja gazu propan – butan prowadzona jest przez kilku prywatnych pośredników. Na obszarze Gminy spotyka się ogrzewanie mieszane, piece gazowe i piece na paliwo stałe (węgiel, drewno). Zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, nowo powstające budynki winny wykorzystywać ekologiczne, niskoemisyjne nośniki energii, prąd, gaz, lekki olej opałowy.

2.4.2 Zaopatrzenie w ciepło

Ogrzewanie budynków realizowane jest w większości indywidualnie z własnych kotłowni oraz przez lokalne małe kotłownie. Kotłownie znajdują się przeważnie w obiektach użyteczności publicznej lub zakładach produkcyjnych. W ostatnich latach stopniowo zamieniane są na paliwa ekologiczne (głównie gaz).

Głównym nośnikiem energii dla zabudowy zagrodowej i indywidualnej jest węgiel i koks (około 60% posesji). Pozostałe budynki opalane są różnymi nośnikami energii, jak: drewno, gaz i olej opałowy. W pojedynczych budynkach wykorzystywane są odnawialne źródła energii (np. baterie słoneczne).

2.4.3 Zaopatrzenie w energię elektryczną

Sieć dystrybucyjna

Gmina Sobolew ma bardzo rozbudowany układ zewnętrznych sieciowych powiązań elektroenergetycznych. Przez jej teren przebiega linia najwyższego napięcia 220 kV, trzy linie wysokiego napięcia 110 kV oraz sześć linii średniego napięcia 15 kV, które wybudowane ze stacji

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

110/15 kV w Sobolewie przesyłają energię elektryczną SN na teren gminy Sobolew oraz gmin sąsiednich. Na zespół linii wysokiego i najwyższego napięcia składają się:

- „Kozienice – Siedlce” (220 kV);
- „Kozienice – Garwolin – Pilawa – Mińsk Mazowiecki” (110 kV);
- „Kozienice – Sobolew – Ryki” (110kV);
- „Kozienice – Stoczek Łukowski – Łuków (110 kV)”.

Na terenie gminy znajduje się stacja 110/15 kV, która jest podstawowym źródłem zasilania dla 93,7 % pracujących w niej stacji 15/0,4kV. Pozostałe 6,3% stacji 15/0,4 kV zasilają stacja w Garwolinie. W zasilaniu gminy Sobolew udział bierze aż siedem magistralnych linii SN 15 kV tj.:

- „Sobolew – Gończyce”;
- „Sobolew – Trojanów”;
- „Sobolew – Maciejowice”;
- „Sobolew – Życzyn”;
- „Sobolew – Mroków”;
- „Sobolew – Łaskarzew”;
- „Garwolin – Żelechów”.

W energię niskiego napięcia odbiorców poszczególnych wsi zaopatrują lokalne urządzenia elektroenergetyczne. W gminie Sobolew urządzenia lokalne to niemal wyłącznie promieniowo zasilane sieci napowietrzne.

Elektrownie wiatrowe

Na terenie gminy wydane zostały trzy pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych. Planowane inwestycje znajdują się w miejscowościach: Kaleń Drugi, Kownacica, Sokół. Dla każdej z nich został opracowany raport o oddziaływaniu na środowisko.

Wskazane na rysunku studium obszary elektrowni wiatrowych zawierają strefę ochronną od poszczególnych urządzeń. W obrębie strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej.

2.5 Polityka ponadlokalna w obszarze Gminy

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od organów uzgadniających i opiniujących, w ramach obowiązujących przepisów (Zarządu Województwa Mazowieckiego, GDDKiA oddział Warszawa, Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie, Mazowieckiej Spółki Gazownictwa oddział Mińsk Mazowiecki, PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, PSE Operator S.A., Delegatury WIOŚ w Mińsku Mazowieckim, Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie, Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie), które przysłały uwagi i wnioski do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy” na terenie Gminy Sobolew przewiduje się ujęcie następujących inwestycji z programu zadań ponadlokalnych:

- rozbudowa drogi krajowej nr 17 do parametrów trasy ekspresowej,
- poprowadzenie docelowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 807 poza terenami koncentracji zabudowy w miejscowościach Sobolew i Gończyce,
- przebudowa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV „Kozienice – Siedlce” na linię 400 kV z częściową zmianą jej dotychczasowego przebiegu, dla potrzeb krajowego systemu elektroenergetycznego,
- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć, średnich napięć i niskich napięć, istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych.

Dla obszaru zmiany studium, w związku z podjęciem w dniu 19 grudnia 2018 r. przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwały Nr 22/18, obowiązują ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180). W związku z powyższym w obszarach objętych zmianą studium przestały obowiązywać ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjętego uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2014 r. Nowy Plan zagospodarowania

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

przestrzennego województwa mazowieckiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa, jednak postulaty i rekomendacje wskazane w planie nie dotyczą bezpośrednio obszarów objętych zmianą studium. Obszary objęte zmianą studium nie są także miejscem lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczonych przez Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Ponadto zostaną uwzględnione uwarunkowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska – zachowania największego atutu i waloru Gminy, a w szczególności:

- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmujący południowo - zachodnią część gminy,
 - pomniki przyrody ożywionej - 2 lipy drobnolistne, 2 dęby szypułkowe, sosna wejmutka oraz wiąz szypułkowy,
 - parki zabytkowe przy dworach w Chotyńcu (pozostałości parku), Gończycach i Krępie.
- ograniczeń wynikających z rozporządzenia Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dn. 24.VII.2002r. **w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu** (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 212, z dn. 10.VIII.2002r., poz. 5297),
 - ograniczeń wynikających z zachowania **pomników przyrody**. Na terenie gminy Sobolew zlokalizowanych jest 6 pomników przyrody ożywionej (zostały wymienione w załączniku do ustaleń Studium),
 - ochrony obiektów kulturowych podlegających ochronie prawnej,
 - ograniczeń wynikających z położenia w obszarze o wysokich wartościach krajobrazowych, podporządkowując rozwiązania ochronie krajobrazu,
 - ochrony złoża kruszywa naturalnego w Gończycach.

2.6 Uwarunkowania zewnętrzne – Szanse i ograniczenia rozwoju Gminy Sobolew

A. Szanse dla rozwoju przestrzennego Gminy Sobolew:

- ✓ trwałe związki funkcjonalno-przestrzenne Gminy z Warszawą i Garwolinem,
- ✓ historyczne tradycje powiązań transportowych w skali regionalnej i krajowej,
- ✓ korzystne warunki przyrodnicze do uprawiania turystyki i rekreacji,
- ✓ piękno zachowanej przyrody, które podnosi znaczenie Gminy w skali ponadlokalnej,
- ✓ zaznaczające się wzrastanie znaczenie Gminy jako ośrodka usługowo + mieszkaniowego o zasięgu lokalnym.

B. Zagrożenia dla rozwoju przestrzennego Gminy:

- ✗ konkurencyjna atrakcyjność sąsiednich, większych ośrodków miejskich, w potencjale oferowanych terenów budowlanych i gospodarczych,
- ✗ słaby stan techniczny dróg oraz ich znaczne przeciążenie szczególnie ruchem towarowym, słaby stan bezpieczeństwa ruchu drogowego.

3. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

3.1 Demografia

Ocena stanu istniejącego

W 2011r. (wg stanu na 31 XII) gminę wiejską Sobolew zamieszkiwało 8288 osób.

Tab. 4: Wybrane wskaźniki Gmina na tle województwa stan na 2011r.

Wyszczególnienie	Gmina Sobolew	Województwo mazowieckie
powierzchnia [ha]	9483	3555847
ludność [osób]	8288	5236296
gęstość zaludnienia [osób/km ²]	87	147
Przyrost naturalny na 1000 ludności	-0,5	1,4
saldo migracji	-45	14354

Źródło: GUS i wyliczenia własne

Liczba ludności poszczególnych miejscowości oraz sołectw jest zróżnicowana. Najwięcej osób zamieszkuje miejscowość Sobolew a najmniej miejscowość Krępa.

W odniesieniu do wskaźnika gęstości zaludnienia wartości również są zróżnicowane. Największą gęstością zaludnienia odznaczają się sołectwa: Sobolew (195) oraz Gończyce (94). Wskaźnik ten osiąga najmniejszą wartość w Krępie (16) oraz w Kaleniu Pierwszym (30).

Tab. 5: Powierzchnia sołectw i liczba ludności

Sołectwo	Pow. [ha]	Ludność [2011]	Gęstość zaludnienia [osób/km ²]
Anielów	240,00	124	51,66
Chotynia	693,00	475	68,54
Godzisz	1025,00	447	43,60
Gończyce	1015,00	954	93,99
Grabniak	360,00	241	66,94
Kaleń Drugi	425,00	382	89,88
Kaleń Pierwszy	573,00	170	29,66
Kobusy	299,00	167	55,85
Kownacica	528,00	307	58,14
Krępa	578,00	92	15,91
Ostrożeń Drugi	348,00	229	65,80
Ostrożeń Pierwszy	315,00	263	83,49
Przyłęk	226,00	147	65,04
Sobolew	1921,00	3754	195,41
Sokół	718,00	448	62,39
Trzcianka	229,00	182	79,47
SUMA	9483	8288	87,39

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG w Sobolewie i map ewidencyjnych

Szczególnie istotne są dane odnośnie przyrostu naturalnego i odnotowywanego już od kilku lat ujemnego salda migracji. Jeśli chodzi o przyrost naturalny na 1000 ludności to wskaźnik ten jest ujemny, kształtuje się w wysokości „-0,5”, w porównaniu do średniej województwa mazowieckiego „+1,4”. Ponadto ujemne saldo migracji, które wynika z pobliskiego sąsiedztwa Warszawy pogłębia niekorzystny trend zmniejszania się liczby ludności gminy Sobolew. Strukturę ludności w obszarze gminy obrazuje zamieszczone zestawienie w tabeli nr 1.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Przedstawione poniżej w tabeli wskaźniki charakteryzujące potencjał demograficzny gminy wskazują na:

- trend spadkowy ludności w skali gminy,
- wyrównany poziom populacji kobiet i mężczyzn.

Tab. 6: Struktura ludności gminy Sobolew

Wyszczególnienie	Stan na 31 XII w osobach (struktura w %)		Dynamika zmian w latach 2001 i 2011
	2001 rok	2011 rok	
Ogółem	8317 (100%)	8288 (100%)	99,65
Mężczyźni	4095 49,23 %	4054 48,91 %	98,99
Kobiety	4222 50,77%	4234 51,09 %	100,28
Udział w ludności województwa mazowieckiego	0,16 %	0,15 %	-

Źródło: GUS i wyliczenia własne

W poniższej tabeli przedstawiono informacje z GUS wynikające z wielokierunkowych analiz zaludnienia w Gminie.

Tab. 7: Struktura wiekowa wg podstawowych grup wiekowych w Gminie na tle województwa

Lp.	grupy wiekowe ludności		2001			2011		
			wojew. %	gm. Sobolew %	ogółem ludn. gm. Sobolew	wojew. %	gm. Sobolew %	ogółem ludn. gm. Sobolew
1.	W wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ogółem	22,09	29,24	2432	18,62	22,28	1847
		mężczyźni	11,36	14,63	1217	9,54	11,01	913
		kobiety	10,77	14,60	1215	9,07	11,26	934
2.	W wieku produkcyjnym (K: 18 - 59 lat; M: 18-64 lat)	ogółem	61,36	53,72	4468	63,25	61,98	5137
		mężczyźni	31,36	28,89	2403	32,77	33,12	2745
		kobiety	29,99	24,82	2065	30,48	28,86	2392
3.	W wieku poprodukcyjnym (K: 60 lat i więcej; M: 65 lat i więcej)	ogółem	16,54	17,03	1417	18,11	15,73	1304
		mężczyźni	5,38	5,71	475	5,54	4,77	396
		kobiety	11,16	11,32	942	12,57	10,9556	908
ogółem			100	100	8317	100	100	8288

Źródło: GUS i wyliczenia własne

Tab. 8: Struktura wiekowa wg podstawowych grup wiekowych w % w 2010 r.

grupy wiekowe ludności	Sobolew	województwo mazowieckie	Polska
W wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	22,9	18,57	18,69
W wieku produkcyjnym (K: 18 -59 lat; M: 18-64 lat)	61,5	63,6	64,44
W wieku poprodukcyjnym (K: 60 lat i więcej; M: 65 lat i więcej)	15,7	17,83	16,87

Źródło: GUS, Stan i struktura ludności oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2010 r. Stan w dniu 31 XII, Informacje i opracowania statystyczne. GUS, Warszawa 2011

Analiza struktury wiekowej ludności gminy Sobolew według podstawowych grup wiekowych wskazuje na niekorzystny układ struktury wiekowej dla gminy. Świadczy o tym proces starzenia się miejscowej ludności odzwierciedlony w wartościach dla ludności w wieku poprodukcyjnym zbliżających się do województwa mazowieckiego i przewyższających wartości dla Polski, a także stosunkowo niski udział ludności w wieku produkcyjnym (odsetek ludności w wieku produkcyjnym jest niższy o 2,94 pkt procentowego od wartości dla Polski i o 2,1 pkt procentowego od wartości dla woj. mazowieckiego). Dla przedziału wiekowego 0-17 lat widoczny jest pozytywny trend i to zarówno w porównaniu do średnich struktur województwa mazowieckiego jak i wartości ogólnokrajowych (odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym jest o 4,21 punkta procentowego wyższy od wartości dla Polski).

Urodzenia Żywe

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
109	78	82	101	88	98	108	105	98	112	88

Źródło: Dane UG w Sobolewie

Zgony

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
86	85	89	75	106	98	102	81	100	79	97

Źródło: Dane UG w Sobolewie

Zameldowani na pobyt stały

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
8466	8457	8449	8499	8431	8408	8399	8420	8412	8428	8380

Źródło: Dane UG w Sobolewie

Z przedstawionych zestawień wyraźnie widać, że naturalny przyrost ludności jest umiarkowanie dodatni. Saldo migracji jest ujemne co ma bezpośredni wpływ na bezwzględny spadek liczby mieszkańców Gminy. W stosunku do zameldowań ubytek w kolejnych latach wyniósł:

2001 r. + 1 osoba
 2002 r. – 1 osoba
 2003 r. – 2 osoby
 2004 r. + 26 osób

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

2005 r. – 42 osoby

2006 r. – 20 osób

2007 r. – 22 osoby

2008 r. – 9 osób

2009 r. – 15 osób

2010 r. – 17 osób

2011 r. – 45 osób. Łącznie - 146 osób ubytku ludności obszaru Gminy w ciągu 10 lat.

Tab. 9: Ludność wg płci i poziomu wykształcenia w 2002 roku (dane z Narodowego Spisu Powszechnego)

wyższe	policealne	średnie	zasadnicze zawodowe	podstawowe ukończone	Podstawowe nieukończone i bez wykształcenia
ogółem					
287	220	1373	1795	2511	532
mężczyźni					
85	47	608	1119	1258	204
kobiety					
202	173	765	676	1253	328

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności 2002r.

W gminie dominują osoby z wykształceniem podstawowym. Przedstawione dane dotyczą wyników Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r. Obserwowane trendy dążenia dużych grup ludności do podwyższania i uzupełniania wykształcenia pozwalają sądzić, że dane dotyczące wykształcenia z roku na rok ulegają znaczącej poprawie.

Biorąc pod uwagę płeć, cechą charakterystyczną jest ogólnie wyższy poziom wykształcenia kobiet niż mężczyzn. Różnice w poziomie wykształcenia pomiędzy kobietami, a mężczyznami zaznaczają się na korzyść kobiet, które stanowią 71% osób z wykształceniem wyższym, policealnym i średnim ogólnokształcącym. Widać natomiast przewagę liczebną mężczyzn nad kobietami w wykształceniu zasadniczym i podstawowym. Wy tłumaczeniem takiego stanu może być silna na terenach wiejskich tradycja kontynuacji pracy w rodzinnym gospodarstwie rolnym przez mężczyzn, bez konieczności kształcenia się. Jednocześnie mężczyźni częściej uczęszczają do zasadniczych szkół zawodowych, gdzie mogą zdobyć zawód i konkretne umiejętności przydatne później w pracy m.in. w rolnictwie. Niski poziom wykształcenia mieszkańców Gminy przekłada się bezpośrednio na ich małą elastyczność na rynku pracy, trudności ze zmianą kwalifikacji, z drugiej strony zmiana trendu poziomu wykształcenia w kierunku średnim i wyższym oraz powszechna moda na edukację powodują wzrost atrakcyjności mieszkańców Sobolewa na rynku pracy i spadek bezrobocia.

3.2 Prognoza demograficzna

Prognoza dla Gminy Sobolew

Ze względu na dużą w ostatnich latach zmienność wskaźników demograficznych (przyrostu naturalnego, salda migracji), prognozowanie tendencji zmian struktury ludności Gminy przysparza trudności. Biorąc jednak pod uwagę trendy ogólnopolskie, w zakresie prawdopodobnych zmian struktury ludności można się spodziewać następujące możliwości i ograniczenia/zagrożenia:

Możliwości:

- ✓ wzrostu ogólnego poziomu wykształcenia ludności,
- ✓ utrzymania stosunkowo wysokiej liczby ludności w wieku produkcyjnym.

Ograniczenia:

- * spadku, ewentualnie utrzymywania się na podobnym poziomie liczby dzieci i młodzieży w wieku przedszkolnym i szkolnym,
- * postępujący proces starzenia się ludności miejscowej - wzrost liczby ludności w wieku emerytalnym,
- * odpływ mieszkańców do zatrudnienia na zewnątrz Gminy – utrata tożsamości Gminy.

4. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE TERENU I OBSERWOWANE TRENDY ZMIAN

4.1 Zabudowa mieszkalna

Zabudowa mieszkalna w Gminie Sobolew to w przeważającej części charakterystyczna dla terenów wiejskich zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Zabudowa wielorodzinna występuje jedynie w miejscowości Gończyce - jest to 6 budynków wielorodzinnych, dwukondygnacyjnych. Cechą dominującą układu osadniczego jest charakter liniowy, o zabudowie skupionej wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Na terenie gminy występuje również rozproszone osadnictwo wiejskie o jednorodnej funkcji zabudowy zagrodowej. Nowa zabudowa, będąca rezultatem wzrastających potrzeb mieszkaniowych sytuowana jest na działkach niezabudowanych wśród terenów już zainwestowanych – uzupełniając istniejącą zabudowę. Sprzyja temu rozsądna polityka przestrzenna Gminy wyrażająca się w dostosowaniu ilości przeznaczonych terenów budowlanych w obowiązującym Studium do popytu na te tereny, a także w ochronie terenów cennych przyrodniczo.

Dane dotyczące ruchu budowlanego uzyskane w UG przedstawiają poniższe tabele:

Tab. 10: Ruch budowlany

ROK	WYDANE POZWOLENIA NA BUDOWĘ	W TYM: BUDYNKI MIESZKALNE	INNE BUDYNKI (USŁUGOWE, PRODUKCYJNE)
2008	57	31	26
2009	36	26	10
2010	63	36	27
2011	76	40	36
Stan na 31.12.2012	69	34	35

źródło: dane z UG w Sobolewie

Polityka przestrzenna Gminy doprowadzi do:

- krystalizacji struktury przestrzennej Gminy z dominującą zurbanizowaną przestrzenią miejską oraz układem ruralistycznym – ulicówki na obszarach wiejskich,
- wzrostu atrakcyjności Gminy, a w szczególności miejscowości gminnej – miejsca pracy i rozrywki oraz z obszarów wiejskich – miejsca wypoczynku i rekreacji,
- zachowania trwałość i ciągłość systemów przyrodniczych, co w konsekwencji prowadzi do podniesienia – jakości środowiska,
- minimalizacji obciążeń budżetu Gminy, bowiem skutki finansowe decyzji planistycznych spoczywają na samorządzie lokalnym, począwszy od finansowania opracowań planistycznych, aż po obowiązek realizacji zobowiązań wynikających z ustaleń planów (wykupy terenów, realizacja uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej, zapewnienie dostępności do usług publicznych itp.).

Utrzymanie i ciągłość polityki przestrzennej w celu osiągnięcia pozytywnych skutków przestrzennych, ekonomicznych i społecznych, wymaga:

- podjęcia działań zmierzających w pierwszym rzędzie do racjonalizacji wykorzystania gruntów budowlanych, porządkowania i intensyfikacji zabudowy,
- stworzenia silnych ośrodków gospodarczych stymulujących rozwój gospodarczy i dających miejsca pracy,
- dbałości o wizerunek Gminy w aspekcie estetyki przestrzeni i jakości środowiska.

4.2 Gospodarka gruntami

W tabeli zamieszczonej poniżej zostały ujęte zaobserwowane w 1996 i 2002 roku zmiany w liczebności i wielkości gospodarstw rolnych.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Znamienna dla gminy Sobolew jest duża liczba (ponad 58%) gospodarstw małych do 5 ha. Znacznie spadła liczba gospodarstw dużych z przedziałów (5-7 i 10-15ha), gdzie gospodarstw o największym areale (15 ha i więcej) jest zaledwie 3,34% w ogólnej liczbie gospodarstw (dane z 2002 r.). W ostatnich latach widoczny jest trend wzrost obrotu ziemią w skutek zainteresowania terenami budowlanymi mieszkańców ośrodków miejskich. Fakt ten zachęca mieszkańców do uregulowania stanów prawnych ziemi w celu dokonania korzystnych transakcji. Widać z przytoczonego zestawienia, że Gmina nadal utrzymuje charakter miejsko-wiejski.

Tab. 11: Struktura agrarna

Liczba gospodarstw rolnych	1996		2002	
ogółem	1130	100%	1222	100%
Do 1 ha	bd	bd	221	18,08%
1÷2 ha	209	18,49%	163	13,33%
2÷5 ha	405	35,84%	349	28,55%
5÷7 ha	218	19,29%	199	16,28%
7÷10 ha	185	16,37%	164	13,42%
10÷15 ha	90	7,96%	85	6,95%
15÷20 ha	16	1,41%	28	2,29%
20÷50 ha	6	0,53%	10	0,81%
50÷100 ha	0	0	0	0
100 ha i więcej	1	0,08%	3	0,24%

Źródło: GUS, Powszechny Spis Rolny w 1996r. I 2002 r.

Powierzchnia gruntów w 2010 r.	
Użytki rolne:	Powierzchnia (w ha)
grunty orne	4963
w tym: odłogi	Brak danych
ugory	Brak danych
sady	81
łąki	190
pastwiska	647
Lasy i grunty leśne	2560
Pozostałe grunty	1038

Źródło: GUS, www.stat.gov.pl

4.3 Zabudowa usługowo-produkcyjna

Wynikiem zmian, jakie zaszły w ciągu ostatnich dziesięciu lat w sferze społecznej i gospodarczej są dynamiczne zmiany przestrzenne i strukturalne w obszarze Gminy. Oczekiwaniem mieszkańców jest liberalizacja zasad zagospodarowania przestrzennego ze względu na duże zapotrzebowanie na nowe tereny oraz możliwość swobodnego inwestowania. W wyniku realizacji ustaleń planów i wydanych decyzji administracyjnych, pojawiło się wiele inwestycji o różnorodnym profilu i skali, z których znaczna część w miarę upływu czasu utrwala się w przestrzeni i rozbudowuje. Obiekty usługowe i produkcyjne powstały wśród istniejącej zabudowy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, realizowane na własnych gruntach inwestorów. O ile w początkowym okresie nowego systemu gospodarczego praktyka ta pozwoliła na dynamiczny rozwój i wzrost aktywności mieszkańców, to w krótkim już czasie daje się zauważyć dążenie do wyraźnego rozdzielenia funkcji mieszkalnej i produkcyjnej. W wielu

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

przypadkach funkcje usługowo-produkcyjne obniżają bowiem standard okolicznych terenów pomimo spełnianych formalnie warunków ochrony środowiska (pozostaje jednak szpetota i bałagan otoczenia, duża ilość samochodów często o dużym tonażu, zapachy itp.). Małe początkowo firmy rozbudowują się stopniowo w coraz większe zakłady, co w końcu doprowadza do konfliktu z sąsiedztwem. Większe zakłady produkcyjne i usługowe skupione są w siedzibie gminy Sobolew i w Gończycach.

4.4 Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna należy do bardzo ważnych czynników wpływających na ocenę warunków życia danej społeczności lokalnej. Po warunkach mieszkaniowych, miejscu pracy, dochodach finansowych, zakres i jakość obsługi ludności przez elementy infrastruktury społecznej tworzą obraz życia w Gminie. Stopień wyposażenia Gminy Sobolew w urządzenia infrastruktury społecznej należy uznać za dobry (patrz podrozdziały dotyczące poszczególnych rodzajów infrastruktury społecznej). Poniżej zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące głównie usług publicznych, za które w większości odpowiedzialna jest władza lokalna.

4.4.1 Oświata i wychowanie

Tab. 12: Przedszkola w 2011 r.

OBIEKT	MIEJSCOWOŚĆ	ILOŚĆ DZIECI	ILOŚĆ ODDZIAŁÓW
Publiczne Przedszkole w Sobolewie	Sobolew	68	3
Publiczne Przedszkole w Gończycach	Gończyce	67	3
Ogółem		135	6

Źródło: UG w Sobolewie

Na terenie gminy funkcjonuje 7 szkół podstawowych, 2 gimnazja oraz 2 przedszkola. Młodzież ponadgimnazjalna może kontynuować naukę w Zespole Szkół im. Tadeusza Kościuszki w Sobolewie. W skład zespołu szkół wchodzi liceum ogólnokształcące oraz zasadnicza szkoła zawodowa. Szkoła posiada internat.

Obsługa w szkołach z uwzględnieniem oddziałów przy szkołach podstawowych w 2011 r. wynosiła 16 dzieci/oddział. W 2002r. obsługa ta wynosiła 18 dzieci/oddział. Jak widać trend obsługi uległ nieznacznej poprawie. Wynika to głównie ze zjawisk demograficznych.

Niezależnie, sumaryczna liczba dzieci objętych opieką przedszkolną wynosi 135 dzieci (w 2011 r.). Przedszkole publiczne obsługuje rejon całej gminy za wyjątkiem wschodniej części w przypadku zerówki, które obsługują oddziały przedszkolne przy szkołach.

Należy stwierdzić, że zgodnie z powyższymi danymi standardy nauczania są zachowane.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Tab. 13: Szkoły w 2011 r.

OBIEKT	ADRES/NR DZIAŁKI	POW. DZIAŁEK OBIEKTU		LICZBA POMIESZCZEŃ DO NAUKI	LICZBA UCZNIÓW	OBSŁUGIWANY REJON	LICZBA NAUCZYCIELI	LICZBA ODDZIAŁÓW	SALA GIMNASTYCZNA JEST/NIE MA	BOISKO JEST/NIE MA
		pow. nieruchomości gruntowej	powierzchnia zabudowy							
Sobolew	2371/4	4764	2645	27	460	Sobolew Krępa Kaleń Pierwszy	57	27	jest	jest
Filia Godzisz	1429/4	4400	630	8	17	Godzisz Kobusy	2	2	jest	jest
Gończyce	458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466	23600	2061	17	280	Gończyce Kownacica Ostrozeń Pierwszy Ostrozeń Drugi	31	15	jest	jest
Filia Chotynia	28/2	9100	637	8	17	Chotynia	2	2	nie ma	?
Sokół	733	11100	285	8	73	Sokół Przyłęk	12	7	nie ma	?
Anielów	359/2	10000	942	8	55	Anielów Trzcianka	10	5	jest	jest
Kaleń	368	10100	776	7	58	Kaleń Drugi Grabniak	10	5	nie ma	jest

Źródło: UG w Sobolewie

4.4.2 Ochrona zdrowia i opieka społeczna

OBIEKTY SŁUŻBY ZDROWIA

Na terenie Gminy funkcjonują dwa Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej „SOMED” z siedzibą w Sobolewie i Gończycach. Ponadto funkcjonują trzy gabinety dentystyczne oraz dwie apteki w Sobolewie i w Gończycach. Mieszkańcy gminy korzystają ze specjalistycznej opieki zdrowotnej i leczenia szpitalnego w pobliskim Garwolinie.

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Sobolewie obejmuje zakresem swego działania teren Gminy Sobolew, pomagając osobom i rodzinom w przewyciężaniu trudnych sytuacji życiowych, których nie są one w stanie pokonać wykorzystując własne środki, możliwości i uprawnienia. Pomocy społecznej na zasadach określonych w ustawie o pomocy społecznej udziela się osobom i rodzinom. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Sobolewie posiada bardzo dobrą bazę lokalową i techniczną. Pracownicy ośrodka posiadają odpowiednie kwalifikacje dla zajmowanych stanowisk. Bezpośrednie wsparcie socjalne udzielane jest najczęściej rodzinom wielodzietnym, znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej, dotkniętym bezrobociem oraz właścicielom gospodarstw rolnych o małej powierzchni. Pomoc kierowana jest również do rodzin patologicznych, osób nieporadnych życiowo, ludzi starych czy przewlekle chorych. Pomoc społeczna angażuje znaczne środki pochodzące z gminnego budżetu, które w innej sytuacji można by przeznaczyć na inwestycje prorozwojowe. Uzupełnieniem działań gminy jest praca Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Garwolinie oraz działalność parafialnych oddziałów CARITAS. Na terenie miejscowości Sobolew funkcjonuje również Dom Samotnych Matek z Dziećmi „MONAR-MARKOT”.

4.4.3 Kultura

Prowadzenie działalności kulturalnej w zakresie wychowania, edukacji, rozwoju i organizacji przedsięwzięć zmierzających do upowszechniania kultury w środowisku lokalnym na terenie Gminy Sobolew jest przedmiotem działania Gminnego Domu Kultury w Sobolewie (utworzonego na mocy Uchwały Nr XX/138/2012 z dnia 27 grudnia 2012 r.).

Na terenie gminy działalność kulturalna krzewiona jest również przez Gminną Bibliotekę Publiczną w Sobolewie oraz jej filię w Gończycach, a także przez Koła Gospodyń Wiejskich. W bibliotekach powstały nowo otwarte czytelnie internetowe.

Na wysoką ocenę zasługuje również działalność gminnej Ochotniczej Straży Pożarnej. Strażacy poza gotowością do zwalczania skutków klęsk żywiołowych prowadzą różnorodną działalność kulturalną. Swoją obecnością uświetniają uroczystości religijne, różnego rodzaju święta gminne, biorą udział w pokazach i zawodach.

Integracji mieszkańców sprzyjają również świetlice wiejskie w miejscowościach: Sobolew i Gończyce. Wyposażone są w stół bilardowy i do tenisa stołowego, gry świetlicowe, mają też dostęp do Internetu i TV satelitarnej. Świetlice wiejskie są miejscem spotkań i sposobem spędzania wolnego czasu, jednak jest ich na terenie gminy zbyt mało.

Na terenie gminy organizowane są różne imprezy kulturalne, między innymi:

- Wielka Orkiestra Świątecznej Pomocy;
- Festiwal kolęd i pastorałek;
- Dzień babci i dziadka;
- 2 razy w roku przyjeżdża Teatr Lalki i Aktora „Kubuś” z Kielc;
- organizowane są spotkania z ciekawymi ludźmi;
- organizowane są imprezy na świeżym powietrzu np. Festyny rodzinne, Dzień Dziecka;
- wakacyjne turnieje dzikich drużyn w piłce nożnej;
- raz w roku organizowane są dożynki (co roku w innej miejscowości gminnej).

Wszystko to świadczy o sprzyjającym klimacie stworzonym przez władze Gminy oraz możliwościach, zdolności i aktywności mieszkańców.

W Gminie Sobolew funkcjonują trzy kościoły parafialne wyznania rzymsko-katolickiego w miejscowościach Sobolew i Gończyce (dwa kościoły). Życie parafialne również spełnia rolę integrującą i identyfikującą historycznie.

4.4.4 Sport i rekreacja

W skład obiektów tworzących bazę sportowo-rekreacyjną w gminie Sobolew wchodzi:

- kompleks sportowy w Sobolewie – boisko sportowe, boisko do siatkówki i koszykówki, stadion piłkarski, korty tenisowe, hala sportowa,
- boisko sportowe „ORLIK” w miejscowości Gończyce,
- sala gimnastyczna przy Zespole Szkół w Gończycach.

Największe walory turystyczne posiadają wsie Godzisz i Kobusy. Bogate w ryby zbiorniki wodne stanowią atrakcję dla wędkarzy. Walory rekreacyjne mają lasy w okolicy miejscowości Sokół, Chotynia czy Kownacica. Uzupełnieniem wartości przyrodniczych terenu są obiekty dziedzictwa kulturowego, które również mogą przyciągnąć turystów.

Przez obszar Gminy przebiega żółty „Szlak Kościuszkowski”. Jego trasa prowadzi przez następujące punkty: Maciejowice - Podzamcze - Oronne - Drzewo Kościuszki - Nowa Krępa - Stara Krępa - rezerwat „Kopiec Kościuszki” - Biel - Pogorzelec - Wielkie Pole - Zakręty – Maciejowice. Jest szlakiem typowo historycznym. Ma postać pętli o długości 11,5 km. Szlak przechodzi m.in. przez miejscowości związane z Tadeuszem Kościuszką i bitwą maciejowicką.

Aktualne szlaki rowerowe wyznaczone są głównie istniejącymi duktami leśnymi. Ze szlaków korzystają rowerzyści zarówno z terenu gminy, jak i z innych gmin.

4.4.5 Gospodarka komunalna

Zaopatrzenie w wodę

Gmina ma bardzo rozbudowaną sieć wodociągową. Funkcjonują tu trzy zbiorcze systemy wodociągowe. Długość sieci wodociągowej wynosiła na koniec 2011 roku 127,34 km, czynnych było 1 762 połączeń wodociągowych do budynków, w tym 1 733 do budynków mieszkalnych. Z sieci wodociągowej korzystały 6 932 osoby (około 82,7% mieszkańców gminy). W miejscowościach Krępa i Kobusy brak jest sieci wodociągowej. W miejscowości Kaleń Pierwszy budowa wodociągu jest w trakcie realizacji. Na terenie gminy zlokalizowane są dwa ujęcia wody:

- w miejscowości Sobolew (ujęcie wód podziemnych na potrzeby wodociągu „Sobolew” i odprowadzania wód popłucznych ze stacji uzdatniania wody składające się z dwóch studni głębinowych na dz. nr ewid. 2202/3, zasoby eksploatacyjne ustalono na 914,5 m³/dobę),
- w miejscowości Gończyce (ujęcie wód podziemnych na potrzeby wodociągu „Gończyce” i odprowadzania wód popłucznych ze stacji uzdatniania wody składające się z trzech studni głębinowych na dz. nr ewid. 33/4- studnia nr 1 i 2, na dz. nr ewid. 33/6- studnia nr 3, zasoby eksploatacyjne ustalono na 1212,4 m³/dobę),
- w miejscowości Grabniak (ujęcie wód podziemnych na potrzeby wodociągu „Grabniak” i odprowadzania wód nasadowych składające się z dwóch studni głębinowych na dz. nr ewid. 717/2, 718/2, 718/4, zasoby eksploatacyjne ustalono na 280,10 m³/dobę).

Woda uzyskiwana z ujęć na terenie Gminy pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkańców. Sieci wodociągowe zlokalizowane są najczęściej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w bardzo ścisłym powiązaniu z terenami zabudowy osadniczej. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur PVC i PE, jej stan techniczny można ocenić jako dobry.

Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej występującej w gminie Sobolew wynosiła na koniec 2011 roku 22,9 km. Całość sieci stanowiła własność gminną. Liczba przyłączy do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wynosiła 595 sztuk. Na terenie gminy zlokalizowane są 2 oczyszczalnie ścieków:

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- gminna oczyszczalnia ścieków w Sobolewie, oddana do użytku w 2005 r. Jest to oczyszczalnia biologiczno-mechaniczna o przepustowości 790 m³/d. Przystosowana jest do oczyszczania nie tylko ścieków komunalnych, ale i przemysłowych. Proces oczyszczania jest w pełni monitorowany, oczyszczanie przebiega bez interwencji człowieka. Nadzór nad oczyszczalnią sprawuje jedna osoba.
- lokalna oczyszczalnia ścieków działająca przy Zespole Szkół w Gończycach. Jest to kontenerowa mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków o przepustowości 25 m³/d. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do wód rzeki Promnik.

Kanalizacja to ważna inwestycja gminna, ponieważ gospodarka ściekowa na terenie gminy jest poważnym problemem. W gminie Sobolew nie ma zbiorczych systemów odprowadzania ścieków. Przy posesjach funkcjonują zbiorniki bezodpływowe - przeważnie nieuszczelne, przez które nieczystości odprowadzane są do gruntu. Ścieki ze zbiorników bezodpływowych wywożone są do punktów zlewnych przy oczyszczalniach ścieków. W miejscowości Sobolew funkcjonuje niewielki fragment kanalizacji deszczowej (ul. Maciejowicka, ul. Kościuszki, ul. Ogrodowa, ul. Marzysza). Planowana jest budowa kanalizacji ciśnieniowo-grawitacyjnej.

Gospodarka odpadami

Gmina Sobolew nie posiada zakładu utylizacji odpadów stałych ani wysypiska śmieci. W zakresie gospodarki odpadami Rada Gminy w Sobolewie podjęła Uchwałę Nr XXI/156/2013 z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Sobolew”. Uchwała ta określa m.in.:

- wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości,
- rodzaje i minimalną pojemność urządzeń przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych i gromadzenia nieczystości ciekłych na terenie nieruchomości oraz przy drogach publicznych,
- częstotliwość i sposób usuwania odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych z nieruchomości oraz innych terenów przeznaczonych do użytku publicznego,
- wymagania wynikające z wojewódzkiego planu gospodarki odpadami,
- obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe,
- zasady utrzymywania zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolniczej.

Rada Gminy w Sobolewie podjęła Uchwałę Nr XXI/157/2013 z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów w zamian za uiszczoną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W załączniku do niniejszej uchwały ustalono lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w miejscowości Gończyce, gdzie zbierane będą następujące frakcje odpadów komunalnych: zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, meble i inne odpady wielkogabarytowe, odpady zielone, odpady komunalne ulegające biodegradacji, w tym odpady opakowaniowe ulegające biodegradacji, przeterminowane leki i chemikalia (farby, rozpuszczalniki, pozostałości środków ochrony roślin, kleje), odpady budowlane i rozbiórkowe (z wyłączeniem azbestu) oraz zużyte opony.

Odpady niebezpieczne:

- oleje odpadowe wytwarzane przez podmioty gospodarcze są odbierane przez specjalistyczną firmę ALGADER z Warszawy i przewożone do zakładów zajmujących się ich unieszkodliwianiem lub odzyskiem,
- baterie i akumulatory – wytwórcą największej ilości zużytych baterii i akumulatorów na terenie Gminy jest wytwórnia zdrowej żywności SANTE Sp. J. w Sobolewie oraz PPH MED-BUD w Gończycach, które odbiera firma ALGADER z Warszawy,

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- odpady elektryczne i elektroniczne nie są objęte na terenie Gminy zorganizowanym systemem selektywnej zbiórki i recyklingu sprzętu elektrycznego i elektronicznego. Część sprzętu trafia do składnic złomu, a część do niesegregowanych odpadów komunalnych,
- odpady medyczne przekazywane są specjalistycznej firmie UTYLIMED z Lublina zajmującej się zbiórką i termiczną utylizacją tego typu odpadów,
- odpady zawierające azbest są przekazywane firmom posiadającym zezwolenie na wytwarzanie, zbieranie i transport odpadów niebezpiecznych działających na terenie powiatu garwolińskiego,
- opakowania po środkach ochrony roślin nie podlegają na terenie Gminy selektywnej zbiórce i są przez mieszkańców składowane razem z innymi odpadami komunalnymi do worków lub kontenerów.

Na terenie Gminy znajdują się **dwa cmentarze komunalne**: w miejscowościach Sobolew i Gończyce. Cmentarz parafialny w Sobolewie zajmuje powierzchnię ok. 2,65ha, w przyszłości planowane jest jego powiększenie do powierzchni 3,65 ha. Cmentarz parafialny w Gończycach zajmuje powierzchnię ok. 1,95 ha, w przyszłości planowane jest jego powiększenie do powierzchni 2,43 ha.

4.5 Komunikacja

Lokalny, gminny układ drogowy tworzą gminne drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

Tab. 14: Zestawienie długości dróg gminnych (stan z 2011 r.)

SOŁECTWO	DŁUGOŚĆ DRÓG GMINNYCH (mb)	DŁUGOŚĆ DRÓG WEWNĘTRZNYCH (mb)
Anielów	1850	2525
Chotyńia	8050	8150
Godzisz	4500	15500
Gończyce	6400	13200
Grabniak	2200	6950
Kaleń Drugi	4900	7250
Kaleń Pierwszy	9250	6150
Kobusy	3300	7550
Kownacica	2600	7800
Krępa	1830	15105
Ostrozeń Drugi	4900	6500
Ostrozeń Pierwszy	1800	8050
Przyłęk	4030	3160
Sobolew	12300	37600
Sokół	5900	11880
Trzcianka	2350	2300
OGÓŁEM	76,2 km	159,7 km

Źródło: Urząd Gminy w Sobolewie

Sieć dróg gminny, w szczególności na stan techniczny w jakim się znajdują, nie jest w stanie w chwili obecnej pełnić prawidłowo swoich funkcji, polegających na realizacji powiązań lokalnych oraz prawidłowej obsłudze zagospodarowania przestrzennego gminy. Należy podkreślić starania Gminy i ich efekty w sukcesywnej realizacji polityki poprawy standardów i rozbudowy sieci drogowej w Gminie.

Pod względem technicznym należy stwierdzić, że publiczny układ drogowy gminy jest dość słabo (choć coraz lepiej) dostosowany do występujących potrzeb ruchowych: wąskie jezdnie, małe promienie łuków, degradacja techniczna powierzchni jezdnych, niska wytrzymałość nawierzchni, nieprzystosowanej do występujących obciążeń. Szczególny problem stanowi poruszanie się po drogach maszyn rolniczych i innych pojazdów specjalnych, które nie mieszczą się w pasach drogowych. Przekroje drogowe są często nieurządzone, niejednokrotnie bez chodników przy przejściach przez wsie, a nawet bez poboczy. W związku z powyższym i stan bezpieczeństwa na

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

drogach w gminie jest niezadowolający. Przyczynia się istotnie do tego duży, z tendencją wzrostową ruch samochodowy.

W celu zmniejszenia liczby wypadków z pieszymi i rowerzystami należy zapewnić odpowiednia segregacja ruchu pieszego, rowerowego i kołowego, oświetlenie ciągów – szczególnie w miejscach intensywnej zabudowy.

Położenie Gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy w stosunkowo niedużej odległości od stolicy stanowi o atrakcji komunikacyjnej Gminy, poprzez jej dobrą – w parametrach czasu – dostępność, natomiast stwarza równocześnie komunikacyjne problemy wewnętrzne.

Układ dróg wewnątrz gminnych jest udostępniony dla bardzo dużego ruchu tranzytowego, niezwiązanego celami ruchu z Gminą, co wywołuje dodatkowe uciążliwości dla bezpośredniego sąsiedztwa dróg i konflikty między różnymi użytkownikami.

Odnośnie parkowania w obszarach koncentracji ruchu, nasuwa się uwaga, że odbywa się ono w sposób nieuporządkowany i żywiołowy. Jest to uwaga niejako nie związana ze skalą „Studium...”, do rozwiązania i zrealizowana przez zarządców ruchu.

W Gminie występują następujące środki transportu:

- **komunikacja indywidualna** – pełniąc rolę podstawową w Gminie.
- **komunikacja autobusowa** – podmiejska (PKS) oraz sieć linii mikrobusowych obsługują główne kierunki ciężarów – zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców w zakresie połączeń lokalnych. Dostępność przystanków jest zadowolająca. Największe potoki pasażerskie obserwuje się z kierunku (co jest niejako oczywiste z racji usytuowania Gminy i jej związków z Warszawą) północ – południe i południe - północ.
- **komunikacja kolejowa** – kolej umożliwia połączenia w relacjach Warszawa – Dęblin - Lublin. Jest ona dostępna dla mieszkańców gminy, gdyż w miejscowości Sobolew funkcjonuje stacja kolejowa.
- **komunikacja piesza** – odbywa się w sposób nieuporządkowany po ciągach drogowych o niepełnych przekrojach drogowych – bez wydzielonych chodników, poboczami jezdni – co stwarza zagrożenie bezpieczeństwa. Podstawowym problemem jest sposób prowadzenia ruchu pieszego wzdłuż drogi krajowej oraz dróg powiatowych przez wsie; Należy podkreślić jednak sukcesywną poprawę segregacji ruchu przez realizację tzw. przekrojów przy drogach przechodzących przez tereny zainwestowane.
- **komunikacja rowerowa** – odbywa się po istniejących drogach lokalnych, szlakach pieszych oraz ścieżkach w lasach. Trasy szlaków rowerowych mają charakter rekreacyjno-poznawczy. Rower jest również używany przez mieszkańców do realizacji celów bytowych (zarówno przez kobiety, jak i mężczyzn) oraz do dojazdów związanych z pracą. Tak ze względów na bezpieczeństwo, jak i komfort jazdy powinny być podjęte starania o segregację ruchu poprzez sukcesywnie wyznaczanie niezależnych tras rowerowych, szczególnie przy ciągach o dużym natężeniu ruchu kołowego.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- ✓ zrównoważona dynamika rynku budowlanego,
- ✓ rozsądna polityka przestrzenna gminy,
- ✓ duże, niewykorzystane jeszcze rezerwy terenów budowlanych,
- ✓ wzrost zakładów usługowych, a tym samym miejsc pracy w Gminie,
- ✓ zachowanie dobrych standardów w oświacie i wychowaniu,
- ✓ aktywna działalność kulturalna mieszkańców, sukcesywna poprawa stanu dróg gminnych,
- ✓ dobre zaopatrzenie mieszkańców Gminy w wodę, dobra jakość wody.

Ograniczenia:

- ✗ niski poziom systemu gospodarki odpadami w gminie,
- ✗ stosunkowo zły stan techniczny dróg gminnych,
- ✗ wciąż słaby stan bezpieczeństwa na drogach – ze względu na ich parametry.

5. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

5.1 Budowa geologiczna

Obszar gminy jest położony na terenie dużej jednostki geologicznej Obniżenie Podlaskie, która zbudowana jest z warstw utworów starszego paleozoiku (skały kambru, ordowika i syluru) oraz utworów mezozoicznych (skały kredy, jury i triasu). Na wymienionych warstwach budujących Obniżenie Podlaskie zalegają utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe. W budowie geologicznej terenu gminy największe znaczenie mają właśnie utwory czwartorzędowe zlodowceń południowopolskiego i środkowopolskiego. Warstwy czwartorzędowe (reprezentowane przez plejstocen i holocen) budują głównie piaski i żwiry sandrowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe, piaski eoliczne na piaskach i żwirach wodnolodowcowych, gliny zwałowe i ich zwierzeliny.

Najstarszymi osadami odsłaniającymi się na powierzchni są utwory wodnolodowcowe (piaski drobno- lub różnoziarniste z pojedynczymi głazikami), których wychodnie znajdują się w okolicy miejscowości Godzisz. Są to piaski drobno- lub różnoziarniste z pojedynczymi głazikami. Utwory te przykryte są piaszczystą gliną zwałową występującą na znacznym obszarze gminy. Na niej właśnie między Sobolewem a miejscowością Ostrożeń powstały najlepsze gleby. Miejscami bezpośrednio na glinie zwałowej występują pojedyncze zdenudowane wzniesienia moren czołowych zbudowane z piasków, żwirów i głazów. Tereny obniżeń wypełnione są piaskami rzecznyymi, madami oraz torfami, które zajmują stosunkowo dużą powierzchnię gminy. W rejonie cieków wodnych, głównie rzek Promnik, Okrzejka, Łukówka i Śliz znajdują się mady i piaski rzeczne, fragmentarycznie pojawiają się także torfy i namuły den dolin.

5.2 Surowce mineralne

Na terenie gminy Sobolew znajduje się jedno udokumentowane złożo kruszywa naturalnego wpisane do bilansu zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce. Złożo to położone jest w miejscowości Gończyce, ma powierzchnię 1,25 ha i jest eksploatowane okresowo (www.geoportal.pgi.gov.pl Infogeoskarb – Informacja geologiczna złóż kopalin wg stanu na 13.II. 2013 r.). Złożo posiada genezę lodowcową (akumulacyjne moreny czołowe), wodnolodowcową (sandry, ozy) z stosunkowo dużym udziałem osadów piaszczystych, a także rzeczna. Oprócz udokumentowanego złoża na terenie gminy występują liczne rejonu perspektywicznych złóż surowców budowlanych (gliny i piasku).

Dla eksploatowanego złoża został określony obszar i teren górniczy. Ich zasięg został przedstawiony na rysunku Studium. Powierzchnia obszaru górniczego złoża „Gończyce” wynosi 1,25 ha, natomiast powierzchnia terenu górniczego wynosi 2,02 ha. Koncesjonariuszem złoża jest „Kopalnia Kruszywa Naturalnego” Pan Grzegorz Kostyra, posiadający koncesję eksploatacyjną 10-7/7/603 (www.geoportal.pgi.gov.pl, Rejestr Obszarów Górniczych).

Na terenie gminy Sobolew ponadto znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:

1. *złożo kruszywa naturalnego „Godzisz I”;*
2. *złożo kruszywa naturalnego „Godzisz”;*

dla których właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną lub dodatek do dokumentacji geologicznej w terminie, od którego upłynęło co najmniej dwa lata do daty wydania niniejszego zarządzenia zastępczego, lub przyjął dokumentację geologiczną bez zastrzeżeń.

1. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – GODZISZ I**
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane
 - miejscowość: Godzisz
 - znak sprawy / decyzja nr: PŚ-II.7427.15.2015.MŁ; 84/15/PŚ.G z dnia 30.04.2015 r.
2. **ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – GODZISZ**
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane
 - miejscowość: Godzisz

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- decyzja nr / znak sprawy: RŚ.65228.2.2013 z dnia 02.10.2013 r.

Na terenie gminy Sobolew znajduje się ponadto obszar udokumentowanego złoża kopaliny – złożo kruszywa naturalnego „Ostrożeń Pierwszy”, dla którego właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną w terminie, od którego upłynęło co najmniej dwa lata do daty wydania niniejszego zarządzenia zastępczego.

1. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – OSTROŻEŃ PIERWSZY

- kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane
- miejscowość: Ostrożeń Pierwszy
- decyzja nr / znak sprawy: 30/17/PE.I; PE-I.7427.8.2017.AB z dnia 03.02.2017 r.

5.3 Rzeźba powierzchni ziemi

Rzeźba terenu gminy Sobolew została ukształtowana w wyniku działalności lodowca z okresu zlodowacenia środkowopolskiego oraz procesów peryglacjalnych. Pod względem morfologicznym teren gminy charakteryzuje się słabym zróżnicowaniem. Wysokości bezwzględne utrzymują się w granicach 119,3 m n.p.m. (w dolinie rzeki Okrzejki, na zachód od miejscowości Godzisz, tuż przy granicy gminy) do 178,1 m n.p.m. (we wschodniej części gminy, na południe od Anielowa). Gmina znajduje się w obrębie wysoczyzny polodowcowej o płaskiej rzeźbie terenu, urozmaiconej dolinami rzek Promnik, Okrzejka, Łukówka i Śliz oraz ich dopływami, a także licznymi dolinkami erozyjno-denudacyjnymi.

Na północnym-wschodzie, w okolicach miejscowości Ostrożeń Pierwszy występują wzniesienia moreny czołowej. We wschodniej części gminy (w lesie na wschód od wsi Sokół) oraz w zachodniej części (w lasach na zachód od Sobolewa i na zachód od Godzisz) występują liczne wydmy porośnięte lasami.

Na południu gminy (na północ od miejscowości Godzisz i na południe od miejscowości Sobolew) oraz na północy gminy (na południe i północ od miejscowości Gończyce) występują spadki terenu rzędu 5-10 m, występujące w postaci dość stromej krawędzi erozyjnej. Wydmy, podmokłości, strome krawędzie i wzniesienia moreny czołowej obok dolin rzecznych to elementy dość monotonnej rzeźby terenu w gminie Sobolew.

5.4 Gleby

Na terenie gminy Sobolew występują gleby o słabej jakości, mało zróżnicowane pod względem typologicznym. Forma wykształcenia tych gleb jest ściśle powiązana z rzeźbą terenu oraz budową geologiczną podłoża. Dominują gleby bielcowe, mniejszy jest udział gleb brunatnych wyługowanych, czarnych ziem oraz gleb murszowo mineralnych.

Pod względem przynależności użytków rolnych do poszczególnych klas bonitacyjnych dominują gleby zaliczane do klas IV-V, natomiast gleby klasy I i II nie występują wcale. Ochronie prawnej podlegają gleby III klasy bonitacyjnej zajmujące 7,1% gruntów ornych łącznie z sadami oraz 2,8% użytków zielonych. Łąki III klasy występują tylko w miejscowości Sokół, pastwiska III klasy występują w miejscowościach Sokół i Sobolew. Grunty orne III klasy bonitacyjnej (IIIa i IIIb) układają się w stosunkowo zwarty pas biegnący z południowego - zachodu na północny - wschód na terenie miejscowości: Ostrożeń Pierwszy i Drugi (m.in. w dolinie rzeki Promnik), Gończyce oraz Sokół. Fragmentarycznie występują w miejscowościach: Trzcianka, Chotynia, Sobolew, Kaleń i Grabniak. Najlepsze gleby VI klasy nie przedstawiające praktycznie żadnej wartości dla rolnictwa i które znajdują się w sąsiedztwie lasów powinny zostać zalesiane. Procentowy udział w powierzchni gminy gleb poszczególnych klas bonitacyjnych gruntów ornych wygląda następująco:

- klasa I i II - 0%,
- klasa IIIa i IIIb - 7%,
- klasa IVa i IVb - 28%,
- klasa V - 17%,
- klasa VI - 9%.

W skali gminy użytki rolne zajmują 62 % jej powierzchni. Dominujący udział w powierzchni użytków rolnych zajmują grunty orne (aż 52 %). Stosunkowo duży udział (9 %) stanowią również użytki zielone (łąki i pastwiska), najmniejszy udział pochłaniają sady (1%).

5.5 Klimat i jakość powietrza

Na terenie gminy Sobolew występuje klimat umiarkowany chłodny, zaliczany do regionu klimatycznego Mazowiecko-Podlaskiego (według Okołowicza i Martyna). Region ten charakteryzuje się przewagą wpływów kontynentalnych, z amplitudą temperatur większą od przeciętnych, z wczesnym i dość długim latem, oraz stosunkowo długą zimą.

Oprócz zanieczyszczeń pochodzących spoza terenu Gminy na jej terenie istnieją liczne rozproszone źródła emisji zanieczyszczeń powietrza. Są nimi: zakłady produkcyjne i usługowe oraz głównie paleniska domowe służące do ogrzewania budynków i szklarni, a także do przygotowywania posiłków.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Rozwój budownictwa mieszkaniowego sprawia, że poprawa jakości powietrza będzie w coraz większym stopniu uzależniona od przyjęcia odpowiednich rozwiązań w zakresie ogrzewania budynków a także od wielkości strat ciepła w budynkach.

W ramach wojewódzkiego monitoringu systemu oceny jakości powietrza w wydzielonych strefach województwa dokonuje się oceny poziomów substancji ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ochronę roślin. Zgodnie Dyrektywą 2008/50/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości i czystsze powietrza dla Europy Gmina Sobolew znajduje się w strefie mazowieckiej (kod PL1404). Dla strefy mazowieckiej wykazano przekroczenie zanieczyszczeń dla pyłu zawieszonego PM10 oraz PM 2,5, a także benzo/a/pirenu. W celu ograniczenia poziomu zanieczyszczenia powietrza należy ustalić podstawowe kierunki działań, polegające na ograniczeniu niskiej emisji poprzez:

- wymianę starych indywidualnych kotłów i pieców węglowych w budynkach mieszkalnych i lokalach usługowych na nowoczesne o dużej sprawności energetycznej;
- zmianę systemu ogrzewania z paliwa stałego na paliwo gazowe lub energię elektryczną;
- promowanie stosowania odnawialnych źródeł energii w celach grzewczych;
- działania promocyjne i edukacyjne mające na celu podniesienie świadomości ekologicznej społeczeństwa.

5.6 Wody

Obszar gminy Sobolew odznacza się przeciętnym stopniem rozwinięcia sieci hydrograficznej i ubóstwem zbiorników wodnych. Wody powierzchniowe (płynące i stojące) zajmują powierzchnię 64,1 ha. Przez obszar gminy przepływają cztery rzeki wraz ze swymi dopływami. Są to prawostronne dopływy Wisły: Okrzejka, Łukówka, Promnik oraz dopływ Promnika – rzeka Śliz. Przez gminę przebiega dział wodny II rzędu rozdzielający dorzecza Okrzejki i Promnika. Promnik jest jedyną rzeką Mazowsza o charakterze podgórskim (średni spadek 3,5 promila). Na całej długości rzeki zachowały się liczne progi żelbetowe m.in. w miejscowościach Gończyce i Ostrożeń.

Na terenie Gminy nie występują naturalne zbiorniki wodne. Występuje natomiast 45 zbiorników sztucznych (pochodzenia antropogenicznego) o powierzchni 12,62 ha. Wśród nich możemy wymienić:

- niewielkie stawy przyzagrodowe głównie w dolinie Promnika oraz prawobrzeżnego dopływu tej rzeki w Gończycach;
- stawy rybne na Okrzejce i Promniku;
- młynkówki na Okrzejce i Promniku;
- wypełnione wodą wyrobiska po eksploatacji kopalni mineralnych (żwirownie, glinianki) oraz kopalni organicznych (torfianki).

Na obszarze Gminy znajdują się dwa Główne Zbiorniki Wód podziemnych:

- GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” (Tr), wiek utworów wodonośnych: trzeciorzęd – obejmujący cały obszar gminy o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 250 tys. m³/dobę i średniej głębokości ujęcia 160 m
- GZWP nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna” (Tr), wiek utworów wodonośnych: trzeciorzęd – położony w północno-zachodniej części gminy.

Obszar objęty zmianą studium, obejmujący tereny w obrębach geodezyjnych Sobolew i Godzisz, położony jest w całości w zasięgu GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska.

5.7 Bioróżnorodność

Kompleksy leśne na terenie gminy Sobolew położone są wzdłuż zachodnich i wschodnich granic gminy. Kompleksy te są rozdrobnione i rozproszone na całej powierzchni gminy. Największe położone są na zachód od Sobolewa, na północny wschód od wsi Sokół, na północ i zachód od wsi Kaleń oraz w okolicach wsi Godzisz. Kompleksy leśne gminy tworzą głównie kontynentalne bory mieszane sosnowo – dębowe. Znaczący udział w strukturze lasów mają także grądy subatlantyckie. Na

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

siedliskach wilgotnych, głównie w dolinach rzek, wykształciły się m.in. łągi jesionowo – olszowe (w dolinach Okrzejki i Promnika).

Najstarszy i najbardziej zróżnicowany siedliskowo drzewostan znajduje się w kompleksie Godzisz. Znajduje się tam uroczysko z łągiem jesionowym i przylegającym do niego borem wilgotnym i świeżym. Występują tu gatunki chronione: pomocnik baldaszkowaty, widłak jałowcowa ty, widłak goździsty i widłak wroniec. Równie cenny przyrodniczo kompleks znajduje się koło wsi Sokół (Michałki). Obejmuje on malownicze wydmy, torfowisko wysokie i bagienka oraz okresowo wysychające, płytkie zbiorniki wodne.

Na terenie gminy znajdują się cztery zbiorniki wodne odznaczające się wysokim poziomem różnorodności biologicznej:

- Staw na południe od wsi Chotynia,
- Bagno Chotyńskie znajdujące się w zagłębieniu śródleśnym między Gończycami a Chotynią,
- Staw Piekło, akwen śródleśny znajdujący się pomiędzy miejscowościami wiejskimi Ostrożeń i Anielów,
- Fragment torfowiska wysokiego położony w lesie na zachód od Anielowa.

Tereny lasów, użytków zielonych, gruntów ornych pełniące funkcję przyrodniczą stanowią równocześnie ostoję zwierząt dziko żyjących. Fauna omawianego obszaru jest w dużej mierze typowa dla całego obszaru krainy Południowomazowiecko - Podlaskiej.

Zabytkowe parki podworskie, liczne źródła oraz skałki także mają istotne znaczenie dla zachowania bioróżnorodności terenów Gminy. Zmiany środowiska i czynników ekologicznych w obszarze gminy związane są głównie z działalnością antropogeniczną. Natężenie zmian, zwykle punktowo, nie osiąga ekstremalnych natężeń powodujących całkowite zniszczenie środowiska za wyjątkiem przemysłu wydobywczego.

5.8 Ochrona przyrody

Występowanie na terenie gminy Sobolew cennych zasobów przyrody spowodowały konieczność objęcia ich różnego rodzaju formami ochrony.

Południowo-zachodnia część gminy Sobolew (620 ha, czyli 6,5% powierzchni całej gminy) znajduje się na terenie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który został powołany na mocy uchwały WRN w Siedlcach Nr XVII/99/86 z dnia 28.10.1986 roku (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego z 30.XI.1986 Nr 11, poz. 130 i z 1991 Nr 7 poz. 182). Obszar ten został utrzymany mocą Rozporządzenia Nr 31/98 Wojewody Siedleckiego z dnia 10.06.1998 roku (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 17, poz. 101 z 29.06.1998 r.). Obecne jego granice wytycza Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 164, poz.5193 z późn. zm.).

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu został powołany w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych rozległego kompleksu leśnego położonego w zachodniej części Równiny Garwolińskiej i wschodniej części Doliny Środkowej Wisły z dobrze zachowanymi formami geomorfologicznymi (m.in. wydmy) oraz ujściowymi odcinkami prawobrzeżnych dopływów Wisły i kilkoma kompleksami stawów rybnych o wysokich walorach przyrodniczych.

Na terenie gminy Sobolew występują również lasy ochronne – lasy wodochronne stanowiące własność Skarbu Państwa, położone w Nadleśnictwie Garwolin, w miejscowości Gończyce. Granice lasów ochronnych zostały wyznaczone na załączniku graficznym.

Na obszarze gminy nie występuje sieć Natura 2000. Na terenie gminy Maciejowice w stosunkowo niedużej odległości bo ok. 1,5 km od południowo-zachodniej granicy Gminy Sobolew znajduje się obszar Natura 2000 – obszar PLH140035 „Bagna Orońskie” (w tym rezerwat przyrody „Torfy Orońskie”). W tej samej gminie znajduje się rezerwat przyrody „Kopiec Kościuszki”, który graniczy bezpośrednio z południowo – zachodnią granicą gminy Sobolew (granica miejscowości Nowa Krępa).

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

W odległości ok. 6 km na zachód od gminy, również w gminie Maciejowice, znajduje się rezerwat przyrody „Czerwony Krzyż”. Wszystkie wymienione rezerваты znajdują się w zasięgu Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na terenie gminy Sobolew zlokalizowanych jest 6 pomników przyrody ożywionej. Ich zestawienie wraz z lokalizacją przedstawiają poniższa tabela:

Tab. 15: Pomniki przyrody ożywionej w gminie Sobolew

Lp.	Obiekt	Obwód pnia [cm]/ wysokość [m]	Lokalizacja	Uwagi
1	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>)	353/26	Gończyce	wschodnia część parku wiejskiego, działka nr ewid. 34/9
2	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	280/18	Gończyce	teren parku dworskiego, działka nr ewid. 34/9
3	Sosna wejmutka – 2 szt. (<i>Pinus strobus</i>)	231/28 245/28	Krępa Nowa	teren zabytkowego parku, działka nr ewid. 462
4	Lipa drobnolistna (<i>Tilia mordata</i>)	555/26	Krępa Nowa	teren zabytkowego parku, działka nr ewid. 462
5	Wiąz szypułkowy (<i>Ulmus laevis</i>)	490/16	Przyłęk	działka nr ewid. 101
6	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	342/18	Sobolew	po południowej stronie drogi Sobolew - Maciejowice

Źródło: <http://warszawa.rdos.gov.pl/>

Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej Gminy najistotniejszą konsekwencją tej sytuacji jest konieczność uwzględniania w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego ustaleń Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- 1) atrakcyjne położenie geograficzne, możliwość dalszego rozwoju turystyki i rekreacji w Gminie,
- 2) dobrze zachowane i odpowiednio chronione najbardziej cenne przyrodniczo tereny gminy,
- 3) sukcesywna poprawa stanu jakości rzek i powietrza,
- 4) występowanie rejonów perspektywicznych złóż surowców budowlanych.

Ograniczenia:

- * rozproszone źródła energii zanieczyszczeń powietrza – paleniska domowe, szklarnie, zakłady usługowe,
- * skażeniami powietrza atmosferycznego mającymi swe źródło w tzw. niskiej emisji, przebiegiem przez obszar gminy uciążliwych tras komunikacji kołowej (hałas, zanieczyszczenia powietrza),
- * nielegalna eksploatacja surowców budowlanych,
- * zanieczyszczenia oraz zagrożenia skażeniami zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych będących źródłami wody pitnej – ze względu na niedostatki infrastruktury odprowadzania ścieków oraz utylizacji odpadów.

5.9 Leśna przestrzeń produkcyjna

Na terenie Gminy Sobolew znajduje się 2560,3 ha lasów (stan z 2010r.) co stanowi 20,9% powierzchni Gminy. 237 ha lasów jest własnością Skarbu Państwa, a jedynie 0,8 ha należy do

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Gminy, pozostałe są własnością prywatną. Kompleksy leśne na terenie gminy Sobolew położone są wzdłuż zachodnich i wschodnich granic gminy. Kompleksy te są rozdrobnione i rozproszone na całej powierzchni gminy. Największe powierzchniowo kompleksy lasów państwowych to uroczyska Godzisz, Chotynia i Krępa. Wśród lasów niepaństwowych największe znajdują się w miejscowościach: Sobolew Godzisz i Gończyce.

Powierzchnia lasów ochronnych na terenie gminy wynosi 15,7 ha, są to lasy wodochronne w miejscowości Gończyce (uznane decyzją Ministra Środowiska o uznaniu lasów ochronnych – DL.Ip-0233-3-/02 z dnia 07.11.2002 r.).

Gospodarka leśna jest i powinna być prowadzona na podstawie planów urządzania lasów lub terenów objętych różnymi formami ochrony przyrody na warunkach określonych w planach ochrony, bądź w przepisach odrębnych. Na terenach leśnych dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. ŚRODOWISKO KULTUROWE I KRAJOBRAZ

6.1 Zarys pradziejów Gminy Sobolew

Pierwsze ślady pobytu człowieka na terenach gminy można odnotować już w okresie neolitu, tj. w V-III tys. p.n.e. Ludność ta żyjąca wśród lasów, przyswoiła sobie zdobycze rewolucji neolitycznej, tj. hodowlę zwierząt, uprawę roli, garncarstwo. Osady zakładane są na wydmach, mają niewielkie rozmiary i raczej nie świadczą o stabilizacji osadnictwa i rozwoju rolnictwa na terenie gminy. Pierwszą próbę kolonizacji terenów gminy podjęła w IV tys. p.n.e. ludność zaliczana do kultury pucharów lejkowych. Dokonała się ona prawdopodobnie z terenu Lubelszczyzny i niestety zakończyła się niepowodzeniem. Z następnych okresów mamy nieliczne ślady pobytu na tym obszarze małych grup ludności. Niewielkie zmiany następują we wczesnych fazach epoki brązu (XVIII-IX w p.n.e.) – metal jest tu w dalszym ciągu prawie nieznaną a narzędzia wykonuje się z krzemienia i surowców organicznych. Widać jednak postępujące zagospodarowanie terenów, przejawiające się w większej ilości znalezisk z tego okresu, w tym wyrobów jak groty z krzemienia wykonany na Wołyniu, czy siekierka z krzemienia wykonana w okolicach Ożarowa Świętokrzyskiego. Stosunkowo dużo jest tu importowanego krzemienia (dla okresu neolitu i wczesnego brązu), zarówno z Gór Świętokrzyskich jak i z nad górnej Wisły. Prawdopodobnie lasy porastające teren gminy były magnesem, ściągającym tu sezonowych łowców, czy pasterzy. Podobnie niktę, głównie wydmowe ślady osadnictwa odnoszą się do późnej epoki brązu i wczesnej epoki żelaza (VIII-III w p.n.e.). W tym okresie pojawia się na Mazowszu na większą skalę metal – brąz, a pod koniec tego okresu zaczyna importować się żelazo. Próbę kolonizacji okolic wsi Krępa widzimy w II w p.n.e. – III w p.n.e., wówczas to na dużą skalę używane jest żelazo, zarówno do produkcji narzędzi jak i broni i ozdób. Osady jednak są tu niewielkie i wydają się być sezonowe. Z końca III w n.e. pochodzi grób odkryty w Sobolewie. Nie można wykluczyć, że osadnictwo na terenie gminy załamuje się już w IV w n.e., kiedy to ludność rodzima opuszcza teren Mazowsza, przenosząc się na tereny nadczarnomorskie i do imperium rzymskiego. Nie można wykluczyć tu jednak istnienia osadnictwa w okresie wędrówek ludów lub wczesnych faz średniowiecza (VI-VII w). Pierwsze pewne znaleziska z kresu wczesnego średniowiecza można odnosić jednak dopiero do XII-XIII w. Powstają tu osada w Gończycach i może również w Sobolewie. Rzeczywisty rozwój tych terenów następuje od XV w. Powstają tu wówczas wsie, które trwają do chwili obecnej. Nad Promnikiem powstaje zaś miejscowy ośrodek produkcji żelaza, opierający swą działalność na miejscowych złożach rudy darniowej. Z nowożytnej działalności przemysłowej warto wymienić młyny i kuźnie wodne w dolinach Promnika i Okrzejki.

6.2 Rozwój osadnictwa

Analizując historię Gminy Sobolew można stwierdzić, że posiadała ona zawsze charakter rolniczy. Okolice Sobolewa są miejscem starego osadnictwa, czego świadectwem jest odkryty na terenie osady cmentarz z tzw. okresu późnorzymskiego.

Począwszy od drugiej połowy XIX wieku osada Sobolew zaczęła się szybko rozwijać, dzięki traktowi handlowemu, który prowadził do Wisły łącząc Podlasie z ziemią radomską. Znaczący wpływ miała także nowo wybudowana linia kolejowa, tak zwana wiedeńsko – petersburska, która przechodziła przez osadę Sobolew. Obecnie jest to trakt Warszawa – Lublin. Gmina Sobolew istnieje od roku 1913 roku. W tym roku przeniesiono Urząd Gminy z Korytnicy do Sobolewa. W skład gminy wchodziło 20 wsi. Po wojnie początki gminy datują się od wiosny 1945 roku. Była to gmina obszarowo duża, która obejmowała następujące sołectwa: Sobolew, Teofilów, Grabniak, Milanów, Godzisz, Kaleń, Sokół, Kownacica, Przyłek, Zygmunt, Gończyce, Damianów, Korytnica, Woła Korycka Dolna, Woła Korycka Górna, Helenów, Kobusy, Elżbietów, Mroków i Jabłonowiec.

Do roku 1950 funkcje administracyjne sprawował Zarząd Gminny z siedzibą w Sobolewie. Ustawa z dnia 20.III.1950 roku była podstawą zmian w administracji. Od tego czasu powstała Rada Narodowa i jej organ wykonawczy — Prezydium. W roku 1954 odbyły się w gminie pierwsze wybory do Rad Narodowych. Podjęta we wrześniu tegoż roku uchwała o ordynacji wyborczej do Rad Narodowych i podziale administracji wsi, ustanowiła nowe mniejsze jednostki terytorialne - Gromady. Z gminy Sobolew utworzono Gromadę Korytnica, Gończyce i Sobolew liczącą 10 wsi.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Od 1.01.1973 roku nastąpiły kolejne zmiany terytorialne, w wyniku których powstał Urząd Gminy, na czele którego jako organ administracji państwowej działał Naczelnik Gminy. Od roku 1973 gmina Sobolew powiększyła się o 8 wsi i liczyła 18 sołectw. Następnie, po administracyjnym połączeniu wsi Milanów, Teofilów, Sobolew w jedną wieś Sobolew, liczba wsi w gminie zmniejszyła się do 16. Od roku 2002 w powszechnych wyborach wybierany jest Wójt Gminy, nie ma Zarządu Gminy a liczba radnych wynosi 15 osób.

6.3 Zabytki sakralne

Zabytki sakralne reprezentują drewniane kościoły w Sobolewie i Gończycach. Kościół w Sobolewie (stan bardzo dobry) pochodzący z 1708 roku i później kilkakrotnie remontowany, jest budowlą jednonawową, z niższym prezbiterium i zakrystiami oraz dwoma wieżami od frontu. Świątynia ta posiada niezwykle interesującą sylwetkę, dzięki harmonijnej artykulacji poszczególnych brył. Kościół w Gończycach (stan dobry) wybudowano w 1740 roku. W latach późniejszych był on kilkakrotnie modernizowany i remontowany. Wzniesiony z zastosowaniem konstrukcji zrębowej, jednonawowy, z węższym prezbiterium oraz dwoma zakrystiami i dwoma skarbcami po bokach. Na kalenicy umieszczono ażurowo opracowaną sygnaturkę.

6.4 Zespoły dworskie i folwarczne

Na terenie gminy zachowały się, choć w różnym stopniu, zespoły dworskie i folwarczne. Do najlepiej zachowanych zespołów rezydencjonalnych należy założenie dworskie z częścią folwarczną w miejscowości Godzisz. Drewniany dwór (stan bardzo dobry) i murowane budynki gospodarcze w tym zespole (kuchnia z lodownią, sześciorak, stajnia, obora), pochodzą z lat 30-XX w. Dwór charakteryzuje się nietypowym rozwiązaniem bryły z piętrową wstawką na osi i dwoma gankami po bokach. Wokół dworu rozciąga się park (stan dobry) o układzie swobodnym, gdzie istotnym elementem kompozycyjnym jest kolista podjazd w pobliżu którego rosną zabytkowe świerki. Do okazałych budowli należy murowany dwór w Gończycach (stan dobry) z około połowy XIX wieku. Wzniesiony na planie litery „T” z przybudówkami. Jedno ze skrzydeł posiada bryłę parterową, drugie piętrową. W otynkowanych elewacjach umieszczono okna w oryginalnych płycinach z elementami pseudokrajnika. W parku (stan dobry), grupy drzew i krzewów rozmieszczone są swobodnie na powierzchni całego terenu. Park powiązany jest z lasem od strony północnej za pomocą alei lipowej i grabowej oraz dwóch dwurzędowych zadrzewień śródpolnych. Wśród starodrzewu dominują nasadzenia klonów zwyczajnych, lip drobnolistnych, kasztanowców białych, grabów, wiązów i robinii akacjowych. Z 1 poł. XIX w. pochodzi zespół dworski w Chotyni z murowanym dworem (stan bardzo dobry) i parkiem (stan dobry), w którym występują nieliczne już egzemplarze drzew soliterowych, rosnących w skupinach oraz zabytkowa aleja (stan dobry) przy drodze dojazdowej do dworu z nasadzeniami kasztanowców białych. Niezwykle interesującym zespołem pod względem historycznym jest założenie rezydencjonalne w Nowej Krępie. W skład założenia wchodzi murowany dwór (stan zły – odpadające elementy elewacji, budynek grozi zawaleniem), oficyna z oranżerią (stan dobry), pozostałości spichlerza (stan zły – ruina), pozostałości obory (stan zły – ruina), park (stan dobry) oraz aleja kasztanowa (stan dobry). Dwór w Nowej Krępie został wzniesiony około 1890 roku, jako dworek myśliwski dla Andrzeja Zamojskiego, a następnie rozbudowany w latach 30-tych przez Helenę Abakanowicz. Park otaczający dwór oparty został o rodzimy krajobraz, którego elementami są lasy, łąki i stawy. Do skromnych siedzib ziemiańskich należy założenie „Ustronie” z drewnianym dworem w Sokole (stan dobry), gdzie wyraźnym akcentem przestrzennym w miejscowym krajobrazie jest park (stan dobry) o układzie swobodnym z aleją grabową.

6.5 Zabytki techniki

Na terenie gminy znajdują się interesujące obiekty techniki, do których należą głównie młyny. Jednym z nich jest drewniany młyn wodny w Kobusach (stan zły – ruina), pochodzący z początku XX wieku i pracujący na wodę do 1955 r. Jego pierwotny napęd stanowiło potężne koło podsiebierne o średnicy 300 cm i szerokości 120 cm – zachowane do dnia dzisiejszego w szczątkowym stanie. Z wyposażenia wewnątrz młyna, pozostało już niewiele, m.in. dwa złożenia kamieni tzw. „francuzów” oraz odsiewacz

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

graniasty. Zupełnie unikatowym już dziś obiektem jest drewniany wiatrak – koźlak w Sokole (stan zły – brakujące deski, zardzewiały dach). Został wybudowany ok. 1870 roku i remontowany w 1944 r. Na napęd wietrzny pracował do 1960 roku, później na prąd elektryczny. Wzniesiony na rzucie prostokąta, trójkondygnacyjny, osadzony na potężnych podwalinach w kształcie równoramiennego krzyża, tzw. koźle. Do jego wyposażenia należą m.in. złożenia kamieni („francuzy”), młewnik walcowy tzw. 60-tak z Lublina, „żuber”, dwa odsiewacze cylindryczne, elewatory kubelkowe.

6.6 Cmentarze

Do zabytkowych nekropoli na terenie gminy zalicza się cmentarze parafialne w Sobolewie i Gończycach. Cmentarz parafialny w Sobolewie (stan bardzo dobry) posiada regularny układ alejek i nieliczny starodrzew, m.in. kilka brzoź brodawkowatych, klonów jaworów, świerków pospolitych i jeden dąb bezszypułkowy. Znajduje się tu kilka interesujących nagrobków z lat 20 i 30-XX w. oraz mogiła żołnierzy BCH poległych w II wojnie światowej, upamiętniona obeliskiem z orłem, ustawionym na osi alei głównej. Interesujące położenie posiada cmentarz parafialny w Gończycach (stan dobry), usytuowany na zboczu znacznego wzniesienia w pobliżu kościoła parafialnego. Założony na planie nieregularnego wydłużonego wielokąta. Głównym elementem kompozycyjnym są dwie aleje wytyczone wzdłuż nekropoli. Wśród nagrobków występuje wiele cennych obiektów pod względem historycznym i artystycznym, wykonanych z piaskowca, granitu, żeliwa –datowanych na 2 poł. XIX i początek XX wieku. W otoczeniu rośnie starodrzew z dominującymi świerkami pospolitymi.

6.7 Miejsca pamięci narodowej

Do Miejsc Pamięci Narodowej wyróżniających się na skalę Polski, należy kopiec zwieńczony krzyżem, poświęcony Tadeuszowi Kościuszce, znajdujący się na terenie gminy Maciejowice bezpośrednio przy granicy gminy Sobolew. Usypano go w 1917 roku, w setną rocznicę śmierci generała, w miejscu gdzie T. Kościuszko został ranny. W miejscu tym, już w okresie Królestwa Polskiego, odbywały się wielkie manifestacje narodowe z udziałem najwyższych władz państwowych. Do innych Miejsc Pamięci Narodowej należy pomnik poświęcony partyzantom i mieszkańcom Sobolewa w latach 1939-1944 (stan bardzo dobry), ustawiony przy szkole w Sobolewie a także skromny kopiec Józefa Babika z drewnianym krzyżem i płytą inskrypcyjną (stan dobry), położony wśród pól w pobliżu miejsca zwanego „Emerytką” w obrębie miejscowości Sokół.

6.8 Kapliczki, figury i krzyże przydrożne

Licznie na terenie gminy występują kapliczki, figury i krzyże przydrożne, datowane od XIX do lat 40-XX wieku. Do najokazalszych obiektów w tej grupie, należy murowana kapliczka w miejscowości Chotynia (stan bardzo dobry), charakteryzująca się wytwornym detalem klasycystycznym. Do kapliczek o wysokich wartościach historycznych i artystycznych na skalę Polski należy drewniana kapliczka z rzeźbą Chrystusa Frasobliwego w miejscowości Anielów (stan bardzo dobry), pochodząca z 1665 r. Zajmowali się nią wybitni etnografowie polscy. Oryginalna kapliczka, ze względu na jej wielką wartość, została przeniesiona do Muzeum Etnograficznego w Krakowie, natomiast w Anielowie ustawiono jej wierną kopię. Dość często spotykamy kapliczki jedno- lub wielokondygnacyjne w formie słupów bądź filarów z wnękami na przedstawienia świętych, wśród których wyróżnia się neogotycka kapliczka na planie trójkąta z figurą Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej w Kobusach (stan bardzo dobry), datowana na początek XX wieku. Najliczniej występują krzyże przydrożne, wykonane z różnych materiałów. Na szczególną uwagę wśród nich zasługuje monumentalny, granitowy krzyż w Godziszu z 1921 r. (stan dobry).

6.9 Obiekty, zespoły i obszary prawnie chronione

Zespoły i obiekty zabytkowe objęte ochroną na mocy Ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z późniejszymi zmianami, wpisane do rejestru zabytków zostały przedstawione w poniższej tabeli:

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Tab. 16: Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Nr rej.	Obiekt	Data powstania
1.	Chotynia	A-404	Dwór drewniany	pocz. XIX w. przebudowa XX w.
2.	Chotynia	A-404	Pozostałości parku w zespole dworskim	poł. XIX w.
3.	Gończyce	A-346	Kościół par. pw. Trójcy Św. drewniany	1740 r. przedłużenie nawy 1893 r. i 1934 r. wielokrotnie remontowany
4.	Gończyce	A-846	Dwór murowany	poł. XIX w.
5.	Gończyce	A-371	Park w zespole dworskim	I poł. XIX w.
6.	Kaleń Drugi	A-225/939	Grodzisko średniowieczne	-
7.	Krępa	A-112	Dwór murowany	koniec XIX w.
8.	Krępa	A-112	Oficyna z oranżerią w zespole dworskim murowana	XIX/XX w. rozbudowa 1936 r.
9.	Krępa	A-112	Park w zespole dworskim	1 poł. XIX w.
10.	Sobolew	A- 345	Kościół pw. św. Piotra i Pawła, drewniany	1708 r., przebudowa 1900-1916 r., remont 1925 i 1965r.

Źródło: Powiatowy Program Opieki nad Zabytkami dla Powiatu Garwolińskiego na lata 2010 -2013, uchwała nr XLIII/229/2010 Rady Powiatu Garwolińskiego z dnia 25 maja 2010r.

Gmina Sobolew posiada Gminną Ewidencję Zabytków. Poniżej przedstawiono obiekty, które znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków i które powinny podlegać ochronie w miejscowych planach.

Tab. 17: Wykaz obiektów które znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Miejscowość	Lp.	Obiekt
Anielów	1.	Dawna szkoła, ob. dom nr 12, drewn., I. 30-XX w.
	2.	Kapliczka z figurą Chrystusa Frasobliwego, drewn., 1665 r. (1865 r.).
	3.	Mogiła nieznanego żołnierza z II wojny światowej, żelazo, 1939 r.
	4.	Mogiła księdza poległego w II wojnie światowej, żelazo, 1939 r.
Chotynia	5.	Kapliczka przydrożna, mur., pocz. XX w., postulowana do wpisu do rej. zabytków.
	6.	Dwór, drewn., pocz. XIX w., przebud. XX w., nr rej. zab. A-404, z dn. 13.03.1992 r.
	7.	Oficyna w zespole dworskim, mur., ok. poł. XIX w.
	8.	Pozostałości parku w zespole dworskim, poł. XIX w., nr rej. zab. A-404, z 13.03.1992 r.
	9.	Aleja kasztanowa dojazdowa do dworu, poł. XIX w.
Godzisz	10.	Układ przestrzenny miejscowości.
	11.	Dwór, drewn., 1934 r., postulowany do wpisu do rejestru zabytków.
	12.	Kuchnia z lodownią w zespole dworskim, mur., 1935 r.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Miejscowość	Lp.	Obiekt
	13.	Sześciorak w zespole dworskim, mur., l. 30-XX w.
	14.	Stajnia w zespole dworskim, mur., ok. 1936 r.
	15.	Obora w zespole dworskim, mur., ok. 1936 r.
	16.	Pozostałości parku w zespole dworskim, 1 poł. XIX w., przekomponowany, pocz. XX w.
	17.	Pamiętkowy krzyż przy skrzyżowaniu z drogą do Oronnego, granit, 1921 r.
	18.	„Drzewo Kościuszki” z pamiątkowymi tablicami, metal, marmur, 1928 r.
	19.	Kapliczka przy pomnikowym „Drzewie Kościuszki”, mur., l. 20-XX w.
	20.	Mogiła nieznanego żołnierza z II wojny światowej, drewn., krzyż współczesny.
Gończyce	21.	Układ przestrzenny miejscowości.
	22.	Kościół par., pw. Trójcy Św., drewn., 1740 r., przedłużenie nawy 1893 r. i 1934 r., wielokrotnie remontowany, nr rej. zab. A- 346 z dnia 31.12.1983 r.
	23.	Dzwonnica w zespole kościoła par. pw. Trójcy św., drewn., XIX w, remont. XX w.
	24.	Brama z ogrodzeniem w zespole kościoła par. pw. Trójcy św., mur., żelazo, l. 30-XX w.
	25.	Plebania w zespole kościoła par. pw. Trójcy św., drewn., pocz. XX w.
	26.	Figura Chrystusa niosącego krzyż w zespole kościoła par. pw. Trójcy św., piaskowiec, granit, 1906 r., nr rej. zab. B-271 z dnia 01.07.2010 r.
	27.	Cmentarz parafialny, 1 poł. XIX w.
	28.	Cmentarz parafialny, mogiły żołnierskie z II wojny światowej, pomniki współczesne.
	29.	Dawna szkoła, drewn., l. 30-XX w.
	30.	Dwór, mur., poł. XIX w., nr rej. zab. A-846 z dn. 11.02.2009 r.
	31.	Dwojak w zespole dworskim, mur., pocz. XX w.
	32.	Park w zespole dworskim, 1 poł. XIX w., nr rej. zab. A-371 z dnia 16.07.1985 r.
	33.	Dom nr 89, drewn., 1 poł. XX w.
	34.	Budynek rozlewni piwa i wód gazowanych, mur., l. 20-XX w.
	35.	Młyn motorowy, mur., po 1918 r., przebud. 1954 r.
Kaleń Drugi	36.	Dom nr 3, drewn., l. 30-XX w.
	37.	Dom nr 17, drewn., 1 poł. XX w.
	38.	Kapliczka przy domu nr 13A, mur., 1 poł. XX w.
	39.	Kuźnia przy domu nr 18, mur., 1955 r.
	40.	Krzyż przydrożny przy domu nr 7, granit, 1918 r.
Kobusy	41.	Dom nr 42, drewn., l. 30-XX w.
	42.	Kapliczka przy domu nr 23, mur., 1 poł. XX w.
	43.	Kapliczka przy domu nr 35, mur., 1 poł. XX w.
	44.	Pozostałości młyna wodnego, drewn., pocz. XX w.
Kownacica	45.	Dom nr 5, drewn., 1948 r.
	46.	Dom nr 15, drewn., l. 30-XX w.
	47.	Dom nr 28, drewn., l. 30-XX w.
Krępa	48.	Dwór, mur., k. XIX w., nr rej. zab. A-112 z dnia 07.03.1977 r.
	49.	Oficyna z oranżerią w zespole dworskim, mur. XIX/XX w., rozbud. 1936 r., nr rej. zab. A-112 z dnia 07.03.1977 r.
	50.	Pozostałości spichlerza w zespole dworskim, mur., XIX/XX w.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Miejscowość	Lp.	Obiekt
	51. 52. 53. 54. 55.	Pozostałości obory w zespole dworskim, mur., XIX/XX w. Park z zespole dworskim, 1 poł. XIX w. nr rej. zab. A-112 z dnia 07.03.1977 r. Aleja kasztanowa prowadząca do dworu, XIX/XX w., postulowana do wpisu do rejestru zabytków oraz do rejestru pomników przyrody. Dom nr 12, drewn., l. 20- XX w. Kapliczka przydrożna, mur., pocz. XX w.
Ostrozeń Drugi	56. 57.	Dom nr 32, drewn., l. 30-XX w. Kapliczka przydrożna przy strażnicy OSP, mur., pocz. XX w.
Ostrozeń Pierwszy	58. 59.	Dawna szkoła, drewn., l. 30-XX w. Dom nr 37, drewn., l. 30-XX w.
Przyłęk	60. 61. 62.	Cmentarz wojenny z I wojny światowej, 1915 r. Kapliczka przydrożna na skraju wsi przy drodze do Zygmuntołów, mur., XVIII w. Dom nr 13, drewn., l. 30-XX w.
Sobolew	63. 64. 65. 66. 67. Ul. Długa 68. 69. Ul. Kolejowa 70. 71. Ul. Kościuszki 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. Ul. Marzysza 81. Ul. Rynek 82. Ul. Spacerowa	Układ przestrzenny miejscowości Kościół pw. śś. Piotra i Pawła, drewn., 1708 r., przebud. 1900-1916 r., remont. 1925 i 1965 r., nr rej. zab. A-345 z dn. 30.12.1983 r. Plebania w zespole kościoła pw. śś. Piotra i Pawła, ul. Kościuszki 131, drewn., 1947 r. Cmentarz parafialny, 1 poł. XIX w. Cmentarz parafialny, mogiła żołnierzy BCH poległych w II wojnie światowej, kamień, pomnik współczesny. Kapliczka przydrożna, mur. pocz. XX w. Kuźnia nr 16, mur., 1933 r. Dom nr 2, mur., pocz. XX w. Dom nr 15, mur. l. 30-XX w. Dom nr 20, mur., pocz. XX w. Dom nr 28, mur., l. 20-XX w. Dom nr 55, drewn., l. 30-XX w. Dom nr 101, drewn., l. 20-XX w. Dom nr 114, drewn., l. 20-XX w. Dom nr 116, drewn., l. 30-XX w. Kapliczka przydrożna naprzeciwko wylotu ul. Kościelnej, mur., l.20-XX w. Pomnik Kazimierza Marzysza, przy szkole podstawowej, granit, pomnik współczesny. Pomnik Żołnierzy Polski Podziemnej, przy szkole podstawowej, granit, 1964 r., odnowiony i przeniesiony w obecne miejsce 1998 r. Dom nr 11 (róg 3-Maja), mur. l. 20-XX w. Młyn-magazyn nr 11, mur., l. 30 i 40-XX w.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Miejscowość	Lp.	Obiekt
	83.	Kapliczka przydrożna przy domu nr 10A, mur. I. 20-XX w.
	84.	Kapliczka przydrożna naprzeciwko domu nr 10A, mur. pocz. XX w.
		Przy drodze do Gończyc „Walerków”
	85.	Aleja kasztanowa do dawnego dworu, 1939 r.
Sokół	86.	Dwór „Ustronie”, drewn., pocz. XX w.
	87.	Dom kolonijny „Emerytka”, mur., I. 30-XX w.
	88.	Dom nr 23, drewn., I. 30-XX w.
	89.	Dom nr 43, drewn., I. 30-XX w.
	90.	Wiatrak koźlak, drewn., 1870 r., remont. 1944 r.
	91.	Mogiła Józefa Babika, kopiec ziemny z drewnianym krzyżem, 1947 r.

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

Gmina Sobolew należy do jednych z uboższych, jeśli chodzi o ilość i wielkość stanowisk archeologicznych. W miejscowości **Kaleń Drugi** znajduje się stanowisko archeologiczne – „grodzisko” stanowiące pozostałość fortyfikacji, zaliczone do najcenniejszych zabytków archeologicznych gminy Sobolew, **wpisane do rejestru zabytków Nr 225/939** decyzją z dnia 05.11.1971 r. Pozostałości fortyfikacji w Kaleniu Drugim są zachowane w dobrym stanie i należy przypuszczać, że staną się one z czasem atrakcją turystyczną. Pozostałe stanowiska archeologiczne to w przewadze ślady osadnictwa o trudnej do określenia chronologii lub małe osady. Stanowiska położone na polach ornych są zachowane w sposób zadowalający, natomiast obiekty położone na terenach wydmych lub wzgórzach żwirowych są nieustannie niszczone nielegalnym poborem kruszywa. Ponadto na terenie gminy występują następujące stanowiska archeologiczne:

Tab. 18: Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Lp.	Miejscowość	numer obszaru AZP numer stanowiska	rodzaj obiektu
1.	Godzisz	AZP 68-72/1/5	WIEŚ HISTORYCZNA, FOLWARK
2.		AZP 68-72/2/10	ŚLADY OSADNICTWA
3.		AZP 68-72/3/20	ŚLAD OSADNICTWA
4.		AZP 68-72/4/21	ŚLAD OSADNICTWA
5.		AZP 68-72/5/22	1) OBOZOWISKO
			2) ŚLADY OSADNICTWA
6.		AZP 68-72/6/23	1) OBOZOWISKO
			2) ŚLADY OSADNICTWA
		3) ŚLAD OSADNICTWA	
7.	AZP 68-72/7/24	GROBLA	
8.	AZP 68-72/I (lokalizacja nieznana)	ZNALEZISKO TRZECH SIEKIER KRZEMIENNYCH	

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Lp.	Miejscowość	numer obszaru AZP numer stanowiska	rodzaj obiektu
9.		AZP 68-72/II (lokalizacja nieznana)	RELIKT BUDOWLI CEGLANEJ
10.	Grabniak	AZP 68-73/1/20	ŚLAD OSADNICTWA
11.		AZP 68-73/2/21	1) ŚLAD OSADNICTWA
			2) ŚLAD OSADNICTWA
		3) OSADA	
12.	Kobusy	AZP 68-73/1/2	OBOZOWISKO, ZNALEZISKO FRAGMENTÓW NARZĘDZI KRZEMIENNYCH
13.		AZP 68-73/1/2	ŚLAD OSADNICTWA
14.		AZP 68-73/3/27	1) ŚLADY OSADNICTWA
			2) ŚLAD OSADNICTWA
15.	Krępa	AZP 67-72/1/1 (lokalizacja nieznana)	ŚLAD OSADNICTWA
16.		AZP 67-72/2/2	WIEŚ HISTORYCZNA
17.	Sobolew	AZP 67-72/10/3	WIEŚ HISTORYCZNA, FOLWARK
18.		AZP 67-72/2/14	ŚLAD OSADNICTWA
19.		AZP 67-72/3/13	1) ŚLAD OSADNICTWA
			2) ŚLADY OSADNICTWA
20.		AZP 67-72/4/17	1) ŚLAD OSADNICTWA
			2) ŚLAD OSADNICTWA
			3) ŚLAD OSADNICTWA
			4) ŚLAD OSADNICTWA
21.		AZP 67-72/5/18	1) ŚLADY OSADNICTWA
			2) ŚLAD OSADNICTWA
22.	AZP 67-72/6/19	ŚLAD OSADNICTWA	
23.	AZP 67-72/1/21 (lokalizacja nieznana)	STANOWISKO WYDMOWE	
24.	AZP 67-72/2/2II/22 (lokalizacja nieznana)	GRÓB JAMOWY	
25.	AZP 67-72/III/23 (lokalizacja nieznana)	ZNALEZISKO LUŻNE SZTYLETU KRZEMIENNEGO	

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Lp.	Miejscowość	numer obszaru AZP numer stanowiska	rodzaj obiektu
26.		AZP 67-72/IV/24 (lokalizacja nieznana)	STANOWISKO WYDMOWE

Na obszarze gminy Sobolew w obecnie obowiązujących opracowaniach planistycznych wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- **Strefa „A”** - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej obejmująca:
 - 1) teren wokół kościoła parafialnego drewnianego w Sobolewie - nr rej. zab. A-345 z dn. 30.12.1983 r.,
 - 2) teren zespołu dworskiego w Chotyni - nr rej. zab. A-404, z dn. 13.03.1992 r.
 - 3) teren zespołu dworskiego w Godziszu postulowany do wpisu do rejestru zabytków,
 - 4) teren wokół kościoła parafialnego w Gończycach - nr rej. zab. A- 346 z dnia 31.12.1983 r.,
 - 5) teren zespołu dworskiego w Gończycach - nr rej. zab. A-846 z dn. 11.02.2009 r.,
 - 6) teren zespołu dworskiego w Krępie - nr rej. zab. A-112 z dnia 07.03.1977 r.;

- **strefa „B”** - ochrony zachowanych elementów zabytkowych obejmująca:
 - 1) cmentarz parafialny w Sobolewie,
 - 2) fragment rozplanowania miejscowości Sobolew,
 - 3) teren folwarczny w zespole dworskim w Chotyni,
 - 4) teren wokół kapliczki w Chotyni postulowanej do wpisu do rejestru zabytków,
 - 5) teren wokół zespołu dworskiego w Godziszu,
 - 6) teren założenia parkowego w Gończycach - nr rej. zab. A-371 z dnia 16.07.1985 r.,
 - 7) teren przy młynie wodnym w Kobusach,
 - 8) teren zespołu dworskiego „Ustronie” w Sokole,
 - 9) teren wokół domu kolonialnego „Emerytka” w Sokole,
 - 10) teren wokół mogiły Józefa Babika w Sokole;

- **strefa „K”** - ochrony krajobrazu, obejmująca:
 - 1) teren przy kościele parafialnym drewnianym w Sobolewie,
 - 2) teren przy cmentarzu parafialnym w Sobolewie,
 - 3) teren przy zespole dworskim i kaplicy przydrożnej w Chotyni,
 - 4) teren wokół kościoła i cmentarza parafialnego w Gończycach,
 - 5) teren przy zespole dworskim w Krępie;

- **strefa „G”** – ścisłej ochrony relikwów archeologicznych obejmuje grodzisko we wsi Kaleń Drugi (stanowisko archeologiczne) – nr rej. zab. 225/939 z dnia 05.11.1971 r.;

- **strefa „OW”** - obserwacji archeologicznej, w której mieszczą się stanowiska archeologiczne położone w miejscowościach: Godzisz, Grabniak, Kaleń Drugi, Kobusy, Krępa i Sobolew.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Możliwości:

- ✓ stosunkowo duży zasób obiektów i zespołów zabytkowych, spełniających ważną rolę kompozycyjną w układach ruralistycznych wsi, podnosząc atrakcyjność obszaru Gminy,
- ✓ wciąż czytelne historyczne układy przestrzenne wsi - typ ulicówki w układzie dwudrożnym, rzadziej jednodrożnym,
- ✓ poprawiający się wygląd przestrzeni publicznych (centra wsi, tereny koncentracji usług) odgrywających ważną rolę w odbiorze wsi.

Ograniczenia:

- * niekorzystna tendencja do rozpraszania nowej zabudowy mieszkaniowej w terenach eksponowanych krajobrazowo, zwartego obudowywania dróg pomiędzy miejscowościami (prowadząca do zamazania istniejących układów przestrzennych i obniżenia walorów krajobrazowych) bądź nadmiernego zagęszczania zabudowy w centrum Gminy,
- * przemieszanie różnych typów zabudowy: tradycyjnej drewnianej zachowanej w stopniu reliktowym, zabudowy lat 60. odbiegającej w formie i gabarycie od zabudowy tradycyjnej – zabudowy kostkowej (nadmierne zróżnicowanie form architektonicznych i wysokości),
- * widoczny w zabudowie często chaotyczny układ budynków na działce i niski standard zagospodarowania otoczenia zabudowy współczesnej (zieleń, ogrodzenia).

7. GOSPODARKA GMINY

7.1 Struktura gospodarcza

Wiele różnorodnych, tak pod względem form organizacyjnych jak i własnościowych podmiotów działających obecnie i w przyszłości na terenie Gminy, tworzy i tworzyć będzie jej bazę ekonomiczną. W jej skład wchodzi przedsiębiorstwa przemysłowe, budowlane, transportowe, handlowe, turystyczne, użyteczności publicznej, zakłady rzemieślnicze, gospodarstwa rolne a także różne jednostki i zakłady budżetowe działające w sferze usług. Podmioty te stanowią potencjał gospodarczy Gminy decydujący o jej pozycji na tle innych gmin regionu i są istotnym źródłem jej dochodów. Sytuacja Gminy pod względem poziomu inwestycji, kształcenia i opieki w placówkach oświatowych Gminy, zarządzania dostępnymi finansami, pozyskiwania środków z zewnętrznych źródeł, pomoc społeczną, a także dbałość o sport i kulturę stawia Gminę i jej Samorząd wysoko na tle innych polskich gmin.

Gmina posiada szereg dokumentów o charakterze politycznym, strategicznym i planistycznym (por. pkt. 2), które stanowią pełną podstawę do podejmowania efektywnych działań gospodarczych, w tym podejmowania uchwał o skutkach wieloletnich, dotyczących zadań inwestycyjnych Gminy. Ważnym elementem dynamicznego rozwoju Gminy jest tworzenie odpowiedniego klimatu dla biznesu i jego otoczenia.

Gmina Sobolew posiada Strategię Rozwoju Gminy na lata 2007-2013, będącą koncepcją zadań na rzecz długotrwałego rozwoju.

Największe zakłady produkcyjne w Gminie to:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe "SOGAR" sp.j. Zbigniew i Witold Wiśniccy w Sokole (garbarnia skór),
- "SANTE" Sp.j. Kowalski w Sobolewie (produkcja tzw. zdrowej żywności),
- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "MET-BUD" w Gończycach.

Możliwości oddziaływania Gminy na jednostki bazy ekonomicznej są zróżnicowane. Władza Gminy może wpływać bezpośrednio jedynie na działalność zakładów dobra publicznego, przedsiębiorstw użyteczności publicznej oraz spółek ze 100% udziałem mienia gminnego.

Oddziaływanie władzy samorządowej na pozostałe jednostki bazy ekonomicznej (zwłaszcza przedsiębiorstwa i spółki państwowe i prywatne) jest ograniczone.

Nadrzędność władzy lokalnej wobec tych podmiotów zagwarantowana jest jedynie w dwóch przypadkach:

- gdy ma miejsce degradacja środowiska,
- gdy podmiot zwraca się o przydział terenu pod lokalizację inwestycji.

7.2 Funkcje społeczno-gospodarcze Gminy

Biorąc pod uwagę aktualną bazę ekonomiczną Gminy Sobolew i dotychczasowy jej rozwój społeczno-gospodarczy, za główne dziedziny aktywności należy uznać:

- handel, drobną wytwórczość, usługi bytowe i rzemiosło,
 - branża rolnicza,
 - gastronomia,
 - branża transportowa i budowlana,
 - przemysł wydobywczy, głównie eksploatacja kruszyw naturalnych,
 - przetwórstwo przemysłowe.
- **Handel, rzemiosło, usługi bytowe, drobna wytwórczość** – w powiązaniu z przemysłem wydobywczym, stanowią podstawę bazy ekonomicznej Gminy. Czynnikiem stymulującym rozwój tej sfery jest lokalny rynek zbytu, a także warszawski. Dogodne warunki rozwoju mają wszelkie dziedziny wytwórczości związane z produkcją rolną, przetwórstwem spożywczym,

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

budownictwem. Dużą dynamikę wykazuje produkcja dóbr i rozwój usług bytowych na potrzeby Gminy oraz produkcja komplementarna na rynek zbytu Garwolina, a nawet Warszawy.

- **Przemysł wydobywczy** – ma bardzo korzystne warunki ze względu na dużą liczbę potencjalnych złóż piasku i żwiru na terenie Gminy. Niekorzystne zjawisko to emisja pyłów przez kopalnie surowców skalnych oraz oszpecanie krajobrazu.
- **Przetwórstwo przemysłowe** – dogodna lokalizacja gminy (droga krajowa nr 17) do dużych rynków zbytu powoduje stwarza ogromne możliwości rozwoju w tej dziedzinie.

7.3 Źródła dochodów mieszkańców Gminy

Źródłem utrzymania mieszkańców Gminy jest przede wszystkim praca na terenie Gminy. Dodatkowym źródłem jest zatrudnienie w podmiotach gospodarczych działających poza Gminą, głównie w Warszawie. Silnie rozwinięty jest sektor prywatny ze stosunkowo dużą dynamiką dalszego rozwoju, co obrazuje tabela.

Tab. 19: Rozwój podmiotów gospodarczych zarejestrowanych z Gminie

ROK	OSOBY FIZYCZNE PROWADZĄCE DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ	CAŁY SEKTOR PRYWATNY OGÓŁEM
2008	380	414
2009	403	436
2010	425	461
2011	413	450
2012	413	448

Źródło: GUS i opracowanie własne

Widać postępujący wzrost osób prowadzących działalność gospodarczą w stosunku do liczby ludności. Wskaźnik ten jednak bardziej pokazuje, że liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy nie uległa zmianie przy jednoczesnym odpływie ludności z gminy. Zauważa się tendencję do dywersyfikacji przez przedsiębiorców zakresu działalności gospodarczej uzewnętrzniającej się m.in. przy rejestracji firm. Jest to związane z pewnym komfortem ekonomicznym i elastycznością w działalności dostosowującą ją do potrzeb rynkowych. Na terenie Gminy 413 osób prowadzi własną działalność gospodarczą, ponadto znajdują się tu przedsiębiorstwa dające znaczącą ilość miejsc pracy dla lokalnej ludności. Najważniejsze przedsiębiorstwa działające na terenie Gminy zostały wymienione w podrozdziale 7.1.

7.4 Budżet i dynamika rozwoju

Dochody finansowe Gminy Sobolew systematycznie rosną. W ciągu ostatnich lat wynosiły one:

- 2007 r. - 17338281,13 zł
- 2008 r. - 17855235,08 zł
- 2009 r. - 20331818,98 zł
- 2010 r. - 20839391,63 zł
- 2011 r. - 21780663,35 zł

Ważną cechą gospodarki Gminy jest perspektywiczne patrzenie na jej przyszły rozwój. Przejawem tego jest wysoki udział wydatków na inwestycje gdzie wskaźnik udziału wydatków majątkowych wydatkach ogółem wzrasta (od 2007 r.). Gmina posiada możliwości rozwoju: gospodarczego (wzrost podmiotów gospodarczych) i przestrzennego rozumianego jako wzrost efektywności wykorzystania terenów budowlanych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod zainwestowanie.

Gmina dysponuje możliwościami (m.in. plany miejscowe, niestety nie pod względem własnościowym) stwarzania miejsc lokalizowania zakładów usługowych, handlowych i produkcyjnych.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

- Możliwości:
 - wzrost dochodów Gminy,
 - dobra kondycja gospodarcza Gminy,
 - posiadane perspektywiczne dokumenty strategiczne i wola ich realizacji.
- Ograniczenia:
 - stosunkowo zła struktura dochodów w budżecie

7.5 Wybrane elementy gospodarki gruntami – stan prawny gruntów

7.5.1. Grunty komunalne

Struktura własności gruntów i budynków jest typowa dla średniej wielkości gmin wiejskich. Grunty w granicach administracyjnych Gminy w znakomitej przewadze są własnością prywatną.

Własność gruntów na terenie Gminy przedstawia poniższa tabela (Tab. 20):

Własność gruntów	Powierzchnia (w ha)
Grunty Skarbu Państwa – ogółem	296
w tym:	
-przekazane w użytkowanie wieczyste	1
-nie przekazane w użytkowanie wieczyste	295
Grunty gminne – ogółem	122
w tym:	
-przekazane w użytkowanie wieczyste	4
-nie przekazane w użytkowanie wieczyste	118
Grunty osób fizycznych – ogółem	8915
w tym:	
-wchodzące w skład gospodarstw rolnych	8546
-nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych	369
Grunty spółdzielni	1
Grunty kościołów i związków wyznaniowych	16
Grunty wspólnot	41
Grunty powiatów nie przekazane w użytkow.	39
Grunty spółek prawa handlowego	-
Grunty partii politycznych	-
Grunty spółek Skarbu Państwa - PKP	45
Inne grunty	18
Ogółem powierzchnia	9493

Źródło: Urząd Gminy w Sobolewie 2013

Prowadzenie aktywnej polityki gospodarowania gruntami przez Gminę jest hamowane ze względu na fakt posiadania niewielkiej ilości gruntów na terenie gminy. W związku z tym zarządzanie rozwojem gminy poprzez politykę gruntami jest mocno ograniczone. Ponadto dodatkowym czynnikiem blokującym jest fakt, że większość zasobu komunalnego to drogi, tereny już zainwestowane obiektami usługowymi z zakresu administracji publicznej i związanych infrastrukturą techniczną.

Na terenie gminy istnieje 2319 budynków mieszkalnych (dane GUS z 2011 r.).

7.5.2. Wartość gruntów

Ze względu na brak szczegółowych informacji dotyczących lokalizacji transakcji nie ma możliwości precyzyjnego przeanalizowania i wskazania, które tereny Gminy mają obecnie najwyższą cenę i jakie są szanse na wzrost wartości gruntów stanowiących zasób komunalny. Aktywna polityka gospodarowania gruntami powinna polegać m.in. na powiększaniu zasobu komunalnego w miejscach, w których przewiduje się rozwój usług publicznych oraz komercyjnych. W tym drugim przypadku Gmina mogłaby wносить grunty jako aport lub pobierać opłaty za dzierżawę gruntu.

Pomimo braku szczegółowej bazy informacyjnej i monitoringu zmian na rynku nieruchomości, można stwierdzić, że duże zainteresowanie inwestycyjne terenami w Gminie będzie: w centrum (głównie w miejscowości Sobolew posiadającej charakter układu miejskiego), wzdłuż drogi krajowej nr 17 dla zabudowy mieszkalnej i usługowej oraz na północy w okolicach miejscowości Gończyce (która odznacza się szybkim tempem urbanizacji i dobrymi połączeniami komunikacyjnymi, a także dużą ilością podmiotów gospodarczych). Zwiększony obrót ziemią spowoduje wzrost cen. W konsekwencji wzrostu cen gruntów budowlanych szybko rośnie zainteresowanie tańszymi terenami rolnymi i nacisk na zmianę ich przeznaczenia. Efektem jest sytuacja niewykorzystania istniejących rezerw w terenach budowlanych, przy równoczesnej dużej ilości wniosków o zmianę przeznaczenia.

Problem stanowi pewna bariera i konflikt interesów w porozumiewaniu się między właścicielami terenów budowlanych i inwestycyjnych w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zainteresowanie inwestycyjne stwarza jednak szansę na pozyskanie dla Gminy znacznego kapitału inwestycyjnego i powinno zostać wykorzystane, ale tylko pod warunkiem wnikliwej oceny skutków nie tylko finansowych, ale również przestrzennych.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecnie na terenie gminy Sobolew obowiązuje kilka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o różnym zasięgu.

Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy:

- Uchwała Nr IX/81/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 22 lipca 1999 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej,
- Uchwała Nr V/39/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lutego 1999 roku, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew – teren oczyszczalni ścieków,
- Uchwała Nr V/40/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lutego 1999 roku, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług, oraz teren ujęcia wody,
- Uchwała Nr IX/81/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 22 lipca 1999 roku, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej,
- Uchwała Nr XXXVI/192/2006 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 29 czerwca 2006 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sobolew – teren stacji paliw oraz zabudowy usługowej.

9. UWARUNKOWANIA ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO GMINY

9.1 Podsumowanie uwarunkowań

W tabeli zostały przedstawione wszystkie szanse i ograniczenia określone w opracowanych zestawieniach w podsumowaniu poszczególnych rozdziałów:

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE	
KORZYSTNE – SZANSE	NIEKORZYSTNE – OGRANICZENIA/ZAGROŻENIA
trwałe związki funkcjonalno-przestrzenne Gminy z Warszawą	uzależnienie Gminy od podejmowanych przez sąsiadujące miasta (Garwolin i Warszawę) działań inwestycyjnych
korzystne położenie Gminy w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej w paśmie rozwijającego się mieszkalnictwa i usług; aktywności społeczno-gospodarczej o znaczeniu regionalnym	zaznaczająca się konkurencyjna atrakcyjność gmin sąsiednich w potencjale gospodarczym, oferowanych terenów budowlanych i obsłudze komunikacyjnej
historyczne tradycje powiązań transportowych w skali regionalnej i krajowej	słaby stan techniczny dróg gminnych i powiatowych oraz ich znaczne przeciążenie szczególnie ruchem towarowym, słaby stan bezpieczeństwa ruchu drogowego
korzystne warunki przyrodnicze do uprawiania turystyki i rekreacji, południowa część Gminy objęta jest ochroną przyrodniczą poprzez ustanowiony Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu; piękno zachowanej przyrody podnosi znaczenie Gminy w skali lokalnej,	
zaznaczające się wzrastanie znaczenie Gminy jako ośrodka mieszkaniowo – usługowego o zasięgu lokalnym	zaznaczające się niedobory w infrastrukturze – kanalizacja

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBÓLEW

UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE	
KORZYSTNE – SZANSE	NIEKORZYSTNE – OGRANICZENIA/ZAGROŻENIA
DEMOGRAFIA	
Wciąż korzystny układ grup wiekowych mieszkańców z przewagą osób w wieku przedprodukcyjnym	postępujący proces starzenia się ludności miejscowej
wysoki procent ludności w wieku produkcyjnym	odpływ mieszkańców do zatrudnienia na zewnątrz Gminy
znaczną liczbą dobrze wykształconej ludności	mała liczba urodzeń ludności miejscowej
ZAGOSPODAROWANIE, TRENDY ZMIAN	
Zrównoważona dynamika rynku budowlanego dzięki rozsądnej polityce przestrzennej gminy	nadmierna presja na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na inwestycyjne, w szczególności konflikty na granicy zabudowy mieszkaniowej z eksploatacją kruszyw naturalnych
duże, niewykorzystane rezerwy terenów budowlanych	miejscami stosunkowo wąskie i nieurządzone, odnośnie parametrów technicznych, drogi gminne
sukcesywny wzrost zakładów usługowych, w tym działalności związanej z eksploatacją kruszyw naturalnych, a tym samym miejsc pracy w Gminie	wciąż niezadowolający stan techniczny dróg gminnych
zachowanie dobrych standardów w oświacie i wychowaniu	wciąż słaby stan bezpieczeństwa na drogach – ze względu na ich parametry, brak przekrojów ulicznych w wielu terenach zabudowanych
aktywna działalność kulturalna mieszkańców, przy kultywacji i wykorzystaniu wartości regionalnych	
sukcesywna poprawa stanu dróg gminnych	
dobrze zaopatrzenie mieszkańców Gminy w wodę, dobra jakość wody	
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	
dobrze położenie geograficzne, możliwość rozwoju turystyki i rekreacji w Gminie	rozproszone źródła energii zanieczyszczeń powietrza – paleniska domowe, szklarnie, zakłady usługowe
dobrze zachowane i odpowiednio chronione najbardziej cenne przyrodniczo tereny Gminy	występowanie przemysłu wydobywczego bazującego na eksploatacji surowców lokalnych – powodującym degradację krajobrazu i zasobów przyrody ożywione
sukcesywna poprawa stanu jakości rzek i powietrza	zanieczyszczenia oraz zagrożenia skażeniami zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych będących źródłami wody pitnej – ze względu na niedostatki infrastruktury odprowadzania ścieków oraz utylizacji odpadów.
ŚRODOWISKO KULTUROWE I KRAJOBRAZ	
stosunkowo duży zasób obiektów i zespołów zabytkowych, podnoszących atrakcyjność obszaru Gminy	niekorzystna tendencja do rozpraszania nowej zabudowy mieszkaniowej w terenach eksponowanych krajobrazowo, zwartego obudowywania dróg pomiędzy miejscowościami
czytelne historyczne układy przestrzenne wsi – typ ulicówki w układzie dwudrożnym rzadziej jednorodnym	przemieszanie różnych typów zabudowy: tradycyjnej – zachowanej w stopniu reliktowym, zabudowy lat 60. odbiegającej w formie i gabarycie od zabudowy tradycyjnej – zabudowy kostkowej (nadmierne zróżnicowanie form architektonicznych i wysokości)
poprawiający się wygląd przestrzeni publicznych (centra wsi, tereny koncentracji usług) odgrywających ważną rolę w odbiorze wsi	
WYBRANE ELEMENTY GOSPODARKI GRUNTAMI	
zainteresowanie inwestycyjne szansą na pozyskanie dla Gminy znacznego kapitału inwestycyjnego	mały majątek Gminy w postaci gruntów komunalnych
rezerwy budowlane, przewidziane w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego	blokowanie terenów inwestycyjnych w wyniku trudności w porozumiewaniu się między właścicielami sąsiednich terenów odnośnie uciążliwości, wyznaczania dojazdów
GOSPODARKA GMINY	
wzrost dochodów Gminy	Stosunkowo zła struktura dochodów w budżecie

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

dobra kondycja gospodarcza Gminy	
opracowane perspektywiczne dokumenty strategiczne i wola ich realizacji	

9.2 Najistotniejsze uwarunkowania

Przesłanki, które determinują najistotniejsze uwarunkowania rozwoju i przekształceń zagospodarowania przestrzennego Gminy wynikają z:

- rozwoju demograficznego, w tym w szczególności możliwości rozwoju sytuacji na rynku pracy,
- warunków przyrodniczo-klimatycznych ważnych dla rozwoju mieszkalnictwa i gospodarki rolnej, ale także oddziaływających na różnorodne ograniczenia inwestycyjne,
- ogólnego stanu gospodarki w Gminie (i w regionie),
- systemu instrumentów oddziaływania na gospodarkę,
- poziomu rozwoju infrastruktury technicznej,
- współzależności inwestycyjnej z sąsiednimi gminami w tym głównie z Warszawą,
- możliwości finansowych społeczności lokalnej oraz środków publicznych będących w dyspozycji władz samorządowych i środków państwowych, wspomagających środków z UE.

Spośród wszystkich objętych analizami uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych rozwoju Gminy następujące uwarunkowania będą miały podstawowe znaczenie dla ukierunkowania procesów postępujących przemian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sobolew:

- **Urbanizacja, posiadane rezerwy** budowlane w planach zagospodarowania przestrzennego oraz stosunkowo duże zainteresowanie inwestycyjne gruntami Gminy powoduje pilną konieczność efektywnego zarządzania rozwojem i utrzymaniem infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- **Ochrona przyrodniczo-kulturowa w szczególności południowej części Gminy** (Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu) powoduje:
 - znaczne ograniczenie swobody inwestycyjnej w obszarach objętych ochroną,
 - szanse na zachowanie najcenniejszych zasobów Gminy, które – choć trudno przeliczalne na pieniądze – stanowią o jej atrakcyjności;
- **Potencjał społeczno-gospodarczy oraz jego związki z aglomeracją warszawską** stwarzają szanse wzrostu gospodarczego Gminy, ale powodują również szereg napięć i konfliktów charakterystycznych dla strefy podmiejskiej. Niezbędna koordynacja gospodarki przestrzennej wymaga wspólnego, świadomego i konsekwentnego współdziałania gmin sąsiednich i Warszawy.
- Opracowane **perspektywiczne dokumenty strategiczne i planistyczne** oraz wola ich realizacji.

O możliwościach i dynamice dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy decydować będą w głównej mierze atuty, którymi Gmina niewątpliwie dysponuje, ale również skala i czas likwidacji szeregu barier, zarówno uwarunkowanych zewnętrznie jak i wewnętrznie, trudnych do pokonania na szczeblu samorządu lokalnego.

Atuty

Najistotniejsze atuty Gminy to:

- opracowane perspektywiczne dokumenty strategiczne i planistyczne, wola ich realizacji;
- wzrost dochodów Gminy, dobre doświadczenie w gospodarowaniu środkami i wykorzystaniu tych środków przez Samorząd Gminy;
- korzystne **położenie Gminy** w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej, w paśmie rozwijającego się mieszkalnictwa i usług; aktywności społeczno-gospodarczej o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym;
- **trwałe związki funkcjonalno-przestrzenne** Gminy z sąsiednimi gminami i Warszawą;
- **atrakcyjność krajobrazu i środowiska przyrodniczego** dla miejsc zamieszkania i wypoczynku;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- **stosunkowo duży zasób obiektów i zespołów zabytkowych**, podnoszących atrakcyjność obszaru Gminy;
- **korzystne warunki do uprawiania turystyki i rekreacji** w atrakcyjnych w skali regionu terenach turystyczno-rekreacyjnych w połączeniu z rosnącym znaczeniem wypoczynku i rekreacji w życiu społeczeństw rozwiniętych;
- **dynamika rynku inwestycyjnego**; duże niewykorzystane rezerwy terenów budowlanych;
- znaczne **wolne zasoby pracy** w obszarze samej Gminy jak i w najbliższym otoczeniu (mobilność zawodowa i podatność na zmiany koniunkturalne, a także sąsiedztwo zaplecza naukowego, doradczego, technicznego Warszawy);
- **koncentracja zasobów usług wytwórczych** (drobnej wytwórczości i drobnego przemysłu) nie w pełni wykorzystanych, tradycje, przychylność władz, możliwości lokalizacyjne dla nowych inwestycji;
- **koncentracja różnego typu usług o charakterze komercyjnym i publicznym z przestrzennymi możliwościami ich intensyfikacji i zwiększenia zasięgu obsługi na obszary sąsiednich gmin.**

Główne bariery to:

- × **wymóg** przestrzegania zasad i respektowania w lokalnej polityce przestrzennej **rozwiązań minimalizujących możliwości powstawania konfliktów z wymaganiami jakości środowiska**;
- × **słabo rozwinięte rolnictwo** wynikające ze słabych ziem na terenach gminy oraz złej struktury gospodarstw rolnych; brak wykorzystania potencjału związanego z rolnictwem ekologicznym, agroturystyką
- × **blokowanie terenów budowlanych** w wyniku trudności w porozumiewaniu się między właścicielami sąsiednich terenów budowlanych;
- × **położenie w strefie podmiejskiej Warszawy**, które jest i będzie źródłem narastania napięć i konfliktów między naturalnymi tendencjami i zamierzeniami rozwojowymi Gminy, a potrzebami i wymaganiami w zakresie utrzymania zaplecza rekreacyjnego dla mieszkańców Warszawy, czy realizacji ponadlokalnych przedsięwzięć infrastrukturalnych dla miasta.

9.3 Przesłanki dotyczące kształtowania przestrzeni

Południowo-zachodni fragment Gminy zajmują tereny stanowiące część Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Cała Gmina usytuowana jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Ponadto przez teren gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia (dn 500 i dn 150) oraz linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 220kV i linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110kV. Powyższe okoliczności stwarzają szereg ograniczeń przestrzennych dla rozwoju Gminy. Niewielka część Gminy posiada opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany te determinują obecnie sposób zagospodarowania, jaki się będzie kształtował w najbliższych latach, a przy posiadanych rezerwach budowlanych oraz dynamice procesów inwestycyjnych zmiany te będą postępowały stosunkowo szybko.

Głównym celem zmienianego Studium nie jest istotne poszerzanie terenów budowlanych, a tylko dokonanie pewnych korekt, których potrzeba wprowadzenia wynika z przesłanek logicznych oraz jest możliwa przy spełnieniu warunków fizjograficznych, ochrony krajobrazu i środowiska. Podstawą zmian jest uwolnienie i uściślenie rezerw terenowych pod rozwój infrastruktury technicznej i komunikacji.

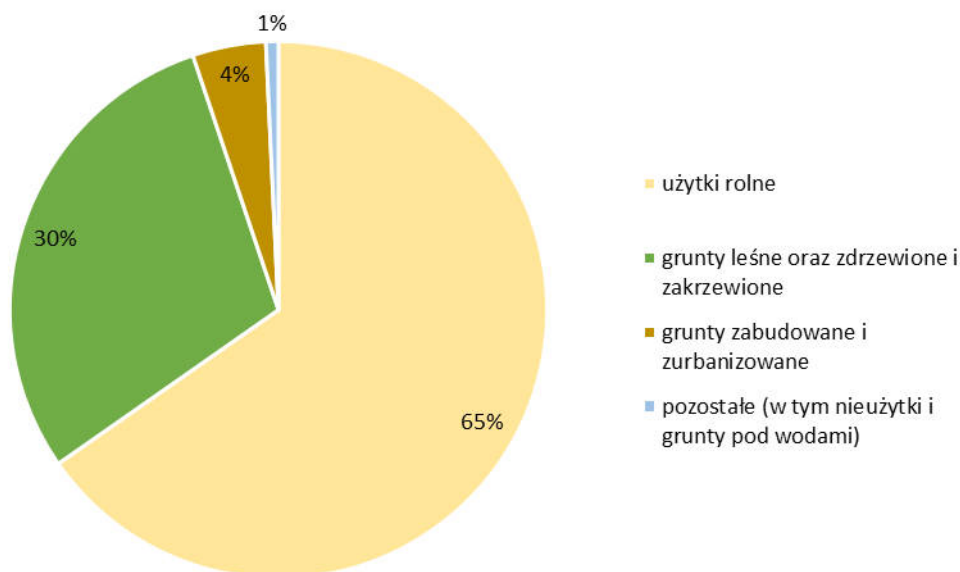
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

10.1 Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Na kierunki rozwoju gminy mają wpływ zróżnicowane czynniki – zarówno zewnętrzne (tj. powiązania krajowe, regionalne oraz ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty środowiskowe, ekonomiczne i społeczne). Poddanie ich wnikliwej analizie jest podstawą kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, które wiążą się z poziomem jej rozwoju społeczno-gospodarczego i uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Gmina Sobolew to gmina wiejska zajmująca obszar o powierzchni 9480 ha, którą zamieszkuje ok. 8 283 mieszkańców (stan na: 31.12.2018 r., źródło: GUS). Gmina ta ma charakter rolniczy. W strukturze użytkowania gruntów przeważają użytki rolne, zajmujące ok. 65% jej powierzchni. Spośród nich największy obszar zajmują grunty orne – ok. 52%. Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione obejmują prawie 30% powierzchni gminy, zaś obszar zurbanizowany wynosi ok. 4% jej powierzchni (wg danych GUS na 2014 r.). Na terenie gminy dominuje zabudowa zagrodowa i mieszkalna jednorodzinna. Zabudowa wielorodzinna występuje jedynie w miejscowości Gończyce i Sobolew, w postaci pojedynczych, niskich budynków o wysokości do trzech kondygnacji. Na terenie gminy występują obszary przemysłowe (ok. 13 ha) i kolejowe (ok. 54 ha). Pozostałe grunty, w tym nieużytki i grunty pod wodami, stanowią ok. 1% powierzchni gminy.

Wykres 1. Struktura użytkowania gruntów w gminie Sobolew wg stanu na dzień 31.12.2014 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Gmina wiejska Sobolew położona jest w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie garwolińskim. Gmina znajduje się w odległości ok. 15 km od Garwolina oraz w odległości ok. 80 km od Warszawy. Gmina Sobolew sąsiaduje z 5 gminami: od północy z gminami Łaskarzew i Górzno, od wschodu z gminą Żelechów, od południa z gminą Trojanów, a od zachodu z gminą Maciejowice. Sieć osadnicza gminy składa się z 16 miejscowości i 18 sołectw. Największym z nich jest Sobolew – 1 921 ha, a najmniejszym Przyłęk – 226 ha. W miejscowości Sobolew znajduje się urząd gminy. Gmina położona jest przy drodze ekspresowej S17, która umożliwia łatwy dojazd do Garwolina, Warszawy, Lublina i Hrebenna. Dużym udogodnieniem jest również droga wojewódzka

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

nr 807 ułatwiająca komunikację pomiędzy sąsiednimi gminami – Żelechowem i Maciejowicami. Przez miejscowość Sobolew przebiega także kolej relacji Warszawa – Dęblin – Lublin.

Gmina posiada obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXIX/234/2014 Rady Gminy Sobolew z dnia 10 kwietnia 2014 r. Na terenie gminy obecnie funkcjonuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają łączny obszar ok. 1,6% powierzchni gminy. W planach określono zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów o poszczególnych funkcjach. W latach 2016-2018 w gminie Sobolew wydawano średnio 29 pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych rocznie. Oznacza to, że zabudowa nowych obszarów przebiega w umiarkowanym tempie.

Stopień rozwoju infrastruktury komunalnej w gminie Sobolew jest zróżnicowany. Gmina posiada rozbudowaną sieć wodociągową – zgodnie z danymi GUS na koniec 2018 r. długość sieci wodociągowej wynosiła 148,6 km i korzystało z niej 77,4% mieszkańców gminy. Znacząco słabiej kształtuje się zapewnienie dostępu do sieci kanalizacyjnej, do której dostęp posiada jedynie 33,9% mieszkańców gminy. Na terenie gminy znajdują się 3 oczyszczalnie ścieków: jedna w Sobolewie, która jest przystosowana do oczyszczania ścieków komunalnych i przemysłowych, oraz dwie o charakterze lokalnym, działające przy Zespole Szkół w Gończycach oraz w zakładzie garbarni skór w Sokole. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi 29,8 km, natomiast relacja długości sieci kanalizacyjnej do wodociągowej, według danych GUS na 2018 r., to zaledwie 20%. Przez teren gminy przebiega sieć gazowa, której długość wynosi ok. 80,7 km (dane GUS na 2018 r.), a odbiorcami gazu było 2 305 użytkowników. Gmina nie posiada zorganizowanego systemu ciepłego. Gospodarstwa domowe są ogrzewane indywidualnie i wytwarzają ciepło dla swoich potrzeb. Biorąc pod uwagę aspekty środowiskowe oraz ekonomiczne, uzasadnione wydaje się być uzupełnienie już istniejącej zabudowy o nowe tereny budowlane, na terenie których występuje infrastruktura techniczna i drogową. W przypadku terenów budowlanych nieposiadających niezbędnej infrastruktury, znajdujących się w obrębie zwartych kompleksów zabudowy, znacznie łatwiej wyposażyć je w potrzebną infrastrukturę niż tereny zabudowy rozproszonej.

W roku 2018 w rejestrze REGON było zarejestrowane 524 podmioty gospodarcze, z czego większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób (501 firm). Ponadto na terenie gminy znajduje się 19 małych firm, zatrudniających od 10 do 49 pracowników oraz tylko 4 firmy o średniej wielkości, w których pracuje od 50 do 249 osób. Na terenie gminy nie występują przedsiębiorstwa zatrudniające 250 i więcej osób. Spośród 524 firm zarejestrowanych w gminie Sobolew, 499 podmiotów należy do sektora prywatnego. Najwięcej firm działa w sektorze handlu, mechaniki pojazdowej i budownictwie. Ważną częścią gospodarki gminy jest także rolnictwo. Największe zakłady znajdujące się na terenie przedmiotowej gminy to: SANTE A. Kowalski – producent branży spożywczej, SOGAR Z. W. Wiśniccy Sp. J. – zakład grabarski, Fabryka Odzieży GARMENT Tomasz Pełka.

Możliwości finansowe gminy określane są corocznie i przyjmowane uchwałą ustanawiającą budżet gminy na bieżący rok. W budżecie określa się dochód gminy, jego źródła, a także planowane wydatki. Według danych GUS, dochód budżetu gminy Sobolew w 2009 r. był równy 20 331 818,98 zł, z czego 4 995 487,65 zł stanowiło dochód własny. Biorąc pod uwagę sumę dochodu budżetu gminy w roku 2018, która wynosiła 38 868 037,77 zł, w tym dochód własny – 12 056 694,52 zł, widoczny jest znaczny wzrost dochodów gminy. Analiza źródeł dochodu budżetu gminy Sobolew wykazała m. in. wzrost dochodów z podatku od nieruchomości. W roku 2009 r. suma dochodów z tytułu tego podatku kształtowała się na poziomie 1 000 288,22 zł, zaś w 2018 r. suma ta wynosiła 3 490 258,28 zł. Widoczny wzrost wartości odzwierciedla przyrost zainwestowanych terenów na obszarze gminy, a także warunkuje dalsze możliwości rozwoju dając większe możliwości finansowania inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ponadto Rada Gminy w Sobolewie uchwaliła Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Sobolew na lata 2019-2023. W powyższym dokumencie utrzymano relację równowagi budżetu w części dotyczącej dochodów i wydatków gminy. W związku z tym można stwierdzić, że kondycja finansowa gminy Sobolew jest

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

poprawna i pozwala na finansowanie usług publicznych i inwestycji związanych z realizacją zadań własnych gminy.

Tabela 1. Dochód budżetu gminy Sobolew w latach 2009-2018 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

rok	dochód budżetu gminy [zł]
2009	20 331 818,98 zł
2010	20 839 391,63 zł
2011	21 780 663,35 zł
2012	23 722 670,01 zł
2013	22 148 517,84 zł
2014	25 104 416,07 zł
2015	25 021 395,07 zł
2016	31 055 720,67 zł
2017	34 991 407,80 zł
2018	38 868 037,77 zł

Na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy w znacznym stopniu wpływają uwarunkowania środowiskowe. Przeprowadzenie analizy uwarunkowań przyrodniczych gminy umożliwi wskazanie terenów, które należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. Należy ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz respektować ochronę prawną, której podlegają gleby III klasy bonitacyjnej zajmujące 7,1% gruntów ornych łącznie z sadami oraz 2,8% użytków zielonych. Gmina Sobolew odznacza się stosunkowo niskim udziałem obszarów prawnie chronionych w ogólnej powierzchni gminy. Zajmują one powierzchnię 620 ha, co stanowi 6,5% powierzchni gminy. Na system obszarów chronionych w gminie składa się Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu obejmujący południowo-zachodnią część jej terytorium. Został on powołany w celu ochrony rozległego kompleksu leśnego wraz z jego walorami, który znajduje się w zachodniej części Równiny Garwolińskiej i wschodniej części Doliny Środkowej Wisły. Uzupełnieniem obszarowych form ochrony przyrody na terenie gminy jest 6 pomników przyrody. Jednak na terenie gminy znajdują się także inne tereny cenne przyrodniczo, które powinny zostać objęte ochroną. Należy tu wyróżnić centralną część torfowiska wysokiego w pobliżu miejscowości Godzisz, na którego obszarze znajdują się całkowicie, częściowo chronione lub rzadkie gatunki porostów i roślin. Oprócz tego, w gminie Sobolew znajdują się cztery zbiorniki wodne odznaczające się wysokim poziomem różnorodności biologicznej. Występują tu także korytarze ekologiczne wyznaczone przez doliny rzeki Okrzejki, Promnik i Łukówki. Wzdłuż rzeki Okrzejki wyznaczono obszary zagrożenia powodziowego z prawdopodobieństwem wystąpienia 1% i 10%. Na terenie gminy występują złoża kruszyw naturalnych w miejscowościach: Ostrożeń Pierwszy, Gończyce i Godzisz. Poza wymienionymi aspektami, wynikającymi ze względów środowiskowych, nie wskazuje się większych ograniczeń wpływających na możliwość realizacji zabudowy.

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Sobolew stanowią usługi oświaty i ochrony zdrowia. W gminie znajdują się 3 Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej, trzy gabinety dentystyczne i trzy apteki. Ponadto znajduje się tu także Schronisko dla Osób Bezdomnych i Bezrobotnych „MONAR-MARKOT”. Gmina posiada 7 placówek oświatowych, prowadzonych przez samorząd, na które składają się 2 przedszkola i 5 szkół podstawowych. Gmina prowadzi również publiczny żłobek w Sobolewie z 16 miejscami dla dzieci. Poza wymienionymi jednostkami, na terenie gminy funkcjonuje również niepubliczna szkoła podstawowa i przedszkole, a także Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych im. Tadeusza Kościuszki w Sobolewie (w zarządzie powiatu). W roku szkolnym 2018/2019 w gminnych przedszkolach przebywało 203 dzieci, zaś do publicznych szkół

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

podstawowych uczęszczało 890 uczniów (stan na rok szkolny 2018/2019, źródło: UG Sobolew). Od 2016 r. można dostrzec niewielki wzrost współczynnika skolaryzacji, który przełamuje dotychczasową tendencję spadkową. Należy zauważyć, że aktualna oferta edukacyjna gminy zaspokaja potrzeby mieszkańców w tym zakresie, jednakże mając na względzie zmiany struktury demograficznej mieszkańców gminy, w przyszłości konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach. Od 2012 r. prowadzi swoją działalność Gminny Dom Kultury. Ofertę kulturalną rozszerza także Gminna Biblioteka Publiczna w Sobolewie i jej filia w Gończycach, jak również Koła Gospodyń Wiejskich.

Jednym z czynników umożliwiających ocenę sytuacji społecznej w gminie jest analiza stanu bezrobocia. Według danych GUS w 2018 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosił 4,4% i jest niższa od wskaźnika dla powiatu garwolińskiego. Analiza stopy bezrobocia w gminie Sobolew wykazała, że wskaźnik ten cechuje zmienność w stosunku rocznym. Najwięcej bezrobotnych w latach 2009 – 2018 zarejestrowano w 2013 r., kiedy to ich udział w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wyniósł 9,0%. Od tego czasu ich liczba systematycznie spada.

10.2 Prognozy demograficzne

Prognozowanie demograficzne to jeden z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w aspekcie realizacji zadań publicznych, dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena obecnej sytuacji demograficznej, a także prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Sobolew daje możliwość określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie również potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

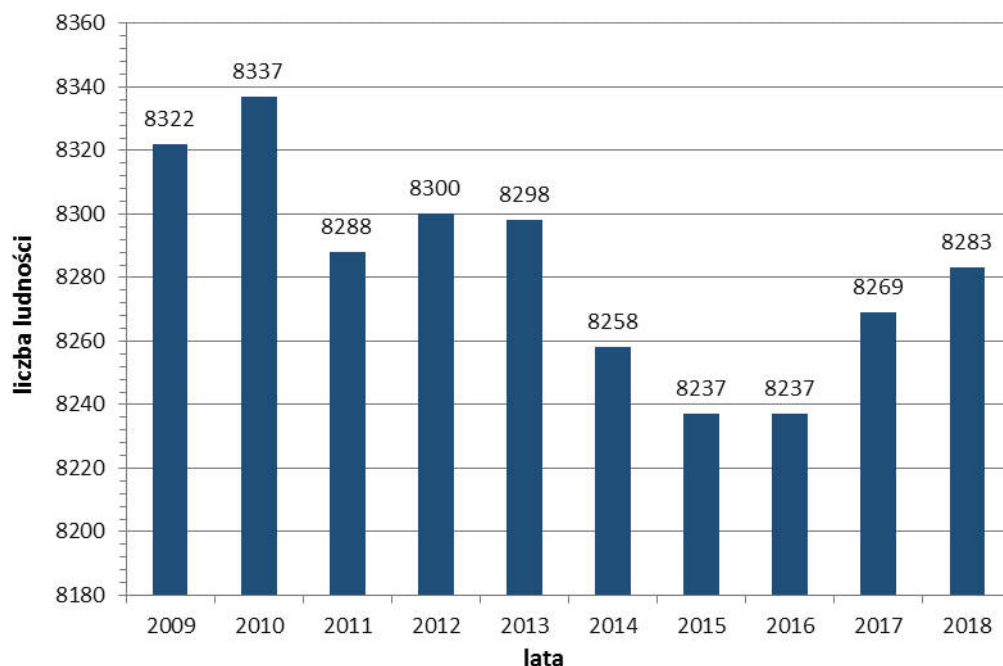
Na potrzeby studium przyjęto okres prognozowania obejmujący zmiany liczby ludności w gminie do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej wykonano w oparciu o wskaźniki odnoszące się do gminy Sobolew, zgodnie z danymi GUS wg stanu na koniec 2018 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy według faktycznego miejsca zamieszkania w końcu 2018 r. wynosiła 8 283 osób. W badanym okresie liczbę ludności charakteryzowała zmienna dynamika. W latach 2009-2010, 2011-2012, 2016-2018 liczba ludności rosła. Największy spadek liczebności mieszkańców gminy zarejestrowano pomiędzy rokiem 2010 i 2011 (49 osób) oraz 2013 i 2014 (40 osób). Na przestrzeni 10 badanych lat nie zanotowano znacznego wzrostu liczby mieszkańców. Jednak od 2016 roku wskaźnik charakteryzuje się tendencją wzrostową.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Wykres 2. Liczba ludności w gminie Sobolew według faktycznego miejsca zamieszkania w latach 2009-2018 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Wnikliwa analiza sytuacji demograficznej umożliwiła określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2018 r., gminę Sobolew cechuje dodatni przyrost bezwzględny. Od 2009 r. do 2018 r. wskaźnik ten był na poziomie ujemnym w roku 2011 i w latach 2013-2015, z czego najniższą wartość odnotowano w 2011 r., kiedy wyniósł -49. Najwyższą wartość przyrostu bezwzględnego, wynoszącą 32, zarejestrowano w roku 2017. Średnie roczne tempo zmian liczby ludności wynosi -0,05%. Jednak w ciągu ostatnich trzech lat obserwuje się tendencję dodatnią.

Tabela 2. Zmiany liczby ludności w gminie Sobolew w latach 2009-2018 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

rok	liczba ludności	przyrost bezwzględny	tempo zmian [%]	tempo zmian w stosunku do roku bazowego (2009) [%]	roczne tempo zmian [%]
2009	8322	x	x	x	x
2010	8337	15	0,18	100,18	100,18
2011	8288	-49	-0,59	99,59	99,41
2012	8300	12	0,14	99,74	100,14
2013	8298	-2	-0,02	99,71	99,98
2014	8258	-40	-0,48	99,23	99,52
2015	8237	-21	-0,25	98,98	99,75
2016	8237	0	0,00	98,98	100,00
2017	8269	32	0,39	99,36	100,39
2018	8283	14	0,17	99,53	100,17

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów ma bezpośredni wpływ na zmiany liczby ludności. Przyrost naturalny, stanowiący stosunek tych dwóch wskaźników, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

Zmiany liczby urodzeń żywych cechuje znaczna zmienność w czasie. W roku 2009 r. w gminie urodziło się 104 dzieci. Największą liczbę urodzeń równą 131 odnotowano w roku 2017, zaś najniższą w 2014 r. (85). Od tego roku wskaźnik urodzeń wzrastał aż do 2018 r., kiedy to odnotowano spadek o 10 osób w stosunku do roku poprzedniego.

W odniesieniu do liczby zgonów w badanym okresie największą ich liczbę zarejestrowano w 2015 r. – 102, najmniejszą z kolei w roku 2010, gdzie wynosiła ona 80. W 2018 r. w porównaniu z rokiem 2009 liczba zgonów zmalała o 15.

Wskaźnik przyrostu naturalnego ludności, stanowiący różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów, w gminie Sobolew w latach 2009-2018 był dodatni oprócz dwóch lat (2011 i 2014). Najniższy przyrost naturalny odnotowano w 2014 roku, kiedy wyniósł -6. Wielkość przyrostu naturalnego w 2018 r., porównując z rokiem 2009, wzrosła o 32.

Tabela 3. Ruch naturalny ludności w gminie Sobolew w latach 2009-2018 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
urodzenia żywe	104	112	94	113	98	85	103	123	131	121
zgony ogółem	96	80	98	82	85	91	102	84	89	81
przyrost naturalny	8	32	-4	31	13	-6	1	39	42	40

Migracje

Do czynników, które w znaczący sposób kształtują strukturę demograficzną ludności w gminach, należy zaliczyć ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu (lata 2009-2018) należy stwierdzić, że czynnik migracji ma istotny wpływ na stan populacji w gminie Sobolew.

W latach 2009-2018 do gminy napłynęło 465 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 762 osób. Największą liczbę zameldowań zarejestrowano w 2009 roku, natomiast wymeldowań w 2014. Najniższe saldo migracji wynoszące -48 wystąpiło w 2014 roku. Gminę cechuje ujemne saldo migracji w całym okresie badawczym. Najkorzystniejsze saldo migracji zarejestrowano w 2017 roku równe -14, ale nadal była to liczba ujemna. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym wykazywały kobiety.

Tabela 4. Migracje wewnętrzne w gminie Sobolew w latach 2009-2018 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
zameldowania ogółem	69	66	40	48	39	46	X	41	67	49
wymeldowania ogółem	84	83	85	87	79	94	X	78	81	91
saldo migracji ogółem	-15	-17	-45	-39	-40	-48	X	-37	-14	-42

X – brak danych

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Analiza migracji w ruchu wewnętrznym pokazuje, że w ruchu napływowym większy udział mają zameldowania ze wsi. Największy napływ ludności z miast wystąpił w 2010 roku, zaś najmniejszy w roku 2013. Ruch odpływowy cechuje przeważająca liczba wymeldowań do miast. Największą liczbę osób wymeldowujących się do miast zanotowano w 2011 roku, natomiast najmniejszą w latach 2015-2016. W badanym okresie zarejestrowany ruch napływowy z zagranicy był znikomy – na obszarze gminy Sobolew zamieszkało tylko 5 osób z innych krajów. W tym samym okresie nie odnotowano żadnych wymeldowań za granicę.

Tabela 5. Migracje na pobyt stały w gminie Sobolew w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2009-2018 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
zameldowania z miast	25	27	9	14	7	23	15	18	23	13
zameldowania ze wsi	41	39	30	34	32	23	24	22	44	36
zameldowania z zagranicy	3	0	1	0	0	0	X	1	0	0
wymeldowania do miast	53	47	56	43	46	47	39	39	42	53
wymeldowania na wieś	31	36	29	44	33	47	21	39	39	38
wymeldowania za granicę	0	0	0	0	0	0	X	0	0	0

X – brak danych

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystano typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. Jest to metoda, w której analizowany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma następującymi komponentami przyrostu: przyrostem naturalnym a saldem migracji. Bazując na ocenie relacji obu zmiennych, określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z poniższych ośmiu typów rozwoju ludności:

- Typ A – kiedy dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,
- Typ B – kiedy dodatni przyrost naturalny jest wyższy od dodatniego salda migracji,
- Typ C – kiedy dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji,
- Typ D – kiedy dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny,
- Typ E – kiedy ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,
- Typ F – kiedy ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ G – ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie większym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ H – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.

Zgodnie z typologią przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla 2018 r., gminę Sobolew można zaliczyć do jednostki typu H. Jest to jednostka cechująca się ujemnym saldem migracji, przeważającym nad dodatnim przyrostem naturalnym.

Struktura płci i wieku

Z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego gmin, istotną charakterystyką jej społeczeństwa jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. Mieszkańcy gminy Sobolew w wieku produkcyjnym stanowią 4 988 osoby, w wieku

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

przedprodukcyjnym 1 820, zaś w wieku poprodukcyjnym 1 475 osoby. Można zatem zauważyć przewagę osób w wieku produkcyjnym, stanowiących 60% ogólnej liczby ludności.

W podziale na płeć, kobiety wyraźnie przewyższają mężczyzn pod względem liczebności w grupie osób w wieku poprodukcyjnym oraz nieznacznie w grupie osób w wieku przedprodukcyjnym, natomiast mężczyźni przewyższają w grupie osób w wieku produkcyjnym.

Tabela 6. Ludność wg ekonomicznych grup wieku w gminie Sobolew wg stanu na dzień 31.12.2018 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym
ogółem	5221	19232	5947
mężczyźni	2694	9841	1815
kobiety	2527	9391	4132

Z podziałem ludności według ekonomicznych grup wieku wiąże się wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaka jest relacja ludności w wieku nieprodukcyjnym do 100 osób w wieku produkcyjnym. Od 2009 r. do 2014 r. wskaźnik ten malał, natomiast od 2014 roku wskaźnik obciążenia demograficznego stale rośnie. W 2014 r. wynosił 61,9, zaś w 2018 r. osiągnął już wartość 66,1.

Od 2009 r. niemal nieprzerwanie wzrasta liczba ludności w wieku poprodukcyjnym. Sytuacja ta jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, które wskazują na postępujące starzenie się społeczeństwa. W gminie Sobolew w 2009 r. liczba ta wynosiła 1 310 osób, a w 2018 r. już 1 475 osób.

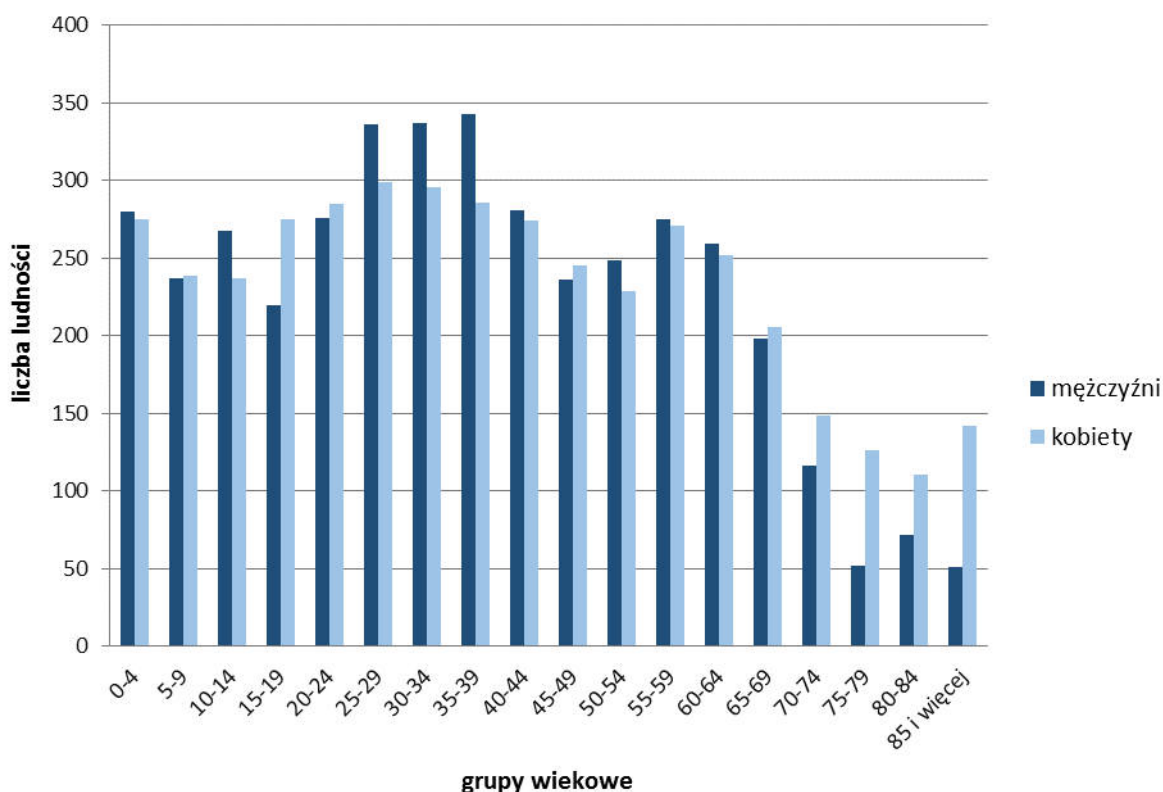
Tabela 7. Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Sobolew w latach 2009-2018 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
wskaźnik obciążenia demograficznego	64,4	62,6	61,3	61,9	62	61,9	62,6	63,3	65,2	66,1

Rozkład ludności według płci w poszczególnych grupach wiekowych w gminie obrazuje, jak kształtuje się sytuacja demograficzna w gminie, a także jakie procesy temu towarzyszą. W przedmiotowej gminie nie można jednoznacznie określić wyraźnej feminizacji bądź maskulinizacji społeczeństwa. Znaczną przewagę liczby mężczyzn nad liczbą kobiet zanotowano w przedziale 25-39 lat. Natomiast niemal dwukrotna przewaga liczby kobiet przejawia się w grupach wiekowych powyżej 70 lat. W kilku przedziałach wiekowych stosunek ludności według płci równoważy się (0-9 lat i 40-69 lat).

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Wykres 3. Ludność wg płci w gminie Sobolew wg stanu na dzień 31.12.2018 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



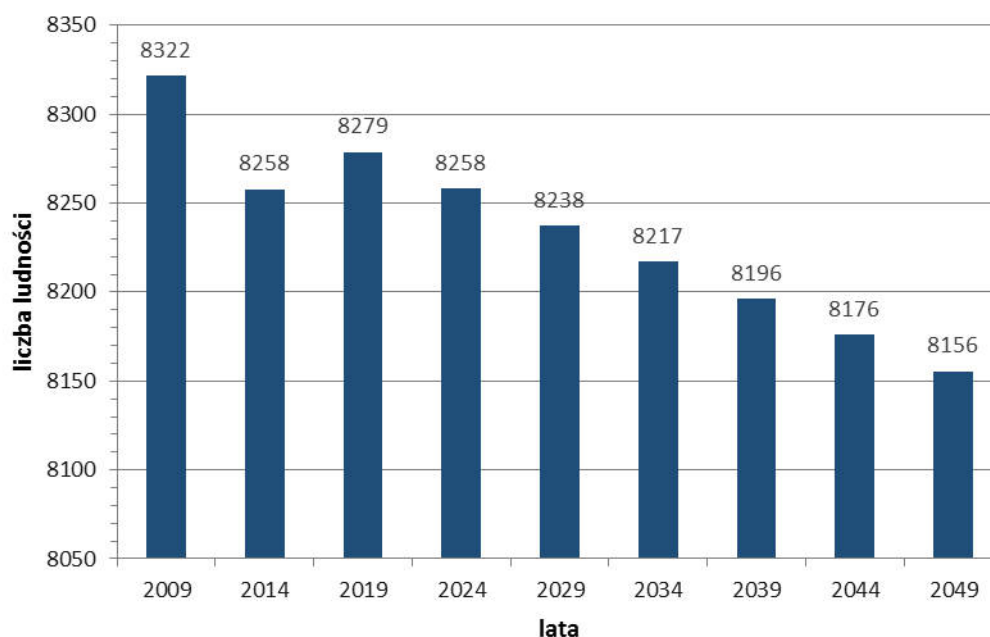
Prognoza demograficzna

Prognozę demograficzną liczby mieszkańców gminy Sobolew do roku 2049 przeprowadzono na podstawie analizy przyrostu liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w latach 2009-2018. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że do 2049 r. liczba mieszkańców gminy zmniejszy się o 127 i wyniesie 8 156 osób. Ponadto, wykonana prognoza zakłada stopniowy spadek liczby ludności, pomimo obecnych trendów demograficznych rejestrowanych od 2016 r.

W trakcie sporządzania prognozy wzięto pod uwagę także uwarunkowania mieszkaniowe, lokalizacyjne oraz infrastrukturalne. Czynniki te mają istotny wpływ na kształtowanie trendów demograficznych na terenie gminy. Wskazują możliwości jej rozwoju społeczno-gospodarczego, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia odpowiednich warunków do życia zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców gminy Sobolew.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Wykres 4. Prognozowana liczba ludności w gminie Sobolew do roku 2048 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



O atrakcyjności gminy świadczy również rozwijający się rynek mieszkaniowy, na który wpływa nie tylko ilościowy wzrost liczby mieszkań, ale także podwyższenie ich standardu i jakości. Od roku 2009 do 2018 odnotowano przyrost liczby mieszkań o ok. 6,2% - na koniec 2018 r. ich liczba wynosiła 2 638. Na korzystne warunki mieszkaniowe w gminie wskazuje również rosnąca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, która w 2018 r. kształtowała się na poziomie 94,5 m² (przy średniej dla województwa 72,3 m²) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę, która wyniosła 30,1 m² (przy średniej dla województwa 30,8 m²). Wskazuje się na potrzebę wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w odpowiedzi na rosnący popyt oraz obowiązujące trendy na rynku nieruchomości.

Kolejnym czynnikiem, który może wpłynąć na procesy demograficzne w gminie jest dostępność komunikacyjna. Gmina Sobolew znajduje się na szlaku drogi ekspresowej S17, która umożliwia dojazd do Warszawy, Lublina, a także Garwolina i Hrebenna, znajdującego się tuż przy granicy z Ukrainą. Obecnie droga podlega przebudowie, w ramach której powstaje również obwodnica wsi Gończyce. Dużym udogodnieniem jest również droga wojewódzka nr 807 ułatwiająca połączenie pomiędzy sąsiednimi gminami – Żelechowem i Maciejowicami. Przez miejscowość Sobolew przebiega także kolej relacji Warszawa – Dęblin – Lublin. Gmina ma dogodną lokalizację, ponieważ znajduje się w połowie drogi między Lublinem a Warszawą, będąc w zasięgu oddziaływania zarówno jednego jak i drugiego ośrodka.

Sobolew jest gminą typowo rolniczą, aktualnie w niewielkim stopniu wykorzystaną turystycznie. Południowy fragment obszaru gminy położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występuje tu również kilka pomników przyrody. Wyróżniającymi się elementami krajobrazu gminy są rzeki: Okrzejka, Promnik i Łukówka, a ich doliny tworzące korytarze ekologiczne odznaczają się walorami krajobrazowymi i estetycznymi.

Uwzględniając wyniki analiz dotyczących sytuacji demograficznej w gminie, tendencje zmian liczby ludności, a także mając na uwadze uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Sobolew można stwierdzić, że liczba mieszkańców w perspektywie do roku 2049 będzie stopniowo

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

spadać. Głównym powodem takiego stanu będzie odpływ ludności do miast oraz panujące trendy w całym kraju, skutkujące zmniejszającą się liczbą urodzeń. W 2018 r. liczba ludności wynosiła 8 283, natomiast prognoza zakłada, że do roku 2049 liczba ta spadnie do 8 156 mieszkańców. Należy jednak zaznaczyć, że posiadane walory przyrodnicze i wartości kulturowe oraz bliskość Warszawy i Lublina to atuty, które mogą być wykorzystane w celu zapewnienia rozwoju gminy, a tym samym do zniwelowania negatywnych procesów demograficznych.

10.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

10.3.1 Metodyka

Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

10.3.2 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy

Stan istniejący

W strukturze użytkowania gruntów w gminie Sobolew przeważają użytki rolne, stanowiące ok. 65% jej powierzchni. Obszar zabudowany i zurbanizowany zajmuje zaledwie 4% terytorium gminy. Teren zainwestowany o zwartej i intensywnej zabudowie cechuje głównie obszar miejscowości Sobolew, na terenie pozostałych miejscowości dominuje zabudowa zagrodowa oraz jednorodzinna, zlokalizowana wzdłuż tras komunikacyjnych. Tereny zabudowane uzupełniają pojedyncze obszary zabudowy usługowej oraz produkcyjnej i magazynowej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”³. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy. W bilansie terenów pod zabudowę uwzględniono gminę Sobolew w jej granicach administracyjnych.

Ustawa wskazuje konieczność obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy, jednak termin ten nie został ustawowo sprecyzowany. Na potrzeby opracowania założono, iż powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi sumę powierzchni użytkowych budynków, jakie znajdują się w granicach wydzielonego obszaru objętego analizą.

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny, przedstawiające łączną powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie gminy oraz łączną powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych,

³ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2009-2018 w podziale na funkcje budynku.

Według danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie Sobolew w 2018 r. wyniosła 249 247,0 m². Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zostały zestawione w tabeli poniżej.

Tabela 8. Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2009-2018 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

Funkcja	Jedn.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Suma	Średnia
budynki biurowe	[m ²]	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	53	5
budynki handlowo-usługowe	[m ²]	180	817	0	600	0	0	122	834	841	305	3699	370
budynki garaży	[m ²]	43	109	430	315	111	67	214	152	160	77	1678	168
budynki przemysłowe	[m ²]	0	3566	0	14412	0	0	11016	0	0	0	28994	2899
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m ²]	0	1458	0	0	5906	6472	2782	5235	0	0	21853	2185
ogólnodostępne obiekty kulturalne	[m ²]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	534	534	53
budynki szkół i instytucji badawczych	[m ²]	0	0	0	973	0	0	0	0	0	1078	2051	205
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	[m ²]	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	23	2
budynki gospodarstw rolnych	[m ²]	302	238	0	242	284	0	269	175	84	489	2083	208
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	[m ²]	0	101	0	0	0	0	56	0	0	291	448	45
budynki mieszkalne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	[m ²]	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	3

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieszkalnych do użytkowania oddawane są przede wszystkim nowe budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, a także budynki handlowo-usługowe, budynki gospodarstw rolnych oraz budynki szkół i instytucji badawczych. W ostatnich latach na terenie gminy nie powstał żaden budynek zbiorowego zamieszkania, hotel, budynek zakwaterowania turystycznego, budynek łączności, dworca i terminala, muzeum, biblioteka czy budynek kultury fizycznej lub przeznaczony do sprawowania kultury religijnej i czynności religijnych. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2018 liczba mieszkańców gminy wiejskiej Sobolew wynosiła 8 283 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w tym samym roku wynosiła 30,1 m². Warunki mieszkaniowe w Sobolewie są lepsze od średniej dla powiatu garwolińskiego oraz województwa mazowieckiego.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie wg danych GUS wynosiła 94,5 m², co jest wartością wyższą od średniej powiatowej (90,1 m²) oraz średniej wojewódzkiej (72,3 m²). Zabudowę mieszkaniową w gminie stanowią w zdecydowanej większości wolnostojące budynki jednorodzinne.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Tendencje te znajdują swoje potwierdzenie w analizie danych statystycznych za lata 2009-2018, które wskazują na wzrost średniej powierzchni użytkowej na 1 osobę. W związku z powyższym przyjęto założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie i do 2049 roku średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrośnie.

Tabela 9. Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w gminie wiejskiej Sobolew i powiecie garwolińskim (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	rok	gmina Sobolew [m ²]	powiat garwoliński [m ²]
dane	2009	27,2	25,7
	2010	27,5	26,5
	2011	27,9	26,8
	2012	28,0	27,2
	2013	28,4	27,6
	2014	28,8	27,9
	2015	29,2	28,2
	2016	29,6	28,6
	2017	29,7	29,0
	2018	30,1	29,5
prognoza	2019	30,6	30,0
	2020	31,0	30,4
	2021	31,5	30,9
	2022	32,0	31,4
	2023	32,5	31,9
	2024	33,0	32,3
	2025	33,5	32,8
	2026	34,0	33,4
	2027	34,6	33,9
	2028	35,1	34,4
	2029	35,6	34,9
	2030	36,2	35,5
	2031	36,7	36,0
	2032	37,3	36,6
	2033	37,9	37,1
	2034	38,5	37,7
	2035	39,1	38,3

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

	2036	39,7	38,9
	2037	40,3	39,5
	2038	40,9	40,1
	2039	41,5	40,7
	2040	42,2	41,3
	2041	42,8	42,0
	2042	43,5	42,6
	2043	44,2	43,3
	2044	44,9	44,0
	2045	45,5	44,6
	2046	46,2	45,3
	2047	47,0	46,0
	2048	47,7	46,7
	2049	48,4	47,5

Zarówno w gminie, jak i w powiecie obserwuje się podobną tendencję wzrostową. Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w 2049 roku w gminie Sobolew średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wyniesie 48,4 m², co będzie wartością niewiele wyższą niż średnia dla powiatu kozienickiego (47,5 m²). Powiat w ostatnim dziesięcioleciu wykazał większą dynamikę wzrostu średniej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, ale zakłada się, że te trendy będą tożsame dla wszystkich gmin powiatu garwolińskiego. Dla potrzeb wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową przypadającą na 1 osobę dla gminy Sobolew.

Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy, przy liczbie mieszkańców 8 283 osób, wynosi 249 247,0 m². Do roku 2049 przewiduje się spadek liczby mieszkańców do 8 156 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2049 r. oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 394 750,4 m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 145 503,4 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 189 154,0 m².

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinna, zagrodowa, wielorodzinna). W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Na zasadność takiego założenia wpływa charakter zabudowy na obszarze gminy wiejskiej Sobolew, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wymieszana z zabudową zagrodową. Ponadto, według danych GUS w Sobolewie od 2012 roku nie powstał żaden budynek o trzech i więcej mieszkaniach, w związku z czym nie określa się zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej – duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

W pierwszym etapie zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach 2009-2018, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach oraz niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2009-2018 wyniosła 3 752,0 m², czyli średnio 375,2 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do 2049 roku będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków usługowych w minionych latach. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 11 256,0 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę usługową (komercyjną) wyniesie 14 632,8 m².

Jednakże powyższa wartość została oszacowana na podstawie analizy trendów obowiązujących w poprzednich latach. Nie wzięto pod uwagę czynników, które dopiero wystąpią oraz polityki prowadzonej w tym zakresie przez władze gminy.

Standardy urbanistyczne określają, iż podstawowe usługi powinny być dostępne w zasięgu dojścia pieszego do 500 m, a na terenach o małej intensywności zabudowy dopuszcza się odległość 1000 m. W stosunku do powyższych standardów gmina Sobolew wykazuje się w części niedostatecznym dostępem do usług, których największa koncentracja występuje w miejscowości Sobolew. Istotnym faktem mającym wpływ na przyszłe zapotrzebowania na zabudowę usługową jest niski poziom nasycenia gminy Sobolew usługami. Obecnie mieszkańcy gminy zmuszeni są do korzystania z wielu usług w pobliskich miastach, w tym m.in. w Garwolinie. Wynika to z tego, że na terenie gminy Sobolew, niektóre usługi są całkowicie niedostępne lub dostępne w sposób ograniczony i dlatego mieszkańcy gminy muszą dojeżdżać do sąsiednich ośrodków miejskich.

Mając na uwadze poprawę dostępności do podstawowych usług, postępujące zmiany w strukturze zatrudnienia, wzrost aktywności gospodarczej mieszkańców, a także potencjał turystyczny gminy, zakłada się zwiększenie zapotrzebowania na zabudowę usługową. Jednocześnie należy zauważyć, że rozwój funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej nie musi być skorelowany ze wzrostem liczby ludności. Uwarunkowania przyrodnicze gminy Sobolew wpływające na dogodne warunki do rozwoju turystyki oraz bliskość dużego ośrodka miejskiego, która wiąże się z dobrą dostępnością komunikacyjną, stwarzają dogodne warunki do lokalizacji obiektów usługowych. Są to także dobre warunki do lokalizacji terenów mieszkaniowych, które będą potrzebowały dostępu do podstawowych usług. Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzono, że zapotrzebowanie na zabudowę usługową wyniesie 200 000,0 m². W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną może ulegać modyfikacjom.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

Do zabudowy usługowej publicznej zaliczane są różnego rodzaju obiekty związane m.in. z oświatą, nauką, kulturą, opieką zdrowotną, kultem religijnym, administracją i inne. Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową tego typu. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają jednak określić szacunkowe zapotrzebowanie na niektóre z rodzajów usług publicznych.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na usługi oświaty oraz usługi zdrowia określono na podstawie wskaźników urbanistycznych przedstawionych w poniższej tabeli.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW**Tabela 10. Wskaźniki urbanistyczne oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną (oświata i ochrona zdrowia).**

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg. „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia” dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska –Milewska, Politechnika Białostocka)	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	790 miejsc
przedszkola	1 miejsce na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	197 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	24 miejsca
podstawowa opieka zdrowotna	5 m ² powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m ²	992 m ² powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

Oszacowano, że w 2049 roku powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 394 750,4 m², czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej 493 438,0 m².

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w 2049 roku, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 790 miejsc, natomiast w przedszkolach 197 miejsc.

Według danych Urzędu Gminy w Sobolewie w 2018 roku w gminie działało 5 szkół podstawowych (890 uczniów) i 2 przedszkola (203 dzieci). W Sobolewie aktualnie znajduje się 1 żłobek (16 dzieci). Zgodnie z reformą systemu edukacji z roku 2017 polegającą na zmianie ustroju szkolnego (likwidacja gimnazjów, zwiększenie liczby lat nauki w szkołach podstawowych) w gminie przestało działać gimnazjum jako odrębna jednostka edukacyjna. Dotychczasowe klasy gimnazjalne były realizowane w szkołach podstawowych. Zespół Szkół w Sobolewie, w ramach którego funkcjonowało gimnazjum zostało przemianowane na Publiczną Szkołę Podstawową im. Henryka Sienkiewicza w Sobolewie. Ostatni rocznik gimnazjalistów skończył naukę w roku szkolnym 2018/2019. W związku z tym liczba dostępnych miejsc w szkołach nie zmieni się. Dodatkowo cykl ośmioletniej edukacji podstawowej jest o rok krótszy niż do tej pory obowiązujący cykl składający się z sześciu lat szkoły podstawowej i 3 lat gimnazjum. Pozwoli to na zmniejszenie liczby osób w oddziałach szkolnych oraz wygodniejsze korzystanie z infrastruktury szkolnej.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (790) z liczbą miejsc istniejących (890) wynika, że w perspektywie do roku 2049 roku nie wystąpi zapotrzebowanie na miejsca w szkołach podstawowych.

Porównując aktualną liczbę miejsc w przedszkolach (203) z ich docelowym zapotrzebowaniem (197), należy stwierdzić, że w perspektywie do 2049 roku nie wystąpi zapotrzebowanie na miejsca w przedszkolach.

Zapotrzebowanie w zakresie usług publicznych występuje w przypadku żłobków, które stanowią znaczne udogodnienie dla osób zakładających rodziny. Placówki takie powinny być łatwo dostępne, lokalizowane w pobliżu miejsc zamieszkania. Spodziewany wzrost powierzchni funkcji mieszkaniowej będzie wiązać się ze wzrostem zapotrzebowania na żłobki. Aktualnie w gminie Sobolew funkcjonuje jeden publiczny żłobek na 16 miejsc, w związku z czym wystąpi zapotrzebowanie na dodatkowe 9 miejsc. Przyjęto zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta 2-3 m² powierzchni pomieszczeń żłobka na 1 dziecko oraz dodatkową powierzchnię na

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

stół do przewijania, kojec do raczkowania, szafka, regały na zabawki, stoliki i krzeselka dzieciinne. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w gminie Sobolew istnieje zapotrzebowanie na około 55,0 m² powierzchni użytkowej żłobków, o którą może zostać powiększona już istniejąca placówka.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2049 r. powinna wynosić minimum 990,0 m². W Sobolewie występują budynki opieki medycznej, których powierzchnia użytkowa wynosi ok. 425,0 m². W związku z powyższym w maksymalne zapotrzebowanie na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do 2048 roku wyniesie około 565,0 m².

W myśl stałej poprawy warunków zamieszkania w gminie Sobolew oraz ewentualnych zamierzeń inwestycyjnych z zakresu usług publicznych, w tym m. in. z zakresu usług sportu i rekreacji, zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną zostało skorygowane w celu zaspokojenia bieżących i przyszłych potrzeb władz gminy oraz jej mieszkańców na tereny o przeznaczeniu usług publicznych. Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzono, że zapotrzebowanie na zabudowę usługową publiczną wyniesie 100 000,0 m². W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę usługową publiczną może ulegać modyfikacjom.

Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową tj. komercyjną i publiczną wynosi 300 000,0 m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

W pierwszym etapie do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowywanych budynków o tej funkcji w latach 2009-2018. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2009-2018 wyniosła 50 847,0 m², czyli średnio około 5 085,0 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do 2049 roku będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków produkcyjnych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej, zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 154 541,0 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną wyniesie 198 303,3 m².

W związku ze strategicznym położeniem pomiędzy takimi ośrodkami miejskimi jak Warszawa i Lublin, w perspektywie do 2049 roku realne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną może być wyższe niż oszacowane na podstawie analizy trendów panujących w poprzednich latach, dlatego skorygowano wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i ustalono jego wartość na 300 000,0 m². W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną może ulegać modyfikacjom.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę rekreacji indywidualnej. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji rekreacji indywidualnej ma występowanie w gminie obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz położenie w bliskim sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich, których mieszkańcy szukają miejsc odpoczynku poza miastem.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

W latach 2009-2018 oddano do użytkowania zaledwie jeden budynek mieszkalny nieprzystosowany do stałego zamieszkania o powierzchni 30,0 m², w związku z czym należy stwierdzić, że aktualnie w gminie nie występuje zapotrzebowanie na tego typu obiekty. Jednakże wraz ze wzrostem gospodarczym oraz stale polepszaną dostępnością komunikacyjną w przyszłych latach gmina może stać się atrakcyjnym ośrodkiem rekreacyjnym. Dodatkowym czynnikiem umożliwiającym rozwój zabudowy o charakterze letniskowym jest różnorodne środowisko przyrodnicze oraz wysokie walory krajobrazowe gminy. W związku z powyższym w perspektywie do 2049 roku może pojawić się zapotrzebowanie na zabudowę rekreacji indywidualnej, dlatego ustalono wartość zapotrzebowania na tego rodzaju zabudowę na 5 000,0 m² powierzchni użytkowej. W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę rekreacji indywidualnej może ulegać modyfikacjom.

Podsumowanie

Tabela 11. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (źródło: opracowanie własne).

Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m ²]
mieszkaniowa	189 154,0
rekreacji indywidualnej	5 000,0
usługowa komercyjna	200 000,0
usługowa publiczna, w tym:	100 000,0
oświata	55,0
usługi zdrowia	565,0
usługi administracji	brak
usługi sakralne	brak
produkcyjna	300 000,0

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie następnych 30 lat jest jedynie wartością szacunkową, opartą na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, opisanych w poprzednich rozdziałach. W przypadku istotnych zmian społeczno-gospodarczych wartości te wymagałyby aktualizacji.

10.3.3 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

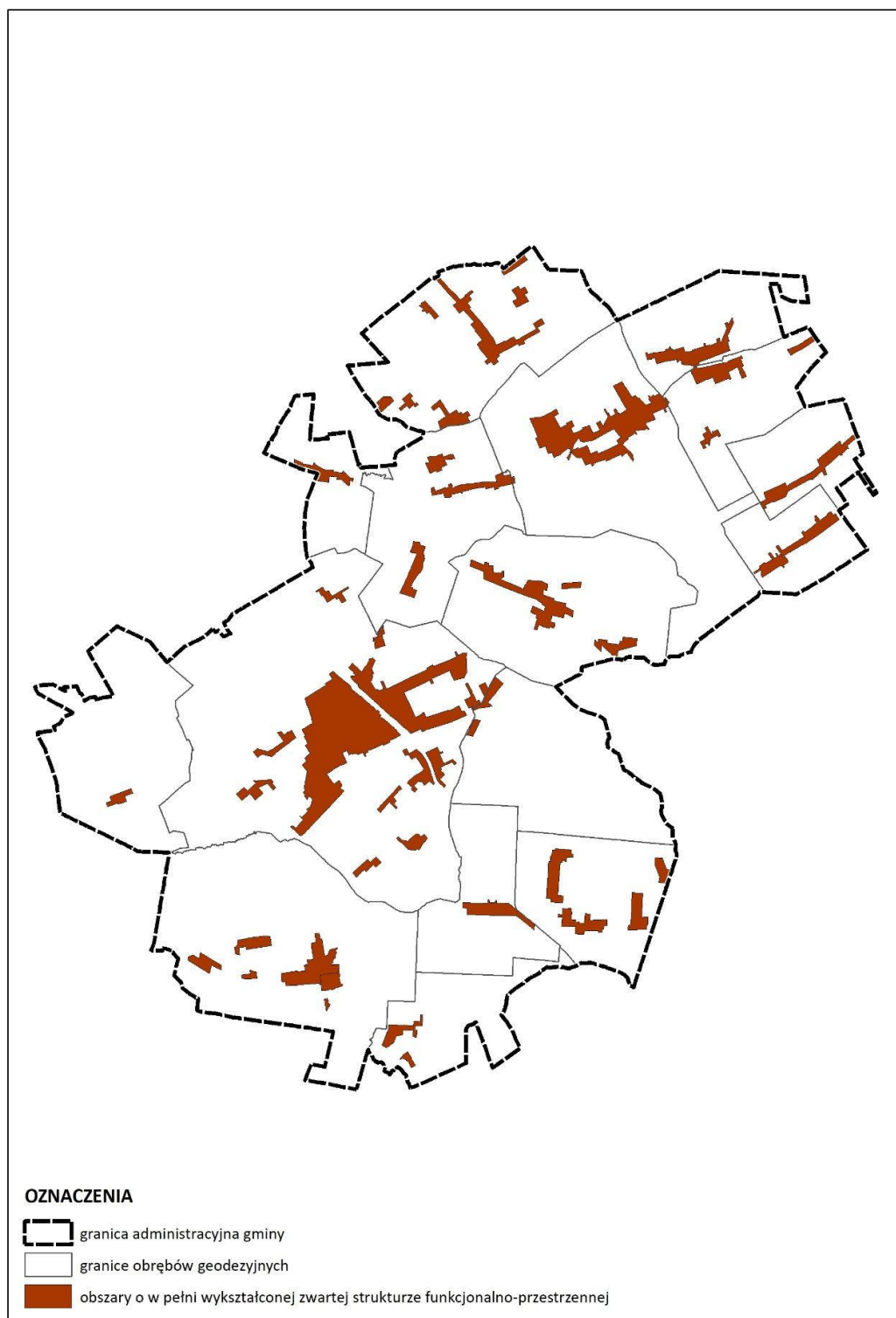
Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazano te tereny, na których występowało zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej bądź produkcyjnej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m. Na terenie gminy nie występują obręby geodezyjne, w których nie udało się wyznaczyć obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Większość miejscowości ma charakter typowych ulicówek o zabudowie skupionej wzdłuż głównej drogi przebiegającej przez miejscowość. Jednakże nie na całej

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

długości wsi zabudowa jest zwarta, w ramach jednej miejscowości występują długie przerwy w zabudowie po obu stronach drogi, a zwarta zabudowa jest kontynuowana dopiero po kilkuset metrach. W związku z powyższym na potrzeby opracowania potraktowano poszczególne, rozdzielone części miejscowości jako odrębny obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jako priorytetowe zalecane jest uzupełnienie luk w zabudowie w poszczególnych zwartych częściach miejscowości, natomiast „połączenie” odseparowanych części miejscowości nową zabudową powinno nastąpić w dalszej kolejności.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Rysunek 1. Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Dokonano analizy, na podstawie której wskazano tereny aktualnie będące niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Jako możliwość zabudowania rozumiano przeznaczenie tego terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pozwalające na ich zabudowę. Tereny przeanalizowano pod kątem ich kształtu i powierzchni. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Pozostałe tereny zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nie objęte. Dla każdej z grup przyjęto inną procedurę szacowania chłonności.

W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. Na terenie gminy Sobolew obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym:

- plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr VIII/35/2015 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 31 marca 2015 r. został opracowany pod lokalizację linii elektroenergetycznej 110 kV „Kozienice – Garwolin”,
- plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr VI/20/2015 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 28 stycznia 2015 r. został opracowany pod lokalizację linii elektroenergetycznej 400 kV „Kozienice – Siedlce Ujrzanów”,
- plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr V/39/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lutego 1999 r. został opracowany pod lokalizację terenu oczyszczalni ścieków w Sobolewie.

Biorąc pod uwagę funkcję, jaka została określona w powyższych planach, wyłączono je z dalszych analiz. Ze względu na różny czas powstania oraz lokalizację na terenie gminy planu postępują się różnymi wskaźnikami.

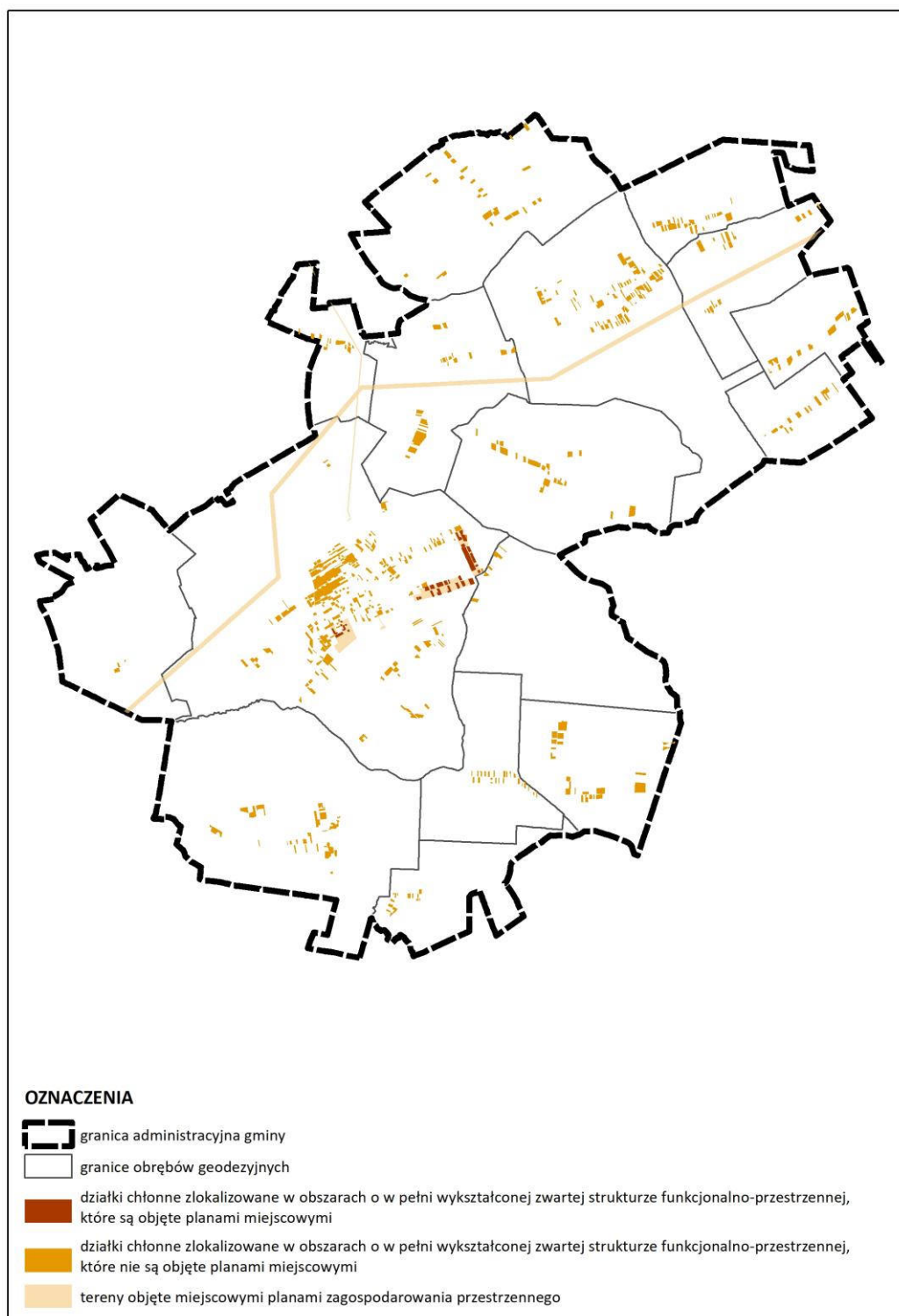
Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony, użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 15% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu pomniejszona o powierzchnię biologicznie czynną oraz powierzchnię terenu przeznaczoną na komunikację).

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że zostaną one wykorzystane w 50%. W sytuacji, w której plan miejscowy nie określał żadnych wskaźników kształtowania zabudowy, przyjęto średni wskaźnik jaki występował dla danej funkcji (takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem *). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych przyjęto rozkład funkcji proporcjonalny do stanu istniejącego na terenie gminy, tj. w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej zastosowano udział 80% - zabudowa mieszkaniowa, 20% - zabudowa usługowa.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Rysunek 2. Działki chłonne w obszarach o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Tabela 12. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych (źródło: opracowanie własne).

Nr obrębu	Nazwa obrębu	Plan	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Udział procentowy funkcji		Powierzchnia całkowita terenu w podziale na poszczególne funkcje [m ²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaznik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita zabudowy * 0,5 [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]				
																		mieszkaniowa jednorodzinna	rekreacji indywidualnej	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
15	Sobolew	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług, oraz teren ujęcia wody, przyjęty przez Radę Gminy w Sobolewie uchwałą Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	1-3MR/MN-U	tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej i usług	109652	MR, MN	0,8	87722	-	-	0,40*	-	-	2	35088,6	35088,6	28070,9	28070,9	-	-	-	-
						U	0,2	21930	-	-	0,40*	-	-	2	8772,2	8772,2	7017,7	-	-	7017,7	-	-
		Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew - teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej, przyjęty przez Radę Gminy w Sobolewie uchwałą Nr IX/81/99 z dnia 22 lipca 1999 r.	2-6MN/U	tereny skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej i usług	16116	MN	0,8	12893	-	-	0,40	-	-	2	5157,1	5157,1	4125,7	4125,7	-	-	-	-
						U	0,2	3223	-	-	0,40	-	-	2	1289,3	1289,3	1031,4	-	-	1031,4	-	-
SUMA																	32196,6	0,0	8049,2	0,0	0,0	

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

W przypadku terenów niezabudowanych i nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego chłonność wyliczono w oparciu o średnie wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych funkcji wynikające z jej charakteru i założenie, że zostaną one wykorzystane w 50%. Przyjęto następujące wskaźniki:

- *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3, liczba kondygnacji – 1,5,*
- *dla zabudowy rekreacji indywidualnej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3, liczba kondygnacji – 1,*
- *dla zabudowy usługowej komercyjnej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5, liczba kondygnacji – 1,5,*
- *dla zabudowy usługowej publicznej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5, liczba kondygnacji – 2,*
- *dla zabudowy produkcyjnej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6, liczba kondygnacji – 1.*

W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Do podziału ww. terenów na poszczególne funkcje zabudowy przyjęto rozkład funkcji proporcjonalny do stanu istniejącego na terenie miasta tj. zabudowa mieszkaniowa – 87%, zabudowa rekreacji indywidualnej – 1%, zabudowa usługowa komercyjna – 2%, zabudowa usługowej publicznej – 4%, zabudowa produkcyjna – 6%. Na potrzeby analizy założono, że w perspektywie kolejnych 30 lat ten stosunek nie ulegnie znacznej zmianie i w ten sposób przydzielono funkcje terenom możliwym do zabudowania, ale nie objętym planami.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Tabela 13. Chłonność terenów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

Nr obrębu	Nazwa obrębu	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia działek zabudowanych, niemożliwych do zabudowy [m ²]	Powierzchnia działek niezabudowanych, możliwych do zabudowy [m ²]	Zabudowa mieszkaniowa			Zabudowa rekreacji indywidualnej			Zabudowa usługowa komercyjna			Zabudowa usługowa publiczna			Zabudowa produkcyjna		
					87,0%	0,3	1,5	1,0%	0,3	1	2,0%	0,5	1,5	4,0%	0,5	2	6,0%	0,6	1
					udział procentowy funkcji	wskaźnik powierzchni zabudowy	liczba kondygnacji	udział procentowy funkcji	wskaźnik powierzchni zabudowy	liczba kondygnacji	udział procentowy funkcji	wskaźnik powierzchni zabudowy	liczba kondygnacji	udział procentowy funkcji	wskaźnik powierzchni zabudowy	liczba kondygnacji	udział procentowy funkcji	wskaźnik powierzchni zabudowy	liczba kondygnacji
1	Anielów	248817	176868	71949	62596	18779	28168	719	216	216	1439	719	1079	2878	1439	2878	4317	2590	2590
2	Chotyń	653650	538820	114830	99902	29971	44956	1148	344	344	2297	1148	1722	4593	2297	4593	6890	4134	4134
3	Godzisz	589568	453544	136024	118341	35502	53253	1360	408	408	2720	1360	2040	5441	2720	5441	8161	4897	4897
4	Gończyce	999037	794237	204800	178176	53453	80179	2048	614	614	4096	2048	3072	8192	4096	8192	12288	7373	7373
5	Grabniak	181722	143237	38485	33482	10045	15067	385	115	115	770	385	577	1539	770	1539	2309	1385	1385
6	Kaleń Drugi	511182	368346	142836	124267	37280	55920	1428	429	429	2857	1428	2143	5713	2857	5713	8570	5142	5142
7	Kaleń Pierwszy	100282	77170	23112	20107	6032	9048	231	69	69	462	231	347	924	462	924	1387	832	832
8	Kobusy	125745	100013	25732	22387	6716	10074	257	77	77	515	257	386	1029	515	1029	1544	926	926
9	Kownacica	373852	260966	112886	98211	29463	44195	1129	339	339	2258	1129	1693	4515	2258	4515	6773	4064	4064
10	Krępa	51783	44002	7781	6769	2031	3046	78	23	23	156	78	117	311	156	311	467	280	280
12	Ostrożeń Drugi	279954	212412	67541	58761	17628	26442	675	203	203	1351	675	1013	2702	1351	2702	4052	2431	2431
13	Ostrożeń Pierwszy	282740	205418	77322	67270	20181	30272	773	232	232	1546	773	1160	3093	1546	3093	4639	2784	2784
14	Przyłęk	116092	82300	33792	29399	8820	13230	338	101	101	676	338	507	1352	676	1352	2028	1217	1217
15	Sobolew	2975644	2249522	726122	631726	189518	284277	7261	2178	2178	14522	7261	10892	29045	14522	29045	43567	26140	26140
16	Sokół	521765	407027	114738	99822	29947	44920	1147	344	344	2295	1147	1721	4590	2295	4590	6884	4131	4131
18	Trzcianka	241090	190035	51055	44418	13325	19988	511	153	153	1021	511	766	2042	1021	2042	3063	1838	1838
SUMA					Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]		763036	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]		5847	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]		29235	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]		77960	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]		70164
					Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] *50% wskaźników		381518	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] *50% wskaźników		2924	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] *50% wskaźników		14618	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] *50% wskaźników		38980	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] *50% wskaźników		35082
					Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		305214	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		2339	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		11694	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		31184	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		28066

10.3.4 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w rozdziale 3

W granicach gminy Sobolew obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem ok. 1,6% powierzchni gminy. Zgodnie z założeniem przyjętym w rozdziale 3, w szczegółowych analizach uwzględniono tylko te plany, które wyznaczały tereny inwestycyjne pod realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej lub rekreacji indywidualnej. Wyliczenia chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę, innych niż w rozdziale 3, dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez plany miejscowe jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwi ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

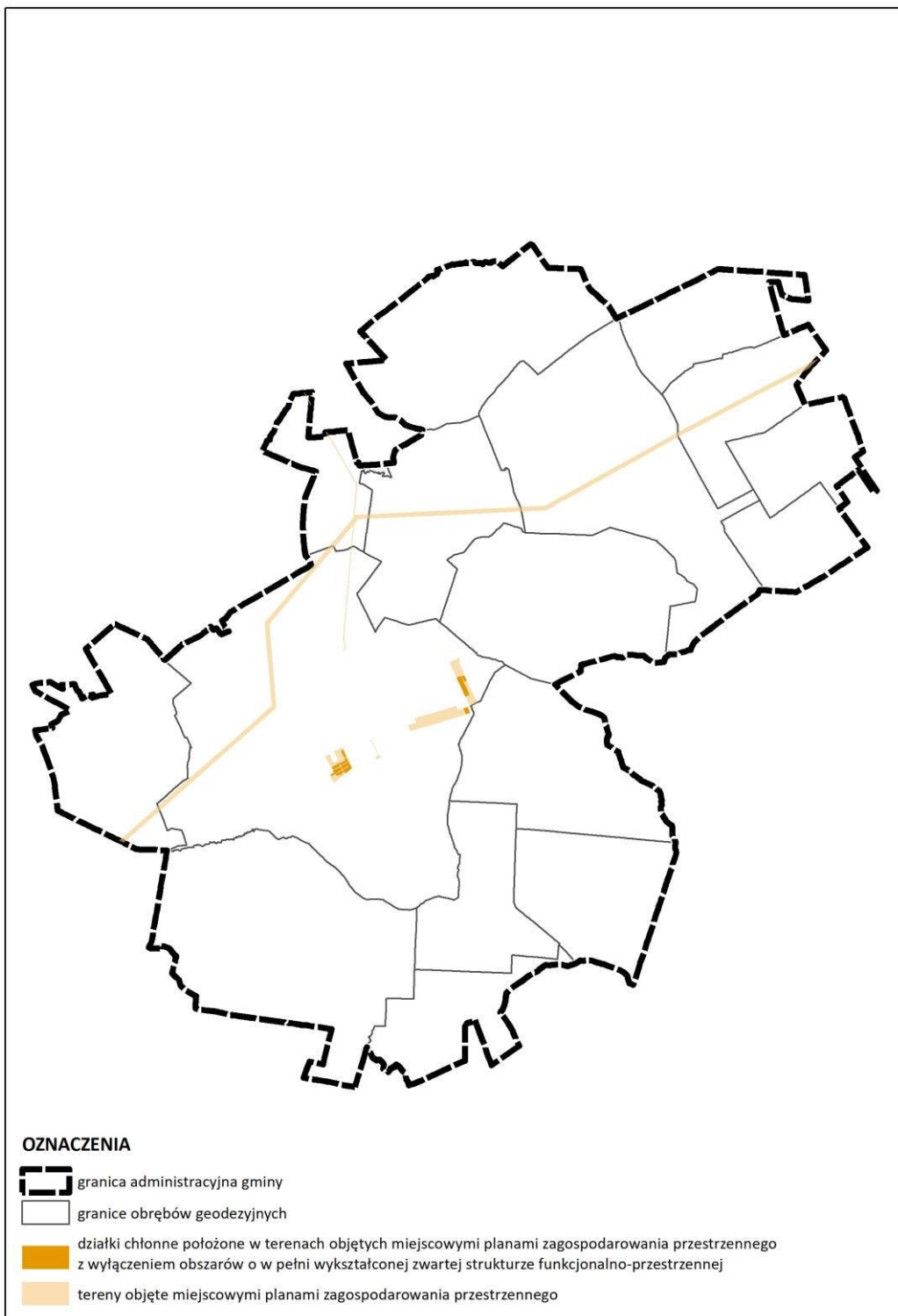
Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony, użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 15% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu pomniejszona o powierzchnię biologicznie czynną oraz powierzchnię terenu przeznaczoną na komunikację).

*Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że zostaną one wykorzystane w 50%. W sytuacji, w której plan miejscowy nie określał żadnych wskaźników kształtowania zabudowy, przyjęto średni wskaźnik jaki występował dla danej funkcji (takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem *). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych przyjęto rozkład funkcji proporcjonalny do stanu istniejącego na terenie gminy, tj. w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej zastosowano udział 80% - zabudowa mieszkaniowa, 20% - zabudowa usługowa.*

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Rysunek 3. Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Tabela 14. Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

Nr obrębu	Nazwa obrębu	Plan	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Udział procentowy funkcji		Powierzchnia całkowita terenu w podziale na poszczególne funkcje [m ²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budyneków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita zabudowy * 0,5 [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]				
																		mieszkaniowa jednorodzinna	rekreacji indywidualnej	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
15	Sobolew	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług, oraz teren ujęcia wody, przyjęty przez Radę Gminy w Sobolewie uchwałą Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	1-3MR/MN-U	tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej i usług	35495	MR, MN	0,8	28396	-	-	0,40*	-	-	2	11358,4	11358,4	9086,7	9086,7	-	-	-	-
						U	0,2	7099	-	-	0,40*	-	-	2	2839,6	2839,6	2271,7	-	-	2271,7	-	-
		Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew - teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej, przyjęty przez Radę Gminy w Sobolewie uchwałą Nr IX/81/99 z dnia 22 lipca 1999 r.	4-9MN/U	tereny skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej i usług	47090	MN	0,8	37672	-	-	0,40	-	-	2	15068,8	15068,8	12055,0	12055,0	-	-	-	-
						U	0,2	9418	-	-	0,40	-	-	2	3767,2	3767,2	3013,8	-	-	3013,8	-	-
SUMA																	21141,8	0,0	5285,4	0,0	0,0	

10.3.5 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową budowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Tabela 15. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową budowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod budowę

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową budowę w 2049 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zabudowa mieszkaniowa	189 154,0	337410,9	21141,8	358552,7	0 (-169 398,7)
Zabudowa rekreacji indywidualnej	5 000,0	2338,8	0,0	2338,8	2 661,2
Zabudowa usługowa komercyjna	200 000,0	19743,2	5285,4	25028,6	174 971,4
Zabudowa usługowa publiczna	100 000,0	31184,1	0,0	31184,1	68 815,9
Zabudowa produkcyjna	300 000,0	28065,7	0,0	28065,7	271 934,3

Zapotrzebowanie na budowę mieszkaniową w zestawieniu z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wskazuje iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowania na nową budowę mieszkaniową jest niższe niż chłonność ww. terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy. Zatem w kierunkach nie ma możliwości wskazania nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zapotrzebowanie na nową budowę rekreacji indywidualnej, budowę usługową komercyjną, usługową publiczną i produkcyjną w zestawieniu z chłonnością, wskazuje iż maksymalne w skali zapotrzebowanie na nową budowę o danej funkcji jest wyższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy. W związku z powyższym zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową budowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z pismem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2016 r. przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) „nie dopuszczają jedynie – w przypadku, gdy zapotrzebowanie na budowę może być w pełni zaspokojone na obszarach objętych planami miejscowymi oraz obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – przewidywania nowej zabudowy poza tymi obszarami. Pod pojęciem „nowej zabudowy” rozumieć należy budowę, która nie była dotąd projektowana w obowiązującym studium.” W związku z powyższym możliwe jest wskazanie nowej zabudowy o powierzchni wykraczającej poza wyliczone zapotrzebowanie, o ile nie wykracza ona poza tereny zabudowy wyznaczone w obowiązującym studium.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

10.4 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Zgodnie ze „Strategią Rozwoju Gminy Sobolew na lata 2016-2022” zakłada się m. in.:

- budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację infrastruktury kanalizacyjnej,
- budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację infrastruktury wodociągowej,
- budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację infrastruktury drogowej i komunikacyjnej,
- budowę parkingów,
- budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację infrastruktury społecznej, sportowej, rekreacyjnej i turystycznej,
- budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację infrastruktury pełniące funkcje kulturalne w gminie,
- budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację obiektów użyteczności publicznej,
- budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację targowisk.

Gmina Sobolew może się ubiegać o uzyskanie finansowania wybranych inwestycji z budżetu Państwa, programów Rządu RP oraz z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 i Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020. Istnieje także możliwość pozyskania finansowania ze środków unijnej perspektywy 2014-2020 w tym Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa 2014-2020, Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020, Programu Europejskiej Współpracy Terytorialnej 2014-2020, środków z fundacji zagranicznych, w tym Szwajcarskich i Norweskich Instrumentów Finansowych.

Analiza dochodów i wydatków gminy wykazała stabilną sytuację finansową gminy.

Tabela 16. Wykaz dochodów i wydatków gminy wiejskiej Sobolew w latach 2009-2018 (źródło: opracowanie własne na podstawie Sprawozdań z wykonania budżetu gminy Sobolew).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2009	20331818,98	20879481,05	-547662,07
2010	20839391,63	20416198,07	423193,56
2011	21780663,35	24237067,78	-2456404,43
2012	23722670,01	21274488,17	2448181,84
2013	22148517,84	23166417,77	-1017899,93
2014	25104416,07	25855700,58	-751284,51
2015	25021395,07	23943984,59	1077410,48
2016	31055720,67	29445806,56	1609914,11
2017	34991407,80	34901721,73	89686,07
2018	38868037,77	40016505,57	-1148467,80

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2019-2023 zakłada wzrost zarówno dochodów jak i wydatków gminy. Od 2020 roku przewidziana została nadwyżka dochodów nad wydatkami.

Tabela 17. Wykaz szacowanych dochodów i wydatków gminy wiejskiej Sobolew w latach 2019-2023 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Sobolew na lata 2019-2023”).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2019	39059595,67	40448817,67	-1389222,00
2020	37019982,00	36163371,00	856611,00
2021	38317787,00	37503926,00	813861,00
2022	39833647,00	39139096,00	694551,00
2023	41438783,00	41221017,00	217766,00

Prognozowany wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Ponadto prognozuje się, że wskaźnik ten będzie malał i w 2023 roku wyniesie 0,57%. W związku z powyższym gmina Sobolew w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 18. Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia gminy wiejskiej Sobolew w latach 2019-2023 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Sobolew na lata 2019-2023”).

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach
2019	%	2,42	13,29
2020	%	2,53	11,49
2021	%	2,27	11,15
2022	%	1,84	13,27
2023	%	0,57	16,14

Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Zakłada się więc, iż gmina wiejska Sobolew posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Założenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy wiejskiej Sobolew, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zakładają zachowanie dotychczasowych tendencji, m.in. w zakresie zmiany liczby mieszkańców i zagospodarowania nowych terenów budowlanych, co wiąże się z utrzymaniem obecnego tempa wyposażania terenów w niezbędne inwestycje z zakresu obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz podobnej wielkości środków finansowych potrzebnych na ww. inwestycje. Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu gminy Sobolew wskazują, że gmina posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

Z przyrostem zainwestowanych terenów na obszarze gminy związany jest m.in. wzrost płaconego podatku od nieruchomości, co warunkuje dalsze możliwości rozwoju, pozwalając na finansowanie inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ze względów środowiskowych i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe zwarte kompleksy terenów budowlanych, wykorzystujące istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

10.5 Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne gminy Sobolew, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z lokalizacją nowej zabudowy usługowej komercyjnej, usług publicznych i zabudowy produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową, natomiast słabo rozwiniętą sieć kanalizacyjną. Mieszkańcy korzystają z bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się z rozbudową sieci wodociągowej o brakujące odcinki w terenach dotychczas nieuźbrojonych. Lokalizacja nowej zabudowy może wiązać się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

Na terenie gminy Sobolew główne tereny mieszkaniowe zlokalizowane są na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ale część terenów mieszkaniowych została wskazana w studium również poza tymi obszarami. Obszary zwartej zabudowy zlokalizowane zostały przy istniejących drogach publicznych, a także w lokalizacji posiadającej dostęp do sieci wodociągowej lub wodociągowej i kanalizacyjnej. Na potrzeby opracowania założono, że gmina poniesie koszt budowy szkieletu sieci infrastruktury tzn. właściciele nieruchomości poniosą koszty powstania dróg wewnętrznych. W związku z powyższym gmina Sobolew nie będzie musiała ponosić kosztów doprowadzenia do tych terenów dróg publicznych spełniających wymagania techniczne.

Biorąc pod uwagę stopień skanalizowania gminy, w przyszłości gmina będzie musiała ponieść koszty związane z budową sieci kanalizacyjnej na terenach istniejącej oraz planowanej zabudowy. Rozbudowa gospodarki ściekowej na terenie gminy Sobolew jako zadanie mające na celu poprawę jakości życia mieszkańców i ochronę środowiska zostało wskazane w przedsięwzięciach do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Sobolew na lata 2019-2023 i zgodnie z tym dokumentem mają już zapewnione środki finansowe. Prace nad zbudowaniem powyższego uzbrojenia będą postępować etapami i będą rozłożone na wiele lat. Biorąc pod uwagę dobrą sytuację finansową gminy

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

oraz możliwość finansowania inwestycji dodatkowymi kredytami, wydatki związane z realizacją nowej zabudowy nie będą stanowiły problemu dla budżetu gminy.

W przypadku realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej nie przewiduje się konieczności realizacji zadań własnych. Wynika to z faktu, iż obszary te są zaopatrzone w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg.

Ewentualne dodatkowe inwestycje mogą zaistnieć w przypadku, gdy nowa zabudowa będzie realizowana poza terenami objętymi planami i w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych. Jako priorytetowe do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną (sieci wodociągowe i kanalizacyjne) wskazane są obszary o już istniejącej zwartej zabudowie. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną nowo wyznaczonych terenów zabudowy będzie zależne od tempa ich zabudowywania.

W perspektywie do roku 2049 w gminie Sobolew powstanie konieczność zapewnienia dodatkowych obiektów socjalnych (żłobek, przychodnia zdrowia), mających na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych gminy, władze gminy zdecydują czy obiekty powstaną jako nowe budynki czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. Okres realizacji inwestycji z zakresu usług społecznych będzie zależny od tempa zagospodarowywania terenów.

10.6 Podsumowanie

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej, zabudowę usługową komercyjną, usługową publiczną i produkcyjną wyrażone w powierzchni użytkowej przekracza wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W związku z wynikiem bilansu brak jest możliwości lokalizowania poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz granicami planów miejscowych zabudowy mieszkaniowej.

Z wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że istnieje niewielka nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością z zakresu zabudowy rekreacji indywidualnej wynosząca 2 661,2 m² powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80%, liczba kondygnacji będzie wynosić 1 kondygnację i współczynnik powierzchni zabudowy będzie równy 50%, wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę, terenów o funkcji rekreacji indywidualnej o powierzchni ok. 0,6 ha.

Z wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością z zakresu zabudowy usługowej komercyjnej wynosząca 174 971,4 m² powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80%, liczba kondygnacji będzie wynosić 1,5 kondygnacji i współczynnik powierzchni zabudowy będzie równy 50%, wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę, terenów o funkcji usługowej komercyjnej o powierzchni ok. 14,6 ha.

Ponadto, z bilansu wynika, że istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością z zakresu zabudowy usługowej publicznej wynosząca 68 815,9 m² powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80%, liczba kondygnacji będzie wynosić 2 kondygnacje i współczynnik powierzchni zabudowy będzie równy 50%, wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę, terenów o funkcji usługowej publicznej o powierzchni ok. 4,3 ha.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

W przypadku zabudowy produkcyjnej istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością wynosząca 271 934,3 m² powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80%, liczba kondygnacji będzie wynosić 1 kondygnację i współczynnik powierzchni zabudowy będzie równy 60%, wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę, terenów o funkcji produkcyjnej o powierzchni ok. 28,3 ha.

III. RYSUNKI UWARUNKOWAŃ

- Uwarunkowania przyrodnicze – schemat graficzny,
- Uwarunkowania kulturowe – schemat graficzny,
- Układ komunikacyjny – schemat graficzny,
- Infrastruktura techniczna - schemat graficzny.

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

1. ZAŁOŻENIA I CELE ROZWOJU

Podstawowe i szczegółowe cele rozwoju Gminy Sobolew zostały zdefiniowane w *Strategii Rozwoju Gminy Sobolew na lata 2007-2013* oraz w *Programie Rozwoju Lokalnego Gminy Sobolew na lata 2007-2013*.

Celem rozwoju Gminy jest zrównoważony rozwój społeczno – gospodarczy, w którym zakłada się zrównoważenie szans dostępu do środowiska społeczeństw i ich obywateli – zarówno współczesnego jak i przyszłych pokoleń, poprzez proces integrowania działań politycznych, gospodarczych, społecznych, z zachowaniem równowagi otoczenia naturalnego oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

Dla osiągnięcia celu nadrzędnego ma służyć konsekwentna, stopniowa realizacja strategicznych celów, mianowicie:

- odtworzenie roli miejscowości Sobolew jako ośrodka gospodarczego i administracyjnego;
- stymulowanie przyjaznych form restrukturyzacji rolnictwa;
- zachowanie i wdrożenie norm ekorozwoju na terenie gminy;
- tworzenie konkurencyjnych warunków dla zamieszkania i inwestowania;
- kreowanie społeczeństwa obywatelskiego i odbudowa więzi społecznych mieszkańców gminy;
- udostępnienie komunikacyjne gminy.

Realizacja celów strategicznych gminy Sobolew ma się przyczynić pośrednio do osiągnięcia celu nadrzędnego, powiatu garwolińskiego, jakim jest „(...)poprawa warunków życia mieszkańców poprzez: rozwój lokalnego rynku pracy, wspieranie rozwoju obszarów wiejskich, działania na rzecz ochrony środowiska naturalnego oraz wzrost jakości świadczonych usług publicznych”, a tym samym celu strategicznego województwa mazowieckiego, czyli poprawy spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

W świetle przeprowadzonych analiz dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew oraz w oparciu o zdefiniowane w Planie Rozwoju Lokalnego gminy Sobolew cele rozwoju zakłada się:

- poprawę warunków i poziomu życia mieszkańców poprzez:
 - wzrost wykorzystania technologii informatycznych przez lokalne społeczeństwo.
 - poprawę warunków nauczania oraz dostępu do edukacji,
 - wzrost aktywności fizycznej dzieci i młodzieży, a także wzrost ilości organizowanych zawodów sportowych oraz - wzrost ilości działających sekcji sportowych,
 - poprawa stanu zdrowotności mieszkańców,
 - stworzenie systemu e-usług w Gminie,
 - wzrost ilości turystów odwiedzających Gminę,
 - wzrost ilości imprez organizowanych w obiektach przestrzeni publicznej,
- ochronę środowiska realizowaną poprzez:
 - likwidację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
 - ochronę wód rzek: Promnik, Łukówka, Okrzejka i Śliz,
- ochronę dóbr kultury poprzez:
 - zachowanie istniejącego dziedzictwa kulturowego,
 - kształtowanie współczesnej zabudowy w harmonii ze środowiskiem kulturowym,
 - rewitalizację obiektów zabytkowych, szczególnie elementów tożsamości Gminy i ich promocje w skali lokalnej i regionalnej,
- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
 - zmodernizowanie przestrzeni publicznej we wszystkich miejscowościach Gminy,
 - doskonalenie struktury przestrzennej Gminy pod kątem jej funkcjonalności oraz racjonalne jej przekształcenie w dostosowaniu do potrzeb dalszego rozwoju,
 - sukcesywne opracowywanie planów miejscowych dla terenów Gminy wymagających ochrony oraz obszarów rozwoju zainwestowania,

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- poprawę infrastruktury technicznej poprzez:
 - poprawę stanu dróg gminnych,
 - usprawnienie komunikacji lokalnej,
 - opracowanie programu sanityzacji Gminy.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W celu określenia kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej Gminy, przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju jako generalny kierunek działań.

Realizacja celów rozwoju Gminy Sobolew wiąże się z przekształceniem jakościowym i ilościowym istniejącego zagospodarowania. Wskazując kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej, przyjęto jako zasadę kontynuacji cech istniejącego zainwestowania w zakresie funkcji oraz parametrów kształtowania zabudowy uwzględniając zidentyfikowane tendencje rozwojowe oraz potrzeby transformacji funkcjonalnych obszarów.

Rozwój przestrzenny Gminy będzie uwzględniał zasadę pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się w następujących zasadach wykorzystania przestrzeni:

- racjonalnego wykorzystania zasobów poprzez ograniczenie chaotycznego, rozproszonego zainwestowania na rzecz intensyfikacji, wypełniania, porządkowania oraz podnoszenia standardu i ładu przestrzennego istniejących struktur osadniczych,
- kształtowania zagospodarowania i rozwoju miejscowości Sobolew jako ośrodka gminnego o wysokiej jakości i standardzie zagospodarowania, spełniającej wysokie wymagania i aspiracje potencjalnych użytkowników,
- zachowania, ochrony i wyeksponowania tych elementów zagospodarowania, które służą utrzymaniu atrakcyjności środowiska przyrodniczo-kulturowego, świadczą o tożsamości Gminy i jej lokalnej odrębności.

3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

3.1 Obszary wymagające przekształceń i rekultywacji

Na obszarze Gminy nie występują tereny wymagające przekształceń.

Obszarami wymagającymi rekultywacji i rewaloryzacji są obszary związane z eksploatacją kopalni (tereny poeksploatacyjne, objęte i mogące być objęte eksploatacją). Obszary po zakończeniu eksploatacji powinny zostać zrehabilitowane. Wskazane jest w ramach procesu rewaloryzacji obszaru wykorzystanie terenów poeksploatacyjnych dla wzmocnienia funkcji przyrodniczej terenu (np. wprowadzenie zalesień lub zbiorników wodnych).

3.1.1 Obszary zdegradowane

W granicach obszarów zmiany studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

3.2 Przeznaczenie terenów.

Wyodrębniono tereny o różnych typach podstawowego przeznaczenia. Dla każdego z rodzajów terenu określono warunki zagospodarowania. Wyznaczone przeznaczenie terenów nie wyklucza możliwości

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

dopuszczenia w planie miejscowym możliwości zachowania istniejącego sposobu zagospodarowania terenów oraz rozbudowy istniejących obiektów o funkcji innej niż wyznaczone przeznaczenie.

3.2.1 Tereny zabudowy centrum wsi gminnej – CM

Jest to uszczegółowienie i wydzielenie z terenów budowlanych istniejącej zabudowy o charakterze centro twórczym w obszarze centralnym miejscowości Sobolew. Obszar ten obejmuje tereny zabudowy kształtującej obszar centralny miejscowości Sobolew, o funkcjach: mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej głównie z zakresu administracji, bankowości, handlu, hotelarstwa, kultury i oświaty, zdrowia, obsługi turystyki, a także usług publicznych i zieleni urządzonej. Przez usługi publiczne rozumie się m.in. obiekty i urządzenia urzędów organów władzy, administracji, bezpieczeństwa publicznego, szkół, nauki, kultury, kultu religijnego, ochrony zdrowia, przedszkoli, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz inne o podobnym charakterze, w tym także obsługi pocztowej i bankowej, rekreacji, wypoczynku, sportu.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- rewitalizacji zabudowy istniejącej i kształtowania zespołów zabudowy o wysokim standardzie;
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną, formę zabudowy oraz zasady regulacji;
- linii zabudowy, kształtowania pierzei, dopracowania akcentów architektonicznych, małej architektury;
- kształtowanie estetycznych przestrzeni publicznych;
- ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu;
- realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3.2.2 Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – WW

Obejmują istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej nieuciążliwej (należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem usług uciążliwych tzn.: usług należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, usług należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, usług motoryzacyjnych, usług pogrzebowych, usług obróbki drewna, usług mechanicznych, piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt) oraz tereny zieleni nieurządzonej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- porządkowania układów ruralistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg dojazdowych,
- kształtowanie estetycznych przestrzeni publicznych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie form zabudowy oraz zasad regulacji dotyczących linii zabudowy, dominant, akcentów architektonicznych, małej architektury – szczególnie w rejonach historycznych zespołów zabudowy,
- systematycznej poprawy stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3.2.3 Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej i letniskowej – WW-L

Obejmują istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowa rekreacji indywidualnej (zabudowy letniskowej), zabudowy usługowej nieuciążliwej (należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem usług uciążliwych tzn.: usług należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, usług należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, usług motoryzacyjnych, usług pogrzebowych, usług obróbki drewna, usług mechanicznych, piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt) oraz tereny zieleni nieurządzonej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- porządkowania układów ruralistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg dojazdowych,
- kształtowanie estetycznych przestrzeni publicznych,

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie form zabudowy oraz zasad regulacji dotyczących linii zabudowy, dominant, akcentów architektonicznych, małej architektury – szczególnie w rejonach historycznych zespołów zabudowy,
- systematycznej poprawy stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3.2.4 Tereny usług publicznych – UP

Obejmują tereny przewidziane dla intensyfikacji przedsięwzięć publicznych - nie wykluczając ich lokalizacji w innych pozyskanych na ten cel terenach. Usługi publiczne mogą być lokalizowane w terenach budowlanych o wszystkich określonych w Studium funkcjach – tak ze względu na potrzeby świadczenia tych usług, jak i trudności w pozyskaniu terenów na ten cel. Sprecyzowanie lokalizacji terenów usług publicznych następować będzie w toku sporządzania planów miejscowych, innych usług o charakterze publicznym, których lokalizację i program uzasadnią potrzeby i możliwości Gminy. Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- lokowania nowych obiektów usług publicznych na pozyskiwanych w drodze wykupów lub posiadanych przez gminę gruntach,
- szczególnej dbałości o jakość przestrzeni publicznych (ulic, placów, parkingów, terenów zieleni itp.),
- zwiększenia atrakcyjności obszarów poprzez dopuszczenie do lokalizacji usług towarzyszących o charakterze komercyjnym,
- ustalenia standardów dotyczących poziomu obsługi stosownie do prognoz rozwojowych całej gminy i obszarów obsługi.

3.2.5 Tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania – P

Kierunek zagospodarowania to wykorzystanie terenów pod lokalizację urządzeń i obiektów przemysłowych, składów, magazynów oraz usług. Na terenach oznaczonych symbolem „P” wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Realizację zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie jako rozwój istniejących, zainwestowanych terenów.

W granicach administracyjnych miejscowości Sobolew oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, w tym w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Na pozostałym obszarze gminy lokalizowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii musi być realizowane z zapewnieniem bezpiecznej odległości od innych obiektów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności Prawem ochrony środowiska.

3.2.6 Tereny eksploatacji powierzchniowej – PG

Wskazano istniejące i planowane tereny wydobywania surowców mineralnych które winny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska (Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego), geologii i górnictwa w zgodzie z warunkami określonymi w wydanych koncesjach.

Na terenie Gminy Sobolew występuje jedno udokumentowane złoża kruszywa naturalnego wpisane do bilansu zasobów kopalni i wód podziemnych w Polsce. Istniejący teren wydobywania surowców mineralnych obejmuje **teren i obszar górniczy**, który został wskazany na rysunku studium. Na terenie eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne. Ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalni, przy czym objekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte. Sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich.

Zakłada się wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

3.2.7 Tereny produkcji rolniczej z przewagą gleb dobrych (klasa III) – R1

Są to obszary rolne z przewagą gleb dobrych tzn. posiadających klasę bonitacyjną III (na terenie Gminy Sobolew nie występują użytki rolne klas I-II). Na gruntach produkcji rolnej wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z produkcją rolną. Realizacja zabudowy zagrodowej, obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, dopuszcza się wyłącznie jako rozwój istniejących, zainwestowanych terenów lub na działkach o powierzchni przekraczającej 1 ha. Zabudowę należy lokalizować na terenach rolnych leżących poza formami chronionymi w świetle ustawy o ochronie przyrody.

3.2.8 Tereny produkcji rolniczej z przewagą gleb słabych (klasy IV-VI) – R2

Są to obszary rolne z przewagą gleb słabych tzn. posiadających klasy bonitacyjne IV-VI o niskiej przydatności rolniczej. Na gruntach produkcji rolnej dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej, w tym agroturystycznej. Zabudowę należy lokalizować na terenach rolnych leżących poza formami chronionymi w świetle ustawy o ochronie przyrody.

Obszary zalesienia obejmują tereny o niskiej przydatności rolniczej predysponowane do rezygnacji z funkcji rolniczej na rzecz funkcji leśnych. Wskazuje się realizację zalesień jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych oraz tworzenie między nimi elementów łącznikowych. Zalesienia mogą być wprowadzane również na terenach o niskiej przydatności rolniczej, niewskazanych w studium.

3.2.9 Zespoły parkowe w obszarach objętych strefą konserwatorską - ZP

Obejmują zespoły parkowe towarzyszące istniejącej zabudowie historycznej.

Podstawowe kierunki zagospodarowania w tych obszarach to:

- ochrona istniejących zasobów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- podejmowanie wszystkich działań związanych z zagospodarowaniem w oparciu o programy rewitalizacji i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.2.10 Lasy z możliwością przekształcenia ich na tereny WW, WW-L lub P – ZL1

Lasy z możliwością przekształcania ich na tereny WW – wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (ustalenia w punkcie 3.2.2), tereny WW-L – wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej i letniskowej (ustalenia w punkcie 3.2.3) lub P – tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania (ustalenia w punkcie 3.2.5).

3.2.11 Lasy - ZL

Stanowią one zachowany dotąd element systemu powiązań ekologicznych o znaczeniu regionalnym. Kształtowanie przestrzeni w tych obszarach polegać będzie na:

- całkowitym wykluczeniu zabudowy,
- utrzymaniu istniejących zasobów przyrodniczych,
- wykorzystaniu walorów przyrodniczych dla lokalizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych.

3.2.12 Lasy wodochronne – ZLo

Stanowią one zachowany dotąd element systemu powiązań ekologicznych o znaczeniu regionalnym. Kształtowanie przestrzeni w tych obszarach polegać będzie na:

- całkowitym wykluczeniu zabudowy,
- utrzymaniu istniejących zasobów przyrodniczych,
- wykorzystaniu walorów przyrodniczych dla lokalizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych.

3.2.13 Cmentarze - ZC

Obejmuje teren cmentarza w Sobolewie oraz teren cmentarza w Gończycach.

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru jest:

- funkcja podstawowa – miejsca pochowku,
- zachowanie i utrwalenie istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych,
- ochrona drzewostanu i elementów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.2.14 Tereny zieleni nieurządzonej - RZ

Obejmują tereny otwarte, nie zainwestowane, obejmujące zadrzewienia i zakrzewienia (w tym śródpolne i przywodne) do wykorzystania jako rolne – tam gdzie warunki gruntowo – wodne są przyjazne, tereny łąk i pastwisk, zespoły zieleni w większych kompleksach, do ewentualnego urządzenia. Przyjmuje się całkowite wykluczenie zabudowy, w tym również zabudowy zagrodowej.

3.2.15 Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS, WS1

Obejmują tereny rowów melioracyjnych, rowów, stawów, starorzeczy, potoków, strumieni, kanałów oraz rzek – Promnika, Okrzejki, Łukówki i rzeki Śliz, oznaczonych na rysunku studium **WS, WS1**. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej. Wskazuje się sposób kształtowania zainwestowania ściśle dostosowany do wymogów technologicznych. Ustala się dostosowanie zagospodarowania zmeliorowanych terenów oraz terenów graniczących z rzekami: Promnik, Śliz, Okrzejka i Łukówka do wymogów stawianych przez ustawę Prawo Wodne, a w szczególności do uwzględnienia art. 25, 27, 28 i 65 tej ustawy.

W obszarze objętym zmianą studium, w obrębie geodezyjnym Sobolew, dopuszcza się lokalizację pomostów umożliwiających dojazd do terenu P1.

3.2.16 Oczyszczalnie ścieków – K

Wyznaczone tereny obejmują istniejące lokalizacje urządzeń związanych z gospodarką ściekową. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej. Wskazuje się sposób kształtowania zainwestowania ściśle dostosowany do wymogów technologicznych.

Dopuszcza wskazanie nowych lokalizacji oczyszczalni ścieków w oparciu o koncepcje rozbudowy sieci i obiektów na etapie sporządzenia planu miejscowego.

3.2.17 Elektrownie wiatrowe – Ew

Wskazano tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych (które uzyskały pozwolenia na budowę) wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi elektrowniom, w tym stacji i sieci elektroenergetycznych, instalacji sterowania oraz dróg i placów montażowych. Wskazuje się sposób kształtowania zainwestowania ściśle dostosowany do wymogów technologicznych.

W przypadku realizacji obiektów o wysokości równej bądź wyższej niż 50,0 m n.p.t. należy zawiadomić Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych w pobliżu linii elektroenergetycznej najwyższych napięć (NN), muszą być spełnione następujące wymagania:

- odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN, określana jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) osi linii, nie może być mniejsza niż trzykrotna średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.

3.2.18 Tereny infrastruktury technicznej – IT

Wyznaczone tereny obejmują istniejące lokalizacje urządzeń związanych z gospodarką wodną (ujęcia wód), energią elektryczną oraz gazownictwem. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej. Wskazuje się sposób kształtowania zainwestowania ściśle dostosowany do wymogów technologicznych. Dopuszcza się dokonanie korekty lokalizacji i zasięgu terenów oraz wskazanie nowych lokalizacji w oparciu o koncepcje rozbudowy sieci i obiektów na etapie sporządzenia planu miejscowego.

3.2.19 Obszar przestrzeni publicznej

W zalecanych przekształceniach centrum wsi gminnej szczególnym celem będzie do wykształcenia obszaru przestrzeni publicznej w postaci rynku, który umożliwiłby nawiązywanie kontaktów społecznych, koncentrację usług publicznych oraz pełnił funkcję reprezentacyjną Gminy. Proponuje się stworzenie rynku w miejscu, gdzie obecnie znajduje się Urząd Gminy (działki nr ewid. 2379/1, 2379/2) na terenie sąsiadującym od północy z ul. Długą, od wschodu z ul. Rynek, od południa z ul. Marzysza oraz od zachodu z ul. Rynek.

Kształtowanie przestrzeni publicznej wymaga:

- ukształtowania jego nawierzchni w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo,
- stosowanie reklam ujednoczonych pod względem formy,
- lokalizacji obiektów małej architektury o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów,
- zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający organizację imprez masowych, realizacji funkcji handlowo – wystawienniczych.

3.2.20 Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P1

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym.*

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w zakresie utrzymania zabudowy istniejącej, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,*
- *obiekty zamieszkania zbiorowego (m.in. hotele robotnicze),*
- *zieleń urządzona i izolacyjna,*
- *drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,*
- *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
- *instalacje i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.*

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *utrzymanie istniejącego zadrzewienia na stykach z istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako zieleni izolacyjnej, w niezbędnym zakresie,*
- *zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,*
- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.*

3.2.21 Tereny eksploatacji powierzchniowej złóż – PG1

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- *powierzchniowa eksploatacja kopalin wraz z obiektami towarzyszącymi.*

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- *zieleń urządzona i izolacyjna,*
- *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych.*

3.2.22 Tereny obsługi komunikacji – KS1

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- *drogi, ciągi pieszo-jezdne.*

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- *zieleń urządzona i izolacyjna,*
- *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

3.3. Postulowane standardy (parametry i wskaźniki) zabudowy i zagospodarowania terenu (dotyczy terenów przeznaczonych do zagospodarowania w studium – nie dotyczy terenów zagospodarowanych):

Ustala się następujące kierunkowe parametry urbanistyczne (podane wskaźniki *nie dotyczą* terenów i obiektów będących pod opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków):

lp.	Wskaźniki i ich parametry			Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednorodzinna z usługami	Zabudowa mieszkaniowa o małej intensywności, gospodarstwa rolne, agroturystyka	Zabudowa usługowa	Zabudowa przemysłowa, składy i magazyny	Uwagi
1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (bez zieleni na dachu, tarasie)	%	tereny CM	25	40	—	15	15	nie określa się
			pozostałe tereny	40	50	60	25	30	nie określa się
2	Maksymalna wysokość zabudowy dla terenu o określonym sposobie przeznaczenia ⁴	m	tereny CM	13	11	—	13	nie określa się	
			pozostałe tereny	12	10	10	12		
3	Minimalna ilość miejsc parkowania na terenie działki o kategorii przeznaczenia ⁵ :	Ilość na :							
	- budownictwo mieszkaniowe	mieszkanie		1	1	1	—	—	—
	- obiekty handlowe	100m ² pow. użytkowej		—	—	—	2/3	—	—
4	Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek położonych w obszarze urbanizacji dla zabudowy wolnostojącej ⁶	m ²	tereny CM	nie określa się	700	—	nie określa się	nie określa się	nie określa się
			pozostałe tereny	nie określa się	1000	1500			

⁴ wskaźnik nie dotyczy zabudowy w otoczeniu obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, a także obiektów użyteczności publicznej i kultu religijnego.

⁵ W przypadku realizacji funkcji łączonych, np. zabudowa mieszkaniowa + usługi wskaźniki należy sumować jako minimalne wymagane miejsca parkingowe – np. dla mieszkań i usług.

⁶ Nie dotyczy w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów mających na celu regulację granic - powiększenie działek macierzystych

* *Powyższe wskaźniki nie dotyczą terenów objętych zmianą studium w obrębach geodezyjnych Sobolew i Godzisz*

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

3.3.1. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów dla obszarów objętych zmianą studium w obrębach geodezyjnych Sobolew i Godzisz:

<i>lp.</i>	<i>Przeznaczenie terenu</i>		<i>Maksymalna powierzchnia zabudowy [% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu KS1]</i>	<i>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki budowlanej]</i>	<i>Maksymalna wysokość zabudowy [m]</i>	<i>Minimalna ilość miejsc do parkowania</i>
1.	P1		70	10	45	1 miejsce na 10 zatrudnionych
		dla zabudowy mieszkaniowej	40	20	10	2 miejsca na 1 lokal mieszkalny
2.	PG1		nie określa się	nie określa się	nie określa się	1
3.	KS1		10	30	4	nie określa się

3.4. Wytyczne określenia przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Wskazane w studium przeznaczenie terenów jest przeznaczeniem „kierunkowym”. Przeznaczenie terenów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winno zapewniać rozwój wiodącej funkcji terenu wskazanej w studium. Inne funkcje towarzyszące funkcji wiodącej mogą być dopuszczone na zasadzie „współistnienia” na jednym terenie lub na terenie wydzielonym na ten cel. Dopuszcza się zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, innym niż wskazane przeznaczenie, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych – uciążliwości lub ograniczeń w możliwości rozwoju funkcji „wiodącej”.

Wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte w studium stanowią zgeneralizowanie ramy ustalenia wskaźników w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się przyjęcie innych wskaźników, jeśli uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania i potrzeba przekształceń istniejącej zabudowy oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach, względy funkcjonalne realizacji planowanych inwestycji.

Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej.

4. KIERUNKI ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I UZDROWISK

Celem jest zachowanie i sukcesywna poprawa stanu środowiska przyrodniczego jako integralnej części dążeń do poprawy jakości życia stałych mieszkańców oraz do zwiększenia atrakcyjności Gminy dla gości, ochrona zasobów środowiska jako warunek trwałego utrzymania tej jakości i atrakcyjności na satysfakcjonującym poziomie.

Realizacja polityki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie prawnie chronionych form ochrony przyrody oraz działaniach w odniesieniu do poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego.

4.1. Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Bioróżnorodność terenów Gminy i kształtowanie podsystemu biologicznego

Na politykę utrzymania i wzbogacania bioróżnorodności terenów Gminy składać się będą następujące działania:

- zachowanie, ochronę i rozwój podstawowych elementów strukturalnych systemu biologicznego:
 - istniejących lasów, zadrzewień i dużych kompleksów trwałych użytków zielonych;
 - dolin rzek i potoków;
- umożliwienie migracji gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności poprzez utworzenie ciągłego systemu terenów o znaczeniu ekologicznym. Ograniczanie terenów zainwestowania w obrębie tych terenów i nie zwiększanie intensywności zainwestowania ponad ustalenia dotychczasowych planów,
- tworzenie nowych zadrzewień zwłaszcza o znaczeniu przeciwoerozyjnym;
- umożliwienie rekreacyjnego wykorzystania terenów tworzących system przyrodniczy poprzez urządzenie tras pieszych i rowerowych;
- ograniczenie wycinania drzew na terenach zadrzewień i trwałych użytków zielonych do przypadków uzasadnionych ochroną przeciwpowodziową (okresowe podtopienia) i regulacją cieków wodnych, bezpieczeństwem ruchu drogowego i innymi względami bezpieczeństwa;
- zachowanie ciągłości pomiędzy terenami otwartymi Gminy Sobolew, a terenami gmin sąsiednich – wytworzenie elementów łącznikowych (korytarzy ekologicznych, miejsc powiązań systemu przyrodniczego);

Dla utrzymania ciągłości systemu przyrodniczego gminy i obszarów sąsiednich wskazuje się szczególną ochronę naturalnych korytarzy i powiązań ekologicznych przed zmianą sposobu użytkowania. Funkcję korytarzy i powiązań ekologicznych pełnią przede wszystkim doliny rzek i

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

cieków (Promnik, Okrzejka, Łukówka i Śliz), strefy zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, kompleksy leśne, tereny otwarte na które składają się łąki, pastwiska, sady i niezabudowane grunty orne dolin rzecznych. Utrzymanie naturalnych korytarzy i powiązań winno odbywać się poprzez zakaz zainwestowania na tych terenach, a także ograniczenie wycinki drzew i zmiany sposobu użytkowania na terenach zieleni śródpolnej, lasów i terenów otwartych.

Zasoby i zagrożenia geologiczne. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Ochrona zbiorników wód podziemnych „Subniecka Warszawska” GZWP nr 215, „Subniecka Warszawska – część centralna” GZWP nr 215A poprzez:

- wyposażenie istniejących terenów osadniczych w systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wskazanie terenów na których dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- dopuszczenie rozszerzania terenów osadniczych tylko po warunkiem objęcia nowych terenów systemem oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- wykluczenie realizacji inwestycji stanowiących zagrożenie dla czystości wód podziemnych.

Dla udokumentowanego złoża surowców mineralnych ustala się:

- eksploatację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odpowiednią rekultywację poeksploatacyjną z preferowanym kierunkiem leśnym lub wodnym.

Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia rozpoznania zasobów i dokumentacji złóż oraz w przypadku pozytywnego rozpoznania, prowadzenia eksploatacji złóż kopalin na obszarach gleb klasy IV-VI poza obszarami korytarzy ekologicznych, łąk i pastwisk.

Dla złóż kopalin na terytorium gminy nie wyznacza się filarów ochronnych – potrzeby w tym zakresie nie występują.

Rzeźba powierzchni ziemi

Polityka zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew zmierzać będzie do użytkowania gleb i gruntów w sposób zapobiegający ich degradacji oraz zachowania i wyeksponowania w krajobrazie: dolin rzecznych, otwartych przestrzeni, zadrzewień śródpolnych oraz ukształtowania terenu.

Wody powierzchniowe i podziemne

Polityka ochrony jakości wód powierzchniowych i podziemnych polegać będzie na:

- obowiązkowi ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych, które powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowościach Chotyń, Ostrożeń Pierwszy, Ostrożeń Drugi, Anielów, Trzcianka, Gończyce, Kownacica, Przyłek, Sokół, Kaleń Pierwszy, Kaleń Drugi i Sobolew wykonane zostały urządzenia melioracji wodnych szczegółowych. Ewentualna zmiana przeznaczenia zmeliorowanych gruntów może nastąpić tylko przy braku możliwości innych rozwiązań i po uzgodnieniu z Inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Garwolinie;
- zakazie grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jak wynika to z przepisów ustawy Prawo wodne;
- zajmując część terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowanie, rowy melioracyjne), należy zapewnić sprawne działanie systemów na terenach przyległych zapobiegając zakłóceniom stosunków wodnych, niszczeniu lub uszkodzeniu urządzeń wodnych jak wynika to z przepisów ustawy Prawo wodne. W przypadku przebudowy w/w urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno prawnego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- budowie systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmującego swym zasięgiem całość terenów osadniczych;
- wyposażeniu obiektów zlokalizowanych poza terenami osadniczymi (gospodarstwa rolne) w przydomowe oczyszczalnie ścieków;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- zachowaniu i rekonstrukcji naturalnego otoczenia cieków wodnych (zadrzewienia wzdłuż koryt cieków wodnych, trwale użytki zielone w sąsiedztwie koryt);
- ograniczeniu ładunku zanieczyszczeń ze źródeł przestrzennych poprzez:
 - ograniczenie zanieczyszczeń pochodzących ze spływu wód deszczowych,
 - realizację systemu kanalizacji deszczowej dla terenów o utwardzonej powierzchni, w szczególności parkingów i placów, a także systemów podczyszczania wód opadowych i roztopowych.

Ochrona powietrza oraz ochrona przed hałasem

Z uwagi na podstawowe znaczenie jakości powietrza atmosferycznego dla warunków życia mieszkańców konieczna jest realizacja lokalnej polityki poprawy jakości powietrza równocześnie z działaniami podejmowanymi na poziomie ponadlokalnym.

Polityka ta będzie zgodna z Programami ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, w której znajduje się gmina Sobolew opracowywanymi na podstawie dokumentacji wykonywanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 8 lutego 2008 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać programy ochrony powietrza (Dz. U. Nr 38, poz 221). Działania będą zmierzać do zachowania dopuszczalnych wartości stężeń zanieczyszczeń powietrza określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2008 nr 47 poz. 281).

Główne kierunki działań w zakresie ochrony zasobów powietrza atmosferycznego to:

- zmniejszenie zużycia energii, poprzez wykonanie termomodernizacji budynków;
- budowę sieci gazowej w miejscowościach o zwartej zabudowie, z dostosowaniem do zaopatrzenia obiektów w gaz do celów grzewczych;
- zmianę systemu ogrzewania z paliwa stałego na paliwo gazowe lub energię elektryczną;
- promowanie stosowania odnawialnych źródeł energii w celach grzewczych.

Realizacja polityki wymagać będzie równoczesnych działań na rzecz redukcji emisji zanieczyszczeń powietrza pochodzących głównie ze źródeł: zakładów usługowych i produkcyjnych, ruchu pojazdów samochodowych, ogrzewania budynków mieszkaniowych i szklarni.

Redukcja zanieczyszczeń pochodzących z zakładów usługowych i produkcyjnych polegać będzie na:

- unowocześniania istniejących zakładów w kierunku zmniejszenia negatywnego oddziaływania na środowisko;
- dopuszczeniu lokalizacji nowych zakładów tylko na terenach wyznaczonych do tego celu w planach miejscowych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Redukcja zanieczyszczeń powietrza powstających w wyniku ogrzewania budynków polegać będzie na:

- utrzymaniu i rozbudowie systemu zaopatrzenia w gaz umożliwiającym wykorzystanie gazu dla celów grzewczych;
- nowo budowane obiekty kubaturowe winny być ogrzewane w oparciu o paliwa „czyste” ekologicznie, takie jak : gaz, olej opałowy lub energia elektryczna, opał ekologiczny;
- media grzewcze i ich rozwiązania techniczne powinny być urządzeniami z odpowiednimi atestami, nie obciążające środowiska;
- promocji energooszczędnych form budownictwa.

Redukcja oddziaływania zanieczyszczeń transportowych na otoczenie polegać będzie na:

- rozbudowie i poprawie stanu technicznego układu drogowego;
- monitorowaniu oddziaływania transportu na otoczenie i w przypadkach uzasadnionych stosowanie odpowiednich zabezpieczeń (np. ekranowanie),
- budowie ścieżek rowerowych służących zarówno dla celów rekreacyjnych jak i dojazdów do pracy;
- tworzeniu ułatwień dla ruchu pieszego.

Działania w zakresie ochrony przed hałasem zostanie zapewniona poprzez wprowadzenie do ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego odpowiednich zapisów zgodnie z przepisami ochrony środowiska (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenie

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) w odniesieniu do przeznaczenia konkretnych terenów. Obejmują one:

- ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności;
- przebudowę i modernizację dróg;
- wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych w postaci ekranów i osłon dźwiękoszczelnych lub poprawę izolacyjności akustycznej przegród wewnętrznych w budynkach narażonych na hałas przekraczający wartości dopuszczalne.

4.2. Kierunki oraz zasady ochrony przyrody. Propozycje rozszerzenia ochrony prawnej

Ochronie z przepisów odrębnych podlegają:

- **Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu** na terenie, którego zgodnie z Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 164, poz.5193 z późn. zm.)

1. zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsłowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nie przekraczającej 2ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nie przekraczającym 20000m³, a działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych - zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczy obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach położonych w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Obszaru należy przestrzegać ustaleń zawartych w Rozporządzeniu Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 164, poz.5193 z późn. zm.), w tym w szczególności wyżej wymienionych zakazów.

- **lasy ochronne – wodochronne** w miejscowości Gończyce (uznane decyzją Ministra Środowiska o uznaniu lasów ochronnych – DL.Ip-0233-3-/02 z dnia 07.11.2002 r.).

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- **pomniki przyrody** – 6 pomników przyrody ożywionej. Dla pomników przyrody wskazuje się konieczność dokonywania zabiegów pielęgnacyjnych – zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew w stosunku do tworów przyrody żywej, ochronę drzew w zasięgu korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.

Tab. 21: Pomniki przyrody ożywionej w gminie Sobolew

Lp.	Obiekt	Obwód pnia [cm]/ wysokość [m]	Lokalizacja	Uwagi
1	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>)	353/26	Gończyce	wschodnia część parku wiejskiego, działka nr ewid. 34/9
2	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	280/18	Gończyce	teren parku dworskiego, działka nr ewid. 34/9
3	Sosna wejmutka – 2 szt. (<i>Pinus strobus</i>)	231/28 245/28	Krępa Nowa	teren zabytkowego parku, działka nr ewid. 462
4	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>)	555/26	Krępa Nowa	teren zabytkowego parku, działka nr ewid. 462
5	Wiąz szypułkowy (<i>Ulmus laevis</i>)	490/16	Przyłęk	działka nr ewid. 101
6	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	342/18	Sobolew	po południowej stronie drogi Sobolew - Maciejowice

Źródło: <http://warszawa.rdos.gov.pl/>

Wyznaczenie i utrzymanie na terenie Gminy systemu terenów o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, które będzie mieć za zadanie w pierwszym rzędzie trwałe utrzymanie bioróżnorodności oraz zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu.

Biorąc pod uwagę tendencje do rozszerzenia terenów zainwestowanych, a także niewielki udział gleb dobrych jakościowo (o klasie bonitacyjnej III) należy dopuścić możliwość rezygnacji z upraw rolnych na obszarach o dobrze rozwiniętej strukturze osadniczej, zwłaszcza na terenie miejscowości Sobolew oraz na obszarach o niekorzystnych warunkach terenowych dla rozwoju rolnictwa.

Głównym celem Gminy powinien być ekorozwój, a więc rozwój zrównoważony, polegający na właściwym kształtowaniu przestrzennej sieci osadniczej pozostającej w równowadze z powiązaniem przyrodniczymi. Przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sobolew, należy zwrócić szczególną uwagę na racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska i ochronę walorów krajobrazowych. Konieczne jest utrzymanie terenów otwartych, korytarzy ekologicznych, obszarów wartościowych przyrodniczo i atrakcyjnych krajobrazowo oraz właściwe wkomponowanie terenów do zainwestowania w strukturę przyrodniczą obszaru.

Propozycje rozszerzenia ochrony prawnej:

Na terenie gminy Sobolew wskazano obszar predysponowany i wskazywany przez administrację rządową do objęcia ochroną w postaci parku krajobrazowego na podstawie *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* (Warszawa 2004).

W przypadku ustanowienia nowych form ochrony przyrody wymogi ochronne powinny zostać uwzględnione w planach i programach gminnych bez potrzeby dokonywania każdorazowo aktualizacji studium.

Natura 2000

Na terenie gminy Sobolew nie występują ani ustanowione, ani predysponowane bądź proponowane obszary do objęcia ochroną prawną w ramach sieci „Natura 2000”.

4.3 Obszary uzdrowisk

Obszar Gminy nie posiada statutu uzdrowiska ani statutu obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 4 marca 2011r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011, Nr 73, poz. 390).

4.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie Gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu ustawy Prawo Wodne. Na rysunku Studium przedstawiono obszar szczególnego zagrożenia powodzią (strefa zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat rz. Okrzejka i rz. Promnik). Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Polityka przestrzenna w odniesieniu do terenów narażonych na występowanie okresowych podtopień, podmokłych oraz bezodpływowych polegać będzie na:

- wykluczeniu terenów przeznaczonych do zainwestowania na terenach podmokłych i zagrożonych okresowymi podtopieniami oraz na obszarach depresyjnych – podmakających, bezodpływowych;
- utrzymaniu przyrodniczej funkcji terenów łąk i pastwisk;
- zwiększenie retencji wód poprzez budowę zbiorników retencyjnych.

Na obszarze Gminy Sobolew nie występują osuwiska a także obszary predysponowane do występowania ruchów masowych.

5. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

5.1 Gleby i rolnicza przestrzeń produkcyjna

Mimo małego udziału gleb I-III klasy bonitacyjnej w powierzchni Gminy wskazane jest prowadzenie racjonalnej polityki wyrażonej w oszczędności w zajmowaniu kolejnych nowych terenów rolnych na cele inwestycyjne.

W odniesieniu do intensywnej zabudowy wiejskiej polityka ta polegać będzie na intensyfikacji wykorzystania terenów przeznaczonych na cele nierolnicze oraz eliminacji szkodliwych oddziaływań na otaczające tereny rolne, wynikających z działalności gospodarczej w dziedzinach pozarolniczych.

W odniesieniu do strefy krajobrazowej polityka polegać będzie na:

- koncentracji zainwestowania w już istniejących układach wsi;
- dopuszczeniu realizacji nowej zabudowy w wyznaczonych terenach poza obszarami objętymi zakazem zainwestowania i tylko dla ekstensywnej zabudowy, czyli na dużych działkach budowlanych (20a – 30a);
- zachowaniu i tworzeniu zadrzewień i trwałych użytków zielonych o znaczeniu przeciwoerozyjnym;
- wyznaczeniu obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa zabudowy.

W odniesieniu do strefy przemysłu wydobywczego polityka polegać będzie na rekultywacji terenów poeksploatacyjnych poprzez zalesienia, zakrzewienia, zadarnienia.

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze obejmują wszystkie tereny ujęte w ewidencji gruntów jako użytki rolne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione zarówno zabudowane obiektami związanymi z rolnictwem jak i wolne od zabudowy, dla których studium dopuszcza wykorzystanie terenu na cele nie związane z rolnictwem.

5.2 Leśna przestrzeń produkcyjna

Ze względu na duże walory przyrodniczo – krajobrazowe gminy pożądaną jest prowadzenie polityki zrównoważonej gospodarki leśnej, polegającej na:

- zachowaniu i tworzeniu powiązań istniejących kompleksów leśnych;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBÓLEW

- zwiększeniu różnorodności biologicznej z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych i klimatotwórczych funkcji lasów;
- dążeniu do tworzenia drzewostanów wielogatunkowych i wielowiekowych o charakterze lasu naturalnego, gdzie skład drzew winien odpowiadać właściwemu typowi siedliskowemu lasu na danym terenie;
- realizacji zalesień uwzględniających zachowanie bioróżnorodności i nie powodujących niszczenia istniejących żerowisk. Istniejące łąki śródleśne winny być zachowane;
- odpowiednim kształtowaniu granicy rolno – leśnej poprzez wprowadzenie zalesień na gruntach:
 - położonych w enklawach i półenklawach leśnych, przylegających bezpośrednio do kompleksów leśnych lub znajdujących się w szachownicy z użytkami leśnymi,
 - nieprzydatnych do produkcji rolniczej i nieużytkowanych rolniczo gleb o niskiej przydatności rolniczej oraz nieużytkach rolniczych;
- zagospodarowaniu zgodnym z planami urzędnika lasu lub uproszczonymi planami urzędnika lasu.

Planuje się zwiększenie powierzchni obszarów leśnych na terenie Gminy. Wskazuje się pod zalesienia obszary na glebach klas V i VI. Szczegółowe ustalenia lokalizacji obszaru zalesień powinno zostać ustalone w planie miejscowym.

6. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ustala się następujące kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenie Gminy:

Racjonalne wykorzystanie strefy zurbanizowanej będzie polegać na uporządkowaniu istniejącej zabudowy i przygotowaniu terenów pod uzupełnienia i kontynuację istniejącej zabudowy, a także pod rozwój nowego zagospodarowania. W strefie tej ustala się:

- w terenach podlegających opiece Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzgadnianie z nim zmian zagospodarowania, podziałów i przekształceń obiektów;
- dbałość o wartościową tkankę urbanistyczną;
- remonty, przebudowę i rozbudowę obiektów o niskiej wartości i standardzie;
- ustabilizowanie, remonty, przebudowę lokalnej sieci komunikacyjnej (dróg i ulic publicznych), obsługującej obszar zurbanizowany oraz ustalenie struktury i zrealizowanie lokalnej sieci komunikacyjnej (dróg i ulic publicznych), obsługującej urbanizujące się obszary;
- sukcesywne wykształcanie przestrzeni publicznych: ulic, placów, koncentracji usług, terenów rekreacyjnych, terenów otwartych, ciągów spacerowych itp.;
- zachowanie i wykorzystanie ciągłości atrakcyjnych obszarów przyrodniczych, terenów zieleni i terenów o wartościach kulturowych dla utworzenia systemu tras spacerowych, ścieżek rowerowych itp. rozlokowanych wśród terenów zabudowanych;
- intensyfikowanie i porządkowanie zabudowy w obrębie istniejących terenów budowlanych oraz przekształcenie wyznaczonych części niezabudowanych obszarów rolnych w zainwestowane tereny zgodnie z ich przeznaczeniem;
- wyraźne rozdzielenie stref mieszkaniowych i usługowo-produkcyjnych poprzez wyodrębnienie terenów dla rozwoju komercyjnej działalności gospodarczej i ograniczonym przemieszaniu funkcji w pozostałych terenach;

Ukierunkowanie zagospodarowania przestrzennego terenów niezabudowanych cennych pod względem krajobrazowym polegać będzie na utrzymaniu ich wysokiej jakości i atrakcyjności poprzez:

- zagospodarowanie o przeważającym profilu leśnym lub rolniczym;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- zachowanie i ochronę przed ekspansją gospodarczą i urbanistyczną obszarów o unikatowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych;
- utrzymanie i poprawę stanu jakości powietrza, wód i gleb;
- zachowanie najbardziej atrakcyjnych krajobrazów, a także wszystkich wartościowych elementów środowiska kulturowego;
- szczególną dbałość o racjonalną kontrolę zagospodarowania terenów;
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem.

W strefie krajobrazowej obowiązuje:

- bezwzględna ochrona przed jakąkolwiek zabudową terenów otwartych o wysokich walorach krajobrazowych;
- ochrona cieków wodnych, korytarzy ekologicznych;
- nakaz zachowania ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego, oraz równomierności rozmieszczenia przestrzeni otwartych, biologicznie czynnych na terenach zainwestowanych.

Racjonalne zagospodarowanie strefy przemysłu wydobywczego wynika i będzie wynikać z prowadzonej działalności górniczej w ramach przepisów odrębnych oraz z możliwych do uzyskania koncesji na eksploatację złóż, o które są prowadzone starania przez przedsiębiorców na prowadzenie działalności górniczej (symbol PG). Tereny poeksploatacyjne wymagają rekultywacji rolnej lub leśnej z dopuszczeniem zbiorników wodnych lub udostępnienia pod cele sportowo – rekreacyjne, zgodnej z kierunkiem rekultywacji, do ustalenia w planach zagospodarowania przestrzennego.

Zestawienie obecnie eksploatowanych złóż w tabeli nr 15 w części uwarunkowania.

6.1 Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu

Celem gminy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego winno być zachowanie i ochrona najcenniejszych zasobów dziedzictwa kulturowego posiadających wartości historyczne oraz duże znaczenie dla utrwalenia tożsamości gminy.

Realizacja tego celu polegać będzie na następujących działaniach:

- ochronie prawnej zabytków architektury wpisanych do rejestru zabytków (tab. 16) i obiektów będących w Gminnej Ewidencji Zabytków (tab. 17) zgodnie Powiatowym Programem Opieki nad Zabytkami dla Powiatu garwolińskiego na lata 2010 -2013 oraz Gminną Ewidencją Zabytków.
- wszelkie zmiany zagospodarowania terenu, prace inwestycyjne, prace remontowe prowadzone przy obiekcie lub w obrębie obszaru ochrony konserwatorskiej wymagają określenia odrębnych warunków przez specjalistów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz uzgodnienia podejmowanych zamierzeń projektowych i realizacyjnych.
- ochronie, właściwym zagospodarowaniu i wyeksponowaniu obiektów i zespołów zabytkowych, które z racji posiadanej rangi historycznej i wartości kulturowych winne być zachowane dla następnych pokoleń,
- przywracaniu powyższych wartości poprzez rewaloryzację obiektów i zespołów zabytkowych przy zachowaniu ich pierwotnej formy zewnętrznej i wewnętrznej (m.in. rewaloryzacja założenia rezydencjonalnego w Nowej Krępie ze względu na zły stan techniczny budynków oraz zagrożenie zawaleniem),
- zachowaniu, odnowie i pielęgnacji zabytkowych założeń parkowych (parków dworskich, alei drzew) poprzez pozostawienie historycznego drzewostanu, wykonanie nowych nasadzeń uzupełniających w celu odtworzenia pierwotnego układu założenia parkowego oraz wykonywanie zabiegów pielęgnacyjnych (pozostałości parku w zespole dworskim w Chotyni i Godziszu, park w zespole dworskim w Gończycach i Nowej Krępie, aleja kasztanowa prowadząca do dworu w Chotyni, aleja kasztanowa prowadząca do dworu w Nowej Krępie),
- harmonijnym kształtowaniu sąsiedztwa obiektów i zespołów zabytkowych oraz poprawie wyglądu dysharmonijnej zabudowy w ich otoczeniu,
- ochronie przed przekształceniem zachowanych historycznych układów urbanistycznych,
- ochronie stanowisk archeologicznych ujętych w tabeli 18. Dla obszarów stanowisk archeologicznych ustala się konieczność ich ochrony, wynikającej z Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na ich obszarze wszelkie planowane prace ziemne należy

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

poprzedzić archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi. Zakres prac archeologicznych powinien zależeć od zakresu prac ziemnych. W sąsiedztwie stanowisk archeologicznych oraz w strefach obserwacji archeologicznej, prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- promocji i informacji o zabytkach na terenie Gminy oraz właściwym wykorzystaniu obiektów zabytkowych w dostosowaniu do aktualnych potrzeb, lecz w sposób niekolidujący z ich charakterem i nie stanowiący zagrożenia dla konstrukcji i substancji kulturowej np. poprzez udostępnienie zabytków do zwiedzania turystom,
- dalszym wnioskowaniu o objęcie ochroną prawną obiektów o wysokich wartościach historycznych.

Reasumując: generalną zasadą i celem głównym polityki przestrzennej w problematyce dziedzictwa kulturowego jest utrzymanie zabytków w stanie gwarantującym zachowanie ich kluczowych wartości, przy jednoczesnej rewaloryzacji połączonej z adaptacją do nowych funkcji oraz z tworzeniem współczesnego otoczenia w nawiązaniu do tradycji.

6.2 Ochrona konserwatorska

Ochrona istniejących zasobów kulturowych w Gminie polega na ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków (tj. stanowiska archeologicznego w miejscowości Kaleń Drugi oraz obiektów wykazanych w tabeli nr 16), ochronie obiektów zabytkowych chronionych przepisami prawa miejscowego oraz wyodrębnieniu **stref ochrony konserwatorskiej** wyznaczonych wokół obiektów i zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków.

strefa „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej obejmująca:

- teren wokół kościoła parafialnego drewnianego w Sobolewie,
- teren zespołu dworskiego w Chotyni,
- teren zespołu dworskiego w Godziszu,
- teren wokół kościoła parafialnego w Gończycach,
- teren zespołu dworskiego w Gończycach,
- teren zespołu dworskiego w Krępie;

W strefie „A”:

- ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejących dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych;
- ustala się zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych;
- preferuje się zachowanie istniejących funkcji (mieszkalnych, usługowych, kultury) z dopuszczeniem zmian funkcjonowania po uprzednim opracowaniu planu rewaloryzacji;
- ustala się ochronę i właściwą ekspozycję zabytków;
- ustala się dla otaczającej dysharmonijnej zabudowy obiekty zabytkowe poprawa jej wyglądu (w nawiązaniu do architektury obiektu zabytkowego);
- wszelkie prace konserwatorskie wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- wznoszenie nowych obiektów kubaturowych, wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- ustala się wymóg konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i zatwierdzenia na etapie realizacji wszelkich działań inwestycyjnych i prac projektowych przeprowadzanych w tych strefach.

strefa „B” - ochrony zachowanych elementów obejmująca:

- cmentarz parafialny w Sobolewie,
- fragment rozplanowania miejscowości Sobolew,
- teren folwarczny w zespole dworskim w Chotyni,
- teren wokół kapliczki w Chotyni postulowanej do wpisu do rejestru zabytków,
- teren wokół zespołu dworskiego w Godziszu,

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- teren założenia parkowego w Gończycach,
- teren przy młynie wodnym w Kobusach,
- teren zespołu dworskiego „Ustronie” w Sokole,
- teren wokół domu kolonialnego „Emerytka” w Sokole,
- teren wokół mogiły Józefa Babika w Sokole;

Strefa „B” służy głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych.

W strefie „B” ustala się:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejących sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych, układu cieków wodnych;
- zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych;
- wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- wymóg konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i zatwierdzenia na etapie realizacji wszelkich działań inwestycyjnych i prac projektowych przeprowadzanych w tych strefach.

strefa „K” - ochrony krajobrazu obejmująca:

- teren przy kościele parafialnym drewnianym w Sobolewie,
- teren przy cmentarzu parafialnym w Sobolewie,
- przy zespole dworskim i kaplicy przydrożnej w Chotyni,
- wokół kościoła i cmentarza parafialnego w Gończycach,
- teren przy zespole dworskim w Krępie;

Strefa „K” została ustalona jako uzupełnienie stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B” oraz ze względu na konieczność zachowania cennych krajobrazowo terenów, stanowiących bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego obiektu lub zespołu.

W strefie „K” postuluje się o:

- utrzymanie istniejącego użytkowania;
- zachowanie istniejącego drzewostanu;
- nie lokalizowanie obiektów kubaturowych;
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością.

W strefie „K” ustala się wymóg konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i zatwierdzenia na etapie realizacji wszelkich działań inwestycyjnych i prac projektowych przeprowadzanych w tych strefach.

- **strefa „G” - ścisłej ochrony relikwów archeologicznych** obejmująca grodzisko we wsi Kaleń Drugi (stanowisko archeologiczne).

W strefie „G” wprowadza się :

- zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej.

- **strefa „OW” - obserwacji archeologicznej**, w której mieszczą się stanowiska archeologiczne wymienione w tab. 18.

Działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych schodzących poniżej 0,30 m od współczesnej powierzchni użytkowej, a także:

- poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin;
- niwelacje terenu;
- budowa urządzeń wodnych i regulacji wód;
- usuwanie karpin;

jest dopuszczalna pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych polegających na sporządzeniu dokumentacji konserwatorskiej obiektów i nawarstwień kulturowych w granicach

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW
stanowiska. Wojewódzki konserwator zabytków w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od warunku prowadzenia badań.

Dla obszaru zmiany studium w obrębie strefy „OW” wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

W granicach stanowisk archeologicznych wyklucza się zalesianie.
Zakres i warunki przeprowadzenia prac archeologicznych i dokumentacyjnych oraz finansowania prac określa wojewódzki konserwator zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.3 Ochrona dóbr kultury współczesnej

Na terenie Gminy Sobolew występują dobra kultury współczesnej znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Sobolew, są to:

- Mogiła nieznanego żołnierza z II wojny światowej (drewn.) - Godzisz;
- Mogiły żołnierskie z II wojny światowej – cmentarz w Gończycach;
- Mogiła żołnierzy BCH poległych w II wojnie światowej (kamień) – cmentarz w Sobolewie;
- Pomnik Kazimierza Marzysza, przy szkole podstawowej w Sobolewie (granit).

6.4 Wytyczne określania ustaleń i zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W ustaleniach planów miejscowych należy zagwarantować ochronę krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wymaganymi określonymi w przepisach odrębnych. Ustalenia planów winny respektować wskazane kierunki działań w zakresie ochrony obiektów zabytkowych i krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony, zakres dopuszczalnych przekształceń przy obiektach zabytkowych oraz ich otoczeniu winny zostać określone indywidualnie do poszczególnych obiektów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i ogólnymi kierunkami zawartymi w Studium.

7. KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

7.1 Kształtowanie systemu komunikacyjnego

Przyjmuje się następujące zasady konstrukcji docelowego modelu obsługi komunikacyjnej Gminy:

- efektywność pracy układu, zabezpieczająca obsługę ruchu wewnętrznego i zewnętrznego na możliwie odpowiednich standardach;
- zabezpieczenie możliwości zrównoważonego rozwoju gminy;
- elastyczność układu, czyli dostosowanie do możliwości efektywnego sterowania ruchem;
- zakłada się zwiększanie liczby samochodów przypadających na 1 gospodarstwo domowe.

Biorąc pod uwagę – zweryfikowane zgodnie z aktualnym rozpoznaniem oraz przeprowadzonymi dotąd analizami na etapie uwarunkowań, został skonstruowany układ dróg zapewniający obsługę kierunkowych głównych ciężarów ruchu oraz obsługę ruchu wewnątrz gminnego.

7.1.1 Układ dróg zewnętrznych

Układ ponadlokalny:

- stanowi droga krajowa nr 17 relacji Warszawa – Lublin – Hrebenne, o długości 7 km w granicach Gminy. Planowana jest rozbudowa drogi krajowej nr 17 do parametrów trasy ekspresowej (S-17), która została ujęta w *Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2011 – 2015*. Droga S-17 przebiegać będzie na znacznej długości po istniejącym śladzie drogi krajowej nr 17. Wyjątek stanowi miejscowość Gończyce, gdzie odejście od tego przebiegu spowodowane jest ominięciem obszarów zabudowanych.
- stanowi droga wojewódzka nr 807 relacji Łuków – Żelechów - Maciejowice, o długości 16 km w granicach Gminy. Na rysunku studium wskazano proponowany docelowy przebieg drogi wojewódzkiej poza terenami koncentracji zabudowy (Sobolew, Gończyce), jako kontynuacji planowanego przebiegu w Gminie Maciejowice od planowanego mostu przez rzekę Wisłę.

Przez teren Gminy przebiegają drogi powiatowe o istotnym znaczeniu dla obsługi ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w gminie:

Tab. 22: Drogi powiatowe

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Rodzaj nawierzchni	Długość odcinka (km)
1.	1343W	Gończyce –Chotynia –Wólka Ostrożeńska -Piastów	utwardzona	3,494
2.	1346W	Korytnica –Sokół – Przyłek – Nowy Pilczyn	utwardzona	6,062
3.	1347W	Sobolew – Kownacica -Gończyce	utwardzona	6,955
4.	1348W	Wola Łaskarszewska – Budy Krępskie – Sobolew	utwardz./gruntowa	4,811
5.	1355W	Godzisz –Oronne	utwardzona	2,763
6.	1356W	Sobolew –Wola Życka – Podeblocie	utwardz./gruntowa	4,600
7.	1357W	Sobolew –Damianow	utwardzona	4,856
8.	1364W	Anielów -Stefanów	utwardzona	2,600
Razem				36,141

Źródło: dane Urzędu Gminy Sobolew

Przyjmuje się wskazanie konieczności zapewnienia w planach miejscowych parametrów dróg i szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

7.1.2 Układ dróg wewnętrznych

Obsługa wewnątrz gminna będzie odbywać się poprzez rozbudowywany i wzbogacany odnośnie parametrów technicznych system dróg gminnych.

Zaplanowane kierunki docelowego rozwoju układu komunikacyjnego Gminy zabezpieczają możliwość prawidłowego funkcjonowania wszystkich podsystemów transportowych, w tym również dobrego zaprojektowania przebiegu linii **komunikacji publicznej**, uporządkowania komunikacji **pieszej** oraz **segregacji ruchu pieszego i rowerowego** w kolejnych etapach zadań planistycznych i projektowych.

Zasady kształtowania sieci drogowej

Zaleca się, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, przyjmowanie rezerwy na pasy dróg zależnie od ich klas funkcjonalnych. Poniżej zostały podane szerokości ulic w liniach rozgraniczających o wielkościach minimalnych, które umożliwiają poprowadzenie wzdłuż dróg ścieżek rowerowych i chodników dla pieszych – szczególnie przez obszary wsi oraz ewentualnych osłon izolacyjnych. Ze względu na istniejącą zabudowę należy tam gdzie to uzasadnione, dopuścić zachowanie istniejących i utrwalonych w przestrzeni linii zabudowy, pomimo niezachowania wymaganych minimalnych szerokości:

- **klasa S** (ekspresowa KD-S): 2x2 - 45 m (min. 40 m),
- **klasa G** (główna KD-G): 1x2 – 35 m (min. 30 m),
- **klasa Z** (zbiorcza KD-Z): 1x2 – 25 m (min. 20 m),
- **klasa L** (lokalna KD-L) – min. 15 m (w obszarze zabudowanym min. 12 m),
- **klasa D** (dojazdowa KD-D) – min. 12 m (w obszarze zabudowanym min. 10 m).

Dla projektowania **układów komunikacji pieszej i rowerowej** należy przyjąć następujące zasady:

- trasy rowerowe:
 - trasa jednokierunkowa – szerokość zalecana 1,20 m, minimalna 0,80 m,
 - trasa dwukierunkowa – szerokość zalecana 2,40 m, minimalna dopuszczalna 1,60 m,
 - ciąg pieszo-rowerowy jednokierunkowy (dla rowerzystów) – min. 2,50 m, dwukierunkowy – minimum 3,50 m.

Wskazuje się dalszą potrzebę utrzymania i rozbudowy ciągów turystycznych (istniejących), ale także konieczność budowy tras rowerowych dla mieszkańców Gminy – wzdłuż tras drogowych, dla potrzeb realizacji podróży codziennych, które zwiększą bezpieczeństwo obecnego ruchu rowerowego.

- chodniki – ciągi piesze:
 - 2,0 m – minimum szerokości ciągu bezpośrednio przy jezdni, wyjątkowo przy modernizacji 1,25 m,
 - 1,5 m – minimum samodzielnego ciągu odsuniętego od jezdni, samodzielnego.
- Rozwiązanie problemu **parkowania**, proponuje się poprzez realizację większej liczby niedużych parkingów rozmieszczonych ekstensywnie – ze względu na możliwości pozyskania terenu i estetykę – w rejonach koncentracji usług.

Poprawność rozwiązań komunikacyjnych – mająca wpływ na płynność i bezpieczeństwo ruchu – zapewniona będzie poprzez zachowanie odpowiedniej akcesji układu komunikacyjnego, zgodnego z klasyfikacją funkcjonalną ulic (odpowiednie odstępy między skrzyżowaniami na trasach w zależności od ich klasy, a także ilość i rodzaj włączy, czyli możliwość zjazdu i wjazdu, do wyższych klas dróg).

Zaprojektowany kształt układu komunikacyjnego zabezpiecza wymagane ograniczenia w tym zakresie. Do uwzględnienia w dalszych pracach planistycznych przyjmuje warunki zgodnie z przepisami odrębnymi.

7.1.3. Teren komunikacji kolejowej

Przez teren Gminy przebiega linia kolejowa nr 7(E28) Warszawa – Piława – Dęblin – Lublin – Dorohusk (granica państwa). Jest to linia pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana. Jest ona dostępna dla mieszkańców Gminy, gdyż w miejscowości gminnej funkcjonuje stacja kolejowa. Na

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

terenie komunikacji kolejowej dopuszcza się remonty, przebudowę lub rozbudowę istniejącej infrastruktury kolejowej lub budowę nowej. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

7.2 Kształtowanie systemu komunikacyjnego

Niezbędny zakres i zasady działania władz Gminy:

- bieżąca rekonstrukcja i modernizacja układu drogowego, poprzez likwidację występującej degradacji, podnoszenie parametrów technicznych umożliwiającą segregację rodzajów ruchu i podnoszącą bezpieczeństwo funkcjonowania układu;
- współpraca w zakresie potrzeb komunikacyjnych – z administracją wojewódzką i powiatową;
- bieżące monitorowanie postępu prac przy realizacji wojewódzkiego i krajowego układu drogowego w celu zapewnienia niezbędnych dla Gminy rozstrzygnięć planistycznych i formalnych;
- utrzymywanie, poprzez regulowanie praw własności, niezbędnych rezerw pod rozbudowę układu komunikacyjnego;
- zabezpieczenia niezbędnych realizacji, poprzez odpowiednią konstrukcję budżetów Gminy;
- system obsługi komunikacją publiczną – obecnie przeciętny – powinien być rozwijany w dotychczasowym kierunku;
- zakłada się konieczność uporządkowania systemu dróg wewnętrznych, dojazdowych, w tym prywatnych, obsługujących posesje – szczególnie budownictwa jednorodzinne;
- duże natężenie ruchu pieszego i rowerowego zagraża bezpieczeństwu i jest odbierane jako dyskomfort. Tak ze względów na bezpieczeństwo, jak i jakość przemieszczeń podjęte zostaną starania o dalszą segregację ruchu poprzez sukcesywne wyznaczanie tras rowerowych, szczególnie przy ciągach o dużym natężeniu ruchu kołowego, bądź realizację ciągów alternatywnych. Dotyczy to głównie silnie obciążonych dróg, w tym drogi krajowej i wojewódzkiej, a także przejazdów przez wsie.

Konieczne inwestycje i przedsięwzięcia publiczne:

- rozbudowa publicznych dróg gminnych,
- sukcesywne podnoszenie parametrów technicznych i segregacja rodzajów ruchu przy istniejących ciągach.

7.3 Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W planach miejscowych należy zapewnić docelową możliwość realizacji układu komunikacyjnego w parametrach określonych w studium i zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez zabezpieczenie pasa terenu przewidzianego pod zabudowę nowych ciągów komunikacyjnych (zakaz realizacji zabudowy i wskazanie lokalizacji) oraz odsunięcie linii zabudowy od dróg, które wymagają modernizacji.

Parametry techniczne dróg należy przyjąć zgodnie z klasami technicznymi odpowiednimi dla danych dróg zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz wskazaniem studium z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania. W przypadku gdy, istniejące zainwestowanie uniemożliwia realizację drogi w parametrach określonych w studium, dopuszczalne jest odstępstwo od nich. Jednocześnie dopuszcza się zmianę parametrów drogi, jeśli będzie to wynikać ze zmian natężenia ruchu.

Szczegółowe ustalenie przebiegu i parametrów winno być dokonane w planie miejscowym lub w odpowiedniej decyzji administracyjnej.

Lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie dróg będących źródłem hałasu przekraczającego wartości dopuszczalne dla terenów objętych ochroną akustyczną, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, winna uwzględniać ograniczenie niekorzystnego oddziaływania drogi (wskazane jest odsunięcie zabudowy od pasa drogowego, realizacja pasów zieleni izolacyjnej w granicach działki).

8. KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej wskazuje się lokalizację terenów infrastruktury technicznej obejmujących istniejące i projektowane obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną, ściekową, gospodarką odpadami oraz urządzenia elektroenergetyczne i gazownicze. W granicach terenów infrastruktury obowiązuje:

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowa nowych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
- sposób zainwestowania dostosowany do wymogów technologicznych i bezpieczeństwa użytkownika.

Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

8.1 Zaopatrzenie w energię elektryczną

Działania związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną polegać będą na utrzymaniu istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz jej systematycznej rozbudowie, mając na celu zaspokojenie potrzeb ujawniających się wraz z sukcesywnym rozwojem przestrzennym Gminy i jej aktywizacją gospodarczą. Całość działań w zakresie zasilania energetycznego ukierunkowana zostanie na procesy modernizacyjne układu zaopatrzenia celem zapewnienia odbiorcom:

- prawidłowego poziomu dostarczanej energii elektrycznej;
- właściwych parametrów dostarczanej energii;
- poprawy niezawodności tych dostaw.

Dopuszcza się lokalizację na terenie Gminy urządzeń wytwarzających energię elektryczną wykorzystującą energię ze źródeł odnawialnych wraz z infrastrukturą im towarzyszącą. Rozwój sieci elektroenergetycznej zarówno o napięciu 15kV jak i wysokich napięć powinny umożliwić włączenie do systemu generatorów prądu wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych. Dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych 15V i wysokich napięć oraz stacji transformatorowych niezbędnych do funkcjonowania elektrowni oraz włączenia jej do systemu energetycznego. Stacje transformatorowe należy lokalizować w miejscach wynikających z koncepcji budowy elektrowni z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

W zakresie rozwoju elektroenergetycznej **sieci dystrybucyjnej** wskazuje się:

- modernizację linii najwyższego napięcia 220 kV relacji „Kozienice – Siedlce” z planowaną przebudową na linię 400 kV oraz z częściową zmianą jej dotychczasowego przebiegu. Po wybudowaniu linii elektroenergetycznej 400 kV, istniejąca linia 220 kV zostanie rozebrana;
- utrzymanie i modernizację istniejących linii wysokiego napięcia 110 kV: „Kozienice – Garwolin – Pilawa – Mińsk Mazowiecki”; „Kozienice – Sobolew – Ryki”; „Kozienice – Stoczek Łukowski – Łuków”;
- utrzymanie i modernizację istniejących linii 15kV napowietrznych i kablowych;
- dopuszcza się rozbudowę sieci energetycznych 110kV i 15kV i budowę nowych stacji transformatorowych w przypadku konieczności zapewnienia odbiorcom odpowiednich standardów zaopatrzenia w energię;
- sieci powinny umożliwiać włączenie do systemu generatorów prądu wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;
- zachowanie stref ochronnych wzdłuż linii 220kV (planowanej do przebudowy na linię 400kV) o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii w obu kierunkach) oraz wzdłuż linii 110kV o szerokości 38,0 m (po 19,0 m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie których obowiązują ograniczenia zagospodarowania:
 - dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem wyłącznie na warunkach określonych przez operatora sieci z zastrzeżeniem pkt 2;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmniejszenie szerokości stref ochronnych wzdłuż linii wysokiego napięcia 110 kV („Kozienice – Garwolin – Pilawa – Mińsk Mazowiecki”; „Kozienice – Sobolew – Ryki”; „Kozienice – Stoczek Łukowski – Łuków”) przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozwiązywanie kolizji linii napowietrznych z istniejącą i projektowaną zabudową należy uzyskiwać poprzez:

- zachowanie dopuszczalnych odległości projektowanej zabudowy od obiektów elektroenergetycznych;
- ewentualną zmianę dotychczasowej trasy linii na warunkach i zasadach określonych przez właściciela sieci elektroenergetycznej według przepisów odrębnych;
- przestrzeganie wytycznych w zakresie lokalizacji turbin wiatrowych w pobliżu linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (NN), tj. 220 kV (planowanej do przebudowy na linię 400 kV), zawartych w dziale IV Kierunki Zagospodarowania w rozdziale 3.3.17 elektrownie wiatrowe – Ew.

Dla odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania należy uwzględnić możliwość dwukierunkowego zasilania.

Wskazuje się utrzymanie i modernizację istniejącego oświetlenia ulicznego oraz jego sukcesywną rozbudowę na obszarach wskazanych do realizacji zainwestowania.

8.2 Odnawialne źródła energii

Zakłada się lokalizację w granicach Gminy urzędzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych, w tym m.in. energii wiatru, biomasy i wody oraz wód geotermalnych, słońca.

W rozwiązaniach indywidualnych w zakresie zaopatrzenia w ciepło wskazane jest by część zapotrzebowania na ciepło pokryć ze źródeł ciepła wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych.

Rozmieszczenie urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych

Wskazane na rysunku studium obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych **Ew** zawierają strefę ochronną od poszczególnych urzędzeń. W obrębie strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej.

W dziale IV Kierunki Zagospodarowania, w rozdziale 3.3.17 elektrownie wiatrowe – Ew ustalono wytyczne w zakresie lokalizacji turbin wiatrowych w pobliżu linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (NN).

Dla obszaru zmiany studium w obrębie geodezyjnym Sobolew, wyznacza się obszar, na którym rozmieszczone będą urzędzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – wskazany na rysunku studium symbolem graficznym. Wyklucza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Ponadto na rysunku studium wyznacza się strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, która mieści się w granicy obszaru zmiany studium w obrębie geodezyjnym Sobolew. W granicach tego obszaru dopuszcza się lokalizację instalacji, urzędzeń i obiektów towarzyszących wytwarzaniu energii. Ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru. Ewentualne przesunięcia zasięgu stref ochronnych mogą wynikać wyłącznie z uszczegółowienia, związanego z przeniesieniem treści studium na ustalenie planu miejscowego, w skali dla niego odpowiedniej.

8.3 Zaopatrzenie w gaz

Wskazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia mieszkańców Gminy w gaz, tj. z wykorzystaniem butli gazowych dla celów bytowych oraz zbiorników na gaz dla celów bytowych i grzewczych.

Zakłada się perspektywicznie gazyfikację Gminy siecią gazową średniego ciśnienia zapewniającą dostawę gazu ziemnego na cele bytowo-gospodarcze i grzewcze. Źródłem gazu będzie istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa o wydajności 6000 m³/godz. w Gończycach przy magistrali DN 500 Puławy-Warszawa.

W zakresie rozwoju gazowej **sieci dystrybucyjnej** wskazuje się:

- utrzymanie i modernizację istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia: magistrala DN500 Puławy-Warszawa, gazociąg DN150 Gończyce-Łuków-Siedlce, gazociąg DN150 Korytnica (gm. Trojanów)-Oronne (gm. Maciejowice),
- zachowanie wzdłuż linii magistrali DN500 strefy ochronnej o szerokości 100,0 m (po 50,0 m od osi linii w obu kierunkach) oraz wzdłuż linii gazociągów DN150 strefy ochronnej o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii gazociągu w obu kierunkach), w obrębie której obowiązują ograniczenia zagospodarowania:
 - dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem wyłącznie na warunkach określonych przez operatora sieci z zastrzeżeniem pkt 2;
 - zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

8.4 Telekomunikacja, informatyzacja. Rozwój społeczeństwa informacyjnego

Zakłada się:

- utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury telekomunikacyjnej, teleinformatycznej;
- pełną dostępność do łącz telekomunikacyjnych;
- rozwój sieci telekomunikacyjnych, teleinformatycznych;
- możliwość lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
- utrzymanie i rozwój usług telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych polegających na lokalizacji sieci infrastruktury telekomunikacyjnej w pasach drogowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej, rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się:

- rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- urządzenie otwartych i dostępnych publicznie punktów dostępu do Internetu, tzw. hotspot;
- rozwój sieci bezprzewodowych.

8.5 Gospodarka wodno – ściekowa

8.5.1 Zaopatrzenie w wodę

Prawidłowy rozwój zagospodarowania przestrzennego wymaga pełnego wyposażenia terenów Gminy w niezawodny i ogólnodostępny system wodociągowy.

Perspektywiczne plany zaopatrzenia w wodę do picia i na potrzeby gospodarcze powinny uwzględniać następujące podstawowe kierunki działań:

- likwidację nieprawidłowości w funkcjonowaniu aktualnie eksploatowanych systemach wodociągowych;
- modernizację i rozwój istniejących wodociągów z uwzględnieniem wykonania studni rezerwowych i połączeń pomiędzy systemami zwiększających niezawodność zaopatrzenia mieszkańców w wodę.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Zaopatrzenia Gminy w wodę opiera się na systemie gminnej sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa zasilana jest z ujęć wód podziemnych (czwartorzędowych). Na terenie gminy zlokalizowane są trzy ujęcia wody:

- w miejscowości Sobolew (ujęcie wód podziemnych na potrzeby wodociągu „Sobolew” i odprowadzania wód popłucznych ze stacji uzdatniania wody składające się z dwóch studni głębinowych na dz. nr ewid. 2202/3, zasoby eksploatacyjne ustalono na 914,5 m³/dobę),
- w miejscowości Gończyce (ujęcie wód podziemnych na potrzeby wodociągu „Gończyce” i odprowadzania wód popłucznych ze stacji uzdatniania wody składające się z trzech studni głębinowych na dz. nr ewid. 33/4- studnia nr 1 i 2, na dz. nr ewid. 33/6- studnia nr 3, zasoby eksploatacyjne ustalono na 1212,4 m³/dobę),
- w miejscowości Grabniak (ujęcie wód podziemnych na potrzeby wodociągu „Grabniak” i odprowadzania wód nasadowych składające się z dwóch studni głębinowych na dz. nr ewid. 717/2, 718/2, 718/4, zasoby eksploatacyjne ustalono na 280,10 m³/dobę).

Wskazania w zakresie uporządkowania i rozwoju istniejących systemów zaopatrzenia w wodę:

- w zakresie źródeł wody – zbadane zasoby wodne (w wielkościach występujących na dzień dzisiejszy) są w stanie pokryć prognozowane zapotrzebowanie wody, pod warunkiem ochrony zasobów ujęć przed ich nadmierną eksploatacją;
- w zakresie urządzeń i sieci wodociągowej na terenie całej Gminy – konserwacja i modernizacja celem zapewnienia mieszkańcom prawidłowego funkcjonowania systemu. Prace modernizacyjne powinny uwzględniać dostosowanie sieci do funkcjonowania w sytuacjach nadzwyczajnych zagrożeń oraz wymianę elementów sieci zdekapitalizowanych, które mogą stanowić zagrożenie dla stanu czystości dostarczanej wody;
- głównym zadaniem Gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód podziemnych, ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed zanieczyszczeniem.

8.5.2 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych

Działania Gminy są ukierunkowane na sukcesywne wyposażanie terenów zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania w sanitarną kanalizację oraz oczyszczalnię ścieków w obszarach zurbanizowanych oraz podlegających urbanizacji, a także rozwój lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków.

W zakresie budowy i modernizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków jako priorytetowe działania wskazuje się opracowanie *Programu sanizacji*. Kanalizacja to ważna inwestycja gminna, ponieważ gospodarka ściekowa na terenie gminy jest poważnym problemem. W gminie Sobolew nie ma zbiorczych systemów odprowadzania ścieków.

Wskazuje się utrzymanie i remonty istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków w Sobolewie oraz utrzymanie i remonty istniejących lokalnych oczyszczalni ścieków.

Ponadto, wskazuje się konieczność prowadzenia racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej w zakładach przemysłowych poprzez:

- rezygnację z wodochłonnych technologii przemysłowych;
- korzystanie z zamkniętych obiegów wody;
- eliminację zrzutów substancji niebezpiecznych do wód ze źródeł przemysłowych;
- działania na rzecz ograniczenia przenikania substancji niebezpiecznych do wód podziemnych z mogilników i składowania odpadów (likwidacja mogilników, uszczelnianie składowisk)
- *budowę oczyszczalni ścieków w obszarze zmiany studium, w terenie oznaczonym symbolem P1.*

8.5.3 Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

W zakresie odprowadzania wód opadowych zakłada się:

- odprowadzanie wód opadowych z dróg do rowów przydrożnych;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- wyposażenie w systemy odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych terenów zurbanizowanych, z drogi krajowej oraz obszarów przemysłowych,
- wody z placów i parkingów po odpowiednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych;
- należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych w granicach działek. W terenach zurbanizowanych należy wprowadzić rozwiązania służące retencjonowaniu wód na działce.

8.6 Gospodarka odpadami

W zakresie gospodarki odpadami Rada Gminy w Sobolewie podjęła Uchwałę Nr XXI/156/2013 z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Sobolew”. Uchwała ta określa m.in.:

- wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości,
- rodzaje i minimalną pojemność urządzeń przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych i gromadzenia nieczystości ciekłych na terenie nieruchomości oraz przy drogach publicznych,
- częstotliwość i sposób usuwania odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych z nieruchomości oraz innych terenów przeznaczonych do użytku publicznego,
- wymagania wynikające z wojewódzkiego planu gospodarki odpadami,
- obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe,
- zasady utrzymywania zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolniczej.

Rada Gminy w Sobolewie podjęła Uchwałę Nr XXI/157/2013 z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów w zamian za uiszczoną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W załączniku do niniejszej uchwały ustalono lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w miejscowości Gończyce, gdzie zbierane będą następujące frakcje odpadów komunalnych: zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, meble i inne odpady wielkogabarytowe, odpady zielone, odpady komunalne ulegające biodegradacji, w tym odpady opakowaniowe ulegające biodegradacji, przeterminowane leki i chemikalia (farby, rozpuszczalniki, pozostałości środków ochrony roślin, kleje), odpady budowlane i rozbiórkowe (z wyłączeniem azbestu) oraz zużyte opony.

Wskazuje się konieczność gospodarowania odpadami zgodnego z aktualnymi przepisami, obejmującego pełny zakres zadań koniecznych do prowadzenia zintegrowanej gospodarki odpadami na terenie Gminy, w sposób zapewniający zachowanie zasad ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Należy dokonać diagnozy i prognozy obecnego stanu gospodarki odpadami powstającymi na terenie Gminy, opracować cele i kierunki działań w danej przestrzeni czasowej oraz wymagane przedsięwzięcia z uwzględnieniem najnowszych dostępnych rozwiązań w gospodarce odpadami, dostosowanych do standardów technologicznych i ekologicznych Unii Europejskiej.

Głównymi kierunkami w zakresie rozwiązania problemu zbierania, składowania i utylizacji odpadów będą:

- podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców całej gminy;
- objęcie zorganizowanym systemem zbiórki odpadów komunalnych wszystkich mieszkańców gminy;
- rozszerzenie selektywnej zbiórki odpadów w zakresie objęcia wszystkich systemem selektywnego zbierania odpadów w zakresie:
 - odpadów biodegradowalnych,
 - odpadów niebezpiecznych w strumieniu odpadów komunalnych,
- doskonalenie systemu selektywnej zbiórki w celu osiągnięcia odpowiednich poziomów odzysku odpadów;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- wspieranie działań w zakresie ograniczenia kierowania na składowisko odpadów komunalnych niesegregowanych i nieprzetworzonych;
- likwidacja miejsc nielegalnego składowania odpadów;
- realizacja programu usuwania wyrobów zawierających azbest;

Natomiast cele ogólne to:

- kontynuacja prowadzenia działań na rzecz wzrostu świadomości ekologicznej mieszkańców gminy;
- dalsza organizacja i doskonalenie regionalnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- doskonalenie systemu selektywnej zbiórki w celu osiągnięcia odpowiednich poziomów odzysku i recyklingu i uzyskania odpowiednich limitów odzysku odpadów;
- wspieranie działań do składowania wyłącznie odpadów przetworzonych, wdrażanie i rozwój nowoczesnych technologii odzysku odpadów.

8.7 Wytyczne określenia ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W planach miejscowych należy zapewnić możliwości rozwoju sieci jak ich eksploatację. Sieci w miarę możliwości powinny być prowadzone w terenach ogólnodostępnych. W przypadku braku takiej możliwości możliwe jest prowadzenie sieci po terenach działek prywatnych. W takiej sytuacji należy zapewnić dostęp do sieci w ramach umów cywilno – prawnych.

Ustalenia planu miejscowego powinny zapewnić docelowy rozwój sieci zgodnie z przyjętymi założeniami rozwoju sieci z ewentualnym wprowadzeniem rozwiązań tymczasowych.

9. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

9.1 Polityka wyposażenia gminy w infrastrukturę społeczną

Celem tej polityki jest sukcesywne podnoszenie standardów wyposażenia Gminy w podstawowe usługi publiczne, rozbudowa systemu infrastruktury społecznej w dostosowaniu do nowych potrzeb związanych z zachodzącymi zmianami społecznymi oraz zapewnienie mieszkańcom równego dostępu do świadczonych w tym zakresie usług.

Działania, jakie podejmować powinna Gmina koncentrować się będą w następujących sferach:

- edukacji,
- kultury,
- ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
- rozwoju kultury fizycznej i sportu.

przy podstawowym założeniu utrzymania aktualnego wyposażenia Gminy w istniejące obiekty oraz wzbogaceniu o nowe inwestycje dostosowane programem i lokalizacją do postępujących procesów wzrostu zagospodarowania przestrzennego.

9.2 Rozwój infrastruktury oświatowej

Obiekty skupiające funkcje oświaty winny być poddawane modernizacji i regularnym przeglądom technicznym w celu zapewnienia bezpieczeństwa korzystania. Wskazuje się rozbudowę i wyposażenie istniejących placówek w obiekty i urządzenia służące realizacji funkcji oświatowych, w tym sal gimnastycznych, boisk itp. w zależności od rozwijających potrzeb.

Konieczne jest monitorowanie zapotrzebowania na usługi przedszkolne i szkolne oraz dostosowanie sieci placówek do zmieniających się potrzeb. Koniecznością jest stałe uzupełnianie i modernizacja bazy dydaktycznej i sportowej.

Realizacja nowych obiektów z zakresu infrastruktury oświatowej możliwa jest w obszarach wskazanych na cele zabudowy, mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej.

9.3 Rozwój infrastruktury kulturalnej, sportowej, rekreacyjnej i turystycznej

Istniejąca sieć placówek kultury oraz obiektów i urządzeń sportowych zapewnia w stopniu podstawowym zaspokojenie potrzeb mieszkańców Gminy. Wśród działań, które kontynuować powinna Gmina w zakresie **kultury**, pierwszoplanowe znaczenie mają:

- upowszechnianie kultury w sposób umożliwiający dostęp wszystkim mieszkańcom Gminy;
- prowadzenie bibliotek i punktów internetowych;
- dofinansowywanie klubów wiejskich, sportowych etc.;
- budowa boisk sportowych oraz placów zabaw dla dzieci;
- dalsza popularyzacja imprez kulturalnych zarówno lokalnych jak i odbywających się poza Gminą,
- wypracowywanie (głównie wśród młodzieży szkolnej) potrzeby rozwijania swoich zainteresowań kulturalnych, „tworzenia życia kulturalnego”;
- stałe uzupełnianie zasobów szkolnych o nowe pozycje z literatury popularnonaukowej, wiedzy o świecie, nowoczesnej techniki, wydawnictw albumowych, literatury klasycznej,
- organizowanie różnorodnych konkursów szkolnych i międzyszkolnych zarówno z zakresu tzw. wiedzy szkolnej jak i bardziej ogólnej.

Celem poprawy standardu świadczonych usług w zakresie sportu i rekreacji jest zapewnienie mieszkańcom Gminy dostępu do urządzeń i obiektów sportowych, możliwości aktywnego spędzania wolnego czasu oraz poprawa stanu zdrowia mieszkańców. Dla realizacji powyższego celu Gmina powinna kontynuować dotychczasowe aktywne działania:

- propagować działania na rzecz promocji kultury fizycznej i sportu;
- organizować ogólnodostępne (masowe) imprezy sportowe;
- kontynuować wyposażanie w obiekty sportowe (sale gimnastycznej, boiska, korty);
- dofinansowywać zajęcia sportowe dla mieszkańców Gminy organizowane w szkołach poza godzinami lekcyjnymi;
- wspierać urządzenie bazy sportowej;
- wspierać wytyczanie szlaków rowerowych;
- wspierać urządzenie terenów zieleni dla czynnej rekreacji i wypoczynku, wyposażone m.in. w ścieżki zdrowia, ciągi spacerowe, pola biwakowe.

9.4 Rozwój infrastruktury służby zdrowia i opieki społecznej

Celem jest stała poprawa jakości dostępności usług z zakresu służby zdrowia i pomocy społecznej, stworzenie warunków do czynnego włączenia się w życie Gminy osób o ograniczonej sprawności, bezrobotnych, osób o najniższych dochodach.

Dobry standard proponowanych obecnie usług w tym zakresie powoduje, że dla realizacji powyższego celu działania Gminy skupiać się będą głównie na tym by:

- zapewniać pomoc socjalną dla najuboższych;
- propagować tzw. zdrowy styl życia;
- umożliwić lokalizację obiektu stałego pobytu dla ludzi starszych, noclegownię dla osób bezdomnych;
- aktywizować bezrobotnych, organizować szkolenia i kursy pozwalające im na naukę poszukiwanych obecnie zawodów;
- współpracować z organizacjami pozarządowymi;
- rozważyć lokalizację żłobka – jako placówki publicznej lub prywatnej.

9.5 Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa Gminy

W ramach poprawy warunków mieszkaniowych:

- wskazuje się utrzymanie, modernizację istniejących budynków gminnych i prywatnych;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej.

9.6 Polityka gospodarki gruntami

Celem polityki gospodarki gruntami jest stworzenie korzystnych warunków dla inwestowania oraz zapewnienie wpływów do budżetu Gminy. Pozwoli ona m.in. na stymulowanie procesów inwestycyjnych.

Realizacja ww. polityki polega m.in. na:

- kontynuowaniu tworzenia zasobu mienia komunalnego będącego warunkiem aktywnej realizacji polityki przestrzennej przez pozyskanie w pierwszej kolejności gruntów:
 - na cele inwestycji publicznych oraz na zamiany i rekompensaty w terenach mieszkaniowych oraz predysponowanych do tej funkcji,
 - w obszarach o strategicznym znaczeniu dla rozwoju Gminy;
- podjęciu działań organizacyjnych służących sprawnemu pozyskiwaniu gruntów przez Gminę;
- określeniu jasnych zasad dysponowania terenami mienia komunalnego, w tym zasad kontroli i egzekucji terminowości opłat za korzystanie z mienia gminnego;
- aktywnej realizacji wtórnych podziałów geodezyjnych lub scaleń w terenach wyznaczonych w planach miejscowych;
- określaniu przy przetargach, a następnie egzekwowaniu zgodnego z przeznaczeniem terminowego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości komunalnych (zarówno nieruchomości lokalowych jak i gruntowych);
- różnicowaniu warunków finansowych korzystania z gruntów już zainwestowanych w celu wprowadzenia pożądanych zmian w istniejącym zagospodarowaniu teren;
- opracowaniu programu ulg i zwolnień od podatków w wybranych obszarach zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą dla inwestorów spełniających kryteria zgodności projektowanego użytkowania z polityką przestrzenną Gminy:
 - realizacja inwestycji wyraźnie podnoszącej prestiż Gminy i jej wizerunek na rynku,
 - realizacja inwestycji nie powodujących dodatkowego obciążenia środowiska,
 - realizacja przedsięwzięć z zakresu wysokich technologii,
 - intensyfikacja wzrostu gospodarczego poprzez realizację przedsięwzięć o wysokiej wartości dodanej,
 - realizacja inwestycji gwarantujących utworzenie nowych miejsc pracy;
 - rozbudowa lokalnych systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

9.7 Cmentarze

Istniejące na terenie Gminy cmentarze (w Sobolewie i Gończycach), jako w pełni zaspokajające potrzeby grzebalne Gminy wskazują się do zachowania. Dopuszcza się powiększenie ich powierzchni. Wokół cmentarzy należy zachować strefy sanitarne zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. KIERUNKI ZABEZPIECZENIA WYMOGÓW OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

Celem zapewnienia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa wskazuje się:

- nakaz uzgadniania działań inwestycyjnych dotyczących obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższej z właściwą Służbą Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie w zakresie lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów budowlanych;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- lokalizacja obiektów o wysokości powyżej 100 m n.p.t. winna być zgłoszona Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz powinny być one oznakowane jako przeszkody lotnicze, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych powinna uwzględniać zachowanie powszechnego bezpieczeństwa w przypadku powstania awarii oraz minimalizację oddziaływania akustycznego na tereny zabudowy do wartości dopuszczalnych;
- zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych;
- konieczność zapewnienia ochrony sanitarnej wody pitnej w strefach ujęć głębinowych oraz studni kopanych z zabezpieczeniem ich hermetyczności i osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
- racjonalną i oszczędną eksploatację wód głębinowych z uwzględnieniem zaistnienia sytuacji zagrożenia, w bilansie potrzeb istniejących ujęć wody;
- wprowadzenie rozwiązań systemowych odprowadzania ścieków komunalnych z terenów zabudowy;
- integrację rozwoju zabudowy z budową systemów infrastruktury technicznej;
- uwzględnienie, w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy, zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej, realizacji pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia, lub zapewnienie rezerwy terenów pod obiekty ochronne;
- uwzględnienie potrzeby realizacji sieci transformatorowych dla nowych inwestycji;
- odsunięcie linii zabudowy od krawędzi dróg dla utworzenia pasów zieleni z możliwością wykorzystania tych obszarów dla lokalizacji infrastruktury podziemnej;
- zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia oraz stref ochronnych wzdłuż linii wysokiego i najwyższego napięcia;
- zakaz lokalizacji zabudowy na terenach dolinnych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią, zbiorników wodnych możliwych do wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- dla nowo projektowanej zabudowy zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości minimum 40 m od rzek i 10 m od cieków i rowów melioracyjnych;
- zachowanie drożności cieków oraz możliwości spływu wód opadowych i roztopowych zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu. Zmiana ukształtowania terenu lub zmiana przebiegu cieków może być dokonana jedynie w sytuacji zapewnienia odpływu wód w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- przebudowę układu drogowego i modernizację istniejących dróg, dostosowanie ich parametrów do wymaganych w przepisach odrębnych;
- zapewnienie przy drodze krajowej nr 17 miejsc postojowych (parkingów) dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne;
- zapewnienie terenom i działkom budowlanym dostępu do dróg zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych,
- prowadzenie działań ratowniczych, w tym w zakresie prowadzenia ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- budowę infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych.

11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

11.1 Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Inwestycje o znaczeniu lokalnym:

- budowa systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- budowa chodników wzdłuż dróg przechodzących przez obszary zwartej zabudowy;
- realizacja i utrzymanie układu drogowego – drogi gminne;
- inwestycje z zakresu świadczenia usług edukacji, kultury, sportu, zdrowia, pomocy społecznej.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

Szczegółowe ustalenie lokalizacji inwestycji powinno nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na mocy decyzji administracyjnej.

11.2 Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

W obowiązującym, zatwierdzonym uchwałą Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7.06.2004 roku Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zostały wskazane następujące zadania rządowe:

- w zakresie komunikacji i transportu:
 - uwzględnienie postulowanego europejskiego korytarza transportowego Gdańsk-Warszawa-Kowel-Konstanca/Odessa. Potencjalnie jego wypełnienie w obszarze Mazowsza obejmować będzie fragment autostrady A1 i drogi nr 10 oraz drogę krajową nr 17 objętą umową AGR i linię kolejową E28 planowaną do objęcia europejską umową AGC i AGTC,
 - budowa drogi ekspresowej S17 Warszawa/Zakręt/-Lublin z obwodnicą Garwolina,
 - usprawnienie sieci dróg wojewódzkich - droga wojewódzka nr 807 - likwidacja „wąskich gardeł” w ruchu. Na rysunku studium wskazano proponowany docelowy przebieg drogi wojewódzkiej (dostosowanej do parametrów technicznych klasy drogi głównej) poza terenami koncentracji zabudowy (Sobolew, Gończyce), jako kontynuacji planowanego przebiegu w Gminie Maciejowice od planowanego mostu przez rzekę Wisłę,
 - poprawa bezpieczeństwa ruchu na drogach przez m.in. modernizację niebezpiecznych skrzyżowań (np. budowę sygnalizacji świetlnej), wdrażanie zaktualizowanych projektów organizacji ruchu, uspokajanie ruchu w obszarach zurbanizowanych, oddzielenie ruchu pieszego od kołowego,
 - modernizacja i rozwój regionalnego systemu transportu publicznego poprzez wspomaganie restrukturyzacji głównych przewoźników (PKS, PKP) i stworzenie spójnych systemów transportowych, wzajemnie się uzupełniających;
- w zakresie transportu kolejowego - modernizacja linii E28 Warszawa-Lublin –Dorohusk z potrzebą budowy drugiego toru na odcinku Otwock-Pilawa, oczekującej na wpisanie do umów europejskich AGC i AGTC
- w zakresie infrastruktury technicznej:
 - modernizacja linii najwyższego napięcia 220 kV relacji „Kozienice – Siedlce” z planowaną przebudową na linię 400 kV oraz z częściową zmianą jej dotychczasowego przebiegu. Po wybudowaniu linii elektroenergetycznej 400 kV, istniejąca linia 220 kV zostanie rozebrana.
 - wyposażenie w komunalne kanalizacje i oczyszczalnie ścieków.

12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 1989 Nr 30, poz. 163 z późn. zm.); ustalone decyzją Ministra Infrastruktury Nr 45 z dnia 17.12.2009 roku w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Ml z 2009 roku, Nr 14, poz.51 z późn. zm.). Na rysunku Studium pokazano je jako linie kolejowe.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy nie są zlokalizowane Pomniki Zagłady, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 1999 Nr 41 poz. 412 z późn. zm.).

14. ZAMIERZENIA I OBOWIĄZKI PLANISTYCZNE GMINY

14.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na terenie Gminy Sobolew obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyszczególnione w części „Uwarunkowania przestrzennego rozwoju..” rozdział 8.

Na obszarze gminy występują **obszary dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych** i dla których nie byłyby już opracowane miejscowe plany.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. 2012, poz. 951 z późn. zm.) cmentarze komunalne zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy znajdują się dwa czynne cmentarze (w miejscowości Sobolew i Gończyce) planowane do rozszerzenia, które nie są objęte obowiązującymi planami.

Ponadto dla terenów górniczych lub ich fragmentów, jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze można sporządzić miejscowy plan, jednak nie jest to obowiązkowe.

Zgodnie z **ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe** dla:

- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – nie wskazuje się;
- obszarów, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² – nie wskazuje się;
- obszarów przestrzeni publicznych – nie wskazuje się.

14.2 Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Zarówno sporządzenie planu miejscowego, jak i zmiany obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego mogą zostać przeprowadzone w trybie sporządzania planu dla całego terenu gminy Sobolew, jak i dla poszczególnych jednostek administracyjnych, bądź ich części. Możliwość opracowywania planów miejscowych dla obszarów mniejszych niż całość miejscowości jest dopuszczona pod warunkiem sprawdzenia możliwości i poprawności powiązań transportowych i infrastrukturalnych pozwalających na zachowanie ich ciągłości.

Zakłada się, że w Studium zostały wyznaczone nowe tereny budowlane zaspokajające na długi okres - kierunkowo potrzeby rozwoju Gminy. W związku z powyższym przyjmuje się za możliwe etapowe uruchamianie terenów przewidzianych w Studium do zabudowy – w zależności od zgłaszanych potrzeb inwestycyjnych oraz możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną.

Wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów cmentarzy komunalnych planowanych do rozszerzenia oraz dla miejscowości Sobolew.

W trakcie opracowania planów miejscowych należy zwrócić szczególną uwagę na:

- wykreowanie centrum administracyjno-usługowego miejscowości;
- zagadnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu;
- aktywizację terenów rozwoju aktywności gospodarczej;
- uwzględnienie realizacji zadań obrony cywilnej w zakresie budownictwa ochronnego, budowy i funkcjonowania awaryjnych ujęć wody, alarmowania ludności.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy korzystać z całości dokumentacji Studium, w szczególności jego **Kierunków** oraz zapewnić zgodność rozwiązań i ustaleń planów miejscowych z ustaleniami Studium.

14.3 Obszary, wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, oznaczono na rysunku studium. Są to tereny wskazane w studium pod rozwój osadnictwa, niezabudowane.

Na terenie gminy występują obszary leśne w pasie technologicznym planowanej linii elektroenergetycznej 400kV, dla których wymagana jest zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na obszarze zmiany studium w obrębie geodezyjnym Sobolew wyznacza się obszar wymagający zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany studium.

15. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ SĄSIEDNICH GMIN I WOJEWÓDZTWA

W zakresie współpracy z sąsiednimi gminami najważniejsze są następujące zagadnienia:

- tworzenie powiązań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – w szczególności krajobrazu, lasów i wód;
- tworzenie powiązań w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, komunikacji publicznej oraz gospodarki odpadami;
- współpraca w zakresie infrastruktury sportu i rekreacji, rozwój systemu terenów rekreacyjnych, infrastruktury służącej wypoczynkowi, wspólna organizacja imprez kulturalno – społecznych.

16. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA

Ze względu na duży odstęp czasowy od realizacji obowiązującego obecnie Studium (rok uchwalenia 2002), podjęte zmiany generalnie zweryfikowały pełną treść uwarunkowań i ustaleń Studium, aktualizując uwarunkowania i kierunki rozwoju Gminy w świetle dokonanych obecnie analiz i trendów, obowiązujących przepisów oraz aktów prawnych.

Opracowana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew ma umożliwić osiągnięcie dotychczasowych celów strategicznych Gminy:

- zapewnienie wysokiej jakości usług publicznych świadczonych przez gminę,
- poprawa jakości życia na obszarze gminy,
- zwiększenie turystycznego zainwestowania gminą,
- wzrost jakości kapitału ludzkiego i aktywizacja zawodowa mieszkańców gminy.

Spełnienie powyższych celów umożliwi:

- w **sferze przestrzennej** harmonijny rozwój struktury przestrzennej Gminy, którego podstawą będzie racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczo-kulturowego i funkcjonalne powiązanie z regionem;
- w sferze **społeczno-gospodarczej** (w zakresie ustaleń niezbędnych z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego) dynamiczny rozwój w podstawowych nurtach aktywności gospodarczej:
 - mieszkalnictwo,
 - mieszkalnictwo z usługami,
 - rekreacja i turystyka krajoznawcza,
 - przemysł górniczy.

Do Studium zostały wprowadzone zapisy odnośnie sposobu prowadzenia komunikacji ponadlokalnej i rozwoju komunikacji lokalnej, infrastruktury technicznej oraz rozszerzenie granic terenów

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

przeznaczonych pod rozwój mieszkalnictwa i usług. Studium umożliwi w kolejności opracowanie spójnego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej Gminy.

Na terenie Gminy Sobolew obowiązuje pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących niewielkie fragmenty terenów w miejscowości Sobolew.

Na obszarze gminy występują obszary dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych cmentarze komunalne zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy znajdują się dwa czynne cmentarze (w miejscowości Sobolew i Gończyce) planowane do rozszerzenia, które nie są objęte obowiązującymi planami.

Zakłada się, że w Studium zostały wyznaczone nowe tereny budowlane zaspokajające na długi okres - kierunkowo potrzeby rozwoju Gminy. W związku z powyższym przyjmuje się za możliwe etapowe uruchamianie terenów przewidzianych w Studium do zabudowy – w zależności od zgłaszanych potrzeb inwestycyjnych oraz możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną.

17. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM



Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, opracowaną na podstawie uchwały Nr IX/67/2019 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 24 czerwca 2019 r., wprowadzono zmiany w dwóch obszarach w obrębie geodezyjnym Godzisz o powierzchni ok. 4,23 ha oraz w jednym obszarze w obrębie geodezyjnym Sobolew o powierzchni ok. 22,96 ha. Obszary w obrębie geodezyjnym Godzisz, które dotychczas były wskazane jako tereny produkcji rolniczej, przeznaczono na poszerzenie istniejących terenów eksploatacji powierzchniowej złóż. Z kolei obszar zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Sobolew, który dotychczas był wskazano jako tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania oraz częściowo jako tereny produkcji rolniczej, tereny zabudowy centrum wsi gminnej oraz tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obsługi komunikacji. Na terenach w obrębie Sobolew dopuszczono rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Zmiana studium, zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznacza nowe tereny zabudowy produkcyjnej o powierzchni ok. 8,1 ha, wykorzystując częściowo opisane w rozdziale II.10. możliwe do dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew tereny o funkcji produkcyjnej.

Wprowadzone tereny stanowią poszerzenie terenów o tej samej lub bardzo zbliżonej funkcji znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą studium. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Legenda do zmiany wprowadzonej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 lutego 2018 r., znak: WNP-II.742.115.2017

OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN

-  1. GODZISZ I decyzja nr PŚ-II.7427.15.2015.MŁ; 84/15/PŚ.G z dnia 30.04.2015 r.
ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO
-  2. GODZISZ decyzja nr RŚ.65228.2.2013 z dnia 02.10.2013 r.
ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO

Legenda do zmiany wprowadzonej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 maja 2019 r., znak: WNP-II.742.4.2019

OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN

-  1. OSTROŻEŃ PIERWSZY decyzja nr 30/17/PE.I z dnia 03.02.2017 r.
ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO









STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

SKALA 1:50 000











UWARUNKOWANIA
PRZYRODNICZE




ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

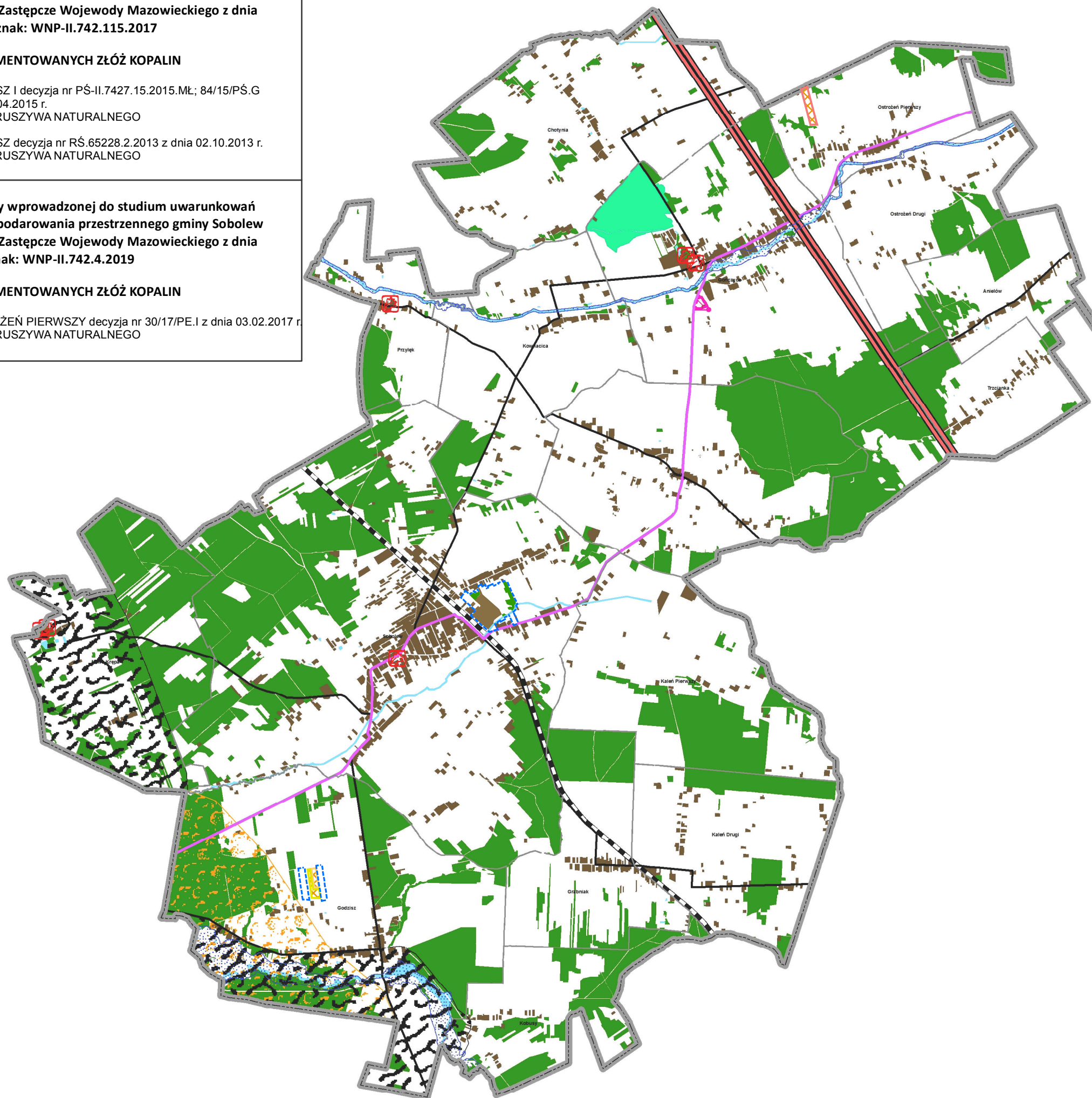
-  Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu
-  pomnik przyrody
-  park krajobrazowy - projektowany
-  granica terenu górniczego
-  obszar górniczy
-  granica udokumentowanego złoża surowców mineralnych
-  cały teren gminy Sobolew znajduje się w obszarze GZWP nr 215 i 215A „Subniecka Warszawska” i jej części centralnej
-  obszary szczególnego zagrożenia powodzią

POZOSTAŁE OZNACZENIA

-  granica gminy
-  granice sołectw
-  tereny zabudowane i zainwestowane
-  wody powierzchniowe
-  lasy wodochronne
-  pozostałe lasy
-  linia kolejowa
-  droga krajowa nr 17
-  droga wojewódzkiej
-  droga powiatowa

Legenda do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przyjętej uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.

-  granica obszaru objętego zmianą studium






STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

SKALA 1:50 000

UWARUNKOWANIA
KULTUROWE




ELEMENTY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

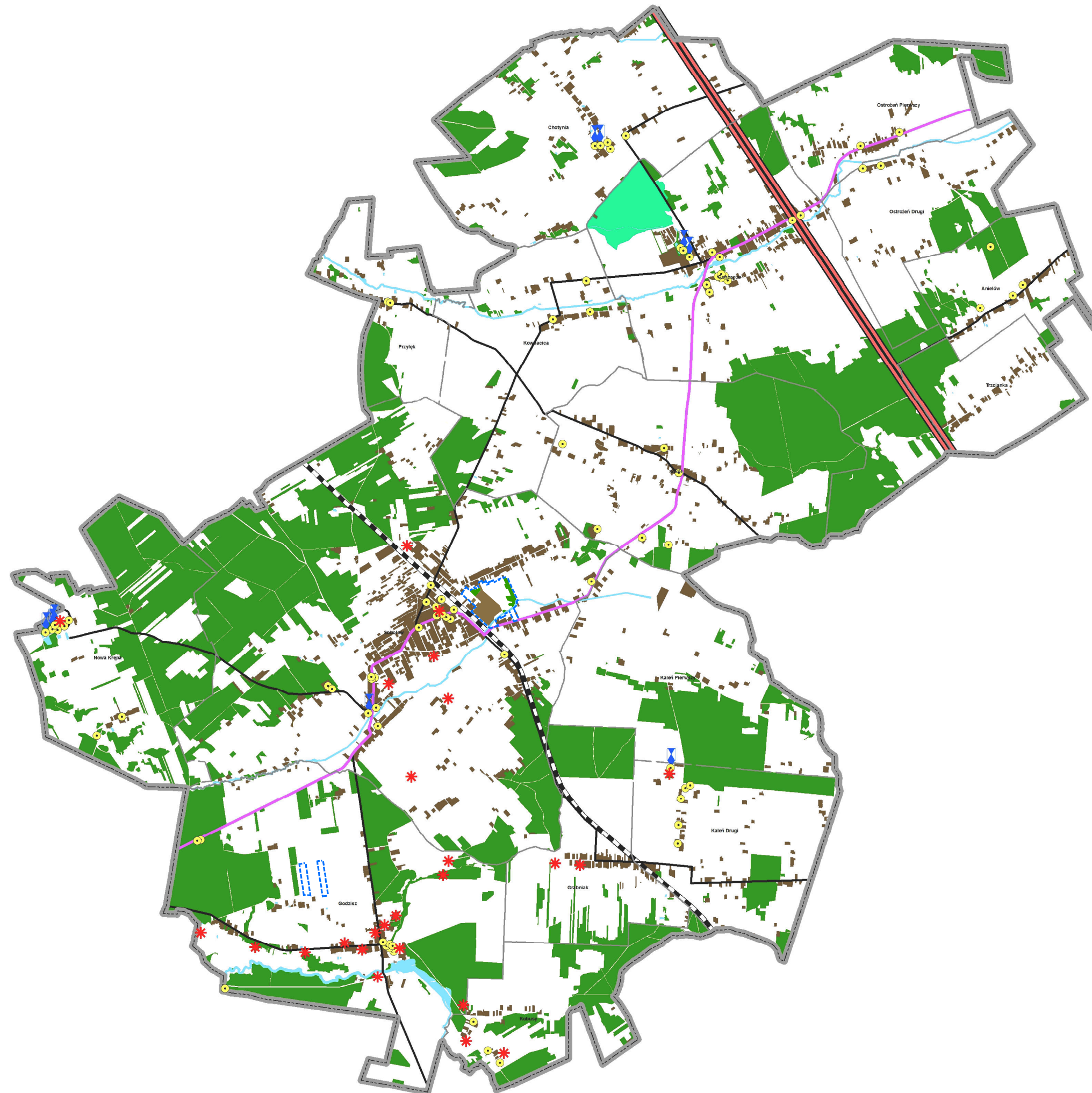
-  obiekty wpisane do rejestru zabytków
-  obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków
-  stanowiska archeologiczne

POZOSTAŁE OZNACZENIA

-  granica gminy
-  granice sołectw
-  tereny zabudowane i zainwestowane
-  wody powierzchniowe
-  lasy wodochronne
-  pozostałe lasy
-  linia kolejowa
-  droga krajowa nr 17
-  droga wojewódzkiej
-  droga powiatowa

Legenda do zmiany studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Sobolew przyjętej uchwałą Nr XXII/173/2020
Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.

-  granica obszaru objętego zmianą studium



STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

SKALA 1:50 000







UKŁAD
KOMUNIKACYJNY



UKŁAD KOMUNIKACYJNY


-  droga krajowa nr 17
-  droga krajowa nr 17 - projektowana
-  droga wojewódzka
-  droga wojewódzka projektowana
-  droga powiatowa
-  linia kolejowa

POZOSTAŁE OZNACZENIA

-  granica gminy
-  granice sołectw
-  tereny zabudowane i zainwestowane
-  wody powierzchniowe
-  lasy wodochronne
-  pozostałe lasy



Legenda do zmiany studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Sobolew przyjętej uchwałą Nr XXII/173/2020
Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.

-  granica obszaru objętego zmianą studium








STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

SKALA 1:50 000








INFRASTRUKTURA
TECHNICZNA




ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

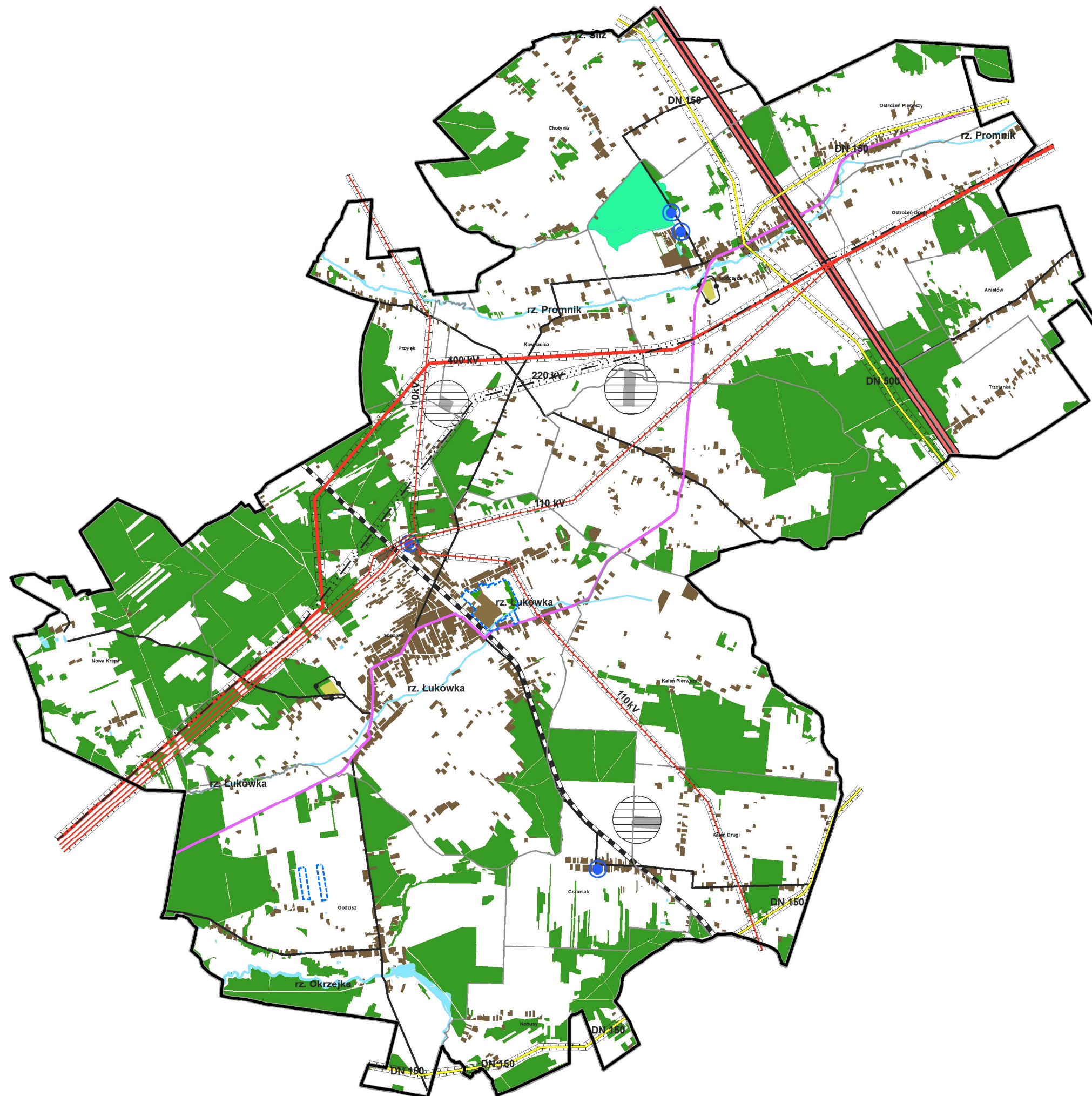
-  napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV z pasem ochronnym
-  napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV (planowana do przebudowy na linię 400kV) z pasem ochronnym
-  planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV z pasem ochronnym
-  gazociąg wysokiego ciśnienia (DN500 i DN150) z pasem ochronnym
-  urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (elekrownie wiatrowe) o mocy przekraczające 100kW wraz ze strefami ochronnymi
-  czynne cmentarze wraz ze strefami sanitarnymi 50 m
-  ujęcie wód ze strefą ochrony bezpośredniej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

-  granica gminy
-  granice sołectw
-  tereny zabudowane i zainwestowane
-  wody powierzchniowe
-  lasy wodochronne
-  pozostałe lasy
-  linia kolejowa

Legenda do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przyjętej uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.

-  granica obszaru objętego zmianą studium



część graficzna do Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/234/2014 Rady Gminy Sobolew z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew

Legenda do zmiany wprowadzonej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przez Zarządzenie Zastępcy Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 lutego 2018 r., znak: WNP-II.742.115.2017

OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN

- 1. GODZISZ I decyzja nr PŚ-II.7427.15.2015.M; 84/15/PS.G z dnia 30.04.2015 r. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO
- 2. GODZISZ II decyzja nr R5.65228.2.2013 z dnia 02.10.2013 r. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO

Legenda do zmiany wprowadzonej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przez Zarządzenie Zastępcy Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 maja 2019 r., znak: WNP-II.742.4.2019

OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN

- 1. OSTROŻEŃ PIERWSZY decyzja nr 30/17/PE.1 z dnia 03.02.2017 r. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO

Legenda do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przyjętej uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.

- granicą obszaru objętego zmianą studium

Wykonawca:
BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel/fax (22) 870 42 62



Warszawa, 2020 r.

- tereny zabudowane i zainwestowane
- wody powierzchniowe
- lasy wodochronne
- pozostałe lasy
- łąki
- grunty rolne chronione (klasy III)
- grunty rolne
- granica gminy
- granice sołectw

UWARUNKOWANIA KULTUROWE - ELEMENTY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE - ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu
- pomnik przyrody
- granica parku krajobrazowego projektowanego
- granica terenu górniczego
- granica obszaru górniczego
- granica udokumentowanego złoża surowców mineralnych

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- linia kolejowa
- droga krajowa nr 17
- droga krajowa nr 17 projektowana
- droga wojewódzka
- droga wojewódzka projektowana
- drogi powiatowe

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV z pasem ochronnym
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV (planowana do przebudowy na linię 400kV) z pasem ochronnym
- planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV z pasem ochronnym
- gazociąg wysokiego ciśnienia (DN500 i DN150) z pasem ochronnym
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (elektrownie wiatrowe) o mocy przekraczające 100kW wraz ze strefami ochronnymi
- czynne cmentarze wraz ze strefami sanitarnymi 50 m
- ujęcie wód ze strefy ochrony bezpośredniej

ELEMENTY INFORMACYJNE

- cały teren gminy Sobolew znajduje się w obszarze GZWP nr 215 i 215A „Subniecka Warszawska” i jej części centralnej

Wykonawca:
USŁUGI URBANISTYCZNE Robert Jaworski
00-268 Warszawa
ul. Dobra 30/31-49
tel. 51 0104 298
fax. 51 0104 297
rjurbanistka@wp.pl

Menużeryjny zespół projektowy:
mgr inż. arch. Robert Jaworski upr. Urb. 1513, BJ WA-971
opracowali zespół w składzie:
mgr inż. Pawła Gójska
mgr Agnieszka Wójcik BJ RT-464

Data, Warszawa, 2014 r.