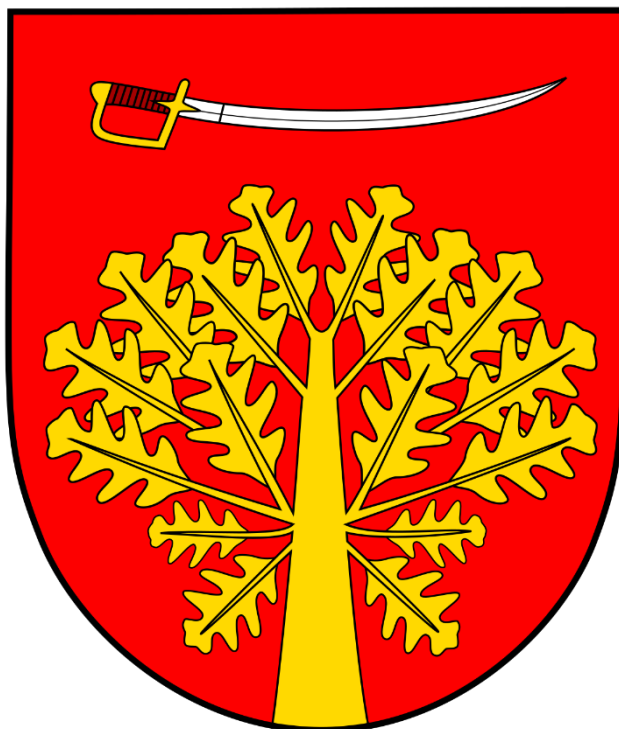


Wójt Gminy Sobolew

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY SOBOLEW



Sobolew, marzec 2026

NAZWA OPRACOWANIA:

Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Sobolew

ZLECENIODAWCA:

Gmina Sobolew

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
www.budplan.net**

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	4
I. WPROWADZENIE.....	7
II. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE.....	9
1. SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.....	12
2. SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ.....	14
3. SU – STREFA USŁUGOWA.....	16
4. SP – STREFA GOSPODARCZA.....	17
5. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ.....	18
6. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA.....	19
7. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI	20
8. SC – STREFA CMENTARZY	22
9. SG – STREFA GÓRNICICTWA	24
10. SO – STREFA OTWARTA	26
11. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA	27
III. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ).....	29
IV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	37
12. Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}	38
13. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM ₀ 38	
14. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}	38
15. Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sobolew (ZAP).....	39
V. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	40
1. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	41
2. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH OBSZAREM UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY POZA GRANICAMI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	59
3. Podsumowanie.....	62

VI. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	63
1. STAN ISTNIEJĄCY	63
2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO.....	65
3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	68
4. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 71	
5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	74
6. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	75
7. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	76
8. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	80
9. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	80
10. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	81
11. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	85
12. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	85
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	96
14. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	97
15. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	97
16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	97
17. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	98
18. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ 100	
19. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE 100	
20. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	102

21. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	102
22. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	103
23. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	117
24. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	144
25. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	147
Spis rysunków, tabel i załączników	149

I. WPROWADZENIE

Projekt planu ogólnego gminy Sobolew sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr IX/57/2024 z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Sobolew.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, dalej u.p.z.p.). Zapisy planu ogólnego gminy Sobolew będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. dokumenty stanowią natomiast podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Sobolew. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Sobolew traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przyjęte Uchwałą Nr XLIII/330/2022 Rady Gminy Sobolew z dnia 15 lipca 2022 r.

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 u.p.z.p wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego **przyczyn wyznaczenia** stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych. Natomiast zgodnie **z art. 13h ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. w uzasadnieniu należy wyjaśnić sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego.**

W planie ogólnym gminy Sobolew nie ustala się obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Projekt planu ogólnego gminy Sobolew został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada gminy Sobolew podjęła Uchwałę Nr IX/57/2024 z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Sobolew;

- 2) ogłoszono w sposób określony w art. 8 h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31 stycznia 2025 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;
- 4) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) we wrześniu 2025 r. projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano właściwym organom opiniującym i uzgadniającym;
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu ogólnego wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień;
- 7) w lutym 2026 r. ponownie przekazano projekt właściwym organom opiniującym i uzgadniającym, od których nie uzyskano dotychczas uzgodnienia projektu planu;

II. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy wydziela się strefy planistyczne oraz określa się gminny katalog stref planistycznych. Strefy planistyczne zastosowane w planie ogólnym gminy Sobolew to:

- 1) **SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ**
- 2) **SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ**
- 3) **SU – STREFA USŁUGOWA**
- 4) **SP – STREFA GOSPODARCZA**
- 5) **SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ**
- 6) **SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA**
- 7) **SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI**
- 8) **SC – STREFA CMENTARZY**
- 9) **SG – STREFA GÓRNICTWA**
- 10) **SO – STREFA OTWARTA**
- 11) **SK – STREFA KOMUNIKACYJNA**

Plan ogólny **nie wyznacza** na terenie gminy Sobolew strefy **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną** oraz strefy **SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego**.

Wyznaczone strefy planistyczne wynikają z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego w tym kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków. Ponadto strefy te wskazują istniejącą zabudowę, której utrzymanie w planach miejscowych bądź decyzjach o warunkach zabudowy będzie możliwe przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających przepisów odrębnych m.in. z zakresu ochrony przyrody czy ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wyznaczając strefy planistyczne w obszarach uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy w tym obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew.

W pierwszej kolejności strefy **SJ i SZ** zostały wyznaczone w granicach:

1. terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;

2. terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową;
3. obszarów uzupełnienia zabudowy.

Strefy **SU, SP, SI** zostały wyznaczone na obszarach istniejącej zabudowy o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej oraz na terenach będących przedmiotem wniosków do procedury planistycznej.

Strefy **SR** zostały wyznaczone na obszarach istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolniczą, na terenach będących przedmiotem wniosków mieszkańców oraz w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowy, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej.

Strefy **SN i SC** zostały wyznaczone na obszarach istniejącego zagospodarowania o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiająca zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie sportu, rekreacji i pochówku.

Strefy **SG** zostały wyznaczone na terenach istniejących złóż kopalin oraz przeznaczonych pod teren eksploatacji złóż w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy.

Strefy **SO** zostały wyznaczone na pozostałym terenie gminy poza obszarami zabudowy.

W strefach SO objętych formami ochrony przyrody (Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu) oraz większymi kompleksami leśnymi ustalono profil podstawowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.) oraz nie określono profilu dodatkowego, ani gminnych standardów urbanistycznych.

Strefa SK obejmuje swoim zakresem istniejące drogi ekspresową i wojewódzką oraz linię kolejową.

Dla poszczególnych **stref planistycznych określono profile dodatkowe** zgodne z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) lub uwzględniające istniejące uwarunkowania oraz przyjętą politykę przestrzenną. Określone profile dodatkowe umożliwią uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego w taki sposób,

aby nie generował on konfliktów przestrzennych i umożliwił zachowanie zasad ładu przestrzennego. W żadnej ze stref planistycznych **nie wskazano** w profilu funkcjonalnym możliwości realizacji **biogazowni**. Możliwość realizacji **elektrowni wiatrowej** wskazano natomiast jedynie w terenie istniejącej elektrowni w miejscowości Sokół. Powyższe wynika z polityki przestrzennej gminy Sobolew, która nie planuje w granicach gminy dopuszczać realizacji zarówno biogazowni, jak i nowych elektrowni wiatrowych.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla części stref **SO** nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych. Profil funkcjonalny tych stref nie przewiduje możliwości realizacji budynków. Zgodnie z **art. 13e ust. 2 u.p.z.p.** dla tych stref **nie jest obligatoryjne** określenie gminnych standardów urbanistycznych.

W strefach oznaczonych symbolami SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). **W związku z powyższym na etapie sporządzania miejscowych planów będzie możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury o powierzchni nie większej niż 0,5 ha.**

Zgodnie z rozporządzeniem Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) strefę komunikacyjną **można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.**

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref opisane zostały poniżej.

1. SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

OZNACZENIE TERENÓW	1SJ-26SJ	27SJ-35SJ	36SJ-42SJ	43SJ	44SJ-47SJ, 55SJ
PROFIL PODSTAWOWY	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
PROFIL DODATKOWY	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,0	1,2	1,0	2,2	0,9
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	35%	60%	35%	72%	30%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	10 m	12 m	12 m	12 m	12 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	50%	15%	60%	12%	45%
OZNACZENIE TERENÓW	48SJ	49SJ-50SJ	51SJ-54SJ	56SJ-317SJ	
PROFIL PODSTAWOWY	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				

PROFIL DODATKOWY	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,9	1,2	1,2	0,9
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	30%	40%	40%	30%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	10 m	12 m	15 m	12 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	60%	45%	45%	45%

Na terenie gminy Sobolew wyznaczono 317 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Strefy **1SJ, 27SJ, 46SJ, 117SJ, 251SJ i 254SJ** znajdują się częściowo w zasięgu maksymalnych możliwych stref sanitarnych 50 m lub 150 m od czynnych cmentarzy w Sobolewie i Gończycach (strefa 1SC i 2SC). Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarzy regulują przepisy odrębne, które należy uwzględnić w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Występowanie stref sanitarnych nie wyklucza ustalenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, gdyż profil funkcjonalny strefy SJ umożliwia wyznaczenie na etapie planu miejscowego terenów bez możliwości lokalizowania budynków mieszkalnych.

Nie wyznaczono strefy SJ na obszarach poza: istniejącą zabudową, ustalonymi obszarami zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Dla stref 27SJ-35SJ oraz 43SJ wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej **zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** przyjętych uchwałą Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. oraz uchwałą Nr LVII/422/2023 z dnia 24 listopada 2023 r. **Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż**

wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) **jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3** ww. rozporządzenia.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Profile funkcjonalne ww. strefy **nie zakładają realizacji biogazowni**.

2. SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

OZNACZENIE TERENÓW	1SZ-48SZ	49SZ-53SZ	54SZ-215SZ, 217SZ-512SZ
PROFIL PODSTAWOWY	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
PROFIL DODATKOWY	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,5	1,2	1,2
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	60%		
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	15 m		
MINIMALNY UDZIAŁ	15%	15%	30%

POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ			
--	--	--	--

W planie ogólnym gminy Sobolew wyznaczono 512 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

W profilu dodatkowym stref SZ nie dopuszczono terenu biogazowni, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy.

Strefy **4SZ, 196SZ, 383SZ, 384SZ i 476SZ** znajdują się w zasięgu maksymalnych możliwych stref sanitarnych 50 m lub 150 m od czynnych cmentarzy. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarzy regulują przepisy odrębne, które należy uwzględnić w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Występowanie stref sanitarnych nie wyklucza ustalenia stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, gdyż profil funkcjonalny strefy SZ umożliwia wyznaczenie na etapie planu miejscowego terenów bez możliwości lokalizowania budynków mieszkalnych.

Nie wyznaczono strefy SZ na obszarach poza: istniejącą zabudową, obszarami ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Dla stref 1SZ-48SZ oraz 49SZ-53SZ wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej **zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** przyjętych uchwałą Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. oraz uchwałą Nr XXI/149/2025 z dnia 21 listopada 2025 r. **Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1** Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) **jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3** ww. rozporządzenia.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) **z wykluczeniem terenu biogazowni**, który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

3. SU – STREFA USŁUGOWA

OZNACZENIE TERENÓW	1SU-7SU, 9SU-46SU, 48SU-65SU, 67SU-81SU
PROFIL PODSTAWOWY	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	2,0
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	50%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	15 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	30%

Na terenie gminy Sobolew wyznaczono 78 stref usługowych.

W strefach **15SU**, **19SU** i **52SU** zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego. Ustalone parametry dla ww. stref umożliwiają dalsze funkcjonowanie zabytków i nie ograniczają dalszej ochrony obiektów.

Dla stref usługowych określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia

zachowanie zasad ładu przestrzennego. Profile funkcjonalne ww. strefy **nie zakładają realizacji biogazowni**.

4. SP – STREFA GOSPODARCZA

OZNACZENIE TERENÓW	1SP-15SP
PROFIL PODSTAWOWY	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	2,0
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	70%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	20 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ	20%

Na terenie gminy Sobolew wyznaczono 15 stref gospodarczych.

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone w terenach przeznaczonych pod funkcję produkcyjno-usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr LX/458/2024 z dnia 25 marca 2024 r., uchwała Nr XXIII/184/2020 z dnia 22 grudnia 2020 r.) oraz w terenach wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy.

Strefa **15SP** została wyznaczona w miejscowości Godzisz na terenach rolnych, poza granicami użytków leśnych. Południowa część ww. strefy została wskazana do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określającym dotychczas politykę przestrzenną gminy. W strefie 15SP nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy, dlatego zmiana zagospodarowania tego terenu w przyszłości powinna zostać poprzedzona opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy gospodarczej określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. W przypadku realizacji na terenie gminy biogazowni, polityka przestrzenna gminy zakłada możliwość realizacji biogazowni o mocy do 100 kW na potrzeby własne mieszkańców.

5. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

OZNACZENIE TERENÓW	1SR-20SR	21SR
PROFIL PODSTAWOWY	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
PROFIL DODATKOWY	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,2	0
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	60%	0%

MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	20 m	0 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	30%	90%

Na terenie gminy Sobolew wyznaczono 21 stref produkcji rolniczej.

Strefę **21SR** wyznaczono w terenie stawów rybnych w miejscowości Godzisz. Strefa ta znajduje się częściowo w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Profil dodatkowy tej strefy oraz gminne standardy urbanistyczne określono w sposób umożliwiający dalsze funkcjonowanie w ww. terenie stawów rybnych.

Profil dodatkowy dla stref 1SR-20SR ograniczono do terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, terenu zieleni urządzonej, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu i terenu wód. Ograniczono profil dodatkowy o teren biogazowni, elektrowni słonecznej, elektrowni wiatrowej i elektrowni wodnej zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy.

6. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

OZNACZENIE TERENÓW	1SI-10SI
PROFIL PODSTAWOWY	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
PROFIL DODATKOWY	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,4
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	70%

MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ	20%

Na terenie gminy Sobolew wyznaczono 10 stref infrastrukturalnych.

Strefa **1SI** została wyznaczona w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r. Strefa **2SI** została wyznaczona w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r. Pozostałe strefy SI obejmują tereny istniejących i planowanych inwestycji celu publicznego.

Dla strefy infrastrukturalnej określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. W przypadku realizacji na terenie gminy biogazowni, polityka przestrzenna gminy zakłada możliwość realizacji biogazowni o mocy do 100 kV na potrzeby własne mieszkańców.

7. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

OZNACZENIE TERENÓW	1SN-15SN	16SN
PROFIL PODSTAWOWY	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
PROFIL DODATKOWY	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług	teren zieleni naturalnej, teren lasu

	zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,0	<i>nie określa się</i>
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	40%	<i>nie określa się</i>
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m	<i>nie określa się</i>
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	50%	80%

W planie ogólnym gminy Sobolew wyznaczono 16 stref zieleni i rekreacji.

W strefach **4SN**, **6SN**, **16SN** zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego. Ustalone parametry dla ww. stref umożliwiają dalsze funkcjonowanie zabytków i nie ograniczają dalszej ochrony obiektów. Pozostałe strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz w terenach przeznaczonych pod rozwój ww. funkcji.

Strefa **16SN** obejmuje fragment terenu zespołu dworsko-parkowego w Krępie, który sąsiaduje z rezerwatem przyrody Kopiec Kościuszki położonym poza granicami gminy Sobolew. Dla ww. strefy ograniczono profil dodatkowy do terenu zieleni naturalnej i terenu lasu oraz określono jedynie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ewentualną możliwość realizacji zabudowy pozostawiono jedynie w strefie 6SN, w której znajdują się istniejące budynki. Na omawianym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje jedynie niewielki fragment terenu w otoczeniu istniejącego budynku, dlatego szczegółowe zasady zagospodarowania zostaną wskazane na etapie sporządzanego w przyszłości planu miejscowego.

Dla pozostałych stref zieleni i rekreacji określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w

sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). Profil funkcjonalny ww. strefy **nie zakłada realizacji biogazowni**.

8. SC – STREFA CMENTARZY

OZNACZENIE TERENÓW	1SC, 2SC
PROFIL PODSTAWOWY	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,2
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	20%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	6 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	30%

W planie ogólnym gminy Sobolew wyznaczono 2 strefy cmentarzy.

Strefa **1SC** znajduje się w terenie cmentarza parafialnego w Sobolewie. Strefa **2SC** obejmuje cmentarz w Gończycach. Dla stref cmentarzy nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy cmentarzy określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu

planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Profil funkcjonalny ww. strefy **nie zakłada realizacji biogazowni.**

Plan ogólny w strefie **SC nie wyznacza strefy grzebalnej**, a profile podstawowe i dodatkowe umożliwiają lokalizację szeregu innych funkcji uzupełniających. Dlatego na etapie sporządzania miejscowego planu zostanie ustalona linia rozgraniczająca terenu cmentarza i od niej wskazana strefa sanitarna w odległość 50 m i 150 m. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarza regulują przepisy odrębne, które należy uwzględnić w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. **W części graficznej uzasadnienia wskazano maksymalne możliwe strefy sanitarne w odległości 50 m i 150 m.**

W planie ogólnym istnieje możliwość wyznaczenia stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową, w granicy maksymalnych stref sanitarnych od cmentarza, przy jednoczesnym spełnieniu warunków przepisów odrębnych z zakresu cmentarza i chowania zmarłych na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – określony profil funkcjonalny umożliwia lokalizację m.in. terenów usług lub zieleni.

9. SG – STREFA GÓRNICTWA

OZNACZENIE TERENÓW	1SG-3SG
PROFIL PODSTAWOWY	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,0
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	50%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	20%

Na terenie gminy Sobolew wyznaczono 3 strefy górnictwa.

Strefy górnictwa **zostały wyznaczone** na terenach istniejących złóż kopalin, terenach przeznaczonych pod teren eksploatacji złóż w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy oraz na terenach będących przedmiotem wniosków o możliwość wydobywania kopalin. Strefy te zlokalizowane są w obrębach ewidencyjnych Godzisz, Gończyce i Ostriożeń Pierwszy. Dla stref górnictwa nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że **ustalenia dla stref górnictwa wynikają z określonego w u.p.z.p. zakresu ustaleń planu ogólnego.**

Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego:

- uwarunkowań zagospodarowania terenu górniczego oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w obszarze górniczym, z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,
- pasów ochronnych dla stref sąsiednich, nie objętych eksploatacją kruszyw,
- określenia rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kruszyw,

z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

Rekultywacja stref górnictwa po zakończeniu eksploatacji kopaliny powinna odbywać się w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji opisane w wydanej dla danego obszaru koncesji.

Dla strefy górnictwa określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. W przypadku realizacji na terenie gminy biogazowni, polityka przestrzenna gminy zakłada możliwość realizacji biogazowni o mocy do 100 kW na potrzeby własne mieszkańców.

Profil funkcjonalny strefy górnictwa zawiera m. in. teren produkcji i infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 0,5 ha), w których możliwa będzie realizacja m. in. instalacji do przetwarzania odpadów rozbiórkowo-budowlanych na zasadach określonych w sporządzanych dla tych terenów miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

10. SO – STREFA OTWARTA

OZNACZENIE TERENÓW	1SO-25SO, 42SO, 44SO-48SO, 50SO-53SO	26SO-40SO, 49SO	41SO
PROFIL PODSTAWOWY	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
PROFIL DODATKOWY	<i>nie określa się</i>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	<i>nie określa się</i>	0,1	0,1
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	<i>nie określa się</i>	5%	5%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	<i>nie określa się</i>	8 m	260 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	<i>nie określa się</i>	5%	5%

W planie ogólnym gminy Sobolew wyznaczono 53 strefy otwarte.

Dla stref **1SO-25SO, 42SO-48SO, 50SO-53SO** nie wyznaczono profilu dodatkowego ani gminnych standardów urbanistycznych. Strefy 1SO i 2SO obejmują teren Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Strefy 3SO-25SO obejmują większe kompleksy leśne.

Strefa **41SO** to teren istniejącej elektrowni wiatrowej oraz otoczenia tej elektrowni. Pozostałe strefy to głównie tereny rolne oraz mniejsze kompleksy leśne, gdzie w profilu dodatkowym dopuszczono teren zieleni urządzonej oraz teren elektrowni słonecznej.

Z profilu dodatkowego strefy otwartej **wykluczono m. in. teren biogazowni.**

11. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

OZNACZENIE TERENÓW	1SK-4SK	5SK
PROFIL PODSTAWOWY	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
PROFIL DODATKOWY	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	2,0	<i>nie określa się</i>
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	50%	<i>nie określa się</i>
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	15 m	<i>nie określa się</i>
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	30%	<i>nie określa się</i>

W planie ogólnym gminy Sobolew wyznaczono 5 stref komunikacyjnych.

Strefa **1SK** obejmuje drogę ekspresową S17. Strefy **2SK, 3SK i 4SK** obejmują drogę wojewódzką klasy głównej nr 807. Strefa 3SK uwzględnia poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 807 zgodnie z decyzją Wojewody Mazowieckiego Nr 43/SPEC/2024 z dnia 26 marca 2024 r. Strefa **5SK** obejmuje linię kolejową nr 7, w tym kolejowy teren zamknięty oraz działki będące przedmiotem wniosku Polskich Kolei Państwowych S.A.

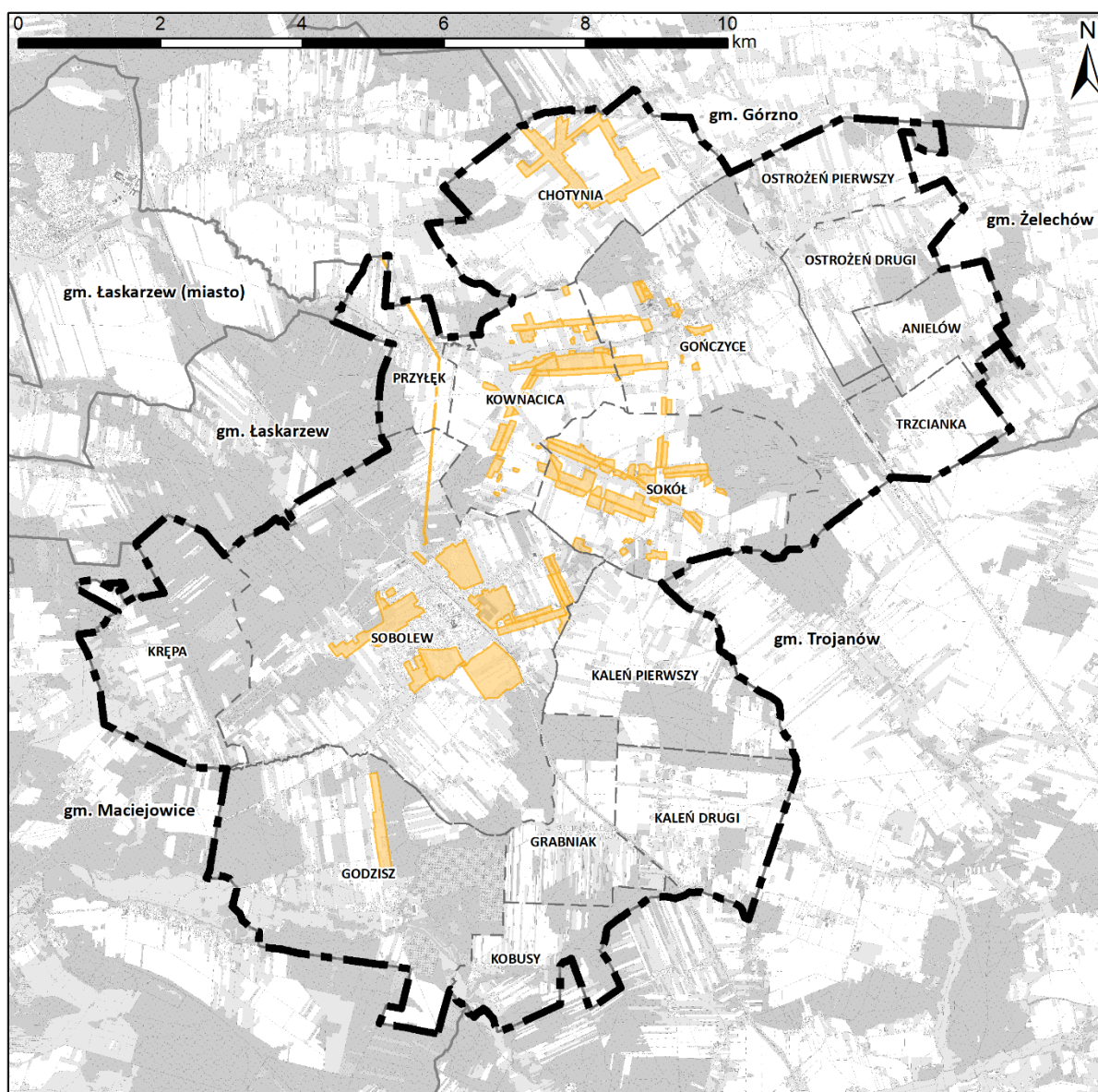
Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz **planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.**

III. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Na terenie gminy Sobolew obowiązuje 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązujące plany miejscowe obejmują jedynie część powierzchni obrębów Godzisz, Chotynia, Przyłęk, Kownacica, Sobolew, Gończyce i Sokół. W pozostałej części gminy w terenach nieobjętych zasięgiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proces inwestycyjny odbywa się w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rysunek 1 Zasięg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie



obszar obowiązywania miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego

gmina Sobolew

granica obrębu ewidencyjnego

Tabela 1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w granicach gminy Sobolew*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w u Sobolewie*

Numer planu	Numer uchwały	Data uchwały	Nazwa planu	Numer w dzienniku urzędowym
1.	V/39/99	04.02.1999 r.	w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew – działka nr 2688	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 21 lipca 1999 r., Nr 57 poz. 2062
2.	V/40/99	04.02.1999 r.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług, oraz teren ujęcia wody	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 21 lipca 1999 r., Nr 57 poz. 2063
3.	IX/81/99	22.02.1999 r.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej	-
4.	XXXVI/192/2006	29.06.2006 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sobolew - teren stacji paliw oraz zabudowy usługowej	-
5.	VI/20/2015	28.01.2015 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod linię elektroenergetyczną 400 kV „Kozienice–Siedlce Ujrzanów” obejmującego obszar części obrębów geodezyjnych Ostrożeń Drugi, Gończyce, Kownacica, Przyłęk, Sobolew, Nowa Krępa, gmina Sobolew	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 5 marca 2015 r., poz. 1839
6.	VIII/35/2015	31.03.2015 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod linię elektroenergetyczną 110 kV „Kozienice – Garwolin” dla części obrębów geodezyjnych Sobolew i Przyłęk gmina Sobolew	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 27 kwietnia 2015 r., poz. 6187
7.	XXIII/184/2020	22.12.2020 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej – część A	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 11 lutego 2021 r., poz. 1103

8.	XLIII/329/2022	15.07.2022 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część A	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 8 września 2022 r., poz. 9391
9.	LVII/422/2023	24.11.2023 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 10 stycznia 2024 r., poz. 523
10.	LX/458/2024	25.03.2024 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 324/1, 732 w miejscowości Sokół, gmina Sobolew – część A	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 2 maja 2024 r., poz. 4890
11.	XXI/149/2025	21.11.2025 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 22 stycznia 2026 r., poz. 753

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Ze względu, iż powierzchnia obowiązujących planów miejscowych wynosi ok. 484,26 ha, co stanowi ok. 5% powierzchni gminy zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom dalszy proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy Sobolew.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUG).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
 2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 3. budynki biurowe o symbolu 105,
 4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 7. budynki mieszkalne o symbolu 110
- według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia OUG informacje o budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

W związku z powyższym, w pierwszej kolejności selekcji poddano budynki ujęte w bazie danych ewidencji gruntów i budynków (dalej egib), spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUG. Następnie, powyższe

wyselekcjonowane budynki uzupełniono o budynki zawarte w bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 (dalej BDOT500) spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUZ, a niewystępujące w bazie danych egib. Następnie, powyższe wyselekcjonowane budynki uzupełniono o budynki zawarte w bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000 (dalej BDOT10k) spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUZ, a niewystępujące ani w bazie danych egib, ani BDOT500. W powyżej opisany sposób został wyselekcjonowany zbiór budynków pochodzących z baz danych wskazanych § 1 ust. 2 rozporządzenia OUZ spełniających warunek określony w § 1 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia OUZ.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m², wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia OUZ wynosi 4 137 107,21 m².

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUZ rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% \cdot (10\,317\,349,01 \text{ m}^2 - 4\,137\,107,21 \text{ m}^2) = 1\,545\,060,45 \text{ m}^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **1 523 464,62 m²**. **Rozszerzenia dokonano na tereny** pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – **uwzględniając** częściowo wnioski do procedury planistycznej, dotychczasowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w zakresie obszarów dopuszczających zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie istniejącej zabudowy), lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

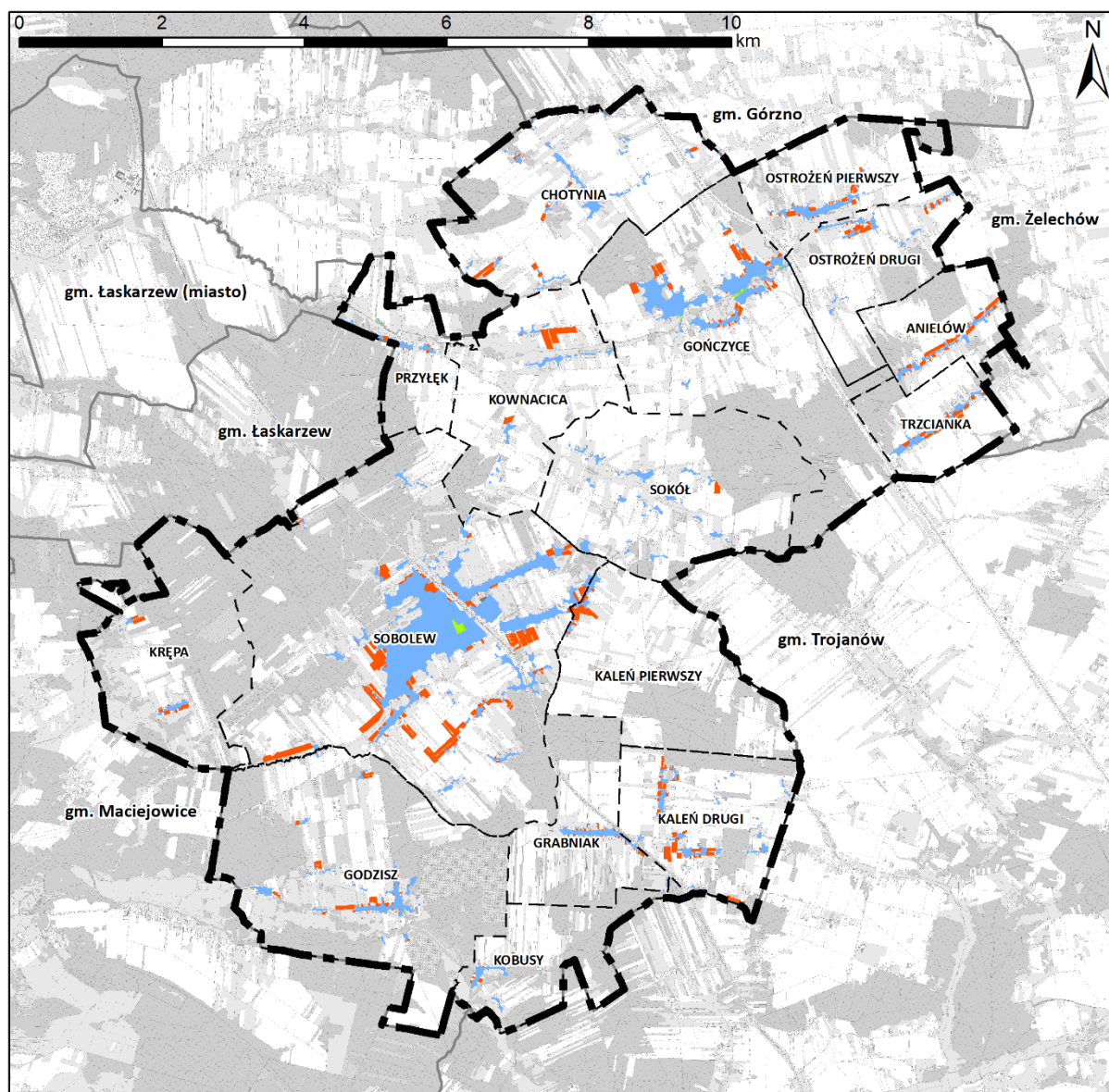
Poszerzeń obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano zgodnie z § 1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) uwzględniając granice użytków rolnych klas I-III oraz odległość od dróg publicznych i odległość od budynków poddanych analizie (obszary wyznaczone w wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia).

Nie rozszerzano terenów OUZ na obecnie zagospodarowane tereny, jako iż zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p. dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy oraz elementy procesu jego wyznaczania zostały przedstawione na załączniku nr 2 do uzasadnienia.

Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w planie ogólnym gminy Sobolew

Źródło: Opracowanie własne



wyjściowy Obszar Uzupełnienia Zabudowy - wyznaczony zgodnie z §1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) ograniczony zgodnie z ust. 4 ww. rozporządzenia

■ obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) ograniczony zgodnie z ust. 4 ww. rozporządzenia

■ rozszerzenie Obszru Uzupełnienia Zabudowy

fragmenty wycięte z wyjściowego Obszaru Uzupełnienia Zabudowy zgodnie z §1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)

■ fragmenty wycięte z wyjściowego Obszaru Uzupełnienia Zabudowy zgodnie z §1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)

gmina Sobolew

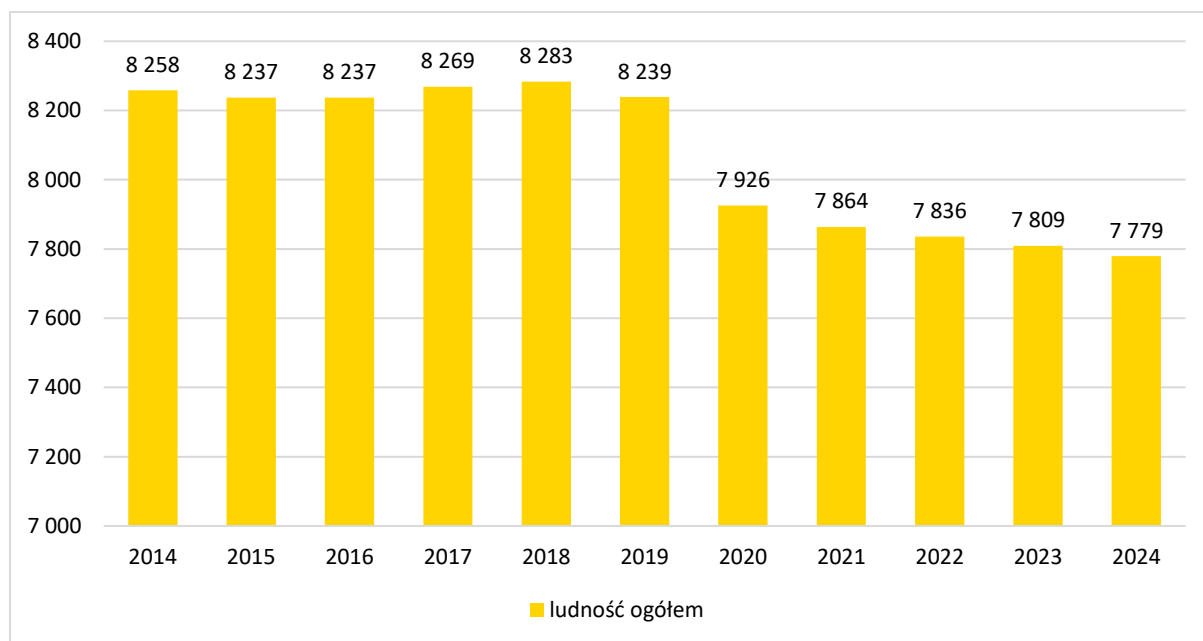
obreby

IV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Struktura demograficzna gminy Sobolew w XXI wieku utrzymywała się na podobnym poziomie do 2019 r., kiedy liczba mieszkańców wynosiła 8 239 osób. Po którym nastąpił gwałtowny spadek liczby ludności i pod koniec 2020 roku liczba ludności wynosiła 7 926 osób. W kolejnych latach liczba ludności pozostaje z niewielkim spadkiem.

Wykres 1. Liczba ludności w gminie Sobolew w latach 2014-2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (stan na 31.12.2024 r.)



Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

PUM_0 – Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

1. Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}

$$M_{20} = 6\,469 \text{ os.} + 5\% \times 6\,469 = \mathbf{6\,793 \text{ os.}}$$

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym przyjmuje się okres prognozy na 2044 r.

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Sobolew wynosi 257 435 m².

$$PUM_0 = \mathbf{257\,435 \text{ m}^2}$$

3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów. Na potrzeby obliczeń wybrano wzory:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane. Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie Sobolew.

$$P_0 = 33,1 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} = 28,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 25,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 3 \times 33,1 - 2 \times 28,4 = 41,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 33,1 - 25,6 = 40,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru wyniósł wartość 41,7 m², a drugiego 40,4 m². **Dlatego zgodnie z rozporządzeniem przyjęto wartość tego parametru wynoszącą 41,7 m² na jednego mieszkańca.**

4. Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sobolew (ZAP)

$$\text{ZAP} = 6\,793 \text{ os.} - \frac{257\,435 \text{ m}^2}{41,7 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 620 \text{ os.}$$

Zgodnie z § 3 ust 9 pkt 1 rozporządzenia, jeśli w gminie wartość zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1 000, w gminie w której liczba mieszkańców wynosi nie mniej niż 5 000, przyjmuje się wartość 1 000. Zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sobolew wynosi **1 000 os.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Sobolew musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których **chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 700 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 1300 os. (130% zapotrzebowania)**. Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

V. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zgodnie z **art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne** obejmujące zabudowę mieszkaniową, **w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:**

1. dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
2. obszary uzupełnienia zabudowy. (wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729) czy jego rozszerzenie wyznaczone zgodnie z § 1 ust. 5 i 6 ww. rozporządzenia);
3. z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, dopuszcza się uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Obszar gminy przeanalizowano pod kątem możliwości realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełnień luk w istniejącej zabudowie. Ich chłonność obliczono na podstawie chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy. Na terenie gminy, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej dominuje lokalizowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wraz z budynkami towarzyszącymi tj. budynkami gospodarczymi, garażowymi czy inwentarskimi, co wlicza się do wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy. W związku z powyższym, w celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, wyrażonej w liczbie osób przyjęto, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka go średnia liczba osób przypadająca na jeden lokal mieszkalny zgodna z danymi GUS.

1. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności stref planistycznych dla terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Sobolew obowiązuje 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały przedstawione w tabeli 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz jest obecnie w trakcie sporządzania. Ww. plany charakteryzują się różnym czasem uchwalenia, co wiąże się z różnym zakresem ustaleń dla poszczególnych terenów. Jedynie cztery plany miejscowe wyznaczają tereny umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej, z czego na terenie trzech udało się wyznaczyć działki chłonne (uchwała Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r., uchwała Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r., uchwała Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.).

Na terenie gminy 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 umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie. Ponieważ strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 1SJ-42SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową 1SZ-48SZ wyznaczono w terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz określono gminne standardy urbanistyczne wynikające z ustaleń tych planów, można założyć, że dalsza zabudowa w tych terenach będzie kształtować się zgodnie z zapisami ww. planów miejscowych. **W związku z tym chłonność terenów niezabudowanych dla tych dwóch stref zdecydowano się obliczyć uwzględniając zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

W celu obliczenia chłonności posłużono się wielkością nowo wydzielonej działki budowlanej. Plany miejscowe przyjęte uchwałami Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. oraz

Nr z dnia ... ustalają parametr minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej o wartości 800 m² dla terenów oznaczonych symbolem MN i MNW i 1000 m² dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i MNW-U. Dla pozostałych terenów mieszkaniowych i innych planów miejscowych nie wskazano ww. parametru. W związku z powyższym dla terenów umożliwiających lokalizację zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej również przyjęto średnią wielkość działki w wysokości 1000 m². W przypadku zabudowy zagrodowej w oparciu o istniejące działki budowlane przyjęto wartość średniej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m².

W następnej kolejności założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,95 osób. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Sobolew przypada średnio 2,93 osoby.

W przypadku funkcji mieszanych (np. MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%.

Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową*Źródło: Opracowanie własne*

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
1.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	8MN	2183,16	1	2183,16	800	2
2.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	7MN	951,95	1	951,95	800	1
3.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	6MN	4605,21	1	4605,21	800	5
4.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	6MN	1020,02	1	1020,02	800	1
5.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	6MN	7173,50	1	7173,50	800	8
6.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	1MN	5386,14	1	5386,14	800	6
7.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	1MN	9539,87	1	9539,87	800	11
8.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	1MN	18140,60	1	18140,60	800	22
9.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	2MN	11914,80	1	11914,80	800	14
10.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	3MN	9674,02	1	9674,02	800	12
11.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	3MN	14799,90	1	14799,90	800	18
12.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	4MN	22302,50	1	22302,50	800	27
13.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	5MN	12491,80	1	12491,80	800	15

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
14.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	10MN	10300,90	1	10300,90	800	12
15.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	12MN	11159,90	1	11159,90	800	13
16.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	12MN	2054,31	1	2054,31	800	2
17.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	12MN	8748,37	1	8748,37	800	10
18.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	13MN	3797,69	1	3797,69	800	4
19.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	14MN	9684,93	1	9684,93	800	12
20.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	23MN	11183,40	1	11183,40	800	13
21.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	16MN	17555,50	1	17555,50	800	21
22.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	17MN	65991,90	1	65991,90	800	82
23.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	18MN	3206,15	1	3206,15	800	4
24.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	19MN	3040,21	1	3040,21	800	3
25.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	20MN	2718,11	1	2718,11	800	3
26.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	21MN	71360,50	1	71360,50	800	89
27.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	22MN	11123,70	1	11123,70	800	13

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
28.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	25MN	3721,35	1	3721,35	800	4
29.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	26MN	9811,57	1	9811,57	800	12
30.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	27MN	10524,30	1	10524,30	800	13
31.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	28MN	2923,56	1	2923,56	800	3
32.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	29MN	2041,69	1	2041,69	800	2
33.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	29MN	19028,60	1	19028,60	800	23
34.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	24MN	23753,40	1	23753,40	800	29
35.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	24MN	12799,60	1	12799,60	800	15
36.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	24MN	18183,00	1	18183,00	800	22
37.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	24MN	69206,50	1	69206,50	800	86
38.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	30MN	5089,81	1	5089,81	800	6
39.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	31MN	2003,14	1	2003,14	800	2
40.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	31MN	1321,78	1	1321,78	800	1
41.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	32MN	5186,87	1	5186,87	800	6

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
42.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	34MN	1837,80	1	1837,80	800	2
43.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	34MN	5024,44	1	5024,44	800	6
44.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	34MN	10527,40	1	10527,40	800	13
45.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	35MN	11591,90	1	11591,90	800	14
46.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	36MN	11727,00	1	11727,00	800	14
47.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	36MN	24590,30	1	24590,30	800	30
48.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	37MN	1032,96	1	1032,96	800	1
49.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	38MN	2978,22	1	2978,22	800	3
50.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	39MN	13680,80	1	13680,80	800	17
51.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	40MN	3879,48	1	3879,48	800	4
52.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	41MN	5576,96	1	5576,96	800	6
53.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	42MN	2847,82	1	2847,82	800	3
54.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	43MN	2376,51	1	2376,51	800	2
55.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	44MN	6707,48	1	6707,48	800	8

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
56.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	46MN	5541,44	1	5541,44	800	6
57.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	47MN	3225,84	1	3225,84	800	4
58.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	47MN	2332,06	1	2332,06	800	2
59.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	47MN	5893,78	1	5893,78	800	7
60.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	47MN	3715,12	1	3715,12	800	4
61.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	48MN	3041,15	1	3041,15	800	3
62.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	49MN	2045,16	1	2045,16	800	2
63.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	50MN	17714,40	1	17714,40	800	22
64.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	51MN	6986,03	1	6986,03	800	8
65.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	52MN	3469,46	1	3469,46	800	4
66.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	53MN	13272,40	1	13272,40	800	16
67.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	54MN	1491,35	1	1491,35	800	1
68.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	55MN	4884,44	1	4884,44	800	6
69.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	56MN	1848,90	1	1848,90	800	2

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
70.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	1RM	4590,35	1	4590,35	2000	2
71.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	2RM	2610,46	1	2610,46	2000	1
72.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	3RM	11186,30	1	11186,30	2000	5
73.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	8RM	10108,20	1	10108,20	2000	5
74.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	12RM	6616,77	1	6616,77	2000	3
75.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	12RM	6341,49	1	6341,49	2000	3
76.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	12RM	4544,89	1	4544,89	2000	2
77.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	17RM	14867,40	1	14867,40	2000	7
78.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	18RM	16038,30	1	16038,30	2000	8
79.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	26RM	5304,08	1	5304,08	2000	2
80.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	26RM	4713,39	1	4713,39	2000	2
81.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	26RM	10692,20	1	10692,20	2000	5
82.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	26RM	3661,96	1	3661,96	2000	1
83.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	27RM	5316,16	1	5316,16	2000	2

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
84.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	28RM	917,56	1	917,56	2000	1
85.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	30RM	4505,85	1	4505,85	2000	2
86.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	33RM	1587,23	1	1587,23	2000	1
87.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	34RM	2669,60	1	2669,60	2000	1
88.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	36RM	11952,30	1	11952,30	2000	5
89.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	37RM	3888,32	1	3888,32	2000	1
90.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	38RM	1772,29	1	1772,29	2000	1
91.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	39RM	4189,95	1	4189,95	2000	2
92.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	40RM	26152,20	1	26152,20	2000	13
93.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	41RM	22966,00	1	22966,00	2000	11
94.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	42RM	22755,00	1	22755,00	2000	11
95.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	43RM	15194,90	1	15194,90	2000	7
96.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	44RM	9242,52	1	9242,52	2000	4
97.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	46RM	1565,28	1	1565,28	2000	1

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
98.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	47RM	16242,80	1	16242,80	2000	8
99.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	48RM	1469,03	1	1469,03	2000	1
100.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	48RM	3247,12	1	3247,12	2000	1
101.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	49RM	2841,18	1	2841,18	2000	1
102.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	49RM	4545,35	1	4545,35	2000	2
103.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	50RM	1686,54	1	1686,54	2000	1
104.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	50RM	6045,36	1	6045,36	2000	3
105.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	50RM	6901,46	1	6901,46	2000	3
106.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	51RM	17308,00	1	17308,00	2000	8
107.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	52RM	17212,60	1	17212,60	2000	8
108.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	52RM	2794,36	1	2794,36	2000	1
109.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	53RM	27323,60	1	27323,60	2000	13
110.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	54RM	19602,50	1	19602,50	2000	9
111.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	55RM	12833,70	1	12833,70	2000	6

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
112.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	56RM	51996,70	1	51996,70	2000	25
113.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	56RM	4708,05	1	4708,05	2000	2
114.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	58RM	5497,82	1	5497,82	2000	2
115.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	59RM	5461,76	1	5461,76	2000	2
116.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	59RM	51154,10	1	51154,10	2000	25
117.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	60RM	2120,02	1	2120,02	2000	1
118.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	64RM	13637,50	1	13637,50	2000	6
119.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	65RM	13318,90	1	13318,90	2000	6
120.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	2MN/U	16376,80	0,5	8188,40	1000	8
121.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	4	4MN/U	1134,65	0,5	567,33	1000	1
122.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	6MN/U	5583,95	0,5	2791,98	1000	2
123.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	9MN/U	4448,81	0,5	2224,41	1000	2
124.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	10MN/U	1248,62	0,5	624,31	1000	1
125.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	9	11MN/U	6676,32	0,5	3338,16	1000	3

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
126.	Nr XLIII/329/2022 z dnia 15 lipca 2022 r.	16	12MN/U	22763,00	0,5	11381,50	1000	11
127.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	2MN/U	3344,94	0,5	1672,47	1000	1
128.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	6MN/U	2558,92	0,5	1279,46	1000	1
129.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	6MN/U	2318,06	0,5	1159,03	1000	1
130.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	3MN/U	788,76	0,5	394,38	1000	1
131.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	3MN/U	3122,28	0,5	1561,14	1000	1
132.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	5MN/U	11288,00	0,5	5644,00	1000	5
133.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	8MN/U	5128,49	0,5	2564,25	1000	2
134.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	7MN/U	9969,00	0,5	4984,50	1000	4
135.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	9MN/U	2474,17	0,5	1237,08	1000	1
136.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	9MN/U	2868,31	0,5	1434,16	1000	1
137.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	4MN/U	920,62	0,5	460,31	1000	1
138.	Nr IX/81/99 z dnia 22 lutego 1999 r.	15	4MN/U	1163,77	0,5	581,89	1000	1
139.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	1207,81	0,5	603,91	1000	1
140.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	3911,92	0,5	1955,96	1000	1
141.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	3943,30	0,5	1971,65	1000	1

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
142.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	1317,42	0,5	658,71	1000	1
143.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	2202,32	0,5	1101,16	1000	1
144.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	1525,22	0,5	762,61	1000	1
145.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	2620,43	0,5	1310,21	1000	1
146.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	3574,61	0,5	1787,31	1000	1
147.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	2545,01	0,5	1272,51	1000	1
148.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	791,18	0,5	395,59	1000	1
149.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	1305,63	0,5	652,82	1000	1
150.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	5772,32	0,5	2886,16	1000	2
151.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	4473,01	0,5	2236,50	1000	2
152.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	3MR/MN-U	7297,58	0,5	3648,79	1000	3
153.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	1MR/MN-U	1799,76	0,5	899,88	1000	1
154.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	1MR/MN-U	1106,01	0,5	553,01	1000	1
155.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	1MR/MN-U	5000,15	0,5	2500,07	1000	2
156.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	1MR/MN-U	2716,50	0,5	1358,25	1000	1
157.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	1MR/MN-U	26534,80	0,5	13267,40	1000	13
158.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	2MR/MN-U	1284,14	0,5	642,07	1000	1
159.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	2MR/MN-U	3410,62	0,5	1705,31	1000	1
160.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	2MR/MN-U	2009,44	0,5	1004,72	1000	1
161.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	2MR/MN-U	4327,86	0,5	2163,93	1000	2
162.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	1MR/MN-U	8512,07	0,5	4256,04	1000	4
163.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	1MR/MN-U	6266,79	0,5	3133,40	1000	3
164.	Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	15	1MR/MN-U	2291,36	0,5	1145,68	1000	1
165.	Nr ... z dnia ...	15	1MNW	1228,30	1	1228,30	800	1
166.	Nr ... z dnia ...	15	1MNW	8893,11	1	8893,11	800	11
167.	Nr ... z dnia ...	15	2MNW	14778,60	1	14778,60	800	18
168.	Nr ... z dnia ...	15	3MNW	4774,75	1	4774,75	800	5
169.	Nr ... z dnia ...	15	1RZM	2826,38	1	2826,38	2000	1
170.	Nr ... z dnia ...	15	2RZM	1038,44	1	1038,44	2000	1

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
171.	Nr ... z dnia ...	3	3RZM	69988,90	1	69988,90	2000	34
172.	Nr ... z dnia ...	3	4RZM	43335,20	1	43335,20	2000	21
173.	Nr ... z dnia ...	3	5RZM	21042,30	1	21042,30	2000	10
174.	Nr ... z dnia ...	2	7MNW	51883,10	1	51883,10	800	64
175.	Nr ... z dnia ...	2	9MNW	8111,04	1	8111,04	800	10
176.	Nr ... z dnia ...	2	9MNW	6143,42	1	6143,42	800	7
177.	Nr ... z dnia ...	2	9MNW	1417,60	1	1417,60	800	1
178.	Nr ... z dnia ...	2	9MNW	20237,70	1	20237,70	800	25
179.	Nr ... z dnia ...	2	9MNW	7639,85	1	7639,85	800	9
180.	Nr ... z dnia ...	2	8MNW	24779,50	1	24779,50	800	30
181.	Nr ... z dnia ...	2	13MNW	10541,90	1	10541,90	800	13
182.	Nr ... z dnia ...	2	13MNW	6715,12	1	6715,12	800	8
183.	Nr ... z dnia ...	2	10MNW	4858,16	1	4858,16	800	6
184.	Nr ... z dnia ...	2	12MNW	11238,20	1	11238,20	800	14
185.	Nr ... z dnia ...	2	10MNW	9920,76	1	9920,76	800	12
186.	Nr ... z dnia ...	2	8MNW	26202,30	1	26202,30	800	32
187.	Nr ... z dnia ...	2	6MNW	19308,60	1	19308,60	800	24
188.	Nr ... z dnia ...	2	11MNW	21202,10	1	21202,10	800	26
189.	Nr ... z dnia ...	2	14MNW	3041,38	1	3041,38	800	3
190.	Nr ... z dnia ...	2	16MNW	33096,10	1	33096,10	800	41
191.	Nr ... z dnia ...	2	15MNW	12037,70	1	12037,70	800	15
192.	Nr ... z dnia ...	2	18MNW	9205,27	1	9205,27	800	11
193.	Nr ... z dnia ...	2	19MNW	2577,77	1	2577,77	800	3
194.	Nr ... z dnia ...	2	19MNW	3369,77	1	3369,77	800	4
195.	Nr ... z dnia ...	2	19MNW	2667,93	1	2667,93	800	3
196.	Nr ... z dnia ...	2	21MNW	40727,40	1	40727,40	800	50
197.	Nr ... z dnia ...	2	5MNW	4175,97	1	4175,97	800	5
198.	Nr ... z dnia ...	2	21MNW	14134,90	1	14134,90	800	17
199.	Nr ... z dnia ...	2	5MNW	20812,10	1	20812,10	800	26

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
200.	Nr ... z dnia ...	2	6RZM	7028,10	1	7028,10	2000	3
201.	Nr ... z dnia ...	2	8RZM	5820,50	1	5820,50	2000	2
202.	Nr ... z dnia ...	2	17MNW	6975,33	1	6975,33	800	8
203.	Nr ... z dnia ...	2	17MNW	10024,30	1	10024,30	800	12
204.	Nr ... z dnia ...	2	4MNW	15698,90	1	15698,90	800	19
205.	Nr ... z dnia ...	2	4MNW	3025,57	1	3025,57	800	3
206.	Nr ... z dnia ...	2	4MNW	7362,59	1	7362,59	800	9
207.	Nr ... z dnia ...	2	20MNW	13016,60	1	13016,60	800	16
208.	Nr ... z dnia ...	2	20MNW	5509,85	1	5509,85	800	6
209.	Nr ... z dnia ...	2	7RZM	6074,72	1	6074,72	2000	3
210.	Nr ... z dnia ...	2	4MNW	2569,93	1	2569,93	800	3
211.	Nr ... z dnia ...	2	4MNW	6789,51	1	6789,51	800	8
212.	Nr ... z dnia ...	2	18MNW	2629,24	1	2629,24	800	3
213.	Nr ... z dnia ...	2	18MNW	7629,82	1	7629,82	800	9
214.	Nr ... z dnia ...	15	24MNW	5049,77	1	5049,77	800	6
215.	Nr ... z dnia ...	15	24MNW	1495,32	1	1495,32	800	1
216.	Nr ... z dnia ...	15	38MNW	1301,38	1	1301,38	800	1
217.	Nr ... z dnia ...	15	39MNW	8869,00	1	8869,00	800	11
218.	Nr ... z dnia ...	15	38MNW	6985,80	1	6985,80	800	8
219.	Nr ... z dnia ...	15	29MNW	6199,09	1	6199,09	800	7
220.	Nr ... z dnia ...	15	29MNW	8111,57	1	8111,57	800	10
221.	Nr ... z dnia ...	15	29MNW	7711,04	1	7711,04	800	9
222.	Nr ... z dnia ...	15	28MNW	3132,25	1	3132,25	800	3
223.	Nr ... z dnia ...	15	28MNW	3046,16	1	3046,16	800	3
224.	Nr ... z dnia ...	15	33MNW	8561,11	1	8561,11	800	10
225.	Nr ... z dnia ...	15	33MNW	20176,50	1	20176,50	800	25
226.	Nr ... z dnia ...	15	34MNW	883,78	1	883,78	800	1
227.	Nr ... z dnia ...	15	34MNW	693,91	1	693,91	800	1
228.	Nr ... z dnia ...	15	23MNW	10262,70	1	10262,70	800	12

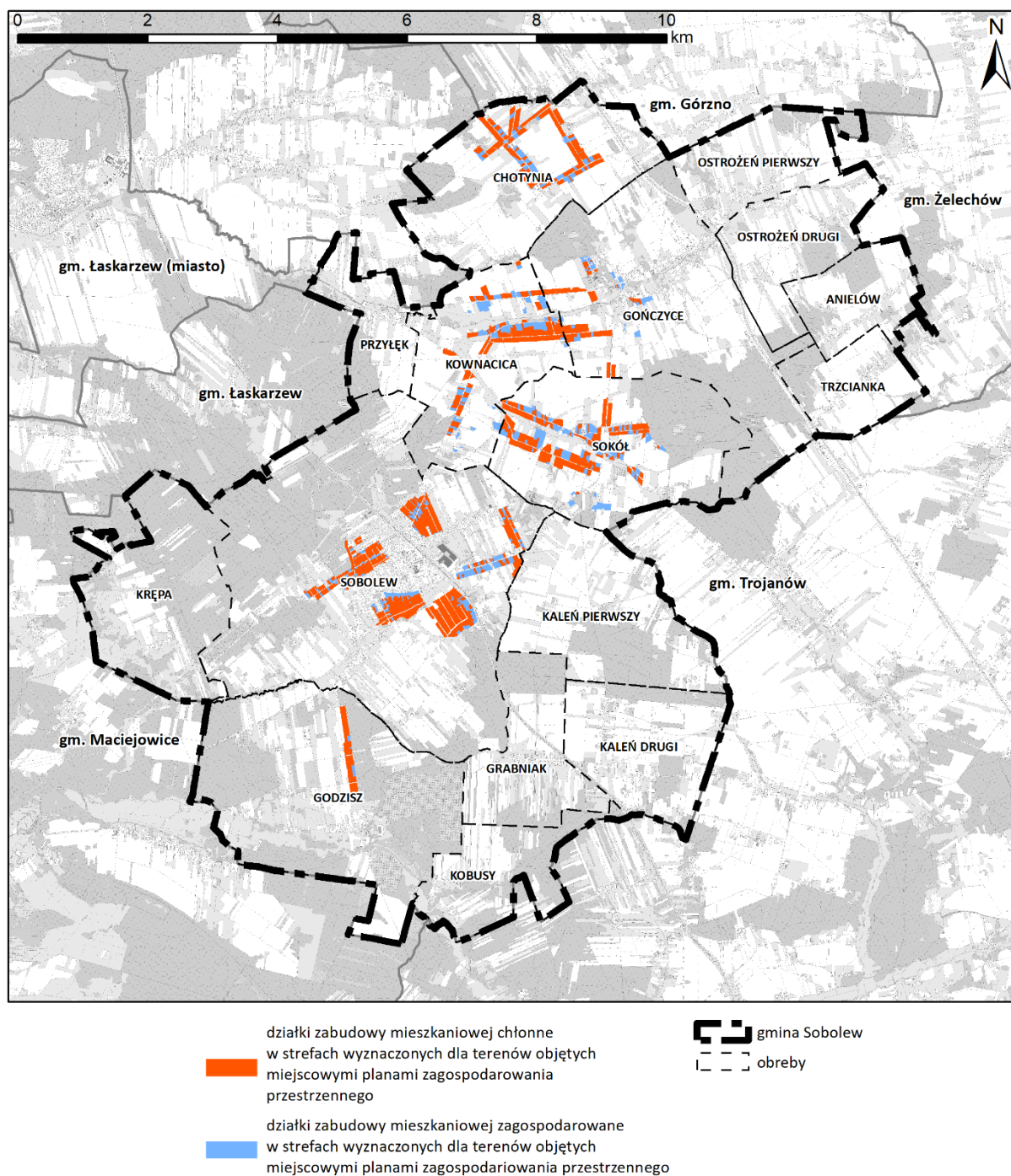
Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
229.	Nr ... z dnia ...	15	25MNW	3455,15	1	3455,15	800	4
230.	Nr ... z dnia ...	15	26MNW	3938,56	1	3938,56	800	4
231.	Nr ... z dnia ...	15	1MNW-U	9604,56	0,5	4802,28	1000	4
232.	Nr ... z dnia ...	15	36MNW	14098,40	1	14098,40	800	17
233.	Nr ... z dnia ...	15	32MNW	5942,10	1	5942,10	800	7
234.	Nr ... z dnia ...	15	31MNW	1136,86	1	1136,86	800	1
235.	Nr ... z dnia ...	15	30MNW	1911,07	1	1911,07	800	2
236.	Nr ... z dnia ...	15	27MNW	1289,09	1	1289,09	800	1
237.	Nr ... z dnia ...	15	27MNW	16223,50	1	16223,50	800	20
238.	Nr ... z dnia ...	15	2MNW-U	3091,69	0,5	1545,84	1000	1
239.	Nr ... z dnia ...	15	2MNW-U	2925,00	0,5	1462,50	1000	1
240.	Nr ... z dnia ...	15	22MNW	41911,10	1	41911,10	800	52
241.	Nr ... z dnia ...	15	37MNW	5253,71	1	5253,71	800	6
242.	Nr ... z dnia ...	15	35MNW	20762,10	1	20762,10	800	25
243.	Nr ... z dnia ...	15	26MNW	38308,90	1	38308,90	800	47
244.	Nr ... z dnia ...	15	42MNW	5478,02	1	5478,02	800	6
245.	Nr ... z dnia ...	15	44MNW	12647,90	1	12647,90	800	15
246.	Nr ... z dnia ...	15	42MNW	21283,30	1	21283,30	800	26
247.	Nr ... z dnia ...	15	43MNW	84454,20	1	84454,20	800	105
248.	Nr ... z dnia ...	15	3MNW-U	12324,70	0,5	6162,35	1000	6
249.	Nr ... z dnia ...	15	3MNW-U	1081,01	0,5	540,51	1000	1
250.	Nr ... z dnia ...	15	45MNW	584,55	1	584,55	800	1
251.	Nr ... z dnia ...	15	45MNW	508,76	1	508,76	800	1
252.	Nr ... z dnia ...	15	40MNW	9241,38	1	9241,38	800	11
253.	Nr ... z dnia ...	15	40MNW	7112,08	1	7112,08	800	8
254.	Nr ... z dnia ...	15	40MNW	17873,80	1	17873,80	800	22
255.	Nr ... z dnia ...	15	41MNW	17058,30	1	17058,30	800	21
256.	Nr ... z dnia ...	15	4MNW-U	103426,00	0,5	51713,00	1000	51
257.	Nr ... z dnia ...	15	5MNW-U	41975,90	0,5	20987,95	1000	20

Lp.	Plan	Numer obrębu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej [m ²]	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
258.	Nr ... z dnia ...	15	11MNW-U	8616,13	0,5	4308,06	1000	4
259.	Nr ... z dnia ...	15	6MNW-U	11456,20	0,5	5728,10	1000	5
260.	Nr ... z dnia ...	15	7MNW-U	112951,00	0,5	56475,50	1000	56
261.	Nr ... z dnia ...	15	12MNW-U	7319,58	0,5	3659,79	1000	3
262.	Nr ... z dnia ...	15	7MNW-U	2697,27	0,5	1348,64	1000	1
263.	Nr ... z dnia ...	15	8MNW-U	48113,40	0,5	24056,70	1000	24
264.	Nr ... z dnia ...	15	10MNW-U	47219,00	0,5	23609,50	1000	23
265.	Nr ... z dnia ...	15	9MNW-U	43928,90	0,5	21964,45	1000	21
SUMA – liczba działek chłonnych								2 593
	LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gospodarstwa domowego							7 597

Chłonność położonych na terenie gminy Sobolew stref planistycznych w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi **7 597 osób**.

Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne



2. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH OBSZAREM UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY POZA GRANICAMI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Oprócz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wyznaczonych w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym gminy Sobolew wyznaczono także strefy SJ i SZ w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie stanowią terenów chłonnych, **dlatego obliczono chłonność wyłącznie na terenach objętych obszarem uzupełnienia zabudowy w lukach w istniejącej zabudowie w ww. strefach.**

Obszary uzupełnienia zabudowy pozbawione istniejącej zabudowy, możliwe do zagospodarowania (chłonne), wyznaczone w planie ogólnym gminy Sobolew mają powierzchnię 1 892 127,13 m² – z czego obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 1 529 705,59 m², a strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) 362 421,54 m². Powierzchnia terenów chłonnych w obszarach uzupełnienia zabudowy jest większa niż powierzchnia poszerzeń obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ chłonne działki obejmował także wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy.

W celu obliczenia chłonności posłużono się wielkością działki budowlanej. Na podstawie analizy zagospodarowanych działek przyjęto założenia dotyczące średniej wielkości działki budowlanej – 1 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 3 000 m² dla zabudowy zagrodowej.

Analizowane tereny obejmują strefy wielofunkcyjne, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. W związku z tym przyjęto założenie, że jedynie część powierzchni wyznaczonych stref zostanie zagospodarowana pod zabudowę mieszkaniową. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych. Założono, że w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) funkcja mieszkaniowa pochłonie 70% powierzchni strefy, a w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 80% powierzchni strefy.

Założono, że na jednej działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny. Przyjęto, że w każdym lokalu mieszkalnym zamieszka średnio 2,93 osób. Zgodnie z danymi GUS (stan na

31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Sobolew przypada średnio 2,93 osób. W przypadku działek mniejszych niż przyjęte założenia, które jednak uznano za chłonne przyjęto, że powstanie na nich jeden budynek mieszkalny.

W poniższej tabeli zaprezentowano sposób obliczenia sumy chłonności obszarów niezabudowanych położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy

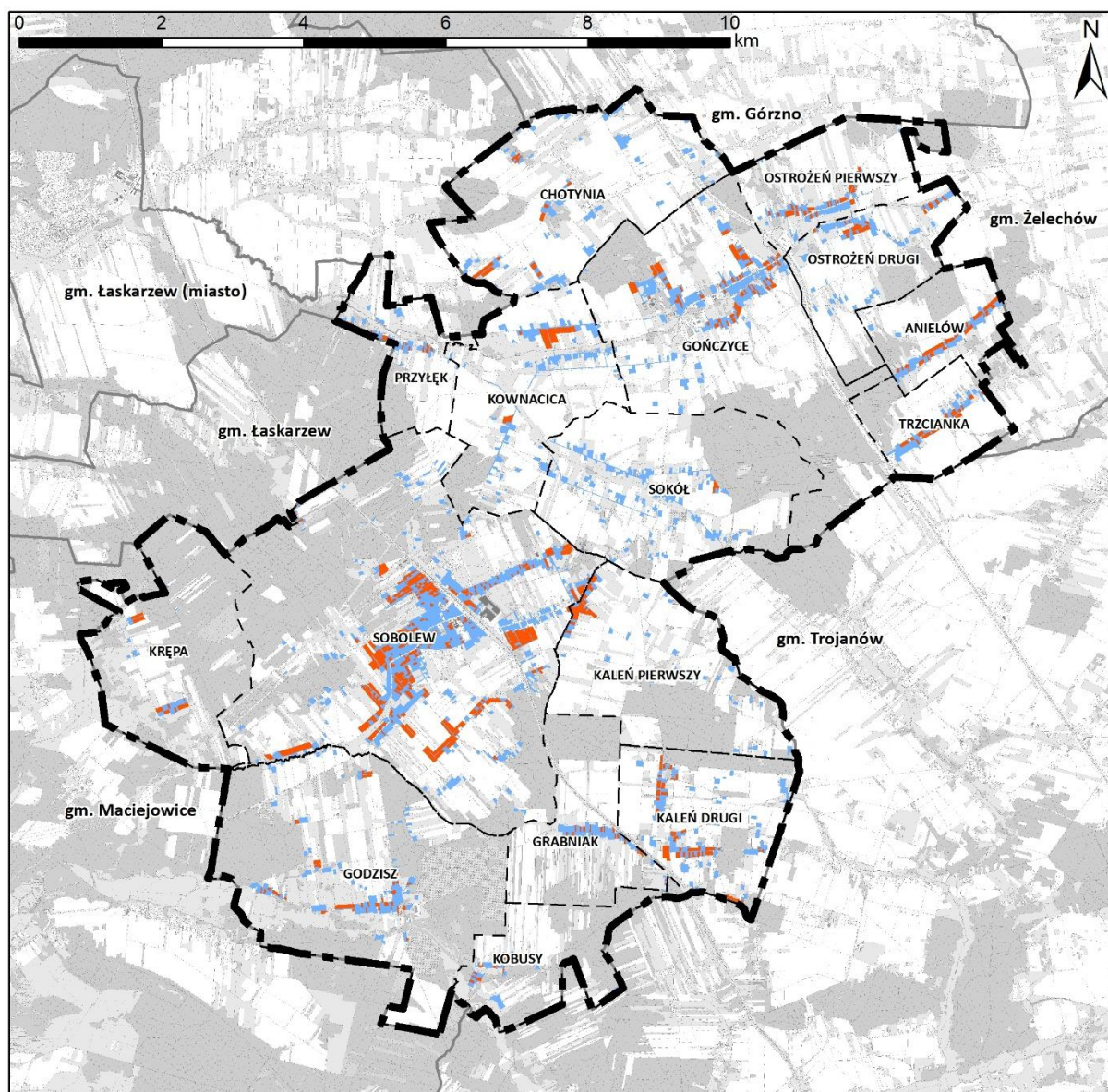
Strefa	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia funkcji mieszkaniowej	Pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
SJ	1 419 461,22	0,7	1 010 556,78	1000	938
SZ	303 411,05	0,8	225 837,02	3000	199
SUMA – liczba działek chłonnych					1 137
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego					3 331

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Sobolew wynosi **3 331 osób**.

Rysunek 4 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne



- | | | | |
|---|---|--|-------------|
|  | działki zabudowy mieszkaniowej chłonne
w strefach wyznaczonych dla terenów objętych
obszarem uzupełnienia zabudowy poza granicami
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego |  | gm. Sobolew |
|  | działki zabudowy mieszkaniowej chłonne
w strefach wyznaczonych dla terenów objętych
obszarem uzupełnienia zabudowy poza granicami
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego |  | obreby |

3. Podsumowanie

Plan ogólny gminy Sobolew wyznacza strefy SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie 10 928 osób. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sobolew wynosi 1000 os. Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Sobolew nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

VI. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. STAN ISTNIEJĄCY

Gmina Sobolew położona jest w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w południowo-zachodniej części Niziny Południowopodlaskiej, na Wysoczyźnie Żelechowskiej. Ponadto niewielki południowo-zachodni fragment gminy (wieś Godzisz) położony jest w Dolinie Środkowej Wisły. Obszar gminy rozpościera się na wysokości od ok. 119 m n.p.m. do 178 m n.p.m. nad rzekami Okrzejka, Promnik i Łukówka. Sobolew jest gminą wiejską należącą do powiatu garwolińskiego, w skład której wchodzi 16 miejscowości: Nowa Krępa, Godzisz, Kobusy, Grabniak, Kaleń Pierwszy, Kaleń Drugi, Sokół, Kownacica, Przyłęk, Sobolew, Chotynia, Gończyce, Trzcianka, Anielów, Ostrożeń Pierwszy i Ostrożeń Drugi. Gmina graniczy z pięcioma gminami: od zachodu z gminą Maciejowice, od północy z gminami Łaskarzew i Górzno, od wschodu z gminą Żelechów i od południowego wschodu z gminą Trojanów. Gmina znajduje się w odległości 18 km od województwa lubelskiego.

Przez gminę Sobolew przebiega droga krajowa nr 17, która łączy Warszawę, z Garwolinem i Lublinem. Droga jest częścią drogi ekspresowej S17, która stanowi ważny ciąg komunikacyjny łączący północ z południowo-wschodnią częścią kraju. Położenie w niedalekiej odległości od Lublina i Warszawy, na przecięciu ważnego szlaku komunikacyjnego stanowi znaczący atut gminy. Gminę obsługuje węzeł drogi ekspresowej w Gończych. Przez Sobolew przebiega również droga wojewódzka nr 807 relacji Łuków-Żelechów-Maciejowice. Ponadto w bliskim sąsiedztwie gminy znajduje się również droga wojewódzka nr 801. Na terenie gminy położona jest stacja kolejowa, przez którą przebiega linia kolejowa nr 7 (E28) relacji Warszawa – Dęblin – Lublin – Chełm – Dorohusk. Gmina Sobolew leży w odległości 88 km (ok. 1 h 20 min jazdy samochodem) od stolicy województwa mazowieckiego – Warszawy, ponadto w odległości 94 km (ok. 1 h jazdy samochodem) od gminy w kierunku południowo-wschodnim znajduje się Lublin – stolica województwa lubelskiego. Inne pobliskie ośrodki o randze krajowej to Kielce – oddalony o 140 km (ok. 1 h 45 min podróży samochodem) oraz Kraków – oddalone o 146 km (ok. 2 h 20 min podróży samochodem). W niedalekiej odległości (65 km) położony jest ośrodek o znaczeniu regionalnym Radom (ok. 1 h 30 min jazdy samochodem). Odległość do najbliższego przejścia granicznego z Rosją (Obwodem Kaliningradzkim) w Grzechotki-Mamowo wynosi 159 km. Sobolew jest również dobrze skomunikowany z pobliskimi międzynarodowymi portami lotniczymi, odległość do lotniska w Warszawie wynosi 90 km, zaś do lotniska w Radomiu – 61 km.

Gmina Sobolew jest gminą wiejską, której siedzibą jest miejscowość Sobolew. W skład gminy wchodzi 18 sołectw: Anielów, Chotynia, Godzisz, Gończyce, Grabniak, Kaleń Drugi, Kaleń Pierwszy, Kobusy, Kownacica, Nowa Krępa, Ostrożeń Drugi, Ostrożeń Pierwszy, Przyłęk, Sobolew I, Sobolew II, Sobolew III, Sokół, Trzcianka. Struktura przestrzenna gminy Sobolew jest typowa dla gmin wiejskich w powiecie Garwolińskim. Większość powierzchni gminy (ponad

90%) stanowią grunty rolne oraz leśne. Układ przestrzenny gminy opiera się na dwóch najbardziej wykształconych ośrodkach – miejscowości Sobolew oraz w mniejszym stopniu miejscowości Gończyce, które pełnią funkcję centrów usługowych dla pozostałych miejscowości, które mają charakter rolniczo-mieszkaniowy. W poszczególnych miejscowościach dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową zagrodową. Struktura zabudowy większości miejscowości w gminie Sobolew jest niejednorodna – miejscowości mają charakter typowych ulicówek z zabudowaniami zgrupowanymi wzdłuż najważniejszych dróg lub drogi przebiegających przez miejscowość, ale jednocześnie na terenie gminy występuje bardzo dużo rozproszonej zabudowy, którą stanowią w większości zabudowania siedliskowe otoczone rozległymi polami uprawnymi.

Najbardziej rozwiniętym ośrodkiem w gminie jest jej siedziba, czyli miejscowość Sobolew, która cechuje się na tle całej gminy bardzo wysoką gęstością oraz zwartością zabudowy. Sobolew na osi północny-zachód – południowy-wschód jest przecięty linią kolejową nr 7 wraz ze stacją kolejową Sobolew zlokalizowaną w centrum miejscowości. Wieś posiada wykształcony układ ulic i kwartałów zabudowy. Zabudowa jest jednak rozłożona nierównomiernie – większość zabudowań zlokalizowanych jest w południowo-zachodniej części miejscowości. Zabudowa mieszkaniowa jest uzupełniona poprzez znaczącą ilość zabudowy usługowej. W Sobolewie zlokalizowana jest także większość usług publicznych dostępnych w gminie. W związku z powyższym Sobolew stanowi gminne centrum usług komercyjnych i publicznych, które zapewnia obsługę potrzeb mieszkańców nie tylko Sobolewa, ale także innych wsi, które są w bardzo skromnym stopniu wyposażone w usługi. W północno-wschodniej części Sobolewa wyróżnia się rozległy zakład produkcyjny „Sante”, który jest jednym z największych pracodawców w gminie. Drugim najbardziej rozwiniętym ośrodkiem wiejskim w gminie jest miejscowość Gończyce, która pełni podobną do Sobolewa rolę centrum usługowego gminy, jednak jest znacząco mniejsza. Zabudowa Gończyc rozciąga się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 807 w sąsiedztwie skrzyżowania z dawnym przebiegiem drogi krajowej nr 17. Dominuje tu zwarta zabudowa zagrodowa uzupełniana budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i pojedynczymi budynkami usługowymi. Wiele obiektów usługowych jest realizowanych w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej.

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jest zgodny z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 oraz Strategią rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku.

„Plan nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

Plan stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,
- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej,
- zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych,
- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,
- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,
- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami.”

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne. Gmina Sobolew kwalifikuje się do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych. Plan ustala dla takich obszarów funkcjonalnych następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska,
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego,
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne,
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

W zakresie bezpieczeństwa Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje obszar gminy Sobolew jako teren umiarkowanego poziomu ryzyka występowania powodzi – zlewnia Wisły Mazowieckiej. Ponadto plan wskazuje występowanie obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych wyznaczonych zgodnie z Systemem Ochrony Przeciwośuwiskowej.

W zakresie infrastruktury transportowej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Sobolew wskazuje przebieg:

- Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T (sieć bazowa: S17 Warszawa – Lublin),
- drogi krajowej nr 17,
- drogi wojewódzkiej nr 807 Maciejowice – Sobolew – Żelechów – gr. woj.,
- linii kolejowej nr 7 (CE28) Warszawa – Lublin – Dorohusk,
- regionalnej trasy rowerowej.

W zakresie infrastruktury energetycznej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze gminy Sobolew przebieg:

- linii 400 kV Kozienice – Siedlce Ujrzanów,
- gazociągu DN 500 Wronów – Rembelszczyzna,
- gazociągu DN 200/150 Gończyce – Łuków – Siedlce,
- gazociągu DN 150 do Maciejowic (odgałęzienie od gazociągu Rembelszczyzna – Wronów).

W zakresie infrastruktury sieci szerokopasmowego internetu Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze gminy Sobolew przebieg mikrokanalizacji oraz lokalizację węzła NGA.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze gminy Sobolew tereny zamknięte PKP o powierzchni 45,4354 ha.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Sobolew uwzględnia występowanie dóbr kultury współczesnej:

- mogiła nieznanego żołnierza z II wojny światowej (drewno) – Godzisz,
- mogiły żołnierskie z II wojny światowej – cmentarz w Gończych,
- mogiła żołnierzy BCH poległych w II wojnie światowej (kamień) – cmentarz w Sobolewie,
- pomnik Kazimierza Marzysza przy szkole podstawowej w Sobolewie (granit).

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie gminy Sobolew wskazuje do realizacji następujące inwestycje celu publicznego:

- przebudowa linii kolejowej nr 7 na odcinku Warszawa – Lublin,
- budowa drogi S17 na odcinku Garwolin – Kurów,
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 807 na odcinku od skrzyżowania z drogą nr17 w stronę granicy województwa mazowieckiego i lubelskiego,
- rozbudowa gazociągu Wronów – Rembelszczyzna.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zapisów planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan ogólny gminy Sobolew uwzględnia zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego poprzez:

- Wyznaczenie stref otwartych, które obejmują obszar otoczenia rezerwatu przyrody oraz obszar chronionego krajobrazu, a także większe kompleksy leśne i zadrzewienia;
- Wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- Wyznaczenie stref planistycznych służących rozwojowi zabudowy związanej z rolnictwem i umożliwiającym utrzymanie produkcji rolnej w gminie, uwzględniając przy tym lokalizację tych stref względem zabudowy mieszkaniowej i ewentualne negatywne oddziaływanie tych terenów;
- Wyznaczenie stref planistycznych uwzględniających ochronę krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym oraz określeniem gminnych standardów urbanistycznych, które będą kształtowały ład przestrzenny;
- Wyznaczenie stref usługowych oraz gospodarczych w oparciu o zrównoważony rozwój funkcji pozarolniczych, które wspierającą działalność gospodarczą towarzyszącą produkcji rolnej.

3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Zasoby przyrodnicze gminy są chronione w sposób punktowy – na obszarze gminy ustanowiono siedem pomników przyrody. Większą formą jest obszar chronionego krajobrazu, przy czym obejmuje on jedynie skrajne fragmenty terenu gminy w jej południowo-zachodniej części.

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu został powołany w 1986 r., natomiast obowiązującym aktem prawnym jest uchwała Nr 141/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r., poz. 8531). Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

W granicach Nadwiślańskiego OChK zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) 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;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od rzeki Wisły i w obszarze Natura 2000, na pozostałym terenie w pasie szerokości 50 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu

wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne;

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

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

Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy:

- 1) tworzących zadrzewienia śródpolne drzew, których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza 30 cm - których usunięcie jest konieczne w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego;
- 2) drzew i krzewów, które obumarły lub nie rosną szansy na przeżycie (w tym złomów i wywrotów), które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 3) zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nieprzekraczającej 2 ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nieprzekraczającym 20 000 m³, jeżeli działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych - zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

Zakaz, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Pomniki przyrody w Sobolewie zostały powołane następującymi aktami prawnymi:

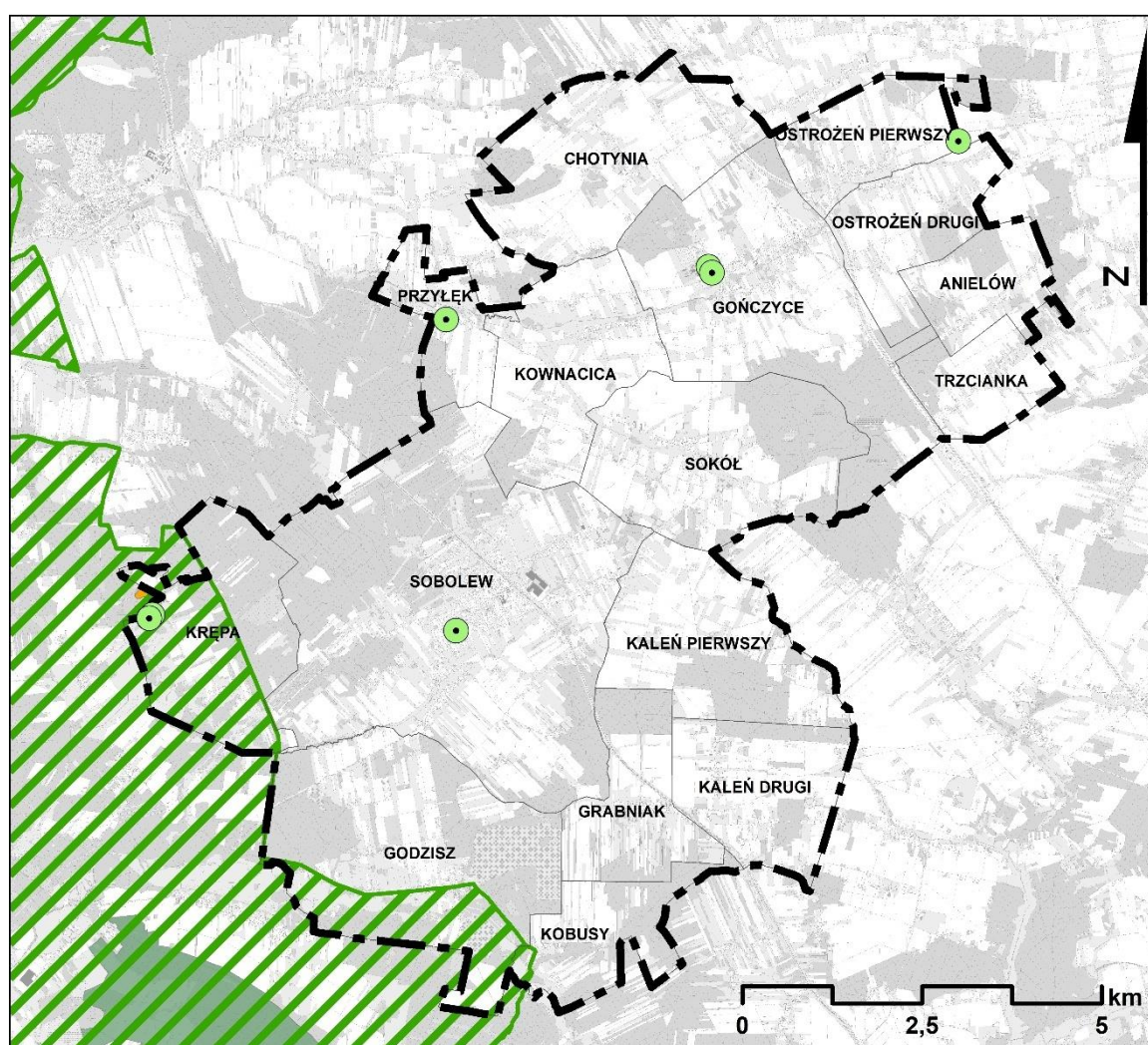
- Orzeczenie Nr 157 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Urzędzie Wojewódzkim w Siedlcach z dnia 26.10.1983 r. o uznaniu za pomnik przyrody – drzewo (lipa drobnolistna *Tilia cordata*);
- Rozporządzenie Nr 259 Wojewody Mazowieckiego z dnia 05 października 2001 r. w sprawie wprowadzenia pomników przyrody, określenia ich nazwy, położenia, otuliny oraz zakazów – drzewo (dąb szypułkowy *Quercus robur*);
- Orzeczenie Nr 156 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Urzędzie Wojewódzkim w Siedlcach z dnia 26.10.1983 r. o uznaniu za pomnik przyrody – grupa drzew (dwie sosny amerykańskie *Pinus strobus*);
- Orzeczenie Nr 378 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 24.08.1973 r. o uznaniu za pomnik przyrody – drzewo (lipa drobnolistna *Tilia cordata*);
- Rozporządzenie Nr 2796 z dnia 18.04.2003 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody – drzewo (wiąz szypułkowy *Ulmus laevis*);

- Orzeczenie Nr 403 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 26.09.1973 r. o uznaniu za pomnik przyrody – drzewo „Dąb z obrazkiem” (dąb szypułkowy *Quercus robur*);
- Rozporządzenie Nr 43/93 Wojewody Siedleckiego z dnia 15.12.1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody – drzewo (grusza pospolita *Pyrus communis*).

W stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy oraz odstępstwa zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13). Są to ograniczenia związane głównie z zakazem niszczenia lub przekształcenia obiektu, zmianą stosunków wodnych czy zmianą sposobu użytkowania ziemi.

Rysunek 5. Formy ochrony przyrody w granicach gminy Sobolew

(źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ)



- granice gminy
- obręby ewidencyjne
- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu
- pomnik przyrody
- obszar Natura 2000 Bagna Orońskie PLH140023 (poza granicą gminy)
- rezerwat przyrody Kopiec Kościuszki (poza granicą gminy)

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym występowania form ochrony przyrody

Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. Strefy 1SO i 2SO obejmują obszar chronionego krajobrazu, strefy 3SO-25SO obejmują duże kompleksy leśne. Dla ww. stref nie określono profilu dodatkowego ani gminnych standardów urbanistycznych.

Pozostałe strefy zostały wyznaczone w pierwszej kolejności na podstawie obecnego stanu zagospodarowania, zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przyjętej polityki przestrzennej określonej w dokumentach strategicznych gminy jak obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew.

4. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W gminie Sobolew **zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Okrzejka oraz rzeka Promnik**, dla których wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. $Q=1\%$ i $Q=10\%$. Są to obszary, na których zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania; lokalizowania nowych cmentarzy.

W obowiązującej ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) brak jest bezpośrednich zapisów o zakazie budowy obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, jednak z uwagi na negatywne konsekwencje dla ludności w przypadku wystąpienia powodzi, mimo braku powyższych zapisów, powinno unikać się lokalizacji zabudowy na tych terenach. Zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 4 projekt planu ogólnego gminy wymaga uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Według rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.), zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być sytuowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich sytuowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz na terenach zalewowych. Zatem do momentu wybudowania kanalizacji sanitarnej, lokalizacja nowej zabudowy na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi jest niemożliwa.

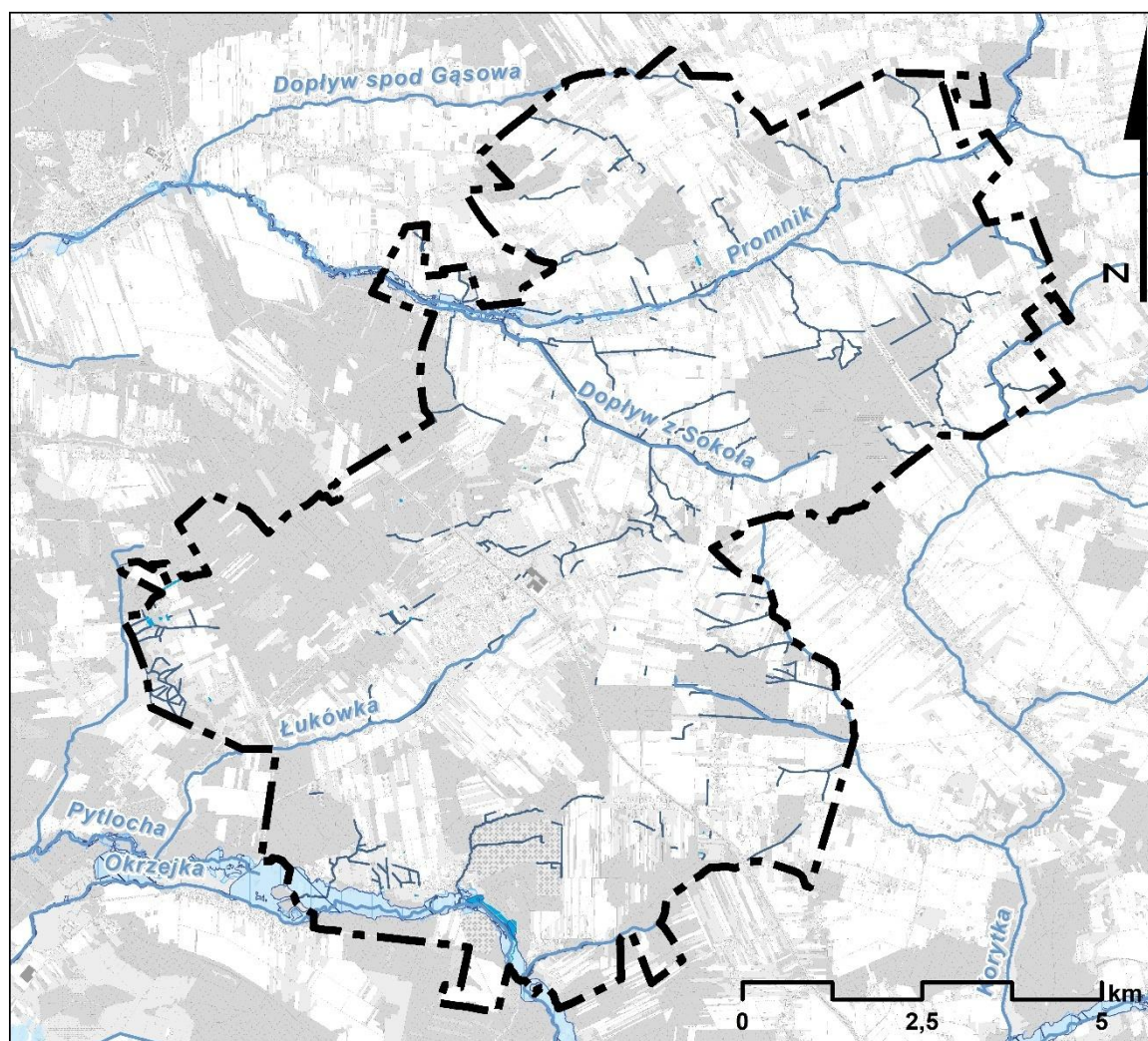
Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej

W obszarach powodziowych sugeruje się:

- nie lokalizować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach których gromadzone są substancje chemiczne stanowiące znaczące zagrożenie dla środowiska na skutek uwolnienia w wyniku powodzi;
- ograniczać lokalizację zabudowy na:
 - obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
 - obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- tereny rolnicze wykorzystywać jako trwałe użytki zielone, co jest korzystne ze względu na poprawę retencji wody w dolinie;
- posadawiać budynki tylko w przypadku możliwości doprowadzenia sieci kanalizacyjnej.

Rysunek 6. Zagrożenie powodziowe w gminie Sobolew

(źródło: opracowanie własne)



- | | |
|-------------------|--|
| granice gminy | obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat |
| rzeki | obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat |
| rowy melioracyjne | obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat |
| zbiorniki wodne | |

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału

W większości obszarów, na których występuje szczególne zagrożenie powodzią wyznaczono strefę otwartą.

Częściowo w obszarach zagrożenia powodziowego znajdują się tereny:

- niektóre tereny SZ, we wsi Przyłęk przez rzekę Promnik
- niektóre tereny SZ, SU i SP we wsi Godzisz, przez rzekę Okrzejkę.

Strefy umożliwiające realizację zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono ze względu na istniejącą zabudowę. Szczegółowe ustalenia dla tych terenów, w tym zakaz lokalizacji nowej zabudowy powinny zostać zawarte w sporządzonym dla tych obszarów miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. **Nie wyznaczono nowych terenów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.**

5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

W myśl art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Z kolei art. 192 ust. 1 zakazuje m.in. niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, utrudniania przepływu wody w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych, z tego względu należy zachować szczególną ostrożność przy wykonywaniu prac ziemnych w pobliżu rowów i rurociągów drenarskich tak aby ich nie uszkodzić.

Na terenie gminy Sobolew istnieją i funkcjonują urządzenia melioracji wodnych. Urządzenia melioracji wodnych zgodnie z ustawą Prawo wodne to m.in. rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, czy ziemne stawy rybne, jeśli służą polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby.

Zgodnie z art. 188 ust. 1 Prawo wodne utrzymywanie urządzeń wodnych należy do ich właścicieli i polega na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji.

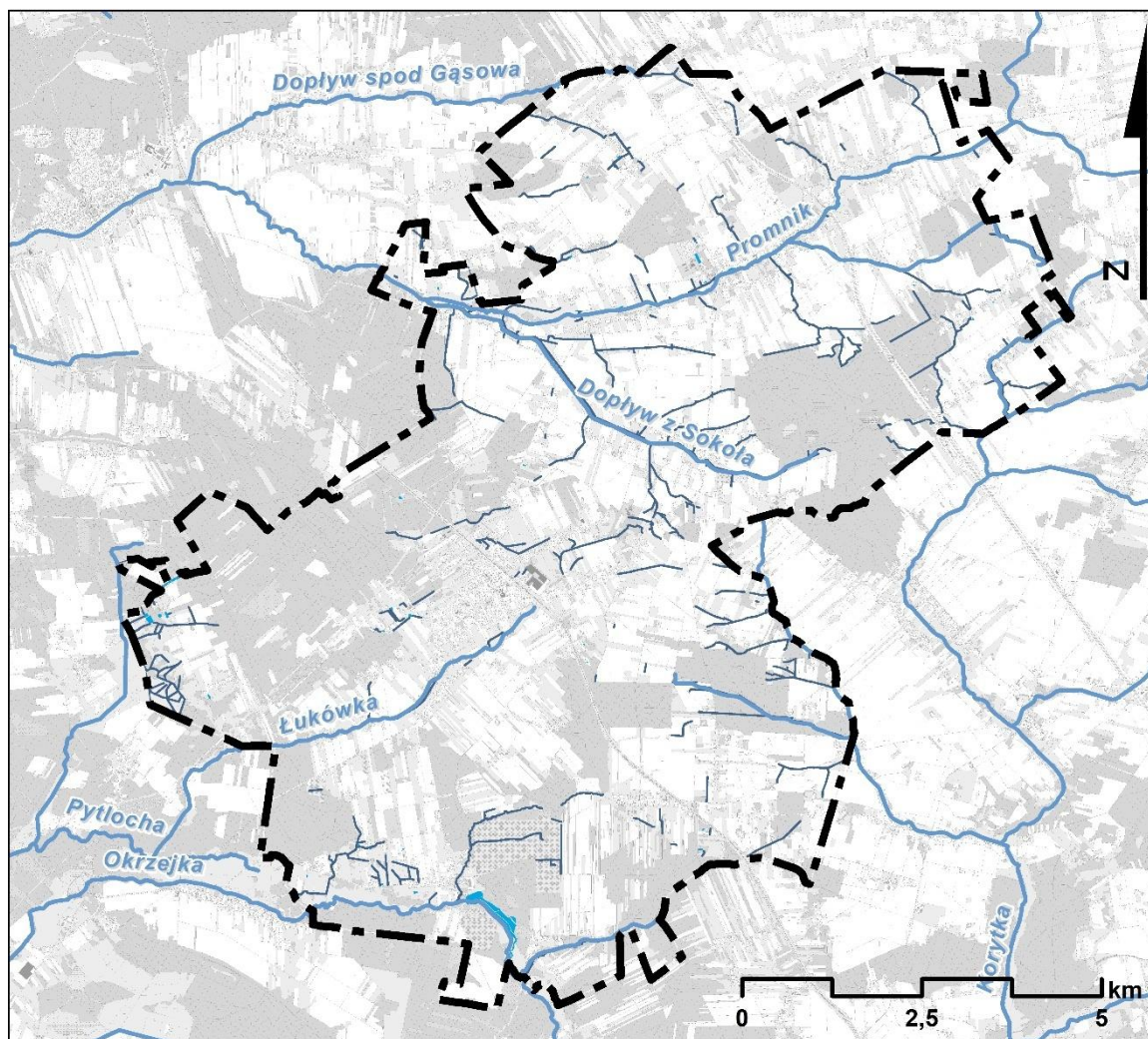
Właściciele gruntów, na których znajdują się urządzenia wodne oraz zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie rowów zobowiązani są do ich utrzymywania we właściwym stanie zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne. Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie sprawuje nadzoru nad urządzeniami melioracyjnymi (rowy, drenowanie) występującymi na gruntach rolnych.

Wykonywanie prac utrzymaniowych rowów melioracyjnych musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska oraz ochrony przyrody.

Rysunek 7. Wody powierzchniowe w gminie Sobolew

(źródło: opracowanie własne na podstawie MPHP Departament Zarządzania Środowiskiem Wodnym Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej)



-  granice gminy
-  rzeki
-  rowy melioracyjne
-  zbiorniki wodne

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów zmeliorowanych

Zapisy planu ogólnego gminy Sobolew **nie kolidują** z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Występujące na terenie gminy obszary gruntów zmeliorowanych **nie wpływają na wyznaczenie stref**, ponieważ **przepisy odrębne nie wykluczają** zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń, jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji.

6. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na obszarze gminy Sobolew zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej PIG-PIB **nie występują** udokumentowane osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.

7. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Znacznie lepiej kształtuje się zaopatrzenie ludności w dostęp do bieżącej wody. Długość sieci wodociągowej na koniec 2023 r. wynosiła 153,4 km. Z sieci korzysta 84,5% ogółu mieszkańców gminy. Liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wg. stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 2778. Na obszarach niezwodociągowanych, woda ujmowana jest z indywidualnych studni.

Na obszarze gminy Sobolew zlokalizowane są trzy ujęcia wód:

- stacja uzdatniania wody „Sobolew” składa się z dwóch studni głębinowych $Q_{sr} = 915 \text{ m}^3/\text{d}$;
- stacja uzdatniania wody „Gończyce” składa się z trzech studni głębinowych $Q_{sr} = 1212 \text{ m}^3/\text{d}$;
- stacja uzdatniania wody „Grabniak” składa się z dwóch studni głębinowych $Q_{sr} = 252,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Tabela 4. Ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Sobolew, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne
(źródło: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, 2025)

UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH				
lp.	lokalizacja	opis	data obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego	teren ochrony bezpośredniej
1	działka ew. nr 2202/3 w miejscowości Sobolew działki ew. nr 33/4, 33/6 w miejscowości Gończyce	Decyzja Starosty Powiatu Garwolińskiego z dnia 30 czerwca 2017 r. (znak: RŚ.6341.45.2017.IG) udzielająca Zakładowi Budowy i Eksploatacji Urzędzeń Wodociągowo-Kanalizacyjnych pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych dla potrzeb wodociągu „Sobolew” z ujęcia składającego się z dwóch studni głębinowych, zlokalizowanych na działce nr 2202/3 w miejscowości Sobolew, gm. Sobolew w ilości: $Q_{srd,d}=915,0 \text{ m}^3/\text{d}$, $q_{max,h}=68,0 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{max,rok}=334\ 000 \text{ m}^3/\text{rok}$; dla potrzeb wodociągu „Gończyce” z ujęcia składającego się z trzech studni głębinowych, zlokalizowanych na działkach: 33/4 – studnia nr 1 i 2, nr 33/6 – studnia nr 3 w miejscowości Gończyce, gm. Sobolew w ilości: $Q_{srd,d}=1212,0 \text{ m}^3/\text{d}$, $q_{max,h}=126,0 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{max,rok}=442\ 400 \text{ m}^3/\text{rok}$; dla potrzeb wodociągu „Kamionka” z ujęcia składającego się z dwóch studni głębinowych, zlokalizowanych na działkach: 78/3 – studnia nr 1, nr 78/2 –	30.06.2027 r.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 10 marca 2019 r. (znak: WA.ZUZ.6.4100.127.2018.IB) Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 10 marca 2019 r. (znak: WA.ZUZ.6.4100.128.2018.IB)

		studnia nr 2 w miejscowości Kamionka, gm. Borowie w ilości: $Q_{\text{śrd.d}}=14560 \text{ m}^3/\text{d}$, $q_{\text{max.h}}=60,0 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{max.rok}}=531\,400 \text{ m}^3/\text{rok}$; na odprowadzanie wód popłucznych ze stacji uzdatniania wody wodociągu „Gończyce” do cieku naturalnego, wodociągu „Kamionka” do rowu melioracyjnego nr R-C. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 27 lutego 2020 r. (znak: WA.ZUZ.6.4211.2.2020.AZ) orzekająca o przeniesieniu na rzecz gminy Sobolew pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych dla potrzeb wodociągów „Sobolew” i wodociągu „Gończyce” oraz na odprowadzanie wód popłucznych ze stacji uzdatniania wody wodociągu „Gończyce” udzielonego Zakładowi Budowy i Eksploatacji Urządzeń Wodociągowo – Kanalizacyjnych Sp. z o.o. z siedzibą w Miętne.		
2	działki ew. nr 717/2, 718/2 w miejscowości Grabniak	Decyzja Starosty Powiatu Garwolińskiego z dnia 2 września 2024 r. (znak: RŚ.6341.73.2014) udzielająca Zakładowi Budowy i Eksploatacji Urządzeń Wodociągowo-Kanalizacyjnych pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych dla potrzeb wodociągu „Grabniak” z ujęcia składającego się z dwóch studni głębinowych: Nr 1 A położonej na działce nr 717/2 w miejscowości Grabniak, Nr 2 położonej na działce nr 718/2 w miejscowości Grabniak w ilości: $Q_{\text{śrd.d}}=252,5 \text{ m}^3/\text{d}$, $q_{\text{max.h}}=25,6 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{max.rok}}=91\,800,0 \text{ m}^3/\text{rok}$; na odprowadzanie wód popłucznych ze stacji uzdatniania wody wodociągu „Grabniak” do rowu zagłębienia terenowego w działce nr 437 w miejscowości Grabniak. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 27 lutego 2020 r. (znak: WA.ZUZ.6.4211.2.2020.AZ) orzekająca o przeniesieniu na rzecz gminy Sobolew pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych dla potrzeb wodociągów „Grabniak” oraz na odprowadzanie wód popłucznych ze stacji uzdatniania wody wodociągu	31.08.2024 r.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 10 marca 2019 r. (znak: WA.ZUZ.6.4100.126.2018.IB)

		„Grabniak” udzielonego Zakładowi Budowy i Eksploatacji Urządzeń Wodociągowo – Kanalizacyjnych Sp. z o.o. z siedzibą w Miętnej.		
3	działki ew. nr 324/1, w miejscowości Sokół	Decyzja Starosty Powiatu Garwolińskiego z dnia 6 lipca 2009 r. (znak: RŚ 6223-12/08) udzielająca Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Handlowemu „SOGAR” Z. W. Wiśniczy Spółka Jawna pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych ze studni głębinowej zlokalizowanej na działce nr 324/1 w miejscowości Sokół, gm. Sobolew w ilości: $Q_{sr.d.} = 360 \text{ m}^3/\text{d}$, $q_{max.h} = 15,0 \text{ m}^3/\text{h}$.	30.06.2029 r.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 16 maja 2019 r. (znak: WA.ZUZ.6.4100.448.2019.BP)

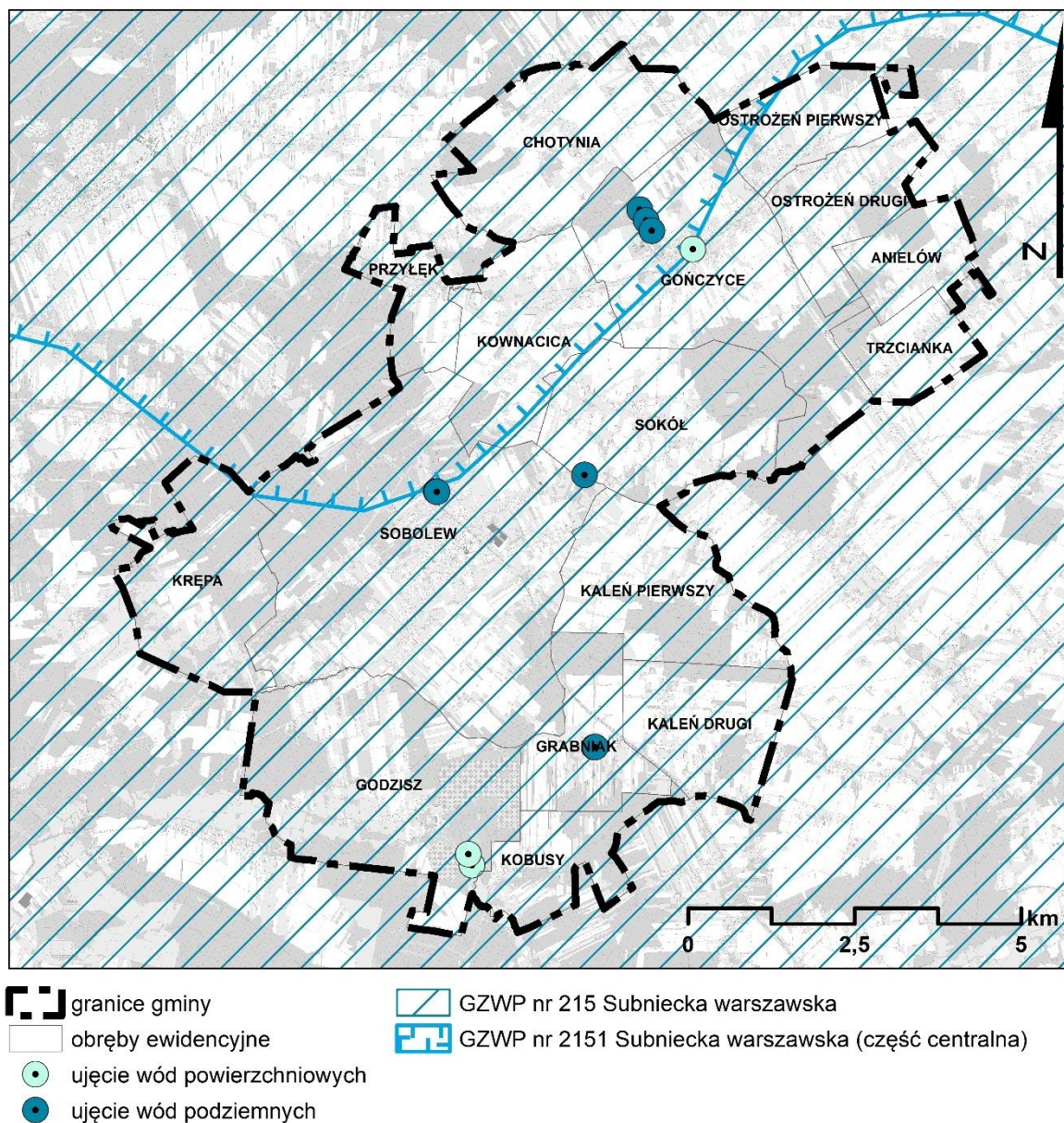
Tabela 5. Ujęcia wód powierzchniowych na terenie gminy Sobolew, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne

(źródło: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, 2025)

UJĘCIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH			
lp.	lokalizacja	opis	data obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego
1	31+557 km rzeki Okrzejka	Decyzja Starosty Powiatu Garwolińskiego z dnia 5 maja 2016 r. (znak: RŚ.6341.24.2016.IG) udzielająca Polskiemu Związkowi Wędkarskiemu, Okręg w Siedlcach, pozwolenia wodnoprawnego na: piętrzenie wód rzeki Okrzejka, do rzędnej 123,35 m n.p.m. za pomocą jazu betonowo – kamiennego w km rzeki 31+557, którego światło całkowite wynosi 10 m; pobór wód powierzchniowych z rzeki Okrzejka dla potrzeb kompleksu zbiorników wodnych o łącznej powierzchni 10,10 ha w miejscowości Godzisz, gm. Sobolew.	30.04.2026 r.
2	26+636 km rzeki Promnik, działka ew. nr 449/9 w miejscowości Gończyce	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 23 października 2023 r. (znak: WA.ZUZ.6.4210.661.2023.AZ) udzielająca Gminie Sobolew pozwolenia wodnoprawnego na usługi wodne, tj.: piętrzenie wód powierzchniowych rzeki Promnik za pomocą jazu w km 26+636 jej biegu, zlokalizowanego na działce o nr ew. 942/8 obręb 0004 Gończyce, gmina Sobolew; pobór wód powierzchniowych rzeki Promnik poprzez mnich wpustowy zlokalizowany na działce o nr ew. 449/9 obręb 0004 Gończyce, gmina Sobolew, dla potrzeb zbiornika wodnego o powierzchni 1,12 ha, zlokalizowanego na działkach o nr ew. 449/4, 942/7, 518/4 obręb 0004 Gończyce, gmina Sobolew.	14.11.2053 r.

Rysunek 8. Lokalizacja ujęć wód podziemnych i powierzchniowych na terenie gminy Sobolew, GZWP

(źródło: warstwy SHP, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, warstwy tematyczne PIG-PIB: Hydrogeologia – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych)



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym stref ochronnych ujęć wody

W każdej strefie planistycznej istnieje możliwości wyznaczenie terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha, w związku z powyższym możliwe jest utrzymanie istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz **nie kolidują** z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.

8. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie gminy Sobolew **nie wyznaczono** obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z dnia 2025 r., poz. 960 ze zm.).

9. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Tereny i obszary górnicze

Obecnie na terenie gminy wyznaczono 5 terenów górniczych i 5 obszarów górniczych. Scharakteryzowano je w poniższej tabeli. Nie występują filary ochronne.

Tabela 8. Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na terenie gminy Sobolew

Źródło: dane MIDAS

nr w rejestrze	nazwa OG i TG	decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	data ważności koncesji	rodzaj kopaliny	powierzchnia TG [m ²]	powierzchnia OG [m ²]
10-7/11/1109	OG Godzisz TG Godzisz/A	RŚ.6522.7.2014 z dnia 09.05.2014 r. wydana przez Starostę Garwolińskiego RŚ.6522.27.2022.AG z dnia 26.08.2022 wydana przez Starostę Garwolińskiego	31.12.2052	piaski i żwiry	19 370	18 612
10-7/12/1197a	OG i TG Godzisz I/A	223/22/PE.I z dnia 13.09.2022 r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego	31.12.2052	piaski i żwiry	67 008,50	67 008,50
10-7/14/1452a	OG i TG Godzisz II/A	RŚ.6522.31.2022.AG z dnia 21.09.2022 r. wydana przez Starostę Garwolińskiego	9.03.2030	piaski i żwiry	21 596	16 254
10-7/13/1317	OG i TG Ostrożeń Pierwszy	267/17/PE.I z dnia 10.11.2017 r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego	31.12.2030	piaski i żwiry	46 969	46 969
10-7/16/1706	OG i TG Godzisz III	250/25/PE.I z dnia 23.10.2025 r. wydana przez Marszałka	31.12.2055	piaski	33 033	33 033

		Województwa Mazowieckiego				
--	--	------------------------------	--	--	--	--

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi

Plan ogólny wyznacza dla stref górniczych **profil podstawowy i dodatkowy zgodnie z załącznikiem nr 1** Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) W strefach tych gminne standardy urbanistyczne ustalone są zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że **ustalenia dla stref górnictwa wynikają z określonego w u.p.z.p. zakresu ustaleń planu ogólnego.**

10. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Złoża kopalin

Na terenie gminy Sobolew, w obrębach ewidencyjnych Ostrożeń Pierwszy, Gończyce oraz Godzisz, udokumentowano sześć złóż kruszyw naturalnych.

Tabela 6. Złoża surowców mineralnych w gminie Sobolew
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych MIDAS PIG-PIB, stan na luty 2026 r.)

nazwa złoża	nr MIDAS	rodzaj utworów budujących złożę	powierzchnia złoża (ha)	stan zagospodarowania złoża	obszar i teren górniczy
Godzisz	KN 16866	piaski (psamity)	1,8612	złożę eksploatowane okresowo	OG Godzisz TG Godzisz/A termin ważności: 31.12.2052
Godzisz I	KN 17620	piaski (psamity)	6,35	złożę zagospodarowane	OG i TG Godzisz I/A

					termin ważności: 31.12.2052
Godzisz II	KN 19589	piaski (psamity)	1,6254	złoże zagospodarowa ne	OG i TG Godzisz II/A termin ważności: 9.03.2030
Godzisz III	KN 21758	piaski	3,3	złoże rozpoznane szczegółowo	Godzisz III termin ważności: 31.12.2055
Gończyce	KN 11612	piaski (psamity), pospółka	1,2547	eksploatacja złoża zaniechana	-
Ostrożeń Pierwszy	KN 18517	piaski	4,6373	złoże eksploatowane okresowo	OG i TG Ostrożeń Pierwszy termin ważności: 31.12.2030

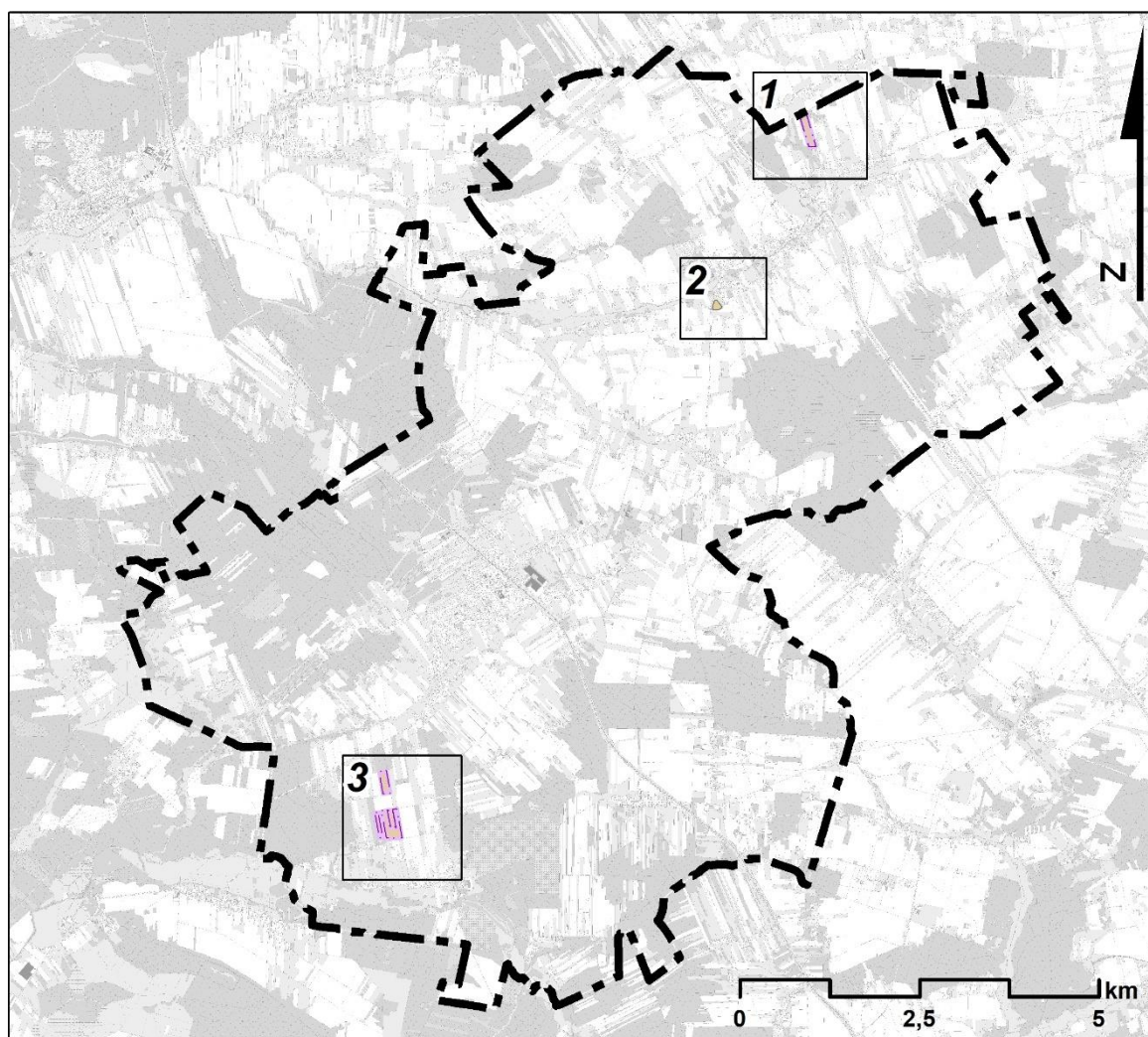
Złoża piasków (psammitów) udokumentowane w miejscowości Godzisz mają formę pokładową. Średnia miąższość złoża „Godzisz” wynosi 19,9 m, złoża „Godzisz I” 18,8 m, natomiast złoża „Godzisz II” to 7,92 m. Grubość nadkładu (humus-gleba) wynosi średnio 0,2 – 0,3 m. Są to złoża eksploatowane, częściowo zawodnione. Wydobyta kopalina znajduje zastosowanie w drogownictwie oraz budownictwie. Ponadto decyzją Nr 123/25/PE.I Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 2 czerwca 2025 r. (znak: PE-I.7427.17.2025.AB), sprostowana postanowieniem Nr 11/25/PE.I z dnia 31 lipca 2025 r., zatwierdzono dokumentację geologiczną złoża piasków „Godzisz III”, którego średnia miąższość wynosi 20,1 m, natomiast grubość nadkładu wynosi 2 m.

Złoże piasku i żwiru „Gończyce” położone jest we wsi Gończyce, w odległości około 5 km na północny wschód od centrum Sobolewa. Złoże tworzą piaszczysto-żwirowe utwory stadiu mazowiecko-podlaskiego. W części przystropowej złoża występuje piasek, a poniżej pospółka. Nadkład to gleba oraz miejscami piasek pylasty lub glina piaszczysta. Miąższość złoża waha się w granicach od 8,3 do 13,3 m, średnio 11,02 m, a nadkład przeciętnie wynosi 0,8 m. Złoże jest częściowo zawodnione.

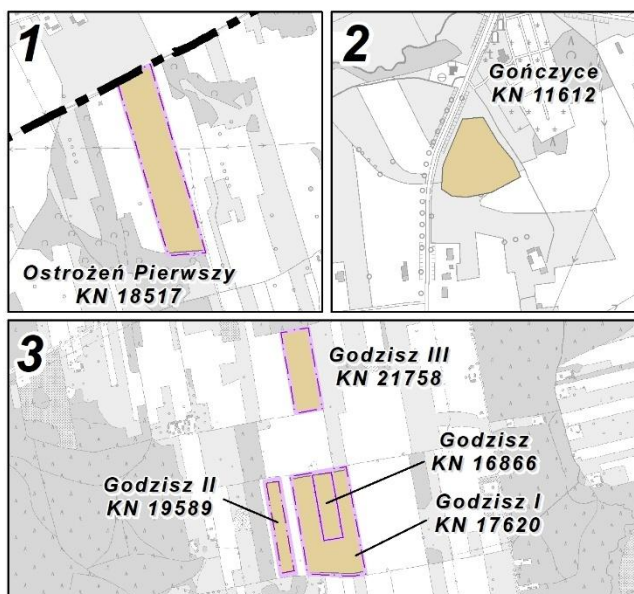
Złoże piasku „Ostrożeń Pierwszy” udokumentowano na działkach ew. nr 33, 34, 36/1 i 625/1 w miejscowości Ostrożeń Pierwszy. Złoże ma formę pokładową, otaczają go gleby, gliny oraz piaski (psammity). Średnia miąższość złoża wynosi 3,3 m, natomiast średnia grubość nadkładu to 0,7 m. Złoże jest eksploatowane okresowo, częściowo zawodnione, a kopalina może być stosowana do robót budowlanych i drogowych.

Rysunek 9. Udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze na terenie gminy Sobolew

(źródło: opracowanie własne na podstawie warstw tematycznych PIG-PIB: Surowce – złoża kopalin, obszary górnicze, tereny górnicze)



- granice gminy
- obręby ewidencyjne
- udokumentowane złoża kopalin
- obszar górniczy
- teren górniczy



Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Sobolew **nie występują** udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach gminy Sobolew **nie występują** podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym udokumentowanych złóż kopalin

Dla terenu udokumentowanych złóż plan ogólny ustalono strefę górnictwa oznaczoną symbolem SG w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

11. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Sobolew **nie stanowi** gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 z późn. zm.).

12. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Rejestr zabytków nieruchomych

Na terenie gminy Sobolew znajduje się 12 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, które jednocześnie ujęte zostały w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Sobolew. Są to:

1. Dwór drewniany w Chotyni – budynek wzniesiony w 1808 roku, odrestaurowany pod koniec XX wieku.
2. Pozostałości parku w zespole dworskim w Chotyni.
3. Kościół parafialny p.w. Trójcy Świętej w Gończycach – drewniany kościół wybudowany w 1740 roku w stylu baroku mazowieckiego.
4. Figura Chrystusa Niosącego Krzyż w zespole kościoła parafialnego p.w. Trójcy Świętej – rzeźba wykonana z piaskowca i granitu przez Ferdynanda Rawicza-Staszewskiego.
5. Dwór murowany w Gończycach – budynek wznoszony dwuetapowo – część parterowa powstała na początku XIX wieku, natomiast w drugiej połowie XIX wieku dobudowano piętrowe skrzydło.
6. Park w zespole dworskim w Gończycach – park założony w XIX wieku z okazami starodrzewu.

7. Dwór murowany w Krępie – budynek wzniesiony w XIX wieku według projektu Ksawerego Dionizego Makowskiego.
8. Oficyna z oranżerią w zespole dworskim w Nowej Krępie – utworzone w XIX i XX wieku.
9. Park w zespole dworskim w Krępie – park założony w XIX wieku o powierzchni około 2.7 ha.
10. Zespół dworsko – parkowy w Krępie.
11. Otoczenie zabytku w Krępie związane z zespołem dworsko – parkowym.
12. Kościół p.w. św. Piotra i Pawła w Sobolewie – wybudowany w 1708 roku jako niewielka kaplica, rozbudowany w latach 1900-1916.

Tabela 7. Zestawienie zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków

(źródło: Rejestr zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego)

Lp.	Obiekt/obecna funkcja	Miejscowość	Adres	Numer i data wpisu do rejestru	Okres powstania
1.	Dwór (drew.)	Chotynia	Chotynia 96	A-404 z 1992-03-13	pocz. XIX w., przebudowa XX w.
2.	Pozostałości parku w zespole dworskim	Chotynia	Chotynia 96	A-404 z 1992-03-13	Poł. XIX w.
3.	Kościół parafialny p.w. Trójcy Świętej (drew.)	Gończyce	-	A-346 z 1983-12-31	1740 r., przedłużenie nawy 1893 r. i 1934 r., wielokrotnie remontowany
4.	Figura Chrystusa Niosącego Krzyż w zespole kościoła parafialnego p.w. Trójcy Świętej (piaskowiec, granit)	Gończyce	-	B-271 z 2010-07-01	1906 r.
5.	Dwór (mur.)	Gończyce	-	A-846 z 2009-02-11	poł. XIX w.
6.	Park w zespole dworskim	Gończyce	-	371 z 1985-07-16; 371 z 2000-09-07	1 poł. XIX w.
7.	Dwór (mur.)	Krępa	Krępa 26	A-112 z 1977-03-07	Koniec XIX w.
8.	Oficyna z oranżerią w zespole dworskim (mur.)	Krępa	Krępa 26	A-112 z 1977-03-07	XIX/XX w., rozbudowa 1936 r.
9.	Park w zespole dworskim	Krępa	-	A-112 z 1977-03-07; A-112 z 2001-01-08; brak numeru z 2001-04-24	1 poł. XIX w.

10.	Zespół dworsko-parkowy	Krępa	Krępa 24	A-112 z 1977-03-07; A-112 z 2001-01-08; brak numeru z 2001-04-24; A-1274 z 2014-11-10	XIX/XX w.
11.	Otoczenie zabytku	Krępa	-	A-1274 z 2014-11-10; brak numeru z 2015-08-07	-
12.	Kościół p.w. św. Piotra i Pawła (drew.)	Sobolew	Ul. Kościuszki 176	345 z 1983-12-30; A-345 z 2000-09-07	1708 r., przebudowa 1900-1916 r., remont 1925, 1965 r.
	cmentarz przykościelny	Sobolew	-	A-345 z 2000-09-07	-

Gminna ewidencja zabytków

Poza obiektami wpisanymi do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków na terenie gminy Sobolew występuje 82 obiekty uwzględnionych w Gminnej Ewidencji Zabytków – w tym trzy układy przestrzenne miejscowości: Godzisz, Gończyce, Sobolew.

Tabela 8. Zestawienie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków

(źródło: Gminna ewidencja zabytków gminy Sobolew)

Lp.	Obiekt/obecna funkcja	Miejscowość	Adres	Okres powstania
1.	Mogiła księdza poległego w II wojnie światowej (żelazo)	Anielów	-	1939 r.
2.	Mogiła nieznanego żołnierza z II wojny światowej (żelazo)	Anielów	-	1939 r.
3.	Dawna szkoła ob. dom nr 12 (drew.)	Anielów	-	XX w.
4.	Kapliczka z figurą Chrystusa Frasobliwego (drew.)	Anielów	-	1665 r. (1865 r.)
5.	Kapliczka przydrożna (mur.)	Chotynia	-	Pocz. XX w.
6.	Oficyna w zespole dworskim (mur.)	Chotynia	-	Ok. poł. XIX w.
7.	Aleja kasztanowa dojazdowa do dworu	Chotynia	Aleja prowadząca z Chotyni do drogi Warszawa - Lublin	Poł. XIX w.
8.	Układ przestrzenny miejscowości	Godzisz	-	-
9.	Dwór (drew.)	Godzisz	-	1934 r.

10.	Kuchnia z lodownią w zespole dworskim (mur.)	Godzisz	-	1935 r.
11.	Sześciorak w zespole dworskim (mur.)	Godzisz	-	I. 30 - XX w.
12.	Stajnia w zespole dworskim (mur.)	Godzisz	-	Ok. 1936 r.
13.	Obora w zespole dworskim (mur.)	Godzisz	-	Ok. 1936 r.
14.	Pozostałości parku w zespole dworskim (mur.)	Godzisz	-	1 poł. XIX w., przekomponowany pocz. XX w.
15.	Pamiętkowy krzyż przy skrzyżowaniu z drogą do Obronnego (granit)	Godzisz	-	1921 r.
16.	"Drzewo Kościuszki" z pamiątkowymi tablicami (metal, marmur)	Godzisz	-	1928 r.
17.	Kapliczka przy pomnikowym „Drzewie Kościuszki” (mur.)	Godzisz	-	I. 20 - XX w.
18.	Mogiła nieznanego żołnierza z II wojny światowej (drew.)	Godzisz	-	Krzyż współczesny
19.	Układ przestrzenny miejscowości	Gończyce	-	-
20.	Dzwonnica w zespole kościoła par. p.w. Trójcy Świętej (drew.)	Gończyce	-	XIX w., remont. XX w.
21.	Brama z ogrodzeniem w zespole par. p.w. Trójcy Świętej (mur., żelazo)	Gończyce	-	I. 30 - XX w.
22.	Plebania w zespole kościoła par. p.w. Świętej Trójcy (drew.)	Gończyce	-	pocz. XX w.
23.	Cmentarz parafialny	Gończyce	-	1 poł. XIX w.
24.	Cmentarz parafialny, mogiły żołnierskie z II wojny światowej	Gończyce	-	Pomniki współczesne
25.	Dawna szkoła (drew.)	Gończyce	-	I. 30 - XX w.
26.	Dwojak w zespole dworskim (mur.)	Gończyce	-	pocz. XX w.
27.	Dom nr 89 (drew.)	Gończyce	-	1 poł. XX w.
28.	Budynek rozlewni piwa i wód gazowanych	Gończyce	-	I. 20 – XX w.
29.	Młyn motorowy	Gończyce	-	Po 1918 r.
30.	Dom nr 3 (drew.)	Kaleń Drugi	-	I. 30 – XX w.
31.	Dom nr 17 (drew.)	Kaleń Drugi	-	1 poł. XX w.
32.	Kapliczka (mur.)	Kaleń Drugi	Przy domu nr 13a	1 poł. XX w.
33.	Kuźnia (mur.)	Kaleń Drugi	Przy domu nr 18	1955 r.
34.	Krzyż przydrożny (granit)	Kaleń Drugi	Przy domu nr 7	1918 r.

35.	Dom nr 42 (drew.)	Kobusy	-	I. 30 – XX w.
36.	Kapliczka (mur.)	Kobusy	Przy domu nr 23	1 poł. XX w.
37.	Kapliczka (mur.)	Kobusy	Przy domu nr 35	1 poł. XX w.
38.	Pozostałości młyna wodnego (drew.)	Kobusy	-	Pocz. XX w.
39.	Dom nr 15 (drew.)	Kownacica	-	I. 30 – XX w.
40.	Dom nr 28 (drew.)	Kownacica	-	I. 30 – XX w.
41.	Dom nr 5 (drew.)	Kownacica	-	1948 r.
42.	Pozostałości spichlerza w zespole dworskim (mur.)	Krępa	-	XIX/XX w.
43.	Pozostałości obory w zespole dworskim (mur.)	Krępa	-	XIX/XX w.
44.	Aleja kasztanowa prowadząca do dworu	Krępa	-	XIX/XX w.
45.	Dom nr 12 (drew.)	Krępa	-	I. 20 – XX w.
46.	Kapliczka przydrożna (mur.)	Krępa	-	Pocz. XX w.
47.	Dom nr 32 (drew.)	Ostrozeń Drugi	-	I. 30 – XX w.
48.	Kapliczka przydrożna (mur.)	Ostrozeń Drugi	Przy strażnicy OSP	Pocz. XX w.
49.	Dawna szkoła (drew.)	Ostrozeń Pierwszy	-	I. 30 – XX w.
50.	Dom nr 37 (drew.)	Ostrozeń Pierwszy	-	I. 30 – XX w.
51.	Cmentarz wojenny z I wojny światowej	Przyłęk	-	1915 r.
52.	Kapliczka przydrożna (mur.)	Przyłęk	Na pn. skraju wsi przy drodze do Zygmunów	XVIII w.
53.	Dom nr 13 (drew.)	Przyłęk	-	I. 30 – XX w.
54.	Układ przestrzenny miejscowości	Sobolew	-	-
55.	Plebania w zespole kościoła p.w. św. Piotra i Pawła (drew.)	Sobolew	Ul. Kościuszki 131	1947 r.
56.	Cmentarz parafialny	Sobolew	-	1. poł. XIX w.
57.	Cmentarz parafialny, mogiła żołnierzy BCH poległych w II wojnie światowej (kamień)	Sobolew	-	Pomnik współczesny
58.	Kapliczka przydrożna (mur.)	Sobolew	Ul. Długa	Pocz. XX w.
59.	Kuźnia (mur.)	Sobolew	Ul. Długa 16	1933 r.
60.	Dom (mur.)	Sobolew	Ul. Kolejowa 2	Pocz. XX w.
61.	Dom (mur.)	Sobolew	Ul. Kolejowa 15	I. 30 – XX w.

62.	Dom (mur.)	Sobolew	Ul. Kościuszki 20	Pocz. XX w.
63.	Dom (mur.)	Sobolew	Ul. Kościuszki 28	I. 20 – XX w.
64.	Dom (drew.)	Sobolew	Ul. Kościuszki 55	I. 30 – XX w.
65.	Dom (drew.)	Sobolew	Ul. Kościuszki 101	I. 20 – XX w.
66.	Dom (drew.)	Sobolew	Ul. Kościuszki 114	I. 20 – XX w.
67.	Dom (drew.)	Sobolew	Ul. Kościuszki 116	I. 30 – XX w.
68.	Kapliczka przydrożna (mur.)	Sobolew	Ul. Kościuszki, naprzeciwko wylotu ul. Kościelnej	I. 20 – XX w.
69.	Pomnik Kazimierza Marzysza (granit)	Sobolew	Ul. Kościuszki, przy szkole podstawowej	Pomnik współczesny
70.	Pomnik Żołnierzy Polski Podziemnej (granit)	Sobolew	Ul. Kościuszki, przy szkole podstawowej	1964 r., odnowiony i przeniesiony w 1998 r.
71.	Dom (mur.)	Sobolew	Ul. Marzysza 11. Róg 3-go Maja	I. 20 – XX w.
72.	Młyn - magazyn	Sobolew	Ul. Rynek 11	I. 30 i 40 – XX w.
73.	Kapliczka przydrożna (mur.)	Sobolew	Ul. Spacerowa, przy domu nr 10a	I. 20 – XX w.
74.	Kapliczka przydrożna (mur.)	Sobolew	Ul. Spacerowa, naprzeciwko domu nr 10a	Pocz. XX w.
75.	Aleja kasztanowa do dawnego dworu	Sobolew	Przy drodze do Gończyce „Walerków”	1939 r.
76.	Dom nr 43 (drew.)	Sokół	-	I. 30 – XX w.
77.	Dom kolonijny „Emerytka” (mur.)	Sokół	-	I. 30 – XX w.
78.	Dwór „Ustronie” (drew.)	Sokół	-	Pocz. XX w.
79.	Pozostałości parku z aleją dojazdową w zespole dworu „Ustronie”	Sokół	-	Pocz. XX w.

80.	Mogiła Józefa Babika (kopiec ziemny z drewnianym krzyżem)	Sokół	-	1947 r.
81.	Wiatrak Koźlak (drew.)	Sokół	-	1870 r., remont. 1944 r.
82.	Dom nr 23 (drew.)	Sokół	-	I. 30. – XX w.

Zabytki archeologiczne

W granicach administracyjnych gminy Sobolew wskazano lokalizację 21 stanowisk archeologicznych – zwartych obszarów w obrębie których występują źródła archeologiczne. Według ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zabytek archeologiczny to „zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów, albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem.”

W gminnej ewidencji zabytków ujętych jest 20 zabytków archeologicznych. Wśród nich znajduje się jeden zabytek archeologiczny wpisany do Rejestru Zabytków Archeologicznych. Jest to stanowisko archeologiczne „Grodzisko” znajdujące się w miejscowości Kaleń Drugi. Ponadto 11 zabytków archeologicznych zostało wskazanych do ochrony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. .

Tabela 9. Zestawienie zabytków archeologicznych w gminie Sobolew

(źródło: Rejestr zabytków archeologicznych województwa zabytków, Gminna ewidencja zabytków gminy Sobolew)

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Obszar i numer stanowiska	Okres powstania	Numer rejestru zabytków
Zabytek archeologicznych wpisany do rejestru zabytków archeologicznych oraz ujęty w gminnej ewidencji zabytków					
1.	Stanowisko archeologiczne - grodzisko	Kaleń Drugi	67-73	średniowiecze	939 z 05.11.1971 r., A- 225/939/71 z 14.04.1995 r., A- 225/939 z 07.09.2000 r.
Zabytki archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków					
2.	Stanowisko archeologiczne – wieś historyczna	Krępa Stara	67-72/2	okres nowożytny XIV-XX wiek	-

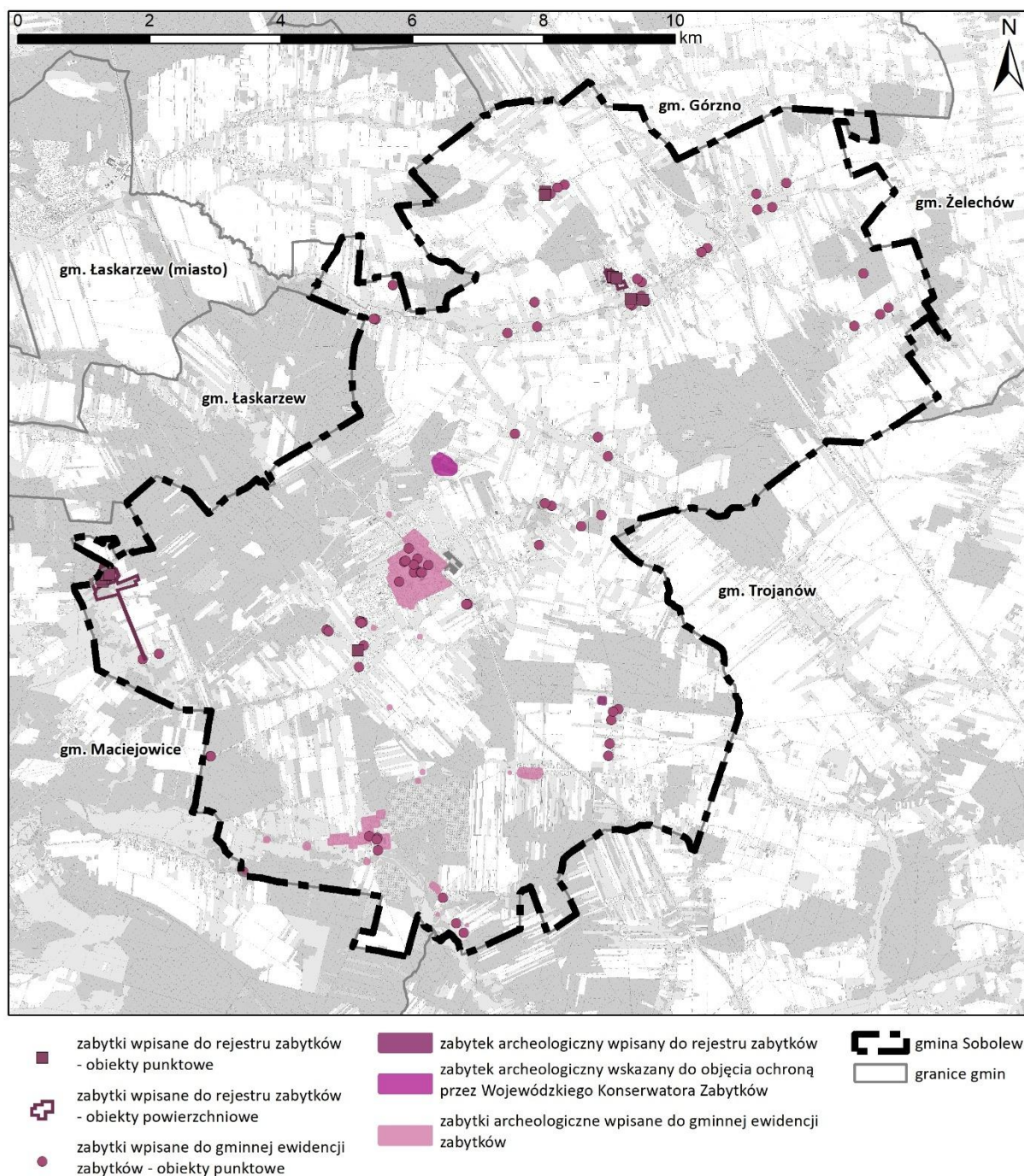
3.	Stanowisko archeologiczne – wieś historyczna (oraz folwark)		Sobolew	67-72/3	późne średniowiecze – okres nowożytny XIV-XX wiek	-
4.	Stanowisko archeologiczne	śląd osadnictwa	Sobolew	67-72/13	wczesne średniowiecze XII-XIII wiek	-
		śląd osadnictwa			okres nowożytny XVI-XVIII wiek	
5.	Stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa		Sobolew	67-72/14	epoka kamienia – epoka żelaza	-
6.	Stanowisko archeologiczne	śląd osadnictwa	Sobolew	67-72/17	neolit – okres nowożytny	-
		śląd osadnictwa			wczesne średniowiecze XI-XIII wiek	
		śląd osadnictwa			późne średniowiecze XIV-XV wiek	
		śląd osadnictwa			okres nowożytny XVII-XVIII wiek	
7.	Stanowisko archeologiczne	śląd osadnictwa	Sobolew	67-72/18	epoka kamienia – epoka żelaza	-
		śląd osadnictwa			neolit – okres nowożytny	
8.	Stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa		Sobolew	67-72/19	wczesna epoka brązu	-
9.	Stanowisko archeologiczne – wieś historyczna folwark		Godzisz	68-72/5	późne średniowiecze – okres nowożytny XV-XX wiek	-
10.	Stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa		Godzisz	68-72/10	starożytność	-
11.	Stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa		Godzisz	68-72/20	mezolit - neolit	-
12.	Stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa		Godzisz	68-72/21	epoka kamienia – epoka żelaza	-
13.	Stanowisko archeologiczne	osada (obozowisko)	Godzisz	68-72/22	kultura łużycka (?) epoka brązu – wczesna epoka żelaza	-

		śląd osadnictwa			okres nowożytny XVII-XIX wiek	
14.	Stanowisko archeologiczne	osada (?)	Godzisz	68-72/23	wczesne średniowiecze (?)	-
		śląd osadnictwa			późne średniowiecze – okres nowożytny XV-XVI wiek	
		śląd osadnictwa			nieokreślony	
15.	Stanowisko archeologiczne - grobla		Godzisz	68-72/24	okres nowożytny XIX-XX wiek (?)	-
16.	Stanowisko archeologiczne - obozowisko		Kobusy	68-73/2	neolit	-
17.	Stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa		Kobusy	68-73/19	epoka kamienia	-
18.	Stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa		Grabniak	68-73/20	wczesne średniowiecze XIII wiek	-
19.	Stanowisko archeologiczne	śląd osadnictwa	Grabniak	68-73/21	epoka brązu – wczesna epoka żelaza	-
		śląd osadnictwa			okres rzymski	
		osada			XVI-XVIII wiek	
20.	Stanowisko archeologiczne	śląd osadnictwa	Kobusy	68-73/27	wczesne średniowiecze XI-XII wiek	-
		śląd osadnictwa			późne średniowiecze XIV-XV wiek	
Zabytek archeologiczny wskazany do ochrony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków						
21.	Stanowisko archeologiczne	osada	Kownacica, Sobolew	68-73/5	-	-
22.	Stanowisko archeologiczne	cmentarzysko?	Trzcianka (Jeżyny)	66-73/6	kultura grobów kłoszowych	-
23.	Stanowisko archeologiczne	obozowisko	Trzcianka (Zabaranie)	66-73/7	epoka brązu	-
24.	Stanowisko archeologiczne	dwór obronny?	Chotynia (n. m. Kokosia Góra)	66-73/8	XIV-XV wiek	-

25.	Stanowisko archeologiczne	osada	Kobusy	68-73/2	neolit	-
26.	Stanowisko archeologiczne	cmentarzysko	Sobolew	67-72/25	okres wpływów rzymskich	-
27.	Stanowisko archeologiczne	śląd osadnictwa	Chotyń	66-73/2	późne średniowiecze – nowożytność	-
28.	Stanowisko archeologiczne	osada	Karolinów	66-73/3	późne średniowiecze	-
		osada			nowożytność	
		osada			I/II wojna światowa	
29.	Stanowisko archeologiczne	osada	Karolinów	66-73/3	późne średniowiecze	-
		osada			nowożytność	
		osada			I/II wojna światowa	
30.	Stanowisko archeologiczne	osada	Gończyce	66-73-1	pradzieje/epoka żelaza?	-
31.	Stanowisko archeologiczne	punkt osadniczy	Gończyce	66-73/5	neolit/epoka brązu	-
		śląd osadnictwa			okres wpływów rzymskich	
		osada			późne średniowiecze	
		osada			nowożytność	

Rysunek 10. Zabytki w gminie Sobolew

(źródło: opracowanie własne)



Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Sobolew **znajdują się** 4 obiekty zaliczające się do dóbr kultury współczesnej, które zostały wskazane w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego:

- mogiła nieznanego żołnierza z II wojny światowej (drewno) – 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).

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym w planie ogólnym zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla zabytków objętych formami ochrony i obiektów kultury współczesnej **wyznaczono** strefy planistyczne **umożliwiające ochronę substancji zabytku**, jego formy, otoczenia oraz kompozycji. Ochronę zabytków ujętych w rejestrze zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów kultury współczesnej uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie funkcji tych obiektów, natomiast określone **gminne standardy urbanistyczne uwzględniają** dotychczasowe ustalenia dokumentów planistycznych oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem ich formy, zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków.

Dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków województwa mazowieckiego określono strefy planistyczne zgodne z obecnym sposobem zagospodarowania. Określone strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów obiektów zabytkowych oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenia rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu.

Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków, zabytkami archeologicznymi oraz obiektami kultury współczesnej **zostały wskazane** w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami natomiast zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków **będą ustalone** na etapie miejscowych planów. **Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego zasad działalności inwestycyjnej oraz wyznaczenie stref konserwatorskich z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.**

Ustalenia planu ogólnego **umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie.**

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Sobolew **nie występują** pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

14. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na podstawie Decyzji Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. MliR poz. 38), wskazuje się w Planie Ogólnym tereny kolejowe w ciągu linii kolejowej nr 7. Tereny uznane za tereny zamknięte obejmują dz. ew. nr 1189/4, 2004/1, 306, 309, 2373/21, 2373/24 (obwód Sobolew), 395/1 (obwód Kaleń II), 821/6 (obwód Grabniak). Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne pełniące funkcje wojskowe, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez komisję planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

15. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Sobolew **nie ma wyznaczonych** obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Sobolew nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, m.in. tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, których eksploatacja została zakończona). Aktualnie na terenie gminy Sobolew udokumentowano 6 złóż kopalin. W przyszłości, po wyczerpaniu zasobów udokumentowanych złóż i zakończeniu eksploatacji, tereny te będą wymagały przeprowadzenia rekultywacji. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Rekultywacja stref górnictwa po zakończeniu eksploatacji kopaliny powinna odbywać się w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji opisane w wydanej dla danego obszaru koncesji.

Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego zasad rekultywacji terenów i obszarów górniczych z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

17. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Dla gminy sporządzony został Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022, przyjęty uchwałą XXVIII/198/2017 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 18 maja 2017 r.

W wyniku szczegółowej analizy czynników i zjawisk kryzysowych, takich jak: depopulacja, starzenie się społeczeństwa, ubóstwo, bezrobocie, przemoc, uzależnienia, niepełnosprawność i choroba, bezpieczeństwo i przestępczość, określono granice obszaru zdegradowanego, a w późniejszym kroku również granice obszaru rewitalizacji.

Obszar zdegradowany charakteryzuje się nadmierną koncentracją zjawisk kryzysowych, co ma swoje odzwierciedlenie w sferze demograficznej, gospodarczej i społecznej tego obszaru. Przekłada się to również na niską jakość przestrzeni oraz dostępnej infrastruktury. Przeprowadzone badania wykazały, że obszar zdegradowany występuje w granicach obrębów ewidencyjnych Sobolew, Krępa, Godzisz, Przyłęk, Kobusy, Grabiniak, Chotynia, Kownacica, Gończyce, Ostrożeń Pierwszy, Anielów.

Tereny do rewitalizacji są to tereny znajdujące się w miejscowościach Sobolew i Gończyce, dla których wyznaczono cele rewitalizacji oraz kierunki działań rewitalizacyjnych.

Cele rewitalizacji:

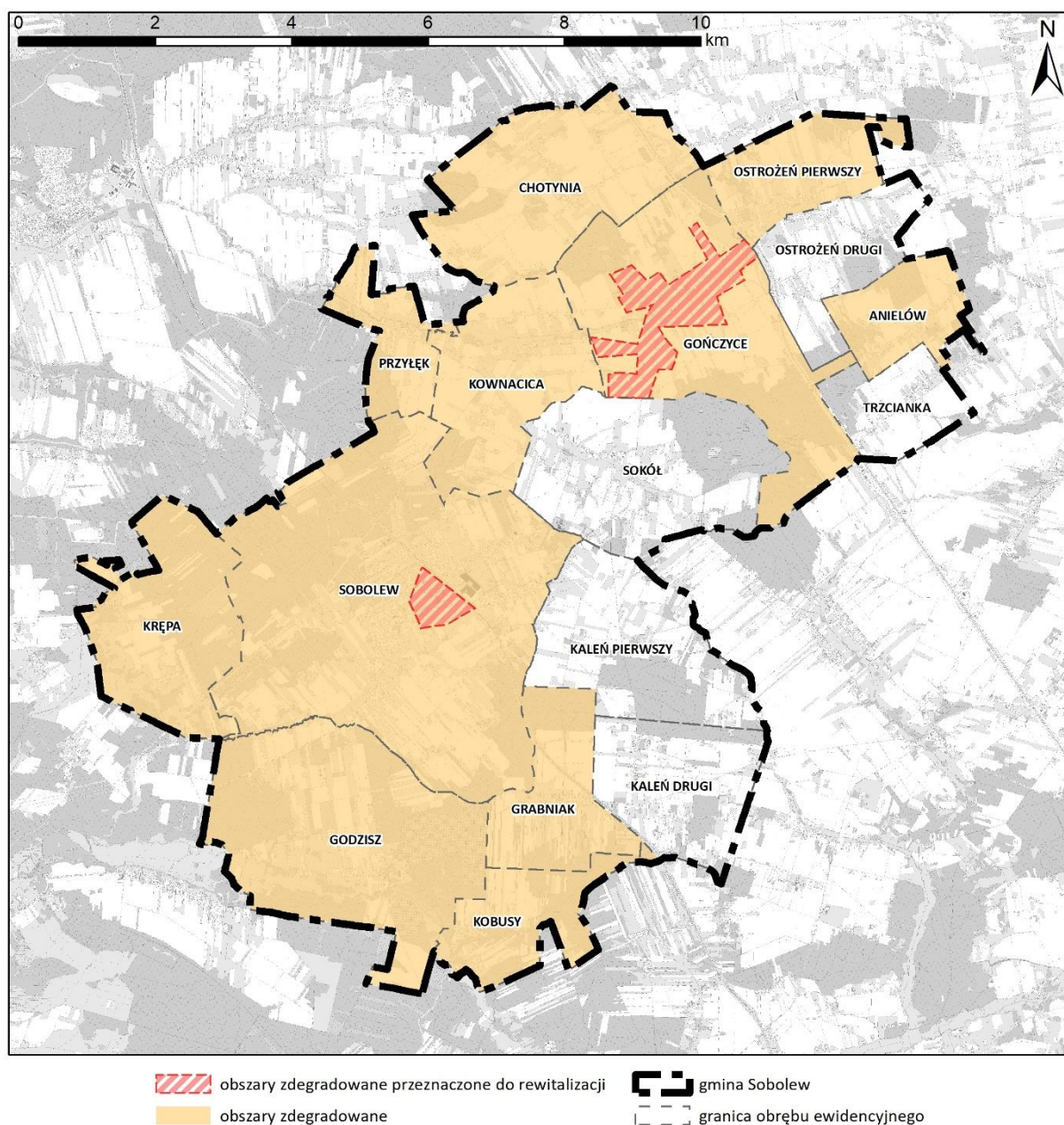
- ograniczenie skali bezrobocia,
- ograniczenie liczby beneficjentów pomocy społecznej,
- ograniczenie problemu spadającej liczby mieszkańców gminy,
- dostosowanie infrastruktury społecznej i technicznej w celu niwelacji zjawisk kryzysowych;
- wzrost integracji społecznej i zawodowej oraz zapobieganie wykluczeniu społecznemu,
- ożywienie przestrzeni gminy w oparciu o walory kulturowe i potrzeby użytkowników,
- wzrost bezpieczeństwa i poprawa jakości życia użytkowników.

Kierunki działań rewitalizacyjnych:

- zaangażowanie mieszkańców w działanie na rzecz otoczenia – wzrost poczucia odpowiedzialności za nie.
- aktywizacja lokalnych środowisk (grup formalnych i nieformalnych), instytucji i organizacji w działalność na rzecz mieszkańców;
- zmiana postaw mieszkańców, instytucji oraz organizacji – otwarcie na współpracę i rozwój inicjatyw wśród osób wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem społecznym;
- aktywizacja zawodowa i edukacja osób bezrobotnych i zagrożonych wykluczeniem społecznym;
- rozwój infrastruktury sprzyjającej prowadzeniu działalności gospodarczej;
- stymulowanie przedsiębiorczości poprzez oferowanie udogodnień w zakresie gospodarki lokalnymi użytkownikami oraz regularną współpracę z przedsiębiorcami;
- modernizacja i zachowanie historycznej zabudowy;

- rozbudowa systemów informacji;
- edukacja ekologiczna oraz zmiana postaw mieszkańców i podmiotów działających na obszarze rewitalizacji;
- budowa instalacji odnawialnych źródeł energii – zwiększenie efektywności energetycznej, poprawa jakości powietrza oraz polepszenie warunków życia mieszkańców.

Rysunek 11. Obszary zdegradowane i obszary zdegradowane przeznaczone do reitalizacji w Gminie Sobolew
(źródło: Załącznik nr 1 do Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022)



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

Plan ogólny uwzględnia wskazane w uchwale Nr XXVIII/198/2017 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 18 maja 2017 r. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji poprzez

ustalenie stref planistycznych, których profile funkcjonalne wpływają na poprawę jakości życia mieszkańców zarówno w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej.

18. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn.zm.) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy rada powiatu garwolińskiego **nie wprowadziła** takiej uchwały.

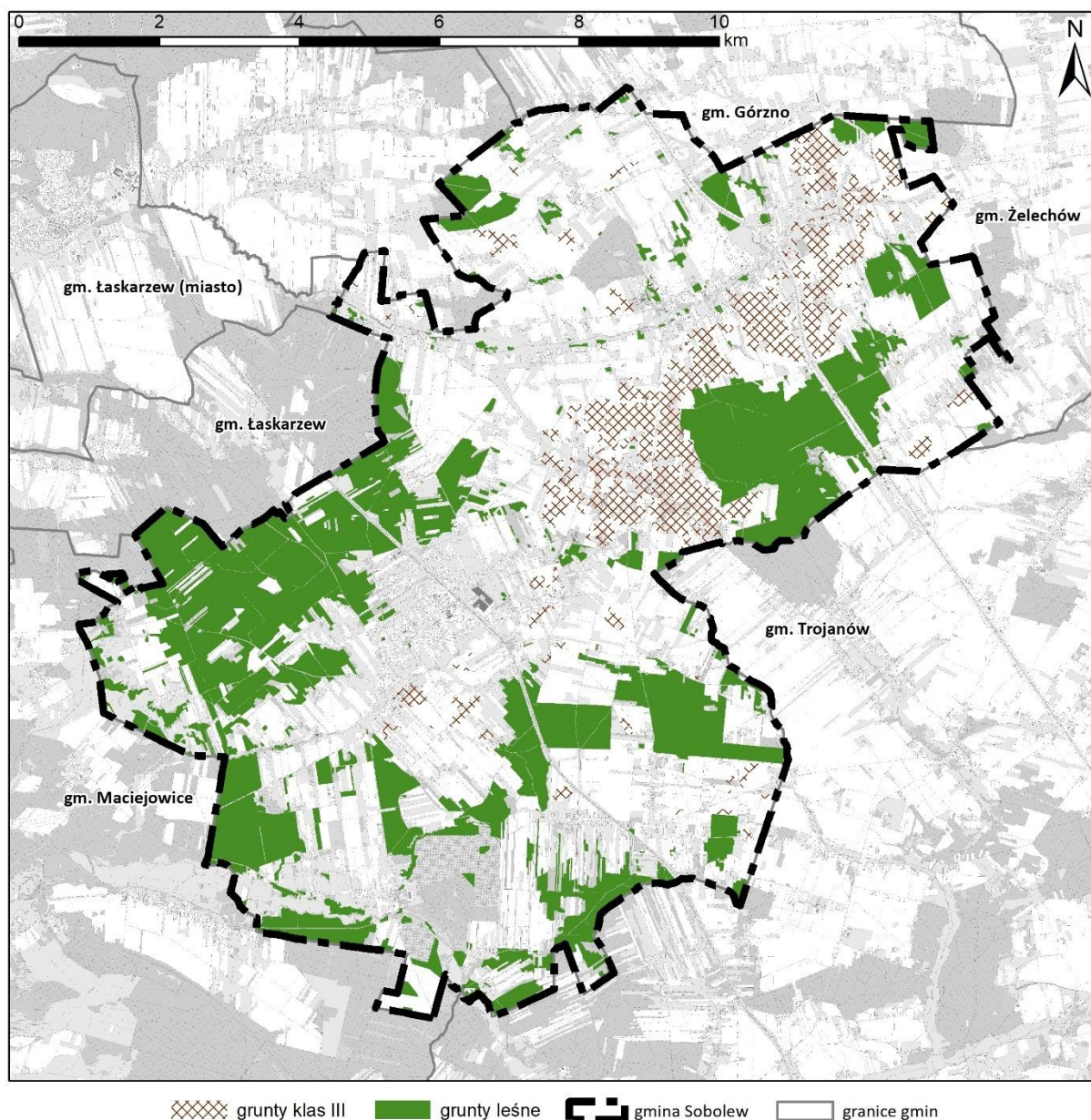
19. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na obszarze gminy Sobolew nie występują gleby I i II klasy bonitacyjnej, zaś największą powierzchnię zajmują gleby najslabsze, IV i V klasy bonitacyjnej (łącznie ok. 49% powierzchni gleb ornych).

Gleby III klasy bonitacyjnej, podlegające ochronie prawnej, zajmują 7,1% gruntów ornych łącznie z sadami oraz 2,8% użytków zielonych. 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. Gleby II klasy bonitacyjnej występują fragmentarycznie w miejscowościach: Trzcianka, Chotynia, Sobolew, Kaleń i Grabniak. Łąki III klasy występują tylko w miejscowości Sokół, a pastwiska III klasy - w miejscowościach Sokół i Sobolew.

Rysunek 12. Grunty rolne

(źródło: opracowanie własne na podstawie SWDE)



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III oraz gruntów leśnych

Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą, lub strefę odpowiednią do obecnego zainwestowania. Profil funkcjonalny strefy otwartej wyklucza w jej granicach powstanie zabudowy. Zasięgi stref produkcji rolniczej oraz wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wynikają z obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz możliwości stworzenia warunków do rozwoju produkcji rolniczej. Profil funkcjonalny stref produkcji rolniczej umożliwia zarówno rozwój zabudowy związanej z rolnictwem m. in. silosów i magazynów, jak i wykorzystanie tych terenów pod uprawę rolną. Strefy gospodarcze SP lub usługowe SU zostały wyznaczone na gruntach klas chronionych, zgodnie z obecnym zagospodarowaniem oraz polityką przestrzenną gminy określoną

w obowiązujących dokumentach planistycznych. Ze względu na umożliwienie rozwoju produkcji rolnej w zakresie przedsiębiorstw z branży produkcji żywności wskazano nowe strefy produkcji rolniczej, gospodarcze i usługowe, które będą nowymi obszarami inwestycyjnych służącym lokalnej społeczności.

Ponadto rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniono użytki rolne klas III i obszary te wyznaczono wyłącznie w odległości nie większej niż 50 m:

1. od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia ministra rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia
2. od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

W planie ogólnym **dla gruntów leśnych** wyznaczono strefę otwartą bez możliwości lokalizacji elektrowni słonecznej, i geotermalnej oraz biogazowni lub inne strefy w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązujących dokumentach planistycznych

20. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy znajdują się zakłady przemysłowe mogące powodować ryzyko powstania awarii przemysłowej ze względu na posiadanie na swych terenach określonych rodzajów i ilości niebezpiecznych substancji chemicznych. Największe zakłady działające na terenie gminy Sobolew to: SANTE - produkujący zdrową żywność, SOGAR - zakład garbarski, MET-BUD Gończyce Sp. z o.o. - producent kontenerów oraz konstrukcji stalowych, SEWIM Sp. z o.o. - producent sprzętu sportowego.

Zgodnie z mapami przedstawiającymi lokalizację zakładów o dużym (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowane na terenie województwa mazowieckiego podanymi do publicznej wiadomości przez Komendę Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie na terenie Sobolewa nie występują ww. zakłady.

21. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Sobolew nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.).

22. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy Sobolew znajdują się 3 przedszkola, 7 szkół podstawowych oraz jedna szkoła ponadpodstawowa. Placówki oświaty zlokalizowane są w Anielowie, Gończycach, Kaleniu Drugim, Sobolewie, Sokole, Chotyni i Przyłęku. W granicach obszaru gminy można wskazać szkoły podstawowe:

- Publiczna Szkoła Podstawowa w Anielowie
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Gończycach (w Zespole Szkolno-Przedszkolnym im. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego)
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Kaleniu Drugim
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Henryka Sienkiewicza w Sobolewie
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Sokole
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Chotyni. Kuźnia Talentów
- Szkoła Podstawowa Specjalna w Przyłęku (w Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym)

Gmina jest organem prowadzącym dla dwóch przedszkoli: Publicznego Przedszkola w Gończycach (w Zespole Szkolno-Przedszkolnym im. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego) oraz Publicznego Przedszkola im. Jasia i Małgosi w Sobolewie, przy którym funkcjonuje żłobek. W gminie znajduje się również Niepubliczne Przedszkole Puchatkowo - Oddział w Chotyni.

Na terenie gminy znajduje się Zespół Szkół Ponadpodstawowych im. Tadeusza Kościuszki w Sobolewie, który jest placówką niepubliczną. W skład zespołu wchodzi Liceum Ogólnokształcące, Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych oraz Szkoła Branżowa.

Tabela 10. Liczba dzieci uczęszczających do szkół podstawowych przypadających na 1 oddział w latach 2013-2019.

(źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba dzieci	757	857	862	841	840	839	823
Liczba oddziałów	55	64	85	79	80	84	83
Liczba dzieci na jeden oddział	14	13	10	11	11	10	10

W gminie funkcjonują dwa kluby sportowe z sekcją piłki nożnej – Gminny Uczniowski Ludowy Klub Sportowy Zryw Sobolew oraz Uczniowski Klub Sportowy Promnik Gończyce. Obiekty tworzące bazę sportowo-rekreacyjną w gminie zlokalizowane są w miejscowościach Sobolew i Gończyce. Należą do nich:

- Kompleks sportowy w Sobolewie w skład którego wchodzi: stadion o pojemności 1200 miejsc, oświetlone boisko ze sztuczną nawierzchnią, hala sportowa, boisko wielofunkcyjne, budynek Klubu Zryw Sobolew,
- Boisko sportowe „Orlik” w Gończycach,
- Sala gimnastyczna w Zespole Szkół w Gończycach.

Za zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców w gminie Sobolew w zakresie ochrony przeciwpożarowej odpowiadają jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w miejscowościach Sobolew, Gończyce, Kownacica, Sokół, Kaleń Drugi i Ostrożeń Drugi. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa oraz porządku publicznego w Sobolewie funkcjonuje Posterunek Policji podlegający pod Komendę Powiatową Policji w Garwolinie.

W miejscowości Sobolew zlokalizowana jest Gminna Biblioteka Publiczna, której filia znajduje się również w Gończycach. Biblioteka została założona w 1949 roku i od tamtego czasu powiększa swoje zbiory. Według danych z 2020 roku w obu filiach znajduje się łącznie 28 157 pozycji literackich, a z biblioteki w ciągu roku skorzystało 1 172 czytelników.

Gmina posiada prężnie działający Gminny Dom Kultury w Sobolewie wyposażony w salę rekreacyjną, siłownię i salę widowiskową. W Domu Kultury organizowane są zajęcia wokalne, warsztaty plastyczne, warsztaty muzyczno-ruchowe, warsztaty teatralne, zajęcia teatralne z seniorami oraz nauka gry na pianinie. Filia Gminnego Domu Kultury zlokalizowana jest także w Gończycach, w pomieszczeniach pod Przedszkolem Publicznym. Na miejscu można skorzystać z pracowni plastycznej, sali rekreacyjnej oraz siłowni.

Opiekę zdrowotną w gminie Sobolew zapewniają:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Centrum” w Sobolewie (u. Lipowa 15),
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Ultramedicor” w Sobolewie (ul. Kościuszki 41),
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Centrum-Med” w Gończycach (Gończyce 12),
- Dział Pomocy Doraźnej w Gończycach (Gończyce 15).

Według danych GUS z 2020 roku w granicach gminy funkcjonują 3 apteki, dwie znajdują się w miejscowości Sobolew, jedna w miejscowości Gończyce. W Sobolewie zlokalizowane jest również Schronisko dla Osób Bezdomnych MARKOT prowadzone przez Stowarzyszenie MONAR. Na terenie gminy działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

W ramach administracji publicznej w Sobolewie pod adresem Rynek 1 stacjonuje Urząd Gminy, natomiast przy ul. Kościuszki 45 znajduje się Urząd Pocztowy.

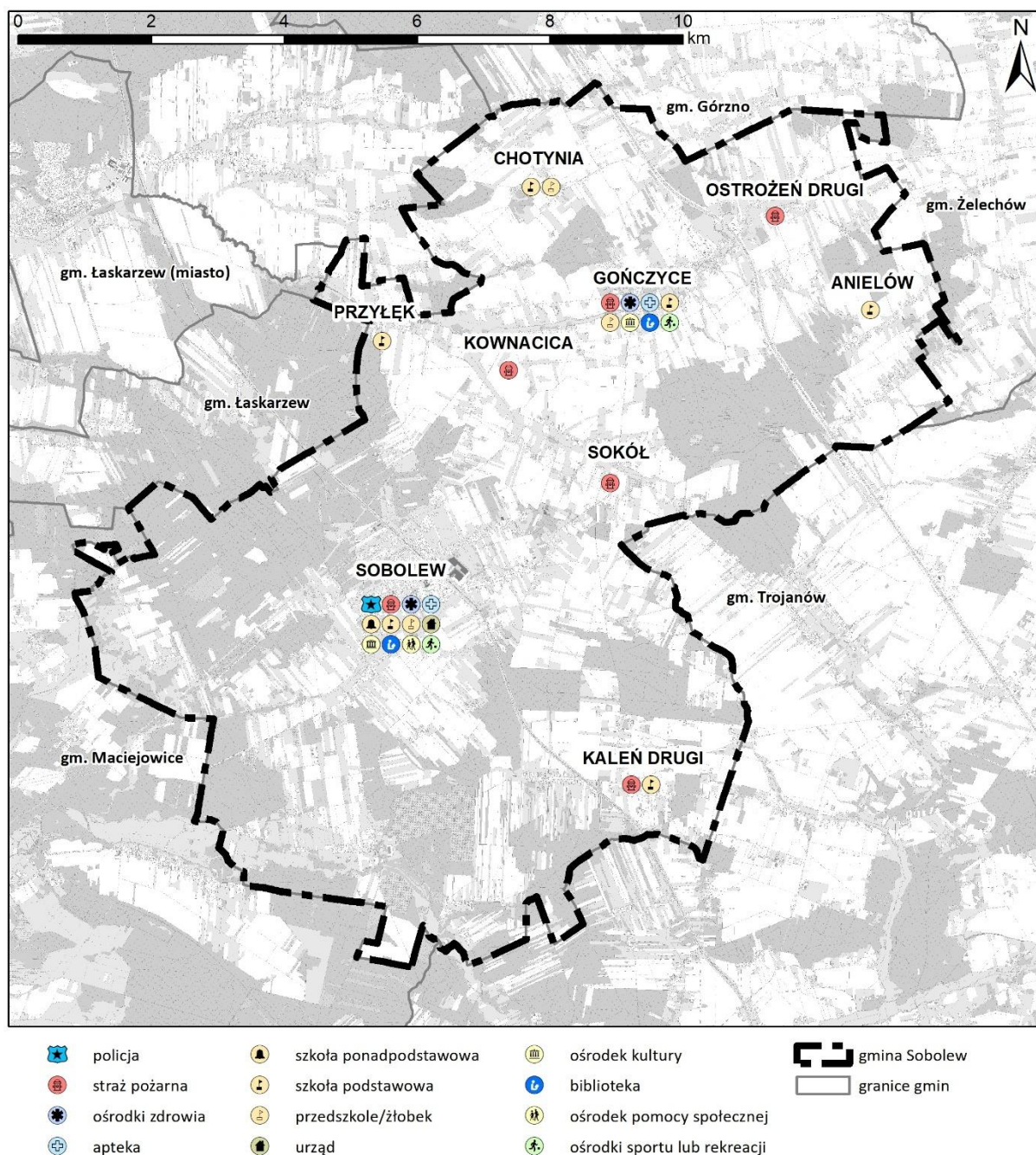
Planowane inwestycje

Zgodnie z uchwałą budżetową na 2025 r. przyjętą uchwałą Nr XII/92/2025 Rady Gminy Sobolew z dnia 21 lutego 2025 roku oraz Wieloletnią Prognozą Finansową na lata 2025-2029 przyjętą uchwałą Nr XII/93/2025 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 21 grudnia 2025 roku planowane są inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej:

- Budowa windy przy budynku Urzędu Gminy w Sobolewie;
- Modernizacja świetlicy wiejskiej w miejscowości Godzisz;
- Rozbudowa budynku przedszkola w Sobolewie na potrzeby Żłobka;
- Termomodernizacja budynków szkół na terenie gminy Sobolew.

Rysunek 13. Rozmieszczenie obiektów z zakresu infrastruktury społecznej w gminie Sobolew

(źródło: opracowanie własne)



Infrastruktura transportowa

Sieć drogowa

Podstawowy układ drogowy gminy Sobolew, stanowi:

- droga ekspresowa nr 17 relacji Warszawa – Garwolin – Gończyce – Ryki – Lublin – Zamość – Hrebenne /granica państwa/;
- droga wojewódzka nr 807 relacji Maciejowice – Sobolew – Żelechów – Łuków.

Droga ekspresowa przebiega przez północno wschodnią część gminy i zapewnia powiązania zewnętrzne gminy Sobolew na osi północ – południe. Na przecięciu z drogą wojewódzką nr 807 zlokalizowany jest węzeł drogowy „Gończyce”. Droga S17 jest częścią trasy europejskiej E372 łączącej Warszawę z Lwowem.

Droga wojewódzka nr 807 o przebiegu południowy zachód – północny wschód zapewnia powiązania zewnętrzne obszaru gminy jak i powiązania wewnętrzne z siecią dróg powiatowych i gminnych.

Uzupełnieniem układu podstawowego są drogi powiatowe:

- 1343W relacji Gończyce - Chotyń - Wólka Ostrożeńska – Piastów;
- 1346W relacji Korytnica – Sokół – Przyłęk - Nowy Pilczyn;
- 1347W relacji Sobolew – Kownacica – Gończyce;
- 1348W relacji Wola Łaskarzewska - Budy Krępskie – Sobolew;
- 1356W relacji Sobolew – Godzisz - Wola Życka – Podebłocie;
- 1357W relacji Sobolew – Grabniak – Damianów;
- 1364W relacji Anielów – Stefanów;
- starodroże DK nr 17 w miejscowości Gończyce,

oraz sieć dróg gminnych, które łączą poszczególne miejscowości na terenie gminy Sobolew oraz gminy sąsiednie.

źródło: opracowanie własne)



Transport zbiorowy oparty jest na sieci komunikacji autobusowej. Połączenia komunikacyjne zapewniane są przez Starostwo Powiatowe w Garwolinie w ramach Funduszu Rozwoju Przewozów Autobusowych o charakterze użyteczności publicznej, Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Garwolinie S.A., a także przez przewoźników prywatnych.

Komunikacja kolejowa

W centralnej części gminy na osi północny zachód – południowy wschód zlokalizowana jest linia kolejowa nr 7 relacji Warszawa Wschodnia – Garwolina – Dęblin – Lublin – Dorohusk. Jest to dwutorowa, zelektryfikowana linia kolejowa o kategorii pierwszorzędnej i państwowym znaczeniu, gdzie pociągi pasażerskie mogą uzyskiwać prędkość 160 km/h. Linia została objęta umową o ważnych międzynarodowych liniach transportu kombinowanego (AGTC). Jest to również część sieci kompleksowej Transeuropejskich Korytarzy Transportowych (TEN-T).

Na terenie gminy zlokalizowana jest stacja kolejowa Sobolew oraz przystanek kolejowy Grabniak. PKP InterCity wykonuje połączenia dalekobieżne ze stacji Sobolew do Warszawy, Radomia oraz Kielc. Koleje Mazowieckie oferują ze stacji Sobolew i przystanku Grabniak bezpośrednie połączenia m.in. do Warszawy, Dębina, Garwolina, Żyrardowa, Sochaczewa.

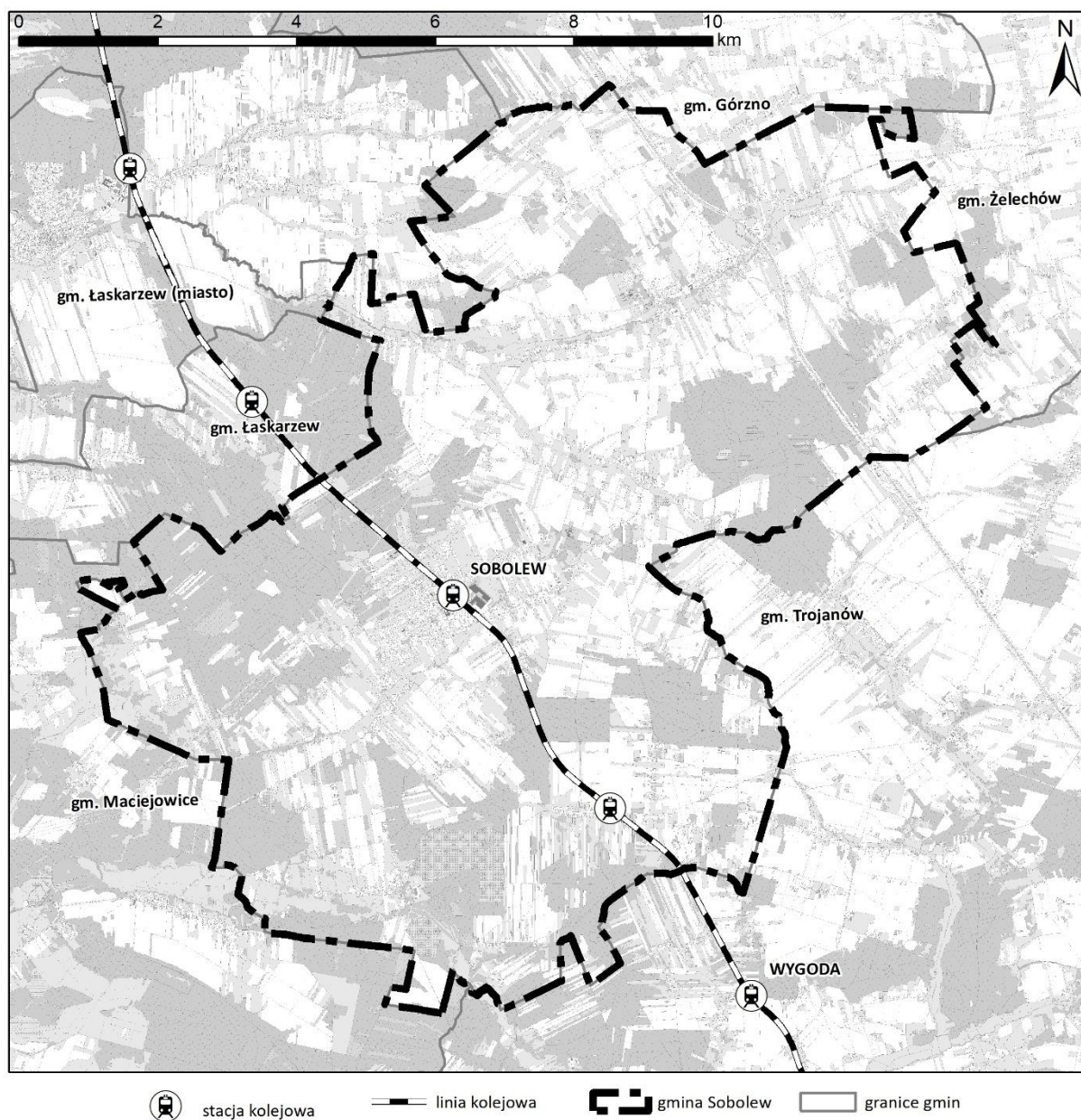
Planowane inwestycje

Zgodnie z uchwałą budżetową na 2025 r. przyjętą uchwałą Nr XII/92/2025 Rady Gminy Sobolew z dnia 21 lutego 2025 roku oraz Wieloletnią Prognozą Finansową na lata 2025-2029 przyjętą uchwałą Nr XII/93/2025 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 21 grudnia 2025 roku planowane są inwestycje z zakresu infrastruktury transportowej:

- Budowa parkingu w Sobolewie;
- Modernizacja ulic i przebudowa dróg na terenie gminy Sobolew;
- Modernizacja budynku dworca kolejowego wraz z przylegającym parkiem.

Rysunek 15. Komunikacja kolejowa

(źródło: opracowanie własne)



Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Gmina Sobolew zaopatrywana jest w wodę z zasobu wód podziemnych poprzez trzy wodociągi zbiorowego zaopatrzenia, a także indywidualne studnie głębinowe wiercone oraz studnie kopane.

Na terenie gminy Sobolew zlokalizowane są trzy ujęcia wód:

- w miejscowości Sobolew (pobór wód podziemnych ze studni głębinowych dla potrzeb wodociągu „Sobolew”),

- w miejscowości Gończyce (pobór wód podziemnych ze studni głębinowych dla potrzeb wodociągu „Gończyce”),
- w miejscowości Grabniak (pobór wód ze studni głębinowych dla potrzeb wodociągu „Grabniak”).

Zasoby eksploatacyjne poszczególnych ujęć wynoszą:

- stacja uzdatniania wody „Sobolew” składa się z dwóch studni głębinowych Qśr 915 m³/d,
- stacja uzdatniania wody „Gończyce” składa się z trzech studni głębinowych Qśr 1212 m³/d,
- stacja uzdatniania wody „Grabniak” składa się z dwóch studni głębinowych Qśr 9252,5 m³/d.

Dla ww. ujęć została ustanowiona z urzędu strefa ochronna ujęcia wody obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej.

Długość rozdzielczej i przesyłowej sieci wodociągowej w 2020 r. wynosiła 149,8 km (bez przyłączy wodociągowych), podłączonych do niej było 6746 mieszkańców, co stanowiło 82,5% ogółu ludności. Zużycie wody ogółem w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca wynosiło 39,4 m³, natomiast liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania to 2474. Na obszarach pozbawionych dostępu do zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, woda ujmowana jest z indywidualnych studni.

Odprowadzanie ścieków

Na terenie gminy Sobolew funkcjonuje mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków o przepustowości Qśrd 790 m³/d i wielkości 8683 RLM, która zlokalizowana jest w miejscowości Sobolew, przy ulicy Żytniej. Budowa oczyszczalni została ukończona w 2005 r. i jest ona przystosowana do odbioru ścieków komunalnych i przemysłowych. Odprowadzanie ścieków oczyszczonych odbywa się wylotem do ciekłu Potok. Planowana jest rozbudowa oczyszczalni ścieków.

Uchwałą nr XXI/159/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 2 listopada 2020 r. został wyznaczony obszar oraz granica aglomeracji Sobolew. Aglomeracja Sobolew obejmuje część obszaru miejscowości Sobolew oraz Kaleń Pierwszy.

Długość sieci kanalizacji sanitarnej w 2020 roku wynosiła 30,1 km i podłączonych do sieci kanalizacyjnej było 2882 mieszkańców, co stanowiło 35,3% ogółu ludności. Siecią kanalizacyjną objęta jest miejscowość Sobolew.

Na obszarach nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych (w 2019 r. wg danych GUS ich liczba wynosiła 1599), a następnie wywożone wozami asenizacyjnymi do punktów zlewnych na terenie oczyszczalni. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 95 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gospodarka odpadami

Zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 województwo zostało podzielone na trzy regiony gospodarki odpadami, gmina Sobolew jest jedną z gmin należących do regionu wschodniego. Odpady są wywożone do właściwych regionalnych instalacji. W granicach gminy Sobolew nie funkcjonuje instalacja mająca status regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK).

W gminie Sobolew w 2020 r. zebrano 1939,374 Mg odpadów komunalnych z czego 699,83 Mg stanowiły niesegregowane odpady (36,1%), natomiast 1239,54 Mg odpady zabranych selektywnie (63,9%).

Na terenie gminy znajduje się Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ul. Żytniej w Sobolewie.

W miejscowości Krępa zlokalizowane jest nieczynne składowisko opadów.

Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy Sobolew przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,0 MPa Rembelszczyna – Wronów oraz dwa odgałęzienia:

- gazociąg DN 200 Gończyce – Łuków – Siedlce,
- gazociąg DN 150 Korytnica – Oronne.

Od gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Sieć gazowa średniego ciśnienia zasilana jest ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia, która zlokalizowana jest w Gończycach i jej przepustowość wynosi 6 000 m³/d.

Długość gazociągów na terenie gminy Sobolew w 2020 r. wynosiła:

- 67,98 km – sieć rozdzielcza,
- 18,33 km – sieć przesyłowa.

Do sieci gazowej podłączonych było 965 budynków z czego 696 stanowiły budynki mieszkalne. Z sieci gazowej korzystało 2651 osób, co stanowiło 32,4% ogółu ludności.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przez teren gminy Sobolew przebiega dwutorowa linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV relacji Kozienice – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Stanisławów, dla której zarządca sieci ustalił szerokość pasa technologicznego o szerokości 70 metrów (po 35 metrów w obie strony od osi linii). Zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym od tej linii następuje zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznej,

w szczególności obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Na terenie gminy zlokalizowane są również 3 linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji:

- Kozienice – Garwolin – Pilawa – Mińsk Mazowiecki,
- Kozienice – Sobolew – Ryki,
- Kozienice – Stoczek Łukowski – Łuków,

W miejscowości Sobolew zlokalizowany jest GPZ 110/15kV, od którego odchodzą linie średniego napięcia.

Aby zapewnić mieszkańcom gminy Sobolew zaopatrzenie w energię elektryczną, przez teren gminy przebiega 7 magistrali linii średniego napięcia 15 kV relacji:

- Sobolew – Gończyce,
- Sobolew – Trojanów,
- Sobolew – Maciejowice,
- Sobolew – Życzyn,
- Sobolew – Mroków,
- Sobolew – Łaskarzew,
- Garwolin – Żelechów.

Ciepłownictwo

Na terenie gminy Sobolew nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy.

Gospodarstwa domowe ogrzewane są ze źródeł indywidualnych głównie wykorzystujące węgiel, gaz drewno oraz biomasę.

Odnawialne źródła energii

W Polsce istnieją dobre warunki do wykorzystania energii promieniowania słonecznego przy dostosowaniu typu systemów i właściwości urządzeń wykorzystujących tę energię do charakteru, struktury i rozkładu w czasie promieniowania słonecznego. Na terenie gminy Sobolew roczne nasłonecznienie wynosi 1080-1100 kWh/m². Jest to średnioroczna suma promieniowania słonecznego całkowitego padającego na jednostkę powierzchni. Dla województwa mazowieckiego przyjmuje się średnie nasłonecznienie wynoszące 1600 godzin rocznie.

Najpopularniejszymi metodami pozyskiwania energii słonecznej są systemy fotowoltaiczne, które przetwarzają promieniowa nie słoneczne bezpośrednio na energię elektryczną. Na terenie gminy Sobolew w ostatnich latach można zauważyć wzrost zainteresowania energią słoneczną również za pomocą kolektorów słonecznych, które

przetwarzają promieniowanie słoneczne w energię ciepłą, wykorzystywaną najczęściej do podgrzewania ciepłej wody użytkowej.

Na terenie gminy zlokalizowana jest jedna turbina wiatrowa o mocy zainstalowanej 2 MW w miejscowości Sokół.

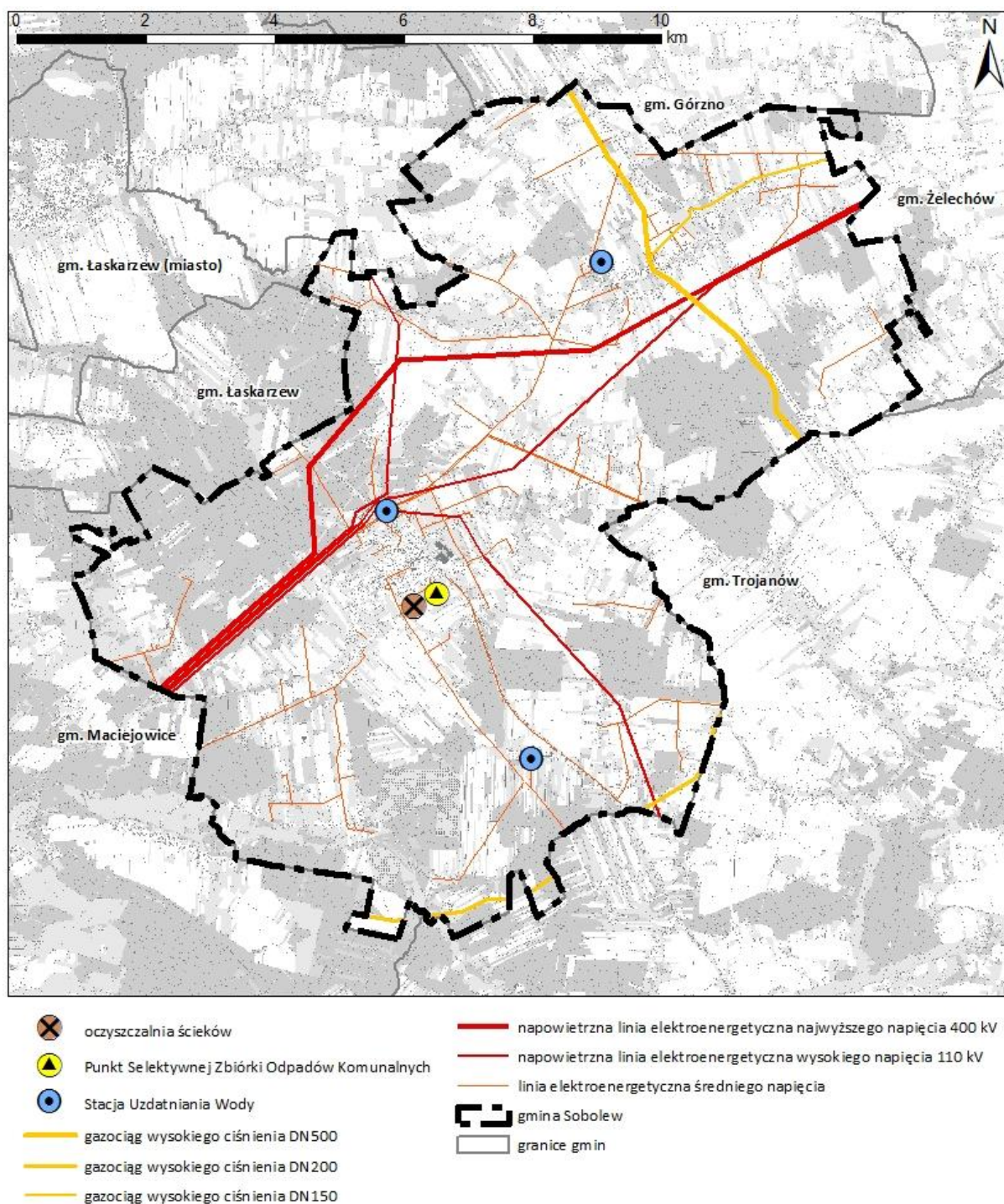
Planowane inwestycje

Zgodnie z uchwałą budżetową na 2025 r. przyjętą uchwałą Nr XII/92/2025 Rady Gminy Sobolew z dnia 21 lutego 2025 roku oraz Wieloletnią Prognozą Finansową na lata 2025-2029 przyjętą uchwałą Nr XII/93/2025 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 21 grudnia 2025 roku planowane są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- Budowa oczyszczalni ścieków komunalnych w miejscowości Gończyce;
- Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w gminie Sobolew;
- Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Sokół i Gończyce.

Rysunek 16. Infrastruktura techniczna

(źródło: opracowanie własne)



Ograniczenia w zagospodarowaniu dla infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wynikają z przepisów odrębnych i ich lokalizacji:

- Przy drogach publicznych z uwagi na oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;
- Przy terenach czynnych cmentarzy z uwagi na strefy sanitarne wokół cmentarzy 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- W terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, archeologicznej, zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- W terenach przyległych do lasów na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- W terenach objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody,
- W terenach przy napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia i wysokiego napięcia obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 m dla linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia (po 35 m licząc od osi linii) i o szerokości 30 m dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (po 15 m od osi linii). W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych zakazuje się:
 - lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego,
 - budynków użyteczności publicznej,
 - tworzenia hałd, nasypów, zwiększania rzędnych terenu,
 - sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,
 - lokalizacji innych obiektów i urządzeń budowlanych musi uwzględniać przepisy odrębne;
- W terenach przy gazociągach wysokiego ciśnienia zachowanie stref kontrolowanych i ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenów wynikających z przepisów odrębnych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ich utrzymanie bądź realizację oraz określono dla nich gminne standardy urbanistyczne. Przy wyznaczeniu tych stref uwzględniono występujące dla nich ograniczenia w zagospodarowaniu, które zostały opisane powyżej.

Dla obiektów infrastruktury społecznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Dla obiektu infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym tzn. drogi krajowej, wojewódzkiej i terenu kolei wskazano strefy komunikacyjne – SK. Infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym została uwzględniona poprzez określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwianego realizację infrastruktury komunikacyjnej. Dla strefy komunikacyjnej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy – przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Dla obiektów infrastruktury technicznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

23. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. W audycie krajobrazowym wskazano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego (w tym na obszarze gminy Sobolew) oraz lokalizację krajobrazów priorytetowych¹. Ponadto zidentyfikowano zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

Tabela 11. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Sobolew
(źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024)

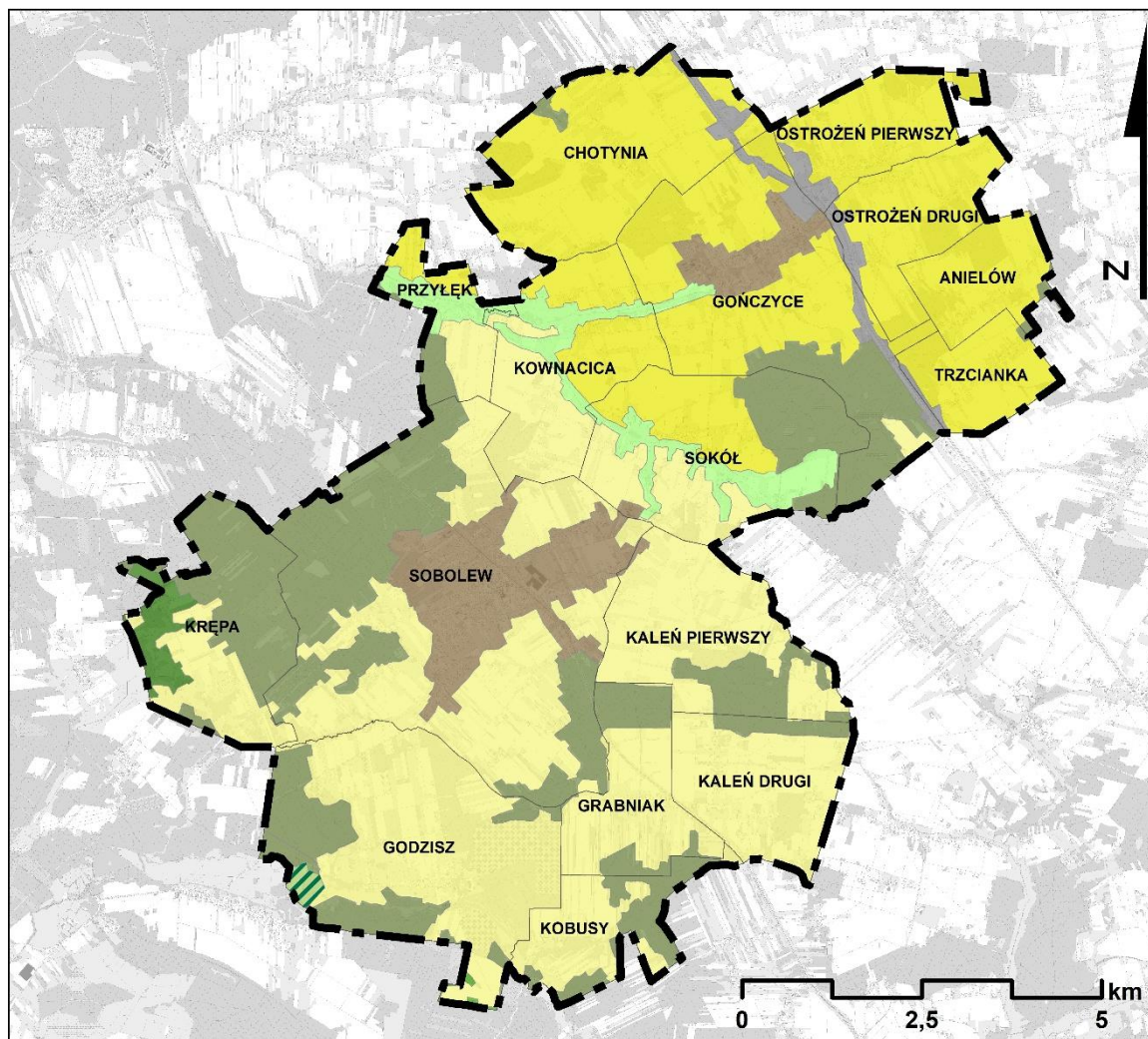
typ, podtyp krajobrazu	typ rzeźby terenu	kod krajobrazu	zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-003	-
2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	krajobrazy dolin	14-318.75-033*	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej (zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu) D.2.1. Odory - oddziaływanie składowisk, zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej itp. (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) D.3.3. Zanieczyszczenie wód (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) E.1.2. Negatywny wpływ na zachowanie spójności struktury funkcjonalno- przestrzennej krajobrazu (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) E.1.1. Zagrożenie powodziowe (zagrożenia potencjalne, umiarkowane) B.2.1. Brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów

			architektonicznych (zagrożenia potencjalne, niewielkie)
3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych	krajobrazy dolin	14-318.75-119	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf (zagrożenia potencjalne, niewielkie) E.1.1. Zagrożenie powodziowe (zagrożenia potencjalne, niewielkie)
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-051	E.1.1. Zagrożenie powodziowe (zagrożenia potencjalne, umiarkowane)
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-053	C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) E.1.1. Zagrożenie powodziowe (zagrożenia potencjalne, niewielkie)
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-056	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-057	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-058	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-060	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-062	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-063	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-069	-
3. Leśne 3b. Z przewagą siedlisk lasowych	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-038	-

3. Leśne 3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-080	-
6. Wiejskie 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-013	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-015	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf (zagrożenie istniejące, niewielkie, względnie stałe) E.1.1. Zagrożenie powodziowe (zagrożenie potencjalne, niewielkie)
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-016	-
6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-026	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-027	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-028	-
8. Podmiejskie i osadnicze 6d. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-035	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-036	-
14. Komunikacyjne 14a. Węzły komunikacyjne i transportowe	krajobrazy pagórkowate	14-318.95-001	-

Rysunek 17. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Sobolew

(źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024)



- granice gminy
- obręby ewidencyjne
- krajobraz priorytetowy

typ krajobrazu:

- 2. Bagienno-łukowe - głównie bezleśne (2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk)
- 2. Bagienno-łukowe - głównie bezleśne (2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk)
- 3. Leśne (3a. Z przewagą siedlisk borowych)
- 3. Leśne (3b. Z przewagą siedlisk lasowych)
- 3. Leśne (3c. Z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych)
- 6. Wiejskie (6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola)
- 6. Wiejskie (6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości)
- 8. Podmiejskie i osadnicze (8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim)
- 14. Komunikacyjne (14a. Węzły komunikacyjne i transportowe)

Tabela 12. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

(źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024)

Kod krajobrazu	14-318.75-033				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
• Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania • Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych • Kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej • Ograniczanie zainwestowania terenów	• Utrzymanie hydrogenicznych siedlisk nieleśnych • Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem • Utrzymanie	• Częściowa renaturyzacja zmienionych antropogenicznie odcinków cieków wodnych, dolin zalewowych oraz zanikających siedlisk bagienno-łąkowych • Ograniczanie antropogenicznych	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Monitoring poziomu zanieczyszczeń wód • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form	• Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe • Ochrona obszarów o korzystnych	-

zagrożonych powodzią • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwanego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III	naturalnych terenów zalewowych	zanieczyszczeń wód	• Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo • Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwości akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych	
--	---------------------------------------	---------------------------	--	--	--

• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego					
---	--	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.75-119				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i	- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona	- Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi - Po zakończeniu eksploatacji złoża	- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych - Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie	- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności	-

krajobrazowych obszarów zabytkowych • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III	różnorodności biologicznej • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych	przeprowadzenie rekultywacji terenu	przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań		
--	---	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.95-013				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości	• Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem	• Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez	-

• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	wpływu inwestycji na krajobraz		podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód	
--	--------------------------------	--	---	---	--

Kod krajobrazu	14-318.95-015				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości	• Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem	• Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi • Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenu	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływanie w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez	-

• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów	wpływu inwestycji na krajobraz • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych		form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód	
--	---	--	--	--	--

zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego					
---	--	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.95-038				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej	- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona	Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi	- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu	- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności	-

charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	różnorodności biologicznej		wypracowanych wspólnie działań		
--	-----------------------------------	--	---------------------------------------	--	--

Kod krajobrazu	14-318.95-051				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju	- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona	Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi	- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych - Ustanawianie form ochrony zabytków - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji,	- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności	-

• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	różnorodności biologicznej • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych		wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań		
--	---	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.95-053				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - Przeciwdziałanie dysharmonii i dbałość o walory estetyczne krajobrazu - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu	- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona	Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi	- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych - Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie	- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności	-

przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów zabytkowych • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	różnorodności biologicznej • Odpowiednie gospodarowanie gruntami będącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych i obszarowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych		przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań		
---	--	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.95-056				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej	- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona	Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi	- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych - Ustanawianie form ochrony zabytków - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji,	- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności	-

charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	różnorodności biologicznej		wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań		
--	-----------------------------------	--	---	--	--

Kod krajobrazu	14-318.95-062				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej	- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona	Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi	- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych - Ustanawianie form ochrony zabytków - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji,	- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności	-

charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	różnorodności biologicznej		wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań		
--	-----------------------------------	--	---	--	--

Kod krajobrazu	14-318.95-080				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - Zachowanie istniejących leśnych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad	- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona	Przywrócenie naturalnej wilgotności, zagrożonym wysychaniem, siedliskom: bagiennym, łęgowym i olsowym	- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych - Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie	- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności - Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub	-

zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i	różnorodności biologicznej • Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem		przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	spowolnienie odpływu wód	
--	--	--	--	---------------------------------	--

kulturowego					
-------------	--	--	--	--	--

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie stref otwartych znajdujących się w obszarze chronionego krajobrazu, obszarze rezerwatu przyrody, a także obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W strefach tych nie wyznaczono profilu dodatkowego lub jako profil dodatkowy ustalono możliwość realizacji wyłącznie terenu zieleni urządzonej;
- wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układy ruralistyczne, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- wyznaczenie stref planistycznych, w których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, zgodnie z ich obecnym sposobem zagospodarowania, co umożliwi na etapie sporządzania miejscowych planów bądź decyzji o warunkach zabudowy ochronę ich wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych;
- określenie gminnych standardów urbanistycznych, które umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

24. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Wnioski i wytyczne do planu ogólnego:

I. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje naczelną zasadę, że podstawą działań w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania jest ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, czyli gospodarowanie w harmonii z przyrodą, tj. z zachowaniem zasad i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

Aby osiągnąć postawiony cel nadrzędny należy dążyć do poprawy jakości środowiska przyrodniczego na terenach zurbanizowanych, natomiast na terenach, gdzie wysokie walory

środowiska zostały zachowane należy maksymalnie ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych.

II. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU

W granicach administracyjnych gminy występują obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których ustala się uwzględnienie obowiązujących zakazów określonych w przepisach odrębnych:

- dla Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy oraz odstępstwa zgodnie z uchwałą Nr 141/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r., poz. 8531);
- w stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy oraz odstępstwa zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 13).

Ponadto przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu na terenie gminy, mające na celu utrzymanie różnorodności biologicznej na poziomie krajobrazowym, siedliskowym i gatunkowym:

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów nieprzerwanej zabudowy wzdłuż dróg;
 - zachowanie wszelkich płątów leśnych, które dla przemieszczających się zwierząt zapewniają osłonę i ochronę termiczną;
 - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków;
 - ochrona dolin rzecznych wraz z otuliną biologiczną w postaci łąk oraz zadrzewień;
- ochrona ekosystemów leśnych poprzez:
 - ograniczenie do minimum przeznaczania terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, na inne cele;
 - stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
 - przeciwdziałanie fragmentacji i rozdrobnieniu kompleksów leśnych oraz utrzymanie i odtwarzanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych, wzmacnianie ich ciągłości w ramach systemów ekologicznych;
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez:
 - wskazane jest zapobieganie na terenach rolniczych postępowaniu niekontrolowanej sukcesji wtórnej i ochrona zbiorowisk łąkowych;
 - na zagospodarowanych rolniczo terenach wskazuje się na konieczność ochrony zadrzewień śródpolnych, które przede wszystkim służą zapobieganiu spływowi powierzchniowemu i erozji wodnej gleb i ograniczaniu erozji wietrznej;

- ochrona przed zabudową terenów rolniczych, otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym gminy, poprzez niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy;
- wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki, jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo, uregulowanie ruchu turystycznego w obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych.

III. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Wskazuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną;
- popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, ograniczanie zabudowy dolin i innych obniżen terenu;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

IV. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY KLIMATU AKUSTYCZNEGO

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- nielokalizowanie przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:
 - w terenach zwartej zabudowy;
 - w dolinach rzecznych, w enklawach leśnych.

V. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH

- uregulowanie gospodarki ściekowej poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne metody odprowadzania ścieków;
- zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu.

VI. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY GLEB

- ochrona zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleby klasy III są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 82).

VII. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W obszarach powodziowych sugeruje się:

- nie lokalizować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach których gromadzone są substancje chemiczne stanowiące znaczące zagrożenie dla środowiska na skutek uwolnienia w wyniku powodzi;
- ograniczać lokalizację zabudowy na:
 - o obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
 - o obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- tereny rolnicze wykorzystywać jako trwałe użytki zielone, co jest korzystne ze względu na poprawę retencji wody w dolinie;
- posadawiać budynki tylko w przypadku możliwości doprowadzenia sieci kanalizacyjnej.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte ww. opracowaniu poprzez:

- wyznaczenie stref otwartych, które obejmują Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, a także większe kompleksy leśne i zadrzewienia. W strefach tych nie wyznaczono profilu dodatkowego lub jako profil dodatkowy ustalono możliwość realizacji wyłącznie terenu zieleni urządzonej;
- wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- wyznaczenie stref górnictwa na udokumentowanych złożach kopalin, które podlegają ochronie w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania;
- określenie gminnych standardów urbanistycznych - udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu;
- wskazanie w poszczególnych strefach zieleni urządzonej jako profilu dodatkowego.

25. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Na potrzeby planu ogólnego gminy Sobolew wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Plan ogólny gminy Sobolew wyznacza strefy SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie 10 928 osób. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi 1 000 os. Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Sobolew nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Spis rysunków, tabel i załączników

Spis rysunków

Rysunek 1 Zasięg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	30
Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w planie ogólnym gminy Sobolew.....	36
Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	58
Rysunek 4 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	61
Rysunek 5. Formy ochrony przyrody w granicach gminy Sobolew	70
Rysunek 6. Zagrożenie powodziowe w gminie Sobolew.....	73
Rysunek 7. Wody powierzchniowe w gminie Sobolew	74
Rysunek 8. Lokalizacja ujęć wód podziemnych i powierzchniowych na terenie gminy Sobolew, GZWP	79
Rysunek 9. Udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze na terenie gminy Sobolew.....	84
Rysunek 10. Zabytki w gminie Sobolew	95
Rysunek 11. Obszary zdegradowane i obszary zdegradowane przeznaczone do reitalizacji w Gminie Sobolew.....	99
Rysunek 12. Grunty rolne.....	101
Rysunek 13. Rozmieszczenie obiektów z zakresu infrastruktury społecznej w gminie Sobolew.....	105
Rysunek 14. Układ drogowy	107
Rysunek 15. Komunikacja kolejowa	109
Rysunek 16. Infrastruktura techniczna	114
Rysunek 17. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Sobolew.....	120

Spis tabel

Tabela 1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w granicach gminy Sobolew.....	31
Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową.....	43

Tabela 4. Chłonność terenów niezabudowanych położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy	60
Tabela 5. Ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Sobolew, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne.....	76
Tabela 6. Ujęcia wód powierzchniowych na terenie gminy Sobolew, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne.....	78
Tabela 7. Złoża surowców mineralnych w gminie Sobolew	81
Tabela 8. Zestawienie zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków	86
Tabela 9. Zestawienie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków	87
Tabela 10. Zestawienie zabytków archeologicznych w gminie Sobolew.....	91
Tabela 11. Liczba dzieci uczęszczających do szkół podstawowych przypadających na 1 oddział w latach 2013-2019.	103
Tabela 12. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Sobolew	117
Tabela 13. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu	121

Spis wykresów

Wykres 1. Liczba ludności w gminie Sobolew w latach 2014-2024.....	37
--	----