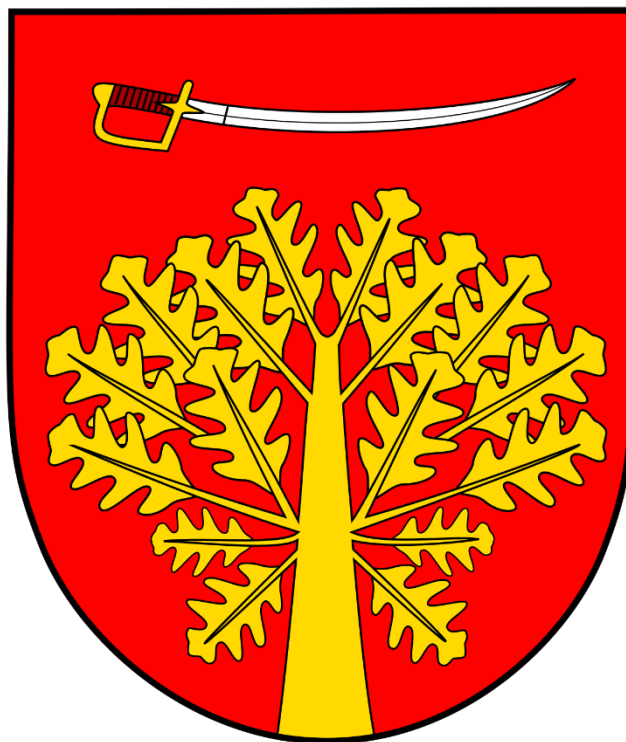


Wójt Gminy Sobolew

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW**



Sobolew, 2022

NAZWA OPRACOWANIA:

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Sobolew**

ZLECENIODAWCA:

Wójt gminy 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**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główni projektanci:

mgr inż. Anna Bereś

zespół:

**mgr inż. Magda Walczewska
Michał Uszyński
inż. Agnieszka Szaniawska
inż. Kamil Suchożębski
mgr inż. Aleksandra Radawiec
inż. Marcin Staniszewski
inż. Sylwia Noga
inż. Natalia Skowrońska**

część tekstowa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

- **załącznik nr 1**

część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmująca

następujące rysunki w skali 1:10 000:

- **Załącznik nr 2** – rysunek uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego
- **Załącznik nr 3** – rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
I. WPROWADZENIE.....	12
1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.....	13
2. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego.....	18
3. Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy	19
II. CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY SOBOLEW	22
1. Położenie i charakterystyka.....	22
2. Geneza gminy Sobolew	24
3. Struktura administracyjna gminy na przestrzeni lat	28
4. Podsumowanie	30
III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	30
1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.	30
2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	31
3. Uzbrojenie terenu	32
4. Obecny stan planistyczny	33
4.1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiadujących z gminą Sobolew	33
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	36
4.3. Ruch budowlany na terenie gminy	38
IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I PRZESTRZENNEJ, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY	46
V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	47
1. Uwarunkowania fizjograficzne	47
2. Zasoby krajobrazowe.....	56
3. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna	57
4. Stan sanitarny.....	61
VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	62

1.	Zasoby dziedzictwa kulturowego.....	62
2.	Dobra kultury współczesnej	71
3.	Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji	71
VII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMEDNACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYDIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	74
VIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA, ORAZ ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIANIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM	74
1.	Wsparcie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych	74
2.	Usługi z zakresu infrastruktury społecznej.....	75
3.	Warunki mieszkaniowe	78
4.	Uwarunkowania sfery wypoczynku i rekreacji.....	80
5.	Uwarunkowania sfery przemysłu	80
IX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	81
1.	Zagrożenie hałasem.....	81
2.	Promieniowanie elektromagnetyczne	82
3.	Zagrożenie powodziowe	82
4.	Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych	83
5.	Zakłady stwarzające ryzyko poważnej awarii.....	83
X.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	84
1.	Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	84
2.	Prognozy demograficzne	93
3.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	101
4.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	123
5.	Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy	126
6.	Podsumowanie	126
XI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW.....	127
XII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	130
1.	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych	130
2.	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań sanitarnych.....	133

3.	Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego	133
4.	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej	133
XIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.....	134
XIV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŹŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	134
1.	Udokumentowane złoża kopalin	134
2.	Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla	136
3.	Zasoby wód podziemnych	136
XV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	136
XVI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	137
1.	Sieć drogowa	137
2.	Natężenie ruchu	139
3.	System parkowania	139
4.	Komunikacja autobusowa	139
5.	Komunikacja kolejowa.....	139
6.	Infrastruktura rowerowa	142
XVII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.....	144
1.	Zaopatrzenie w wodę	144
2.	Odrowadzanie ścieków i wód opadowych.....	144
3.	Gospodarka odpadami	145
4.	Zaopatrzenie w gaz.....	145
5.	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	146
6.	Ciepłownictwo.....	146
7.	Odnawialne źródła energii.....	146
XVIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	147
XIX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.....	147
	CZĘŚĆ B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	151
I.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO	153

1.	Cele polityki przestrzennej	153
II.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW ..	155
III.	TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	168
1.	Tereny z ograniczeniami zabudowy	168
2.	Tereny wyłączone spod zabudowy	169
IV.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	169
1.	Obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody	169
2.	Wskazania w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu	170
3.	Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego	171
4.	Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego	172
5.	Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych	172
7.	Wskazania w zakresie eksploatacji surowców i rekultywacji	174
8.	Wskazania w zakresie uzdrowisk	174
V.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	174
1.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	174
2.	Dobra kultury współczesnej	177
3.	Zasady ochrony stanowisk archeologicznych	177
VI.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI	178
1.	Polityka transportowa	178
2.	Zasady kształtowania parametrów sieci drogowej	178
3.	Komunikacja zbiorowa	181
4.	Komunikacja kolejowa	181
5.	Drogi dla rowerów	181
6.	Polityka parkingowa	181
VII.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	182
1.	Zaopatrzenie w wodę	182
2.	Odprowadzanie ścieków	183
3.	Ciepłownictwo	184
4.	Elektroenergetyka	184
5.	Gazyfikacja	185
6.	Gospodarka odpadami	186
7.	Odnawialne źródła energii	187

VIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	187
IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	188
X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	188
XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	189
1. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne	189
2. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	189
XII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	189
1. Wskazania w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	189
2. Wskazania w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	190
XIII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	191
1. Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.....	191
2. Wskazania w zakresie ochrony przeciwoświsiskowej	191
XIV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	191
XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	192
XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	192
XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	192
XVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA.....	194
XIX. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU	194
XX. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	195
XXI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	197

CZĘŚĆ A.

**UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

I. WPROWADZENIE

Podstawę sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew stanowi uchwała nr XXVI/207/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew. Granicami obszaru objętego studium są granice administracyjne gminy.

Zakres ustaleń, jaki należy zawrzeć w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został określony w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jego funkcją jest kreowanie polityki przestrzennej gminy.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew zostało przyjęte Uchwałą Nr XXIX/234/2014 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 kwietnia 2014 r. oraz zmienione Uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew w zakresie dwóch obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Godzisz oraz obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sobolew.

Obowiązujące Studium jako dokument określający politykę przestrzenną na obszarze całej gminy wymaga aktualnego podejścia do zasad zagospodarowania w oparciu o aktualne uwarunkowania, których analiza odnosić się będzie do całego obszaru gminy.

Ponadto uwzględnienie aktualnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew (w tym wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę) pozwoli na ustalenie na ich podstawie kierunków rozwoju, zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa i ustaleniami zawartymi w ponadlokalnych dokumentach strategicznych. Nowe studium pozwoli na prowadzenie racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej gminy.

Opracowanie swym zakresem obejmuje:

część A – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zawierającą analizę stanu istniejącego (zagospodarowanie przestrzenne, dziedzictwo kulturowe, środowisko przyrodnicze, systemy komunikacji i infrastruktury technicznej), a także analizę odnoszącą się do obowiązujących planów i programów wyższych szczebli;

część B – kierunki zagospodarowania przestrzennego, zawierającą określoną politykę przestrzenną gminy, sposób kształtowania struktur przestrzennych i zasady zagospodarowania terenów, kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, a także wytyczne rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Plan 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, zgodnie z KPZK 2030 i ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 Przeciwosuwiskowej.

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 400kV 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 Gończycach,
- 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 nr 17 w stronę granicy województwa mazowieckiego i lubelskiego,
- rozbudowa gazociągu Wronów – Rembelszczyzna.

Rysunek 1. Gmina Sobolew w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (źródło: PZPWM 2018 Zał. Nr 2 Stan zagospodarowania).



LEGENDA

miejsowości gminne według liczby mieszkańców

Tarczyn 2 001 - 10 000

granice jednostek administracyjnych

— granica województwa

— granica gminy

pokrycie terenu wg BDOO

— ciek

— wody powierzchniowe

— zabudowa

— tereny leśne i zadrzewione

— roślinność krzewiasta

— roślinność trawiasta i uprawy rolne

infrastruktura drogowa

drogi krajowe

— klasa techniczna GP, G

drogi wojewódzkie

— klasa techniczna GP, G, Z i L

infrastruktura kolejowa

— linie normalnotorowe

system elektroenergetyczny najwyższych napięć

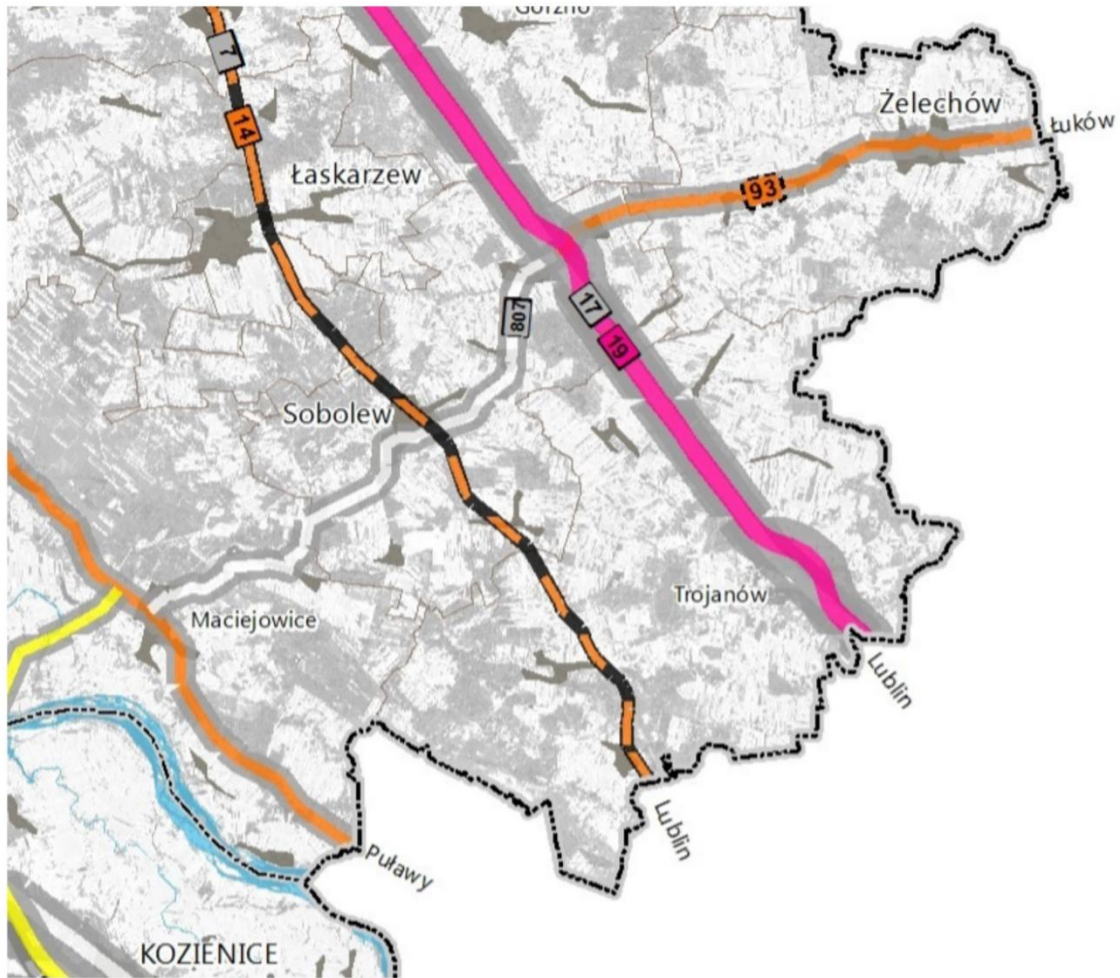
— linie elektroenergetyczne 400 kV

— linie elektroenergetyczne 220 kV

granice jednostek statystycznych

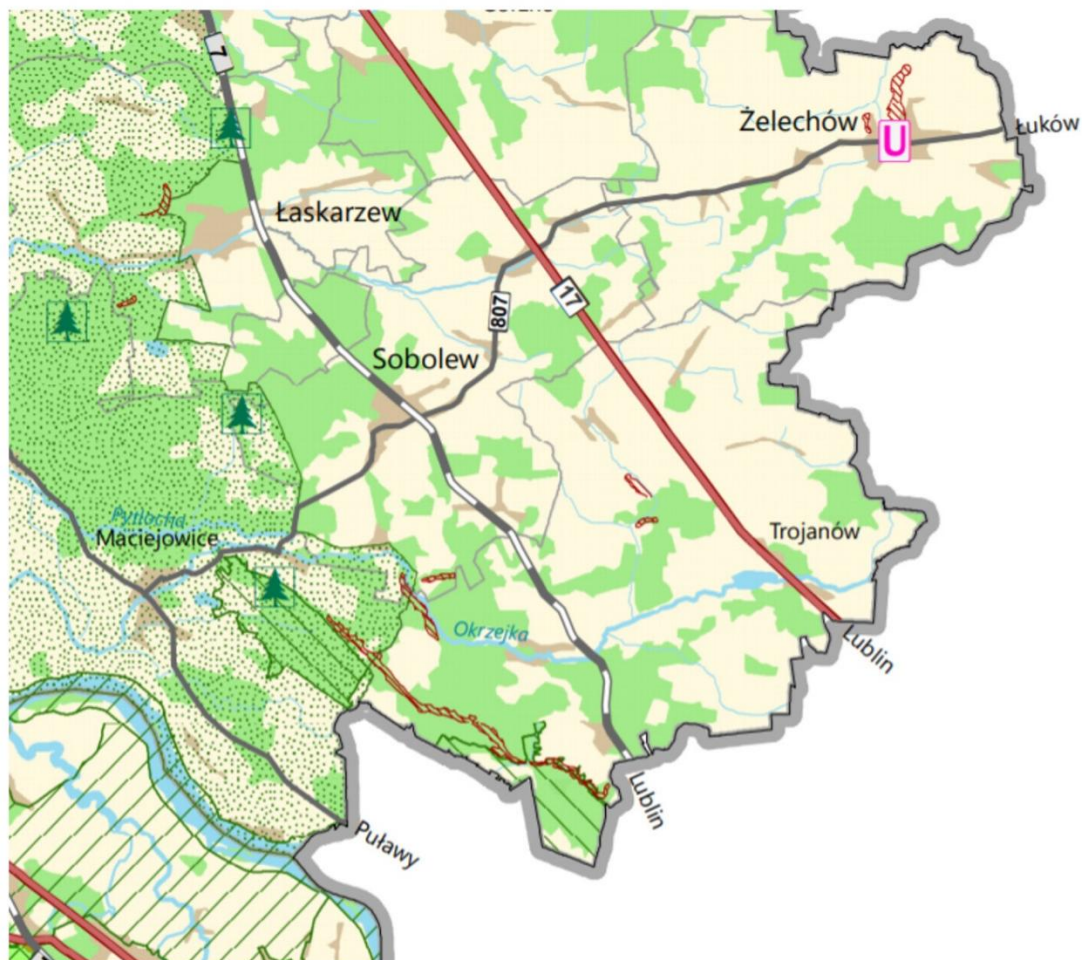
— granica podregionu NUTS 3

Rysunek 2. Gmina Sobolew w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (źródło: PZPWM 2018 Zał. Nr 4 Planowane inwestycje).



Infrastruktura istniejąca	Inwestycje celu publicznego		Postulaty
	Przebudowa/ rozbudowa	Budowa	
Drogi krajowe			
klasa techniczna GP, G			
Drogi wojewódzkie			
klasa techniczna GP, G, Z i L			
Linie kolejowe			
normalnotorowe			

Rysunek 3. Gmina Sobolew w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (źródło: PZPWM 2018 Zał. Nr 6 Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego).



LEGENDA

miejsowości gminne według liczby mieszkańców

Tarczyn 2 001 - 10 000

granice jednostek administracyjnych

- granica województwa
- granica gminy

granice jednostek statystycznych

- granica podregionu NUTS 3

ochrona przyrody

- rezerwat przyrody o powierzchni poniżej 100 ha
- obszary chronionego krajobrazu
- Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000
- Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000

obszary predysponowane do występowania ruchów masowych

- wyznaczone zgodnie z projektem System Osłony Przeciwosuwiskowej

zasoby dziedzictwa kulturowego

- układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków

(* liczba układów w miejscowości)

infrastruktura drogowa

drogi krajowe

- klasa techniczna GP, G

drogi wojewódzkie

- klasa techniczna GP, G, Z i L

drogi w zarządzie miasta

- klasa techniczna GP, G i Z

infrastruktura kolejowa

- linie normalnotorowe

pokrycie terenu wg BDOO

- cieki
- wody powierzchniowe
- tereny zainwestowane
- tereny leśne i zadrzewione
- roślinność trawiasta i uprawy rolne
- uprawy trwałe

2. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 r. została przyjęta uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r. Strategia ta jest dokumentem, którego zapisy mają na celu kształtowanie rozwoju województwa prowadzące do podniesienia jakości życia, ograniczenia wykluczenia społecznego oraz bezrobocia, realizowania polityki spójności terytorialnej i polityki inteligentnego, zrównoważonego rozwoju.

Wizja wyznaczona w tym dokumencie brzmi:

„Mazowsze to region spójny terytorialnie, konkurencyjny, innowacyjny z wysokim wzrostem gospodarczym i bardzo dobrymi warunkami życia jego mieszkańców”

Do realizacji określonej wizji wyznaczono główny cel strategii:

„Zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim, wzrost znaczenia obszaru metropolitalnego Warszawy w Europie”

W Strategii rozwoju województwa mazowieckiego wskazano obszary strategicznej interwencji. Teren gminy Sobolew został zaliczony do ostrołęcko - siedleckiego obszaru strategicznej interwencji (obszar problemowy). Dla tego obszaru zostały określone strategiczne kierunki działań:

Poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez:

- modernizację połączenia kolejowego Ostrołęka – Warszawa,
- budowę autostrady A2 do wschodnich granic województwa,
- odtworzenie połączenia kolejowego Siedlce – Ostrołęka – Olsztyn w celu umożliwienia rozwoju przewozów pasażerskich i towarowych.

Rozwój specjalizacji przemysłowych obszaru, w tym:

- umacnianie wykształconych specjalizacji przemysłu: energetycznego, papierniczego, celulozowego, drzewnego, maszynowego, metalowego.

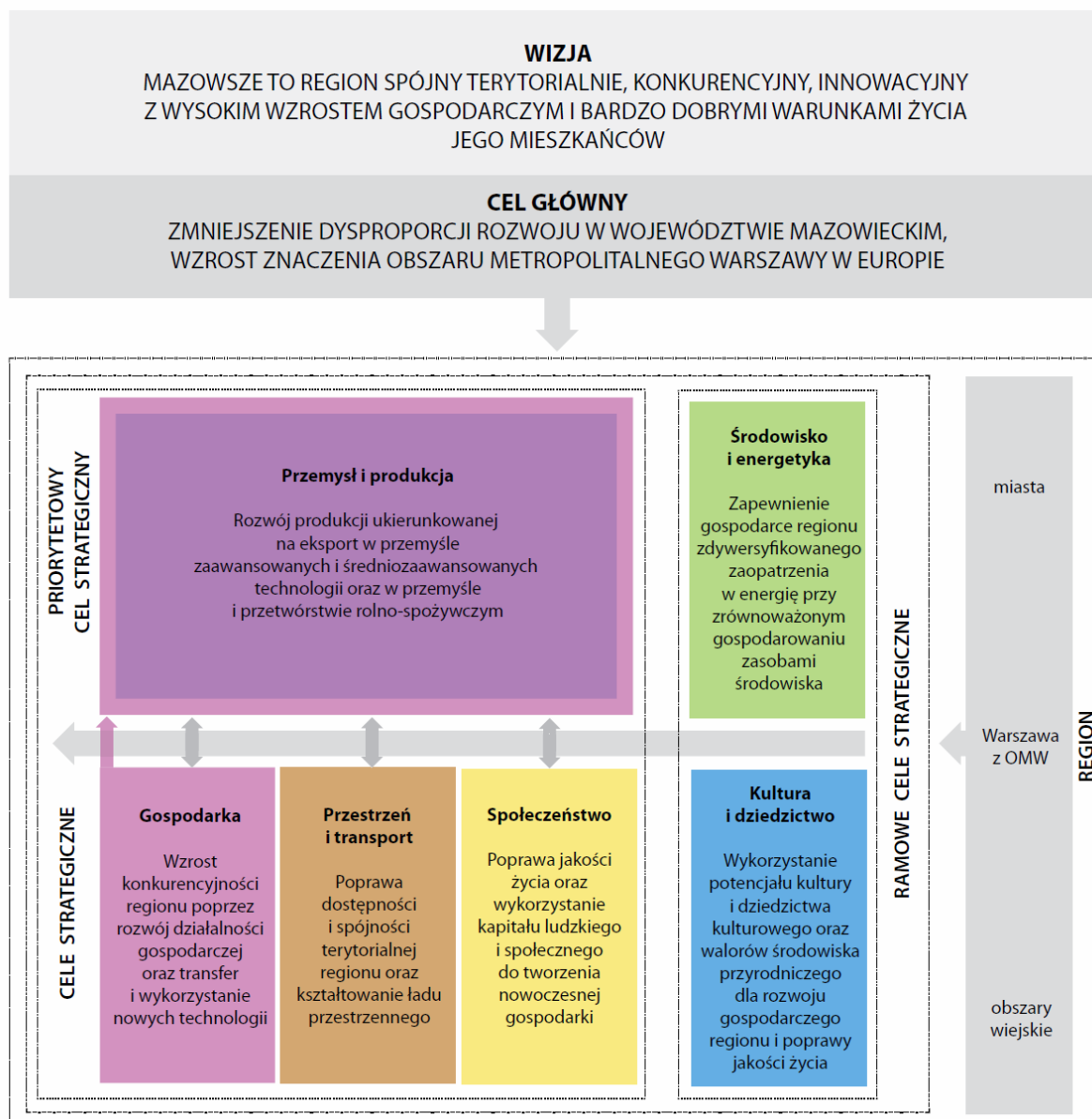
Poprawa jakości i dostępności usług publicznych poprzez:

- rozwój Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego w Siedlcach,
- utworzenie publicznej wyższej szkoły zawodowej w Ostrołęce.

Przekształcenia w rolnictwie, w tym głównie:

- sprzężenie potencjału naukowego Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego w Siedlcach z sektorem rolniczym subregionu w celu zwiększenia efektywności sektora rolniczego,
- wspieranie grup producenckich oraz klastrów, zwłaszcza w zakresie surowców energetycznych, mleczarstwa, produkcji owoców i warzyw, pszczelarstwa.

Rysunek 4. Wizja i cele Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 r. (źródło: Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 r.)



3. Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy

Zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 ze zm.) opracowując projekt strategii rozwoju gminy należy przygotować diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych.

Aktualnie obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Sobolew na lata 2016 – 2022 została przyjęta uchwałą nr XXIII/166/2016 Rady Gminy Sobolew z dnia 23 listopada 2016 r. w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w momencie jej przyjmowania przez Radę Gminy Sobolew. W związku z powyższym w strategii dokonano jedynie ogólnej diagnozy stanu gminy Sobolew bez uwzględnienia obszarów funkcjonalnych.

Strategia Rozwoju Gminy Sobolew stanowi podstawowy dokument planistyczny wskazujący główne cele dalszego rozwoju gminy na lata 2016 – 2022. Zadaniem strategii jest wyznaczenie na podstawie diagnozy stanu istniejącego oraz zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy – strategicznych kierunków działania o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia mieszkańców. Dokument określa priorytetowe do rozwiązania problemy, na których powinno się skoncentrować środki finansowe.

W ramach strategii przeprowadzono diagnozę otoczenia strategicznego gminy oraz jej potencjału i wykonano analizę SWOT, w której wskazano szanse i zagrożenia oraz mocne i słabe strony gminy. Na tej podstawie przyjęto misję brzmiącą: **Poprawa warunków życia mieszkańców Gminy Sobolew** oraz wyznaczono cele strategiczne i przyporządkowane im cele szczegółowe:

Cel strategiczny 1:

Zapewnienie wysokiej jakości usług publicznych świadczonych przez gminę

Cele szczegółowe:

- Opracowanie i upowszechnienie standardów obsługi interesantów w urzędzie gminy
- Kompleksowa komputeryzacja i wdrożenie e-urzędu
- Wdrożenie systemu zarządzania jakością
- Dostarczenie wysokiej jakości usług komunalnych
- Opracowanie i wdrożenie standardów kompetencji dla pracowników
- Wdrożenie systemu zarządzania finansami
- Wdrożenie systemu oceny potrzeb szkoleniowych
- Poprawa estetyki budynku i funkcjonalności pomieszczeń urzędu gmin

Cel strategiczny 2:

Poprawa jakości życia na obszarze gminy

Cele szczegółowe:

- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja infrastruktury kanalizacyjnej
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja infrastruktury wodociągowej
- Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja infrastruktury drogowej i komunikacyjnej
- Budowa, przebudowa, modernizacja ciągów rowerowych i pieszych, mostów
- Budowa parkingów
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja infrastruktury społecznej
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja infrastruktury sportowej, rekreacyjnej i turystycznej
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja infrastruktury oświatowej, przedszkolnej oraz obiektów związanych z opieką nad dziećmi poniżej 3 roku życia
- Budowa, rozbudowa, modernizacja sieci gazowej i telefonicznej
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja infrastruktury pełniącej funkcje kulturalne w gminie.
- Budowa, przebudowa, zachowanie i promocja dziedzictwa lokalnego
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja świetlic wiejskich
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja obiektów dziedzictwa kulturowego, obiektów zabytkowych i budownictwa tradycyjnego
- Rozwinięcie systemu segregacji odpadów
- Pożądane ukształtowanie przestrzeni publicznej

- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja targowisk
- Wykorzystanie alternatywnych źródeł energii
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja obiektów użyteczności publicznej
- Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja oświetlenia ulicznego
- Wzmocnienie potencjału Ochotniczych Staży Pożarnych
- Tworzenie warunków do budowy i rozbudowy sieci informatycznych

Cel strategiczny 3:

Zwiększenie turystycznego zainteresowania gminą

Cele szczegółowe:

- Zainicjowanie lokalnego stowarzyszenia na rzecz rozwoju turystyki w Gminie Sobolew
- Opracowanie specyfikacji produktu turystycznego na terenie gminy
- Rozbudowa infrastruktury turystycznej
- Opracowanie i zrealizowanie planu promocji turystycznej gminy
- Ochrona, pielęgnacja, rewitalizacja i promocja dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego

Cel strategiczny 4:

Wzrost jakości kapitału ludzkiego i aktywizacja zawodowa mieszkańców gminy

Cele szczegółowe:

- Przeciwdziałanie pogłębianiu się bierności społecznej i degradacji grup zagrożonych wykluczeniem społecznym
- Podnoszenie i dostosowanie kwalifikacji pracowników do wymogów rynku pracy
- Dostosowanie kwalifikacji nauczycieli do wymogów związanych ze strategicznymi kierunkami rozwoju kształcenia i rynku pracy
- Zbudowanie systemu staży i praktyk zawodowych w oparciu o współpracę z lokalnymi przedsiębiorcami
- Upowszechnienie kształcenia ustawicznego, jako czynnika oddziałującego na sytuację na rynku pracy
- Promocja elastycznych form zatrudnienia oraz metod organizacji pracy (praca tymczasowa, telepraca)
- Wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców gminy
- Aktywizacja społeczności wiejskiej
- Wspieranie i rozwój aktywności społecznej wśród różnych grup społeczeństwa gminnego
- Wsparcie kształcenia ogólnego i wychowania przedszkolnego
- Wyrównywanie szans edukacyjnych uczniów
- Wspieranie udziału uczniów w olimpiadach, turniejach i konkursach
- Zwiększenie jakości, zakresu i efektywności usług edukacyjnych oraz efektywności finansowania systemu szkolnego
- Wsparcie w zakresie prowadzenia zajęć dodatkowych dla dzieci i młodzieży
- Doposażenie szkół na rzecz rozwoju kształcenia
- Rozwój bibliotek gminnych i szkolnych
- Wspieranie tworzenia i rozwoju szkolnictwa niepublicznego różnego szczebla
- Wsparcie dla lokalnych inicjatyw i działań o charakterze kulturalnym
- Organizowanie imprez okolicznościowych
- Promowanie i wspieranie działalności i funkcjonowania organizacji pozarządowych
- Poszerzanie oferty w zakresie uprawiania sportu i spędzania wolnego czasu

II. CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY SOBOLEW

1. Położenie i charakterystyka

Położenie gminy

Gmina Sobolew położona jest w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w południowo-zachodniej części Niziny Południowopodlaskiej, na Wysoczyźnie Żelechowskiej¹. 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, Chotyń, Gończyce, Trzianka, 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.

Dostępność komunikacyjna gminy

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 Gończycach. 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 – oddalony 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.

Osiągalność komunikacyjna ważniejszych ośrodków miejskich w regionie oraz głównych ośrodków miejskich w kraju i za granicą została przedstawiona na schemacie nr 1 i schemacie nr 2.

¹ <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Pozycja gminy w sieci osadniczej regionu

Obszar Sobolewa zajmuje powierzchnię 94,83 km². Gmina liczy 8 173² mieszkańców (stan na 31.12.2020 r.), co stawia je na piątym miejscu pod względem liczby ludności w powiecie garwolińskim, który liczy 14 gmin.

Największym pod względem ludności ośrodkiem w powiecie garwolińskim jest Garwolin, które liczy ponad dwa razy więcej mieszkańców niż Sobolew - 17 548 osób³. W najbliższej odległości od Sobolewa innymi miastami powiatowymi w województwie mazowieckim są Kozienice (16 877 mieszkańców), Białobrzegi (6 853 mieszkańców), Otwock (44 317 mieszkańców) i Mińsk Mazowiecki (40 916 mieszkańców)⁴.

Największym ośrodkiem w regionie, jak i kraju, jest miasto Warszawa, które stanowi metropolitalny ośrodek o randze europejskiej według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. W pobliżu innym dużym miastem o znaczeniu regionalnym w województwie mazowieckim jest Radom, który liczy 209 296 mieszkańców. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wyróżnione zostały również ośrodki miejskie o znaczeniu lokalnym, do których należą dwa miasta znajdujące się w bliskim sąsiedztwie Sobolewa: miasto Łaskarzew (4 809 mieszkańców), miasto Żelechów (3 895 mieszkańców), Pilawa (4 564 mieszkańców) i Warka (11 926 mieszkańców)⁵. Ponadto bliskie sąsiedztwo ośrodków miejskich z województwa lubelskiego powoduje również oddziaływanie na gminę Sobolew. Plan Zagospodarowania Województwa Lubelskiego określa położone w pobliżu miasto Puławy jako ośrodek subregionalny, który liczy 46 965 mieszkańców. Natomiast pobliski Lublin określany jako ośrodek wojewódzki metropolitalny liczy 338 586 mieszkańców⁶.

Struktura osadnicza i demograficzna została przedstawiona na załączniku graficznym nr 2b – uwarunkowania zewnętrzne oraz na schematach nr 3 i schemacie nr 4.

Podział administracyjny gminy

Obszar gminy Sobolew podzielony jest na 18 jednostek pomocniczych gminy – sołectwa⁷:

- Anielów,
- Chotyńia,
- Godzisz,
- Gończyce,
- Grabniak,
- Kaleń Pierwszy,
- Kaleń Drugi,
- Kobusy,
- Kownacica,
- Nowa Krępa,
- Ostrożeń Pierwszy,

² Dane GUS (stan na 31 XII 2020 r.)

³ Dane GUS (stan na 31 XII 2020 r.)

⁴ Dane GUS (stan na 31 XII 2020 r.)

⁵ Dane GUS (stan na 31 XII 2020 r.)

⁶ Dane GUS (stan na 31 XII 2020 r.)

⁷ Strategia Rozwoju Gminy Sobolew 2016-2022

- Ostrożeń Drugi,
- Przytęk,
- Sobolew I,
- Sobolew II,
- Sobolew III,
- Sokół,
- Trzcianka.

2. Geneza gminy Sobolew⁸

Historia osadnictwa obecnego obszaru gminy Sobolew sięga czasów neolitu, a rozwój tych osad nastąpił w XIX wieku. Natomiast gmina została założona dopiero w XX wieku, która powstała w wyniku z połączenia sąsiadujących ze sobą jednostek osadniczych (wsi). Sobolew przez wieki jest przede wszystkim ośrodkiem rolniczym o lokalnie administracyjno-gospodarczej roli, która ma rozbudowaną infrastrukturę komunalną.

Początki osadnictwa

Pierwsze ślady ludności na obszarze obecnej gminy pochodzą z neolitu. Z tego okresu odkryte zostały ślady pierwszych niewielkich osad zakładanych przez ludność żyjącą w lasach. Osady nie były stałe, a ludność często wędrowała. Ludność o kulturze pucharów lejkowych podjęła nieudaną próbę osiedlenia się na terenie gminy w IV tys. p.n.e. Odnalezione różne narzędzia i inne ślady pobytu ludności w tym miejscu świadczą o postępującym zagospodarowaniu w kolejnych okresach. W epoce brązu wykonywano w okolicach Sobolewa wiele wyrobów takich jak grot czy siekierka. Wiele narzędzi z krzemienia świadczą o importowaniu tego surowca i przebywania na tym terenie sezonowych łowców i pasterzy. Ponadto na terenie gminy występują ślady z okresu tzw. kultury „ceramiki sznurowej” oraz bardzo rzadkie na terenie Mazowsza stanowiska kultury „niemeńskiej”. Na terenie gminy Sobolew występują stanowiska archeologiczne. Na terenie gminy odkryty został też cmentarz z okresu późnorzymskiego, który jest świadectwem starego osadnictwa. W IV wieku w n.e. zamieszkująca ludność Mazowsza przeniosła się na tereny nadczarnomorskie i do imperium rzymskiego. W tym okresie ludność zaprzestała się osadzać, aż do wczesnych fazach średniowiecza od XII do XIII w.

Za czasów panowania pierwszych Piastów, państwo polskie było podzielone na dzielnice, w tym na kasztelanie, którymi zarządzali kasztelani. Zajmowali się oni administracją, sądownictwem i wojskowością. W sąsiedztwie istniejącego terenu gminy Sobolew położony był Sieciechów, w którym swoją siedzibę miał ówczesny kasztelan. Prawdopodobnie na terenie obecnej gminy powstawały ponownie osady. W tym czasie obszar gminy leżał w dzielnicy sandomierskiej. W XI wieku powstała kasztelania sieciechowska, do której należał Sieciechów, jedno z największych osiedli w okolicy obecnego obszaru Sobolewa. Po 1138 roku, w czasie rozbicia dzielnicowego na terenie dzielnicy odbywały się najazdy tatarskie i litewskie oraz wojska Księstwa Mazowieckiego. Następnie na początku XIV wieku nastąpił koniec okresu rozbicia dzielnicowego, a obszar obecnej gminy znalazł się w województwie sandomierskim w zjednoczonym Królestwie Polskim.

⁸ Genezę opracowano na podstawie: Kostecki W. J., *Dzieje Sobolewa i okolic w XIX i XX wieku*, „Zeszyty Wiejski 2015, nr 21; Paciorek K., *Parafia Gończyce*, Gończyce 2007.

Na początku XIV wieku, w wyniku wprowadzonych w Polsce zmian w administracji i sądownictwie, w dawnych kasztelaniach założono sądy ziemskie. Kraj podzielono na okręgi sądowe (powiaty). Powstały również urzędy królewskie (starosty), które obejmowały od jednego do kilku powiatów. Okres ten spowodował, że rola Sieciechowa znacznie spadła, a tym samym wzrastała rola Stężycy, który otrzymał w 1330 roku prawa miejskie, tym samym obszar Sobolewa znalazł się w powiecie stężyckim.

Rozwój osadniczy gminy nastąpił dopiero w XV wieku. Od tego okresu pochodzą pierwsze wzmianki o Sobolewie. Powstało wtedy wiele obecnie istniejących wsi, na skutek intensywnej kolonizacji. Na tym terenie rodzina Ciołków posiadała wiele posiadłości ziemskich, z których zakładała wiele wsi.⁹ Nad Promnikiem powstał ośrodek żelaza oraz młyny i kuźnice wodne w dolinach Promnika i Okrzejki. Wieś Sobolew należała do Jana Ciołka z Żelechowa. Wieś płaciła dziesięcinę biskupowi Krakowskiemu i należała do parafii Maciejowice. W 1568 roku utworzono ziemię stężycką, która została podzielona na parafie, w wyniku czego Sobolew znalazł się w parafii Korytnica i Kochów. Do 1569 r. wsie były własnością rodu Ciołków, a następnie przechodziły w ręce innych rodzin poprzez koligacje lub sprzedaż.

Nazwa gminy Sobolew pochodzi rzekomo od zamieszkującego na tych terenach pewnego gatunku zwierzęcia – soboli. Według legendy sobole żyły w olbrzymich lasach, które rozciągały się nad wsią Sobolew i okolicznymi miejscowościami. Inna wersja genezy nazewnictwa wsi, mówi o nazwie dzierzawczej od nazwiska Sobol.

Rozwój osadniczy gminy Sobolew

Na skutek „potopu” szwedzkiego wiele wsi na tym obszarze ucierpiało. Był to okres, który zahamował rozwój Sobolewa, aż do połowy XIX wieku. W międzyczasie wieś Sobolew znajdowała się pod panowaniem Księstwa Warszawskiego od 1809 roku. Utworzono wtedy nowy powiat żelechowski, który skupiał całość ziem obecnej gminy. Później w 1815 roku Sobolew znalazł się w Królestwie Polskim w rękach cara. Spowodowało to kolejne zmiany administracyjne i teren gminy wchodził w obwód łukowski. Po powstaniu listopadowym obwody przekształcono na powiaty, a więc teren gminy znalazł się w powiecie łukowskim. W 1827 r. w ówczesnej osadzie Sobolew znajdowało się 47 domów i 371 mieszkańców. W 1864 r. nastąpiły ważne reformy związane z uwłaszczeniem chłopów na mocy ukazu carskiego, które spowodowały podział gruntów na włościańskie (chłopskie) i dworskie (folwarki). Z tych gruntów były tworzone samorządowe gminy. W 1864 roku założona została gmina wiejska Sobolew z siedzibą w Korytnicy, w skład której wchodziły następujące wsie: Damianów, Dębniak, Elżbietów, Godzisz, Gończyce, Grabniak, Helenów Stary, Kaleń, Kobusy, Korytnica, Korycka Wola, Kownacica, Leokadia, Mazurków (Gończyce), Mroków, Przytyk, Sobolew, Sokół i Zygmunt. W 1867 roku nadeszła kolejna reforma administracyjna wprowadzona przez Rosjan, która polegała na podzieleniu powiatów na mniejsze obszarowe jednostki. Z powiatu łukowskiego powstał powiat garwoliński, a w jego skład wchodziła gmina Sobolew.

II połowa XIX wieku wraz z XX wiekiem najbardziej wpłynęła na rozwój gminy po wielowiekowej stagnacji. Po uwłaszczeniu chłopów i utworzeniu samorządnej gminy wiejskiej, lata 60. XIX wieku ożywiły gospodarczo i społecznie ludność miejscową, mimo iż infrastruktura gminy nie była jeszcze dobrze rozwinięta. W 1871 roku powstała szkoła początkowa, która mieściła się w

⁹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew z 2014 r.

wynajętym domu we wsi Sobolew, w której znajdowało się już 56 domów i zamieszkiwało obszar 625 osób. Placówka około 1890 roku została przeniesiona o cztery kilometry, do wsi Godzisz. Prawdopodobnie władze carskie próbowały nakłonić mieszkańców do budowy szkoły poprzez nacisk administracyjny. Od tego czasu dzieci nauczano w domach przez prawie 30 lat¹⁰. Czynnikiem powodującym rozwój gospodarczy Sobolewa było poprowadzenie przez gminę linii kolejowej Warszawsko-Lubelskiej w 1877 roku. Ponadto na rozwój gminy miała również wpływ dogodna lokalizacja traktu handlowego, który biegł od Podlasia do ziemi radomskiej.

W 1877 r. w pobliżu lasu na trasie kolejowej otwarto stacje w miejscowości Sobolew. Właściciel folwarku Sobolew, do którego należały grunty leśne, postanowił wykorzystać zaletę położenia stacji. Grunty folwarku zostały podzielone na działki budowlane, w konsekwencji powstało osiedle nazwane początkowo Sobolew – Place, które funkcjonowało pod tą nazwą do około lat 20. XX wieku. Przy stacji w Sobolewie założony został urząd pocztowy w chwili przeprowadzenia linii kolejowej i zlikwidowania stacji pocztowej na linii Warszawa-Lublin w Gończycach. W późniejszych czasach, w roku 1890 doprowadzono drogę bitą do stacji kolejowej. W 1913 r. dookoła stacji rozwijały się liczne osiedla mieszkaniowe. Zwartą linię stanowiły jedynie domy położone w pobliżu stacji kolejowej przy dzisiejszej ulicy Kościuszki. Urząd znajdował się w murowanym domu bezpośrednio przy rynku. Poza tym innym ważnym obiektem był sąd gminny w Gończycach. W drugiej połowie XIX wieku cała gmina wiejska zajmowała powierzchnię 21 745 mórg (około ponad 122 km²), a w 1889 roku osiągnęła 4 368 liczby mieszkańców.

Następnie na przełomie XIX i XX wieku na obszarze Sobolewa osiedliła się społeczność żydowska. Istniejąca linia kolejowa przyciągała ludność na tereny gminy. Handel i rzemiosło było zdominowane przez społeczność żydowską, a chłopcy zajmowali się rolnictwem przez co ich poziom życia był nadal na niskim poziomie. Natomiast stosunek władzy samorządu gminnego do społeczności żydowskiej był antysemitki. Ponadto na początku XX wieku na tereny Sobolewa przybyli działacze społeczni, w tym księża, urzędnicy i kolejni. Stanowili oni impuls dla rozwoju gminy realizując różne działania społeczne i budowlane. Wybudowano kościół, erygowano parafię, założono szkołę powszechną, kółko rolnicze, ochronkę dla dzieci oraz sklep parafialny. W 1915-1918 r. nie doszło do znaczących zmian w szkolnictwie w Sobolewie. Niecały rok istniała ochronka dla dzieci, która została założona w 1915 roku przez Ks. Leona Kalinowskiego. Dwa lata później ksiądz założył prywatną szkółkę dla dzieci w domu kościelnym. Dzięki zarządcy stacji kolejowej Antoniego Nojszewskiego w 1919 roku została otwarta Szkoła Kolejowa. Nazwa szkoły wzięła się stąd, iż właścicielem szkoły była kolej, a nauczyciele mieli prawa pracowników kolejowych. Szkoła mieściła się w dwóch budynkach przy ul. Kościuszki, a do niej uczęszczała dzieci również z innych miejscowości. Niektóre postępowe działania nie były dobrze przyjmowane przez mieszkańców, co spowodowało ucieczkę różnych jednostek społecznych.

Powstanie istniejącej gminy Sobolew datuje się na rok 1913, kiedy to przeniesiono Urząd Gminy z Korytnicy do Sobolewa¹¹. Sekretarzem gminy był Bolesław Ratyński funkcjonujący do roku 1936. Urząd znajdował się w murowanym domu bezpośrednio przy rynku. Poza tym wzdłuż drogi bitej od torów kolejowych do Gończyc i Sokola rozwinęła się kolonia Milanów. Dookoła niej powstały mniejsze osiedla takie jak Emerytka, Zacisze, Drobinka, Ustronie i Nowiny. Własnością Marii

¹⁰ <https://szkola-sobolew.pl/historia-szkoly>

¹¹ <https://www.sobolew.pl/art,115,historia.html>

Rodziewiczówny była w okresie międzywojennym Emerytka. Natomiast w Drobinie znajdował się dom wypoczynkowy dla studentów Uniwersytetu Warszawskiego.

Po I wojnie światowej, w wyniku ustawy administracyjnej w 1919 r., Sobolew znalazł się w województwie lubelskim, w powiecie garwolińskim. W okresie międzywojennym gmina składała się z trzech osad, 28 wsi i 20 folwarków: wieś Damianów, osada młyńska Dębniak, folwark Drobinia, wieś Elżbietów, folwark Emerytka, folwark Godzisz, wieś Godzisz, folwark Gończyce, wieś Grabniak, wieś Helenów Stary, kolonia Janków, folwark Kaleń, wieś Kaleń, wieś Kobusy, folwark Korytnica, wieś Korytnica, folwark Kownacica, wieś Kownacica, wieś Leokadia, kolonia Leonów, wieś Mazurki, kolonia Michałki, kolonia Milanów, wieś Mroków, kolonia Nowiny, kolonia Poręby, folwark Przyłęk, wieś Przyłęk, kolonia Rozalin, folwark Sobolew, wieś Sobolew, kolonia A Sobolew, kolonia B Sobolew, kolonia Sobolew Place, wieś Sobolew Wólka, folwark Sokół, wieś Sokół, kolonia Sokół, kolonia Stefanów, kolonia Teofilów, folwark Ustronie, folwark Walerków, folwark Wiktorzyn, kolonia Włódków, wieś Wola Korycka Dolna, Wola Korycka, wieś Górna, wieś Zygmunty. W gminie znajdowało się 1166 domów, w których mieszkało 8295 osób, w tym większość byli to katolicy. W 1930 roku gmina obejmowała 33 sołectwa o łącznej powierzchni 11 845 ha.

W okresie II wojny światowej w osadzie Sobolew funkcjonowało getto w miejscu, gdzie najliczniej koncentrowali się Żydzi. Znajdowało się ono dokładnie w rejonie ulic: Długiej, Orlicz-Dreszera i Starego Rynku¹². Mieszkańcy utrzymywali kontakty z gettem żydowskim na podłożu handlowym i humanitarnym. Na terenie Sobolewa były liczne kryjówki Żydów znajdujące się w okolicznych lasach. Podczas likwidacji getta w 1943 roku ludzi wywożono do obozów koncentracyjnych w Treblince, gdzie następnie tracili życie.

Po ucieczce Niemców w 23 lipca 1944 roku władze w gminie objęła Armia Krajowa, lecz niedługo po tym wycofała się po wkroczeniu bolszewików. W sierpniu Rosjanie założyli lazarety dla rannych nad Wisłą, a właścicieli domów wykwaterowano do okolicznych wsi. Obok drogi do Maciejowic powstało zaplecze rosyjskie lotniska polowego. Nastąpiły aresztowania osób przyczynionych do okupacji niemieckiej, których zatrzymywano w więzieniu w postaci dołów wykopanych w ziemi i pilnowanych przez strażników. Gmina była miejscem wielu starć i potyczek między nową władzą, a oddziałami podziemia antykomunistycznego. Ruch oporu obejmował działalność w ramach organizacji Armii Krajowej i Batalionów Chłopskich. Akcje bojowe były sporadycznie organizowane poprzez propagandę, szkolenia i wywiady. W 1946 roku doszło do operacji pacyfikacyjnej wojsk KBW i oddziałów bezpieczeństwa, podczas której zostało aresztowanych kilkaset osób.

Po II wojnie światowej gmina 1945 roku obejmowała 20 sołectw: Sobolew, Teofilów, Grabniak, Milanów, Godzisz, Kaleń, Sokół, Kownacica, Przyłęk, Zygmunty, Gończyce, Damianów, Korytnica, Wola Korycka Dolna, Wola Korycka Górna, Helenów, Kobusy, Elżbietów, Mroków i Jabłonowiec. Władzę sprawował Zarząd Gminny z siedzibą w Sobolewie. W skład Zarządu Gminy wchodził radni i pracownicy w liczbie czterech osób.

W wyniku zmian administracyjnych w 1950 roku, powstały Rady Narodowe i Prezydium. W 1954 roku odbyły się pierwsze wybory do Rad Narodowych. Ponadto w tym samym roku podjęto decyzję podzielenia wsi na mniejsze jednostki administracyjne. W ten sposób wydzielona została Gromada Korytnica, Gromada Gończyce oraz Gromada Sobolew, która liczyła 10 wsi.

¹² <https://sztetl.org.pl/pl/miejscowosci/s/1308-sobolew/116-miejscza-martyrologii/50863-getto-w-sobolewie-rejon-ulic-dlugiej-orlicz-dreszera-i-starego-ryнку>

W latach 50. XX wieku dochodziło do silnej urbanizacji miast na skutek propagandowym nurtom i trudnym życiem na „socjalistycznej” wsi. Sobolewa to zjawisko nie dotknęło, ponieważ mieszkańcy mieli zapewniony codzienny dojazd do miast i byli w nich zatrudnieni. Natomiast miejscowość walczyła z analfabetyzmem i próbowano uspołecznic gospodarkę rolną. Jednocześnie silnie rozwijało się rolnictwo na obszarze gminy. Poza tym w tym okresie wybudowana została Publiczna Szkoła Powszechna. W budynku mieściła się Szkoła podstawowa i Liceum Ogólnokształcące w Sobolewie¹³.

Okres rozkwitu działalności Gromadzkiej Rady Narodowej datuje się na lata 1965-1969. W tym okresie zwiększone zostały kredyty w budżecie i dotacje państwowe. Nowe fundusze przyczyniły się do rozwoju budownictwa nowych obiektów kulturalno-oświatowych (Szkoła Podstawowa w Przyłęku, Ośrodek Zdrowia w Sobolewie, świetlica w Godziszu i klub „Ruch” w Przyłęku) oraz utwardzonych dróg np. na trasie Sobolew-Grabniak, Godzisz-Oronne, częściowo droga Sobolew-Kownacica. Następnie w 1972 roku oddano do użytku internat w Sobolewie oraz budynek mieszkalny dla pracowników PKP, w którym znajdował się w gabinecie lekarski i apteka.

Po zmianach administracyjnych w 1973 roku gmina Sobolew powiększyła się o 8 wsi i miała 18 sołectw. Powstał Urząd Gminy, którym kierował Naczelnik Gminy. Od 1975 do 1998 roku gmina znajdowała się w województwie siedleckim.

Następnie po zmianach ustrojowych w 1989 roku w Radzie Gminy zasiada 20 osób. W czerwcu 1990 roku wybrano Wójta Gminy, który był jednocześnie przewodniczącym sześciuosobowego Zarządu Gminy. Po administracyjnym połączeniu wsi Milanów, Teofilów, Sobolew w jedną wieś, gmina Sobolew liczy 16 sołectw. Od roku 2002 roku Zarządu Gminy nie ma, a liczba radnych wynosi obecnie 15 osób.

Obecnie w gminie widoczne jest zjawisko emigracji wewnętrznej, które polega na przesiedlaniu się mieszkańców z okolicznych wsi do Sobolewa. Gmina zapewnia dojazd do miejsca pracy dzięki stacji kolei i drogom. Ponadto mieszkańcy mają zapewniony dostęp do potrzebnej infrastruktury i usług (gaz, kanalizacja, przedszkole i szkoły, opieka lekarska, kościół), co sprzyja osiedlaniu się w miejscowości Sobolew. W ostatnim czasie powstał Gminny Ośrodek Kultury¹⁴. Istnieje również świetlica wiejska oraz Gminna biblioteka w Sobolewie wraz z filią w Gończycach, która zapewnia dostęp do internetu¹⁵. Na terenie gminy istnieje kilka podmiotów gospodarczych, które dają zatrudnienie okolicznym mieszkańcom. Natomiast charakter rolniczy gminy nie zmienił się od początku historii Sobolewa. Na obszarze gminy nadal dominują gospodarstwa prowadzące działalność rolniczą, a większość obszaru zajmują użytki rolne i lasy.

3. Struktura administracyjna gminy na przestrzeni lat¹⁶

Sobolew jako jednostka administracyjna, utworzona została w 1913 r. W II poł. XIX wieku, kiedy Polski nie było na mapie, utworzona została gmina wiejska poprzez włączenie do wsi Sobolew pobliskich miejscowości. Rozwój przestrzenny gminy opierał się w większości wokół obecnego sołectwa Sobolew. Można stwierdzić, że do XXI wieku administracyjnie Sobolew niewiele się zmienił.

¹³ <https://szkola-sobolew.pl/historia-szkoly>

¹⁴ <https://www.wrotamazowska.pl/pl/c/MOBILE/samorzady/garwolinski/sobolew?channel=mobile>

¹⁵ <http://www.lgd-garwolin.pl/attachments/article/120/lgd-cz6-sobolew.pdf>

¹⁶ Rozdział opracowano na podstawie: Paciorek K., *Parafia Gończyce*, Gończyce 2007.

Struktura administracyjna przed 1864 r.

Na początku swojej historii na terenie gminy było wiele wsi królewskich i prywatnych, w których znajdowały się posiadłości ziemskie m.in. rodziny Ciołków. Położone one były w XVI wieku na ziemiach stężyckich, w województwie sandomierskim. Podczas panowania Księstwa Warszawskiego, w 1810 roku całość ziem obecnej gminy znalazła się w powiecie żelechowskich. Niedługo po tym kraj znalazł się znowu pod Rosją, a w strukturę administracyjną wprowadzono dodatkowy podział na obwody. Obszar gminy znajdował się nadal w powiecie żelechowskim, lecz w obwodzie łukowskim, w województwie siedleckim. W 1845 roku dotychczasowe powiaty stały się okręgami, obwody zaś przemianowano na powiaty. Na skutek tego cały obecny obszar gminy wszedł do powiatu łukowskiego, w guberni lubelskiej.

Struktura administracyjna w 1864 r.

W okresie procesu zespolenia administracji cywilnej Królestwa Polskiego z systemem organów w Cesarstwie Rosyjskiego została podjęta działania reorganizacyjne w administracji, na skutek czego w 1864 roku utworzono gminę wiejską Sobolew, której siedziba mieściła się początkowo w Korytnicy. Złożona była z następujących miejscowości: następujące miejscowości: Damianów, Dębniak, Elżbietów, Godzisz, Gończyce, Grabniak, Helenów Stary, Kaleń, Kobusy, Korytnica. Korycka Wola, Kownacica, Leokadia, Mazurków, Mroków, Przyłęk, Sobolew, Sokół i Zygmunty. W ówczesnej strukturze osadniczej gminy dominującą rolę pełniła miejscowość Sobolew, w której powstała stacja kolejowa, a wokół niej rozwijały się osiedla mieszkaniowe.

Struktura administracyjna w 1913 r.

W 1913 r. przeniesiony został Urząd Gminy z Korytnicy, na skutek czego powstała gmina Sobolew. Do gminy na czele, które stał sekretarz Bolesław Ratyński, należało 20 wsi. W 1915 roku tereny gminy znalazły się pod wojskową okupacją niemiecką. Po odzyskaniu niepodległości, w sierpniu 1919 roku na mocy ustawy sejmowej powstało województwo lubelskie, a w jej składzie znajdował się powiat garwoliński, do którego należał Sobolew.

Struktura administracyjna w 1945 r.

Po zakończeniu II wojny światowej nastąpiło wyzwolenie całej gminy Sobolew, która obejmowała następujące stołectwa: Sobolew, Teofilów, Grabniak, Milanów, Godzisz, Kaleń, Sokół, Kownacica, Przyłęk, Zygmunty, Gończyce, Damianów, Korytnica, Wola Korycka Dolna, Wola Korycka Górna, Helenów, Kobusy, Elżbietów, Mroków i Jabłonowiec. Do 1950 roku Zarząd Gminny sprawował funkcję administracyjną.

Struktura administracyjna w 1950 r.

Na skutek wprowadzonej ustawy z 1950 roku o terenowych organach jednolitej władzy państwowej powstały w gminie Rady Narodowe i organ wykonawczy – Prezydium. Następnie wprowadzona reforma w 1954 roku zastąpiła gminy mniejszymi gromadami. Gmina Sobolew została podzielona na trzy gromady: Gromadę Korytnica, Gończyce i Sobolew liczącą 10 wsi.

Struktura administracyjna w 1973 r.

Kolejne lata przyniosły dalsze zmiany struktury administracyjnej na terenie Sobolewa. W 1973 roku powstał Urząd Gminy, a władzę nad nim sprawował Naczelnik Gminy. Sobolew od tego czasu powiększył się o 8 wsi i liczył 18 sołectw. W latach 1975–1998 gmina administracyjnie należała do województwa siedleckiego.

Struktura administracyjna od 1999 r. do czasów współczesnych

Na skutek reformy z 1998 r., połączono wieś Milanów, Teofilów, Sobolew w jedną wieś Sobolew. Obecnie gmina Sobolew to 16 wsi, w tym 19 sołectw położonych wokół wsi Sobolew.

4. Podsumowanie

- | | |
|---|--|
| + korzystne położenie geograficzne na przecięciu szlaków handlowych; | – niski potencjał demograficzny; |
| + dobra dostępność komunikacyjna z innymi ośrodkami miejskimi w regionie, | – podstawowa działalność rolnicza; |
| + bliskość dużych ośrodków miejskich o randze krajowej, w tym aglomeracji warszawskiej; | – rozproszone osadnictwo; |
| | – niezróżnicowane i niewykorzystywane tereny.; |

III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

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.

Znaczący wpływ na obecny układ przestrzenny gminy Sobolew mają ważne ciągi komunikacyjne przebiegające przez gminę: linia kolejowa nr 7 Warszawa – Doroshusk, krajowa droga ekspresowa S17 oraz droga wojewódzka nr 807. Oba najważniejsze ośrodki gminne są związane z przebiegiem tych tras – Sobolew z LK nr 7 i DW nr 807, zaś Gończyce z DW nr 807 oraz DK S17.

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 Gończyce 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. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Podstawą sporządzenia Studium powinno być planowanie przestrzenni w sposób respektujący ład przestrzenny w celu podniesienia atrakcyjności obszarów. Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym „określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”. W związku z tym, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium, również w Studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony¹⁷.

Poprawa ładu przestrzennego jest jednym z priorytetów zagospodarowania przestrzennego gminy. W planowaniu przestrzennym należy przestrzegać określonych zasad, gwarantujących poprawę ładu przestrzennego, wśród których jest:

- ograniczanie rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania, ze szczególnym uwzględnieniem centrum;

¹⁷ Mały Słownik Języka Polskiego podaje, że ład to „harmonijny porządek, uregulowany układ” Natomiast ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje ład przestrzenny jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

- rozwój terenów mieszkaniowych poza obszar zwartej zabudowy miejscowości w pierwszej kolejności na tereny już silnie obciążone zabudową rozproszoną;
- ograniczanie rozwoju terenów budowlanych liniowo wzdłuż ciągów komunikacyjnych, głównie dróg wyższych rangą w celu umożliwienia ich rozbudowy i modernizacji;
- rozszerzanie terenów mieszkaniowych poza obszar zwartej zabudowy miejscowości w pierwszej kolejności na tereny już silnie obciążone zabudową rozproszoną oraz rezygnacja z wprowadzania nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych,
- ograniczanie rozwoju terenów budowlanych liniowo wzdłuż ciągów komunikacyjnych (głównie dróg wyższych rangą) w celu umożliwienia rozbudowy i modernizacji dróg,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, kształtowanie harmonijnego krajobrazu poprzez wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i podniesienie atrakcyjności obszarów poprzez uwzględnienie ustaleń konserwatorskich i dostosowanie nowej architektury do tradycji i charakteru substancji zabytkowej,
- ochrona walorów środowiska przyrodniczego, polegająca na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów i składników przyrody, szczególną opieką powinny zostać objęte obszary objęte formami ochrony przyrody,
- nawiązywanie w nowej architekturze do lokalnych wzorów i materiałów, zachowywanie regionalnego krajobrazu kulturowego.

W celu widocznego podniesienia poziomu ładu przestrzennego i estetyki realizowane inwestycje wymagają przestrzegania:

- określonych wskaźników urbanistycznych tj. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej itp.
- ustaleń dotyczących parametrów technicznych dróg,
- wytycznych dotyczących wyznaczenia centrum gminnego i centrów lokalnych.

Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały również w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wskazanych na rysunkach studium do części B. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

3. Uzbrojenie terenu

Uzbrojenie Gmina Sobolew zaopatrywana jest w wodę z zasobu wód podziemnych poprzez trzy ujęcia wód (Sobolew, Gończyce i Grabniak) a także indywidualne studnie głębinowe wiercone oraz studnie kopane. 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. Na terenie gminy Sobolew funkcjonuje mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków o przepustowości Q_{śrd} 790 m³/d i wielkości 8683 RLM, która zlokalizowana jest w miejscowości Sobolew. 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. Przez teren gminy Sobolew przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,0 MPa Rembelszczyzna – Wronów oraz dwa odgałęzienia DN 150 Gończyce – Łuków – Siedlce, DN 150 Korytnica – Oronne. Do sieci gazowej podłączonych było 965 budynków z czego 696 stanowiły budynki mieszkalne. Z sieci gazowej w 2020 r. korzystało 2651 osób, co stanowiło 32,4% ogółu ludności. Na terenie gminy Sobolew nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy. Przez teren gminy Sobolew przebiega dwutorowa linia elektroenergetyczna o napięciu

400 kV relacji Kozienice – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Stanisławów oraz 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.

4. Obecny stan planistyczny

4.1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiadujących z gminą Sobolew

Gminę Sobolew otaczają 4 gminy wiejskie: gmina Łaskarzew, gmina Górzno, gmina Trojanów, gmina Maciejowice, jedna gmina miejsko-wiejska - gmina Żelechów oraz jedna gmina miejska – gmina Miasto Łaskarzew. Obowiązującymi dokumentami planistycznymi są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla każdej z gmin:

- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łaskarzew przyjęta została Uchwałą Nr XXXIV/130/10 Rady Gminy Łaskarzew z dnia 2 lutego 2010 r.
- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno przyjęta została Uchwałą Nr II/14/2014 Rady Gminy Górzno z dnia 29 grudnia 2014 roku.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechów przyjęte zostało Uchwałą Nr XXXIII/219/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 22 czerwca 2017 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trojanów przyjęte zostało Uchwałą Nr XX/66/2016 Rady Gminy Trojanów z dnia 31 marca 2016 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maciejowice przyjęte zostało Uchwałą Nr VIII/53/2015 Rady Gminy Maciejowice z dnia 24 lipca 2015 r.
- Łaskarzew – miasto

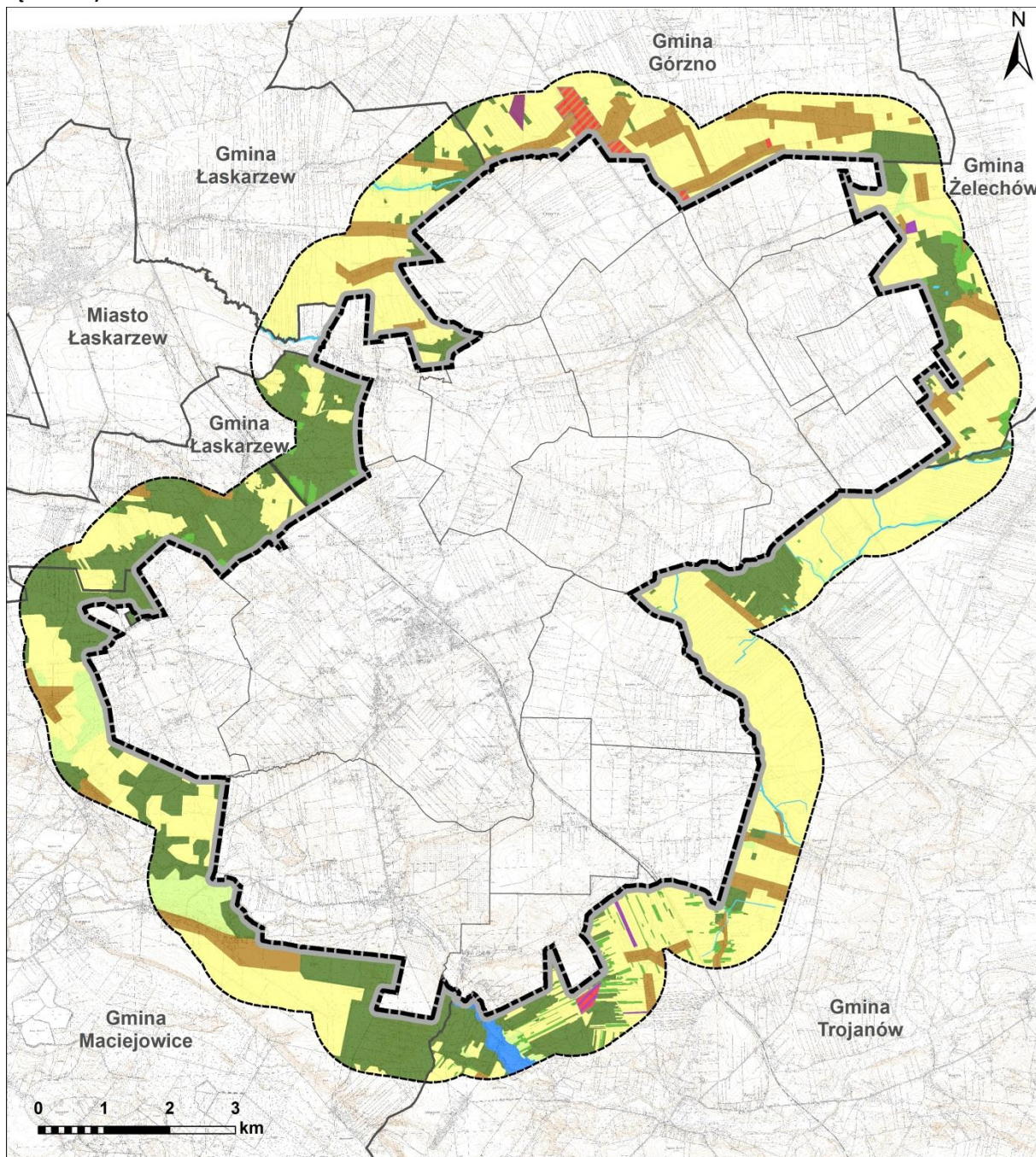
W studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalono kierunki polityki przestrzennej w obszarze analizy – 1 km od granicy gminy Sobolew:

- od strony gminy wiejskiej Łaskarzew wskazano tereny rolne i tereny rolne z ograniczeniami, tereny wielofunkcyjne (zabudowy zagrodowej), tereny lasów i tereny szczególnie predysponowane do wprowadzenia zalesień, tereny rolno-krajobrazowe, wody powierzchniowe oraz tereny linii kolejowych;
- od strony gminy Górzno wskazano tereny produkcji rolnej, zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy usług oświatowych, tereny projektowanej powierzchniowej eksploatacji kopalni (kruszywa) oraz obszary lasów,
- od strony gminy Żelechów wskazano tereny rolne, tereny zabudowy ośrodków wiejskich, tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury, tereny zabudowy przemysłowo - usługowej,
- od strony gminy Trojanów wykazano tereny gruntów ornych, tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, tereny lasów i zalesień, użytki zielone, wody oraz obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych,

- od strony gminy Maciejowice wykazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny gruntów ornych, tereny łąk i pastwisk i tereny lasów.

Na poniższym schemacie przedstawiono zgeneralizowane nazewnictwo przeznaczenia terenów.

Rysunek 5 Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiadujących z gminą Sobolew (źródło: opracowanie własne na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich)



OZNACZENIA

- | | |
|---|---|
|  granica administracyjna gminy |  tereny przemysłowo-usługowe |
|  granice obrobów geodezyjnych |  tereny rolnicze |
|  granica analizy - 1km od granicy gminy Sobolew |  tereny kolejowe |
|  granice administracyjne gmin sąsiednich |  tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej |
|  tereny lasów |  usługi oświaty |
|  tereny do zalesień |  wody powierzchniowe |
|  tereny zabudowy zagrodowej/jednorodzinnej |  obszar szczególnego zagrożenia powodzią |
|  tereny produkcji przemysłowej |  tereny łąk i pastwisk |
|  tereny projektowanej powierzchniowej eksploatacji kopalni | |

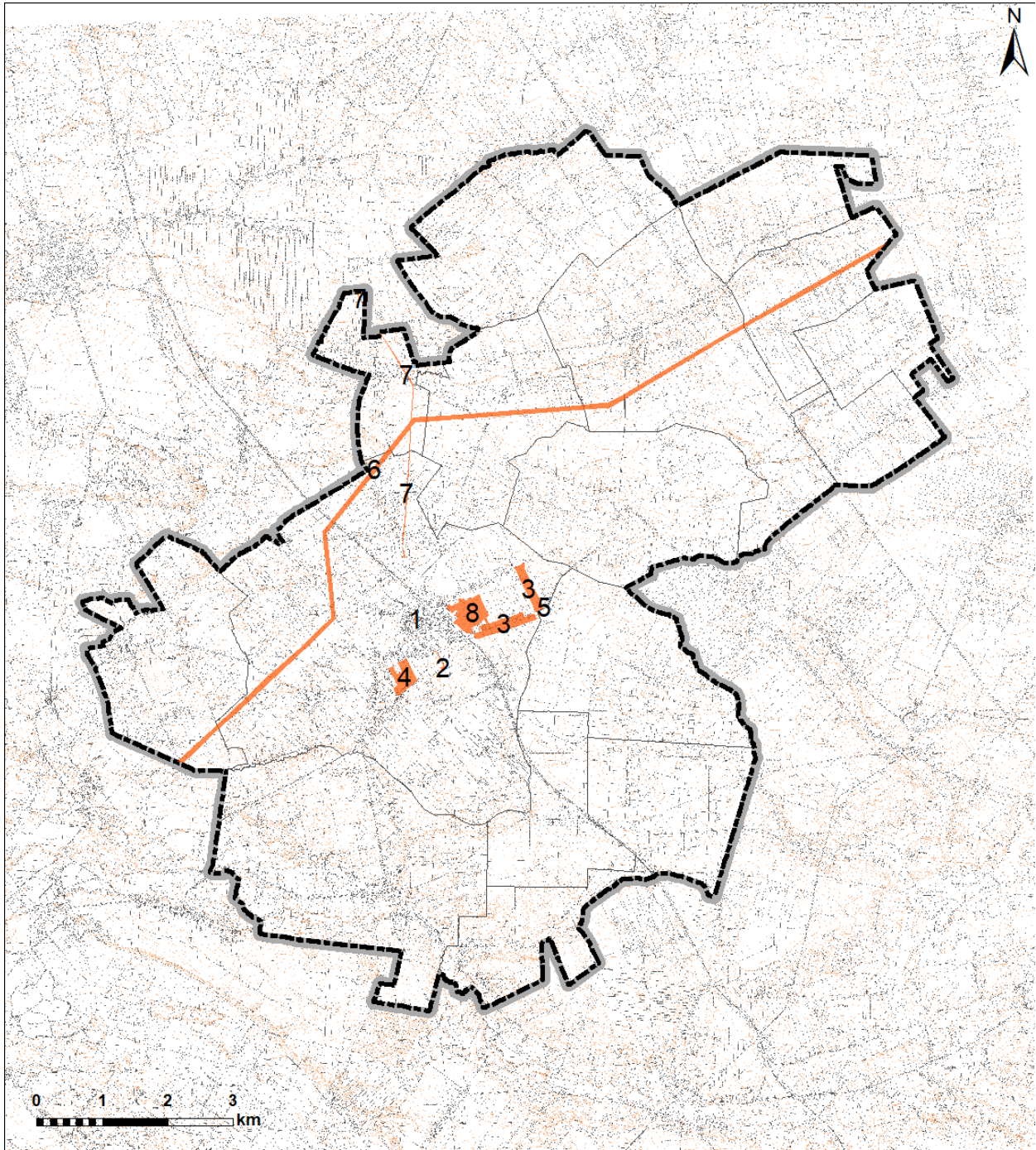
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach gminy Sobolew obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem 1,83 % powierzchni gminy. Plany miejscowe przeznaczają tereny pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, w tym stacje paliw, usługi nieuciążliwe, budowie infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjną, parkingi, drogi wewnętrzne i piesze, zabudowę zagrodową, oczyszczalni ścieków komunalnych, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, linie elektroenergetyczne.




Tabela 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne)

L.p.	Plan miejscowy
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew - działka nr 2688 uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr V/37/99 z dnia 4 lutego 1999 r.
2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew – teren oczyszczalni ścieków uchwalona przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr V/39/99 z dnia 4 lutego 1999 r.
3.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew – teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług oraz teren ujęcia wody uchwalona przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew – teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej uchwalona przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr IX/81/99 z dnia 22 lipca 1999 r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sobolew – teren stacji paliw oraz zabudowy usługowej uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr XXXVI/192/2006 z dnia 29 czerwca 2006 r.
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod linię elektroenergetyczną 400 kV „Kozienice – Siedlce Ujrzanów” obejmujący część obrębów geodezyjnych Ostrożeń Drugi, Gończyce, Kownacica, Przyłęk, Sobolew, Nowa Krępa, gmina Sobolew uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr VI/20/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod linię elektroenergetyczną 110 kV „Kozienice – Garwolin” dla części obrębów geodezyjnych Sobolew i Przyłęk, gmina Sobolew uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr VIII/35/2015 z dnia 31 marca 2015 r.
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej – część A uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr XXIII/184/2020 z dnia 22 grudnia 2020 r.

Rysunek 6 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Sobolew (źródło: opracowanie własne)



OZNACZENIA

-  granica administracyjna gminy
-  granice obrębów geodezyjnych
-  granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z numerem porządkowym

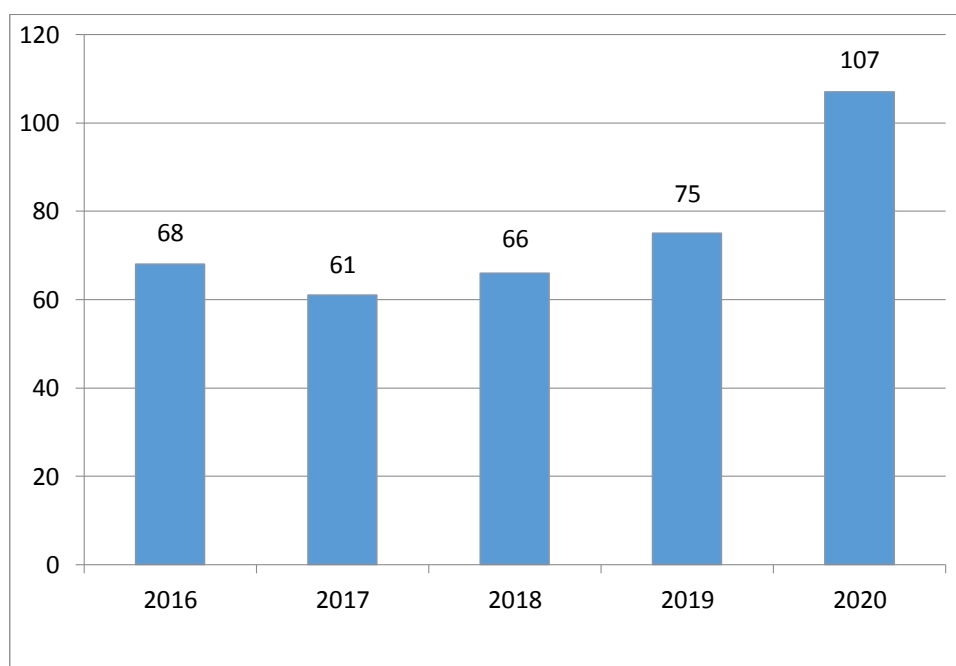
4.3. Ruch budowlany na terenie gminy

Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W latach 2016-2020 w gminie Sobolew wydanych zostało 395 decyzji o warunkach zabudowy, 15 decyzji o umorzeniu postępowania oraz 3 odmawiające wydania warunków zabudowy.

Poniższy wykres przedstawia liczbę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w gminie Sobolew w latach 2016 – 2020.

Wykres 1 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2016-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy w Sobolewie)



W latach 2016 – 2019 liczba wydawanych decyzji utrzymywała się na podobnym poziomie, znaczny wzrost nastąpił w 2020 r. Średnio wydawano 75 decyzji rocznie. W analizowanym okresie najmniej decyzji o warunkach zabudowy wydano w roku 2017 (61), od tego roku liczba wydawanych decyzji stale wzrasta - w 2020 roku wyniosła 107.

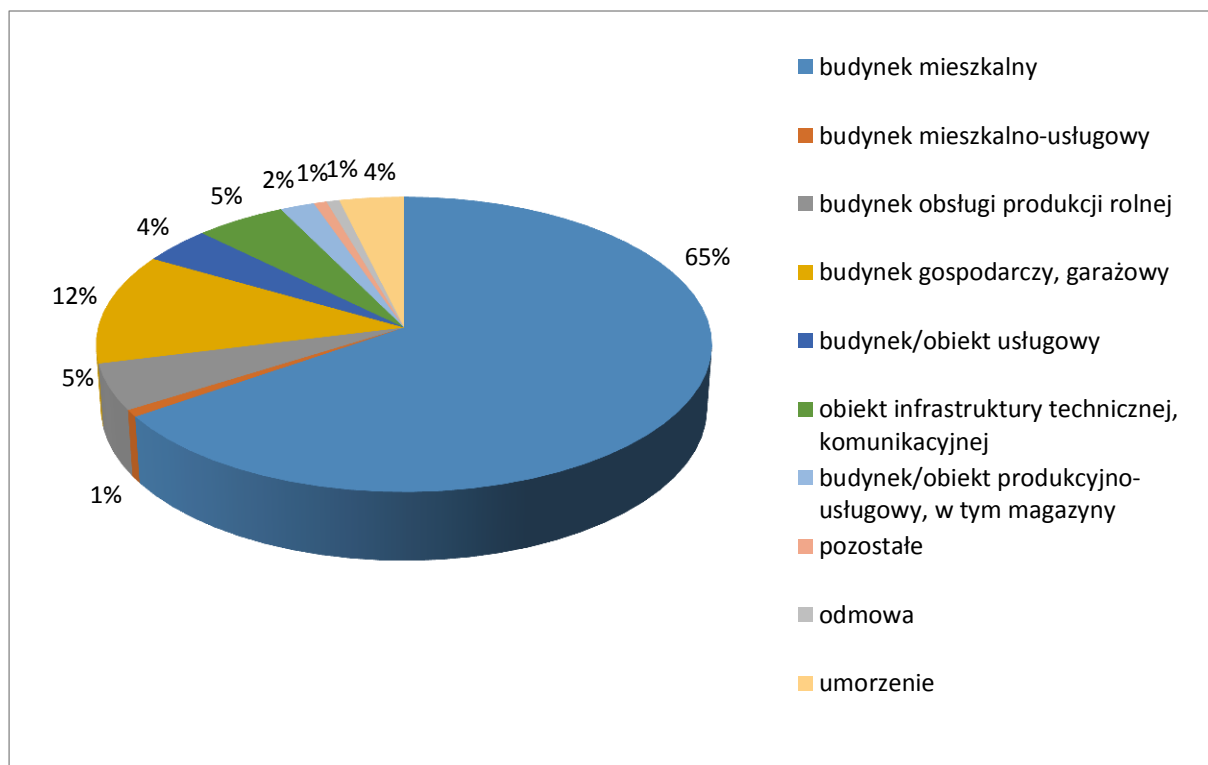
Na podstawie rozmieszczenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach można stwierdzić, że największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w obrębie Sobolew (160) oraz obrębach: Gończyce (48), Chotynia (28), Kownacica (22), Godzisz (21). W pozostałych obrębach w analizowanym okresie wydano mniej niż 20 decyzji.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

Tabela 2 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016-2020 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy w Sobolewie)

Rodzaj inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy	Liczba decyzji					
	2016	2017	2018	2019	2020	suma
budynek mieszkalny jednorodzinny	46	42	34	43	78	243
budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej	3	6	5	1	-	15
budynek mieszkalno-usługowy	-		1	2		3
budynek obsługi produkcji rolnej	8	8	2	2	-	20
budynek gospodarczy	4	1	10	10	8	33
budynek garażowy	5	2	5	1	2	15
budynek/obiekt usługowy	2	-	3	3	8	16
obiekt infrastruktury komunikacyjnej	-	1			-	1
obiekt infrastruktury technicznej	-	-		11	9	20
budynek/obiekt produkcyjno-usługowy, w tym magazyny	-	1	3	2	2	8
pozostałe	-	-	3	-	-	3
suma	68	61	66	75	107	377
odmowa	-	-			3	3
umorzenie	4	-	4	2	5	15
suma	72	61	70	77	115	395

Wykres 2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wg przedmiotu w latach 2016-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy w Sobolewie)

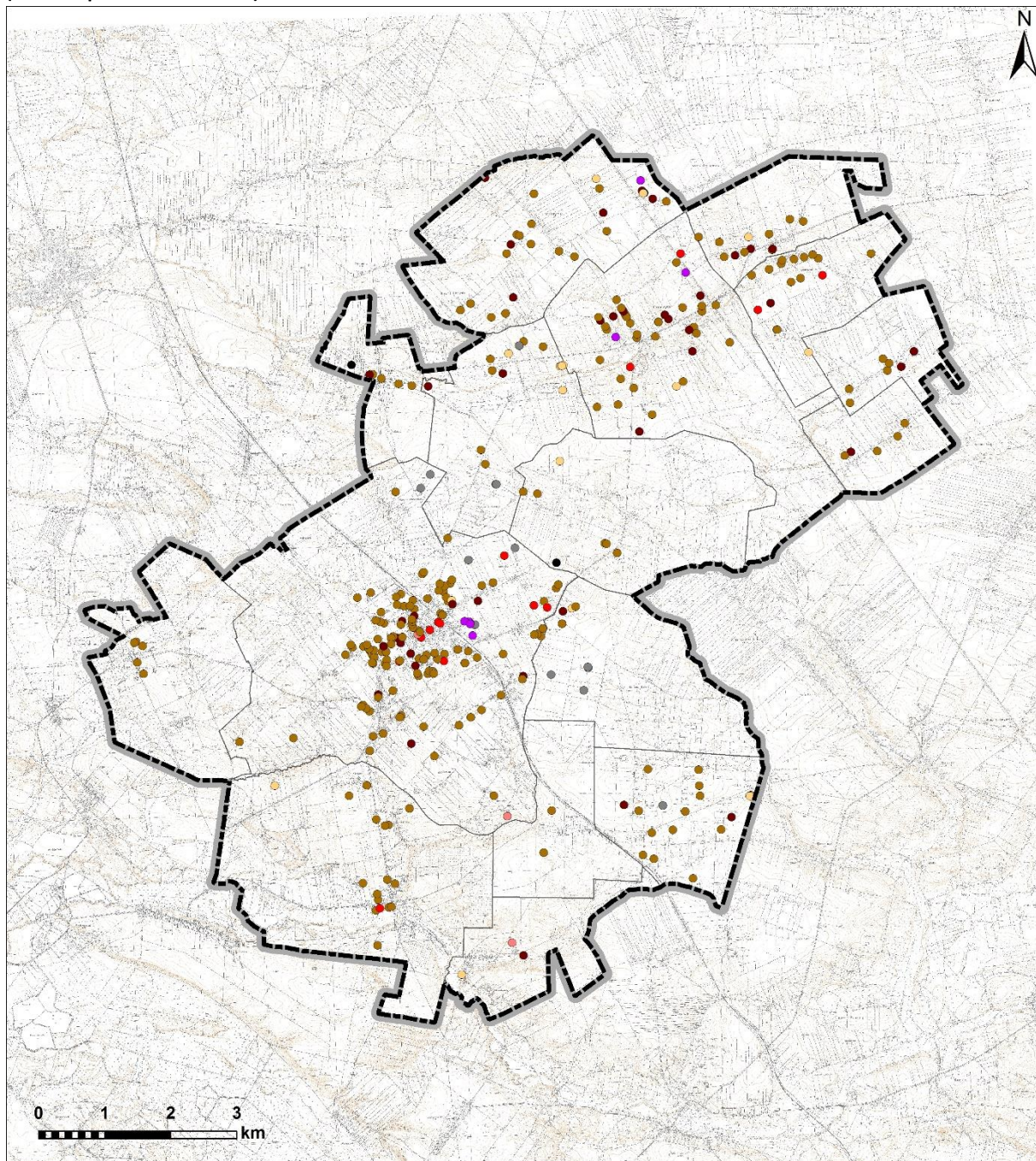


Zamieszczona wyżej tabela oraz wykres przedstawiają liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2016-2020 według ich przedmiotu.

W latach 2016-2020, w podziale na funkcje zabudowy najwięcej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydano pod zabudowę mieszkaniową, stanowiącą przedmiot ponad połowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy (ok. 65%). Najwięcej takich decyzji wydano dla inwestycji zlokalizowanych w obrębie Sobolew (121). Budynki gospodarcze i garażowe stanowiły łącznie przedmiot 48 decyzji, czyli ok. 12% wydanych decyzji. Tylko 20 decyzji wydano dla budynków obsługi produkcji rolnej, odnoszących się do budowli rolniczych, budynków inwentarskich oraz gospodarczych wraz z niezbędną infrastrukturą z wyłączeniem budynków mieszkalnych. Liczba wydanych decyzji na ten cel stanowi ich dość niewielki odsetek (ok. 5%) jak dla gminy o charakterze rolniczym. Pod zabudowę usługową zostało wydanych 16 decyzji o warunkach zabudowy, pod zabudowę produkcyjno-usługową wydano zostało wydanych jedynie 8 decyzji, zaś pod zabudowę mieszkaniowo-usługową tylko 3. Pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wydano łącznie 21 decyzji. Na przestrzeni lat 2016 – 2020 wydano 3 odmowy oraz umorzono 15 postępowań w sprawie wydania warunków zabudowy.

Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2020 decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj inwestycji przedstawia poniższy schemat.

Rysunek 7 Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2020 decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj inwestycji
(źródło: opracowanie własne)



OZNACZENIA

- | | |
|---|---|
|  granica administracyjna gminy | wydane decyzje o warunkach zabudowy |
|  granice obrębów geodezyjnych |  funkcja mieszkaniowa |
| |  funkcja mieszkaniowo-usługowa |
| |  obiekty gospodarcze i garażowe |
| |  obiekty obsługi gospodarstwa rolnego |
| |  funkcja usługowa |
| |  funkcja przemysłowo-magazynowa |
| |  obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej |
| |  pozostałe obiekty |

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wpływają na zapewnianie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy.

W gminie Sobolew w latach 2016-2020 wydano łącznie 92 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Największą część stanowią decyzje dotyczące obiektów infrastruktury technicznej, m.in. budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych, sieci gazowej średniego ciśnienia oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Wydano również decyzje związane z rozbudową budynku administracyjnego o windę zewnętrzną, budową targowiska oraz budową drogi. Liczbę wydanych decyzji na przestrzeni lat prezentuje poniższa tabela:

Tabela 3 Zestawienie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016-2020 w podziale na lata (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	Liczba wydanych decyzji
2016	12
2017	16
2018	24
2019	15
2020	25

Najwięcej decyzji wydanych zostało w roku 2020. Ich przedmiotem były głównie obiekty związane z infrastrukturą techniczną, co może świadczyć o przyspieszonym rozwoju sieci infrastruktury technicznej w gminie Sobolew w danym roku.

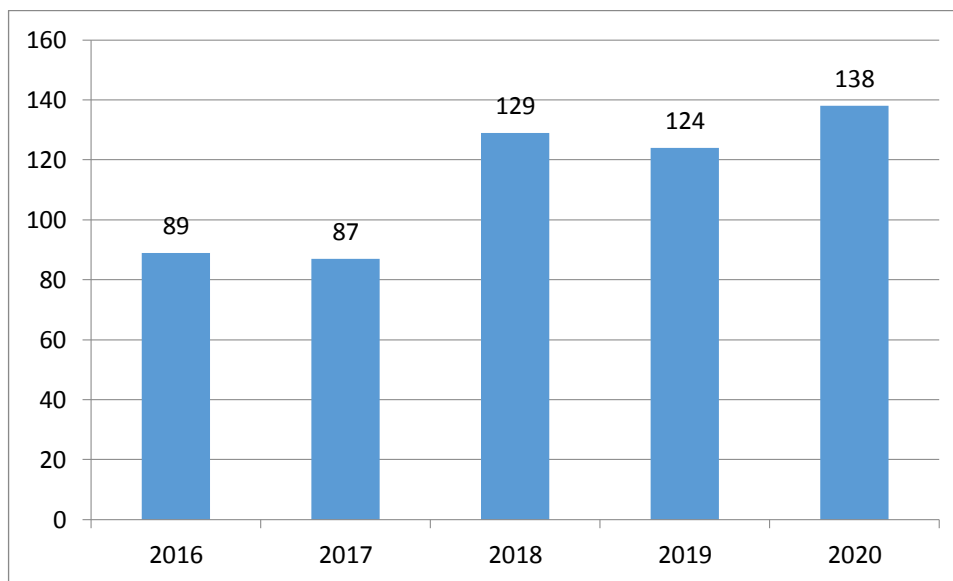
Pozwolenia na budowę

Wydane pozwolenia na budowę świadczą o rzeczywistym ruchu budowlanym na danym obszarze. W związku z tym na podstawie ich analizy można wskazać główne kierunki w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W latach 2016-2020 na terenie gminy Sobolew wydano 567 pozwoleń na budowę, 245 z nich dotyczyło inwestycji kubaturowych. Średnio wydawano 113 pozwoleń rocznie. Jest to łączna suma decyzji wszystkich rodzajów: na budowę, rozbudowę, przebudowę, remonty i rozbiórki. Intensywność ruchu budowlanego w latach 2016-2020 była dość zróżnicowana. Najwięcej decyzji wydano w roku 2020 (138), najmniej zaś w roku 2017 (87), zauważalna jest tendencja wzrostowa.

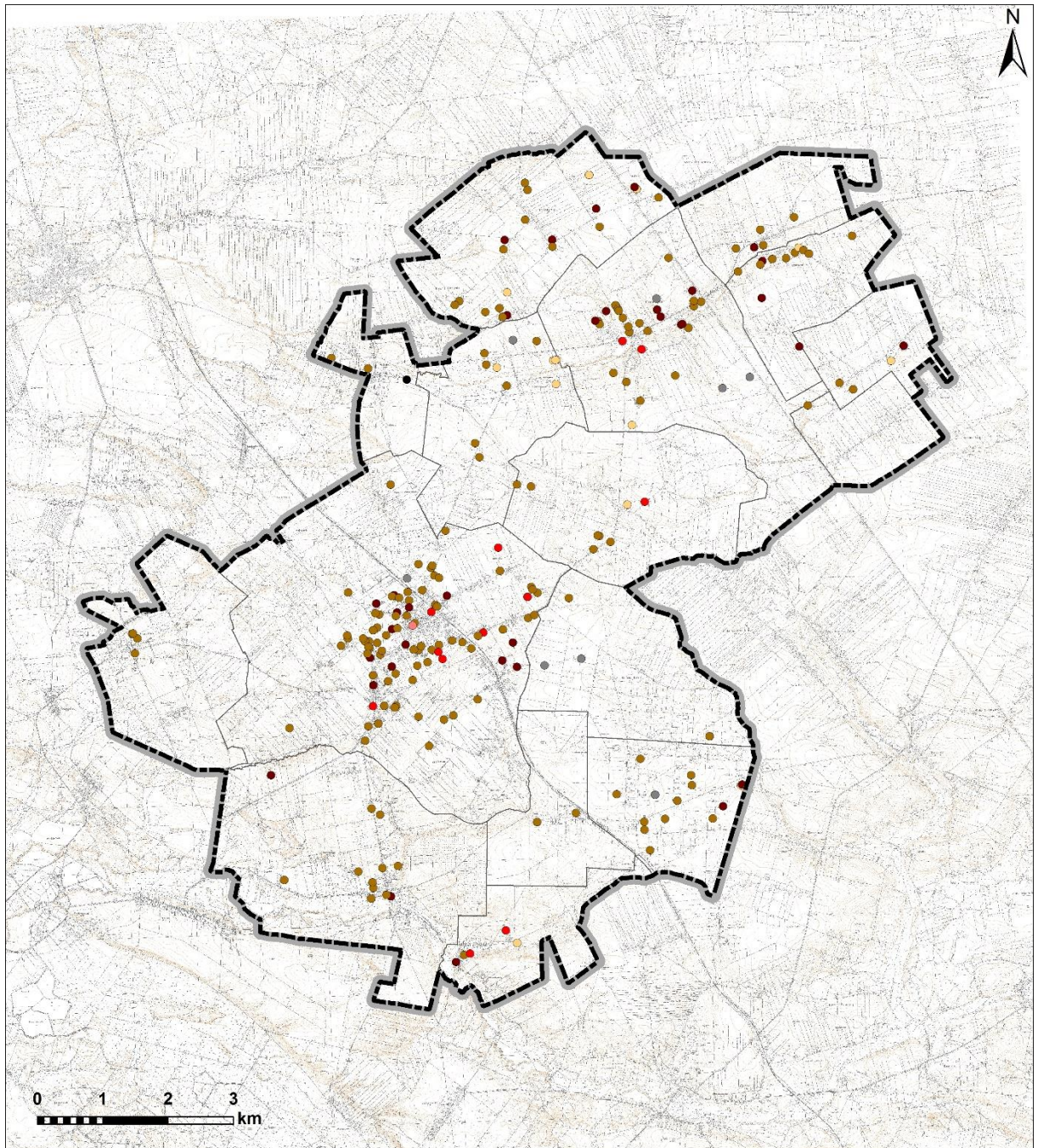
Wykres 3 Pozwolenia na budowę wydane w latach 2016-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy w Sobolewie)

źródło: opracowanie na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy w Sobolewie



Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2020 pozwoleń na budowę dotyczących inwestycji kubaturowych przedstawia poniższy schemat.

Rysunek 8 Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2020 pozwoleń na budowę dotyczących inwestycji kubaturowych
(źródło: opracowanie własne)



OZNACZENIA

- | | |
|---|--|
|  granica administracyjna gminy | wydane pozwolenia na budowę |
|  granice obrębów geodezyjnych |  funkcja mieszkaniowa |
| |  funkcja mieszkaniowo-usługowa |
| |  obiekty gospodarcze i garażowe |
| |  obiekty obsługi gospodarstwa rolnego |
| |  funkcja usługowa |
| |  obiekty infrastruktury technicznej |
| |  pozostałe obiekty |

Tabela 4 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w latach 2016-2020 w podziale na rodzaj zabudowy (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy w Sobolewie)

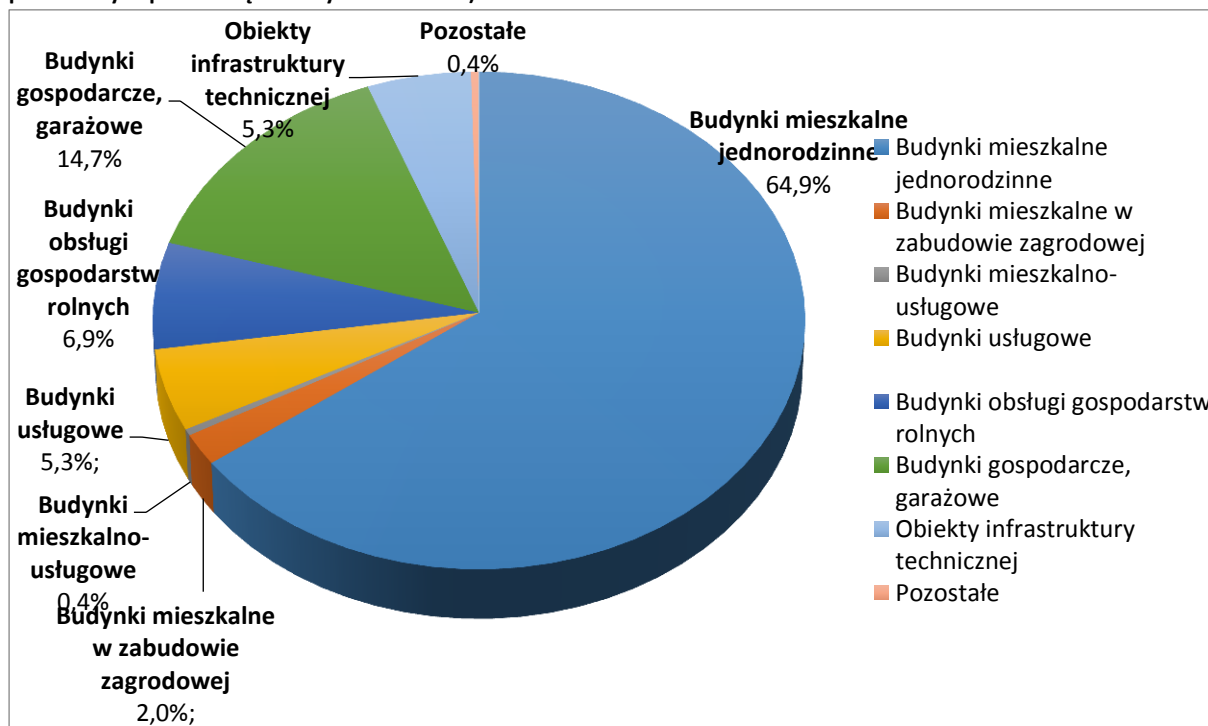
Rodzaj zabudowy	Liczba pozwoleń
Budynki mieszkalne jednorodzinne	159
Budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej	5
Budynki mieszkalno-usługowe	1
Budynki usługowe	13
Budynki obsługi gospodarstw rolnych	17
Budynki gospodarcze, garażowe	36
Obiekty infrastruktury technicznej	13
Pozostałe	1

Wśród wydanych pozwoleń dominowały pozwolenia na budowę sieci infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie instalacji gazowych. Duży udział miały także pozwolenia na budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z doprowadzaniem i modernizacją infrastruktury technicznej, a także budownictwo towarzyszące funkcji mieszkaniowej – budynki gospodarcze i garażowe. Mniejsza liczba pozwoleń dotyczyła powstawania nowych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej wraz z budynkami obsługi gospodarstw rolnych, budynków o funkcjach usługowych i obiektów infrastruktury technicznej. W analizowanym okresie wydano tylko 1 pozwolenie dotyczące rozbudowy budynku mieszkalno-usługowego, żadna z decyzji nie dotyczyła obiektów produkcyjnych.

W strukturze pozwoleń na budowę obiektów mieszkaniowych przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Decyzje te dotyczą obszarów w całej gminie Sobolew, jednakże można wyróżnić następujące miejsca koncentracji wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla tego typu obiektów: obręb Sobolew (72), Gończyce (19), Chotynia (14).

W ujęciu całościowym największy ruch budowlany (liczba wydanych pozwoleń na budowę) na obszarze gminy występuje w obrębach: Sobolew (95), Gończyce (33) oraz Chotynia (25), najmniejszy zaś w obrębach Trzcianka (1), Grabniak (2), Przyłęk (3), Krępa i Anielów (4).

Wykres 4 Pozwolenia na budowę wg przedmiotu w latach 2016-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy w Sobolewie)



Na obszarze gminy Sobolew wydano także pozwolenia na budowę obiektów usługowych, w tym o funkcji usług publicznych. Pozwolenia na budowę obiektów usługowych stanowią nieco ponad 5% wszystkich decyzji. Pozwolenia na budowę obiektów usług publicznych dotyczyły m.in. budowy targowiska.

Z przeprowadzonej analizy pozwoleń na budowę wynika, że największy ruch budowlany występuje w obrębie ewidencyjnym Sobolew. Potwierdza to wnioski płynące z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Obręb Sobolew stanowi centrum administracyjno-usługowe gminy, w związku z tym zainteresowanie nowymi inwestycjami jest w nim największe.

IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I PRZESTRZENNEJ, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY

W czasie sporządzania Studium diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy, dla obszaru gminy Sobolew nie została opracowana.

V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Uwarunkowania fizjograficzne

Położenie geograficzne, rzeźba terenu i geologia

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Kondrackiego gmina Sobolew położona jest w przeważającej części w makroregionie Niziny Południowopodlaskiej oraz mezoregionie Wysoczyzna Żelechowska. Niewielka południowa część gminy położona jest w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka i mezoregionie Dolina Środkowej Wisły. Położenie to sprawia, że funkcjonująca tu struktura przyrodnicza nie ogranicza się tylko i wyłącznie do obszaru gminy. Jest ona silnie powiązana przestrzennie ze środowiskiem przyrodniczym przyległych terenów wchodzących w skład makroregionu.

Wysoczyzna Żelechowska wznosi się między Równiną Garwolińską na zachodzie a Łukowską na wschodzie oraz Doliną Środkowej Wisły i Pradoliną Wieprza na południu a Obniżeniem Węgrowskim na północy. Jej powierzchnia wynosi 1844 km². Jest to zdenudowana, równinna i falista wysoczyzna ze wzniesieniami morenowymi i wydmy. Na jej terenie prowadzona jest głównie działalność rolnicza urozmaicona niewielkimi płatami lasu. Powierzchniowa budowa geologiczna Wysoczyzny Żelechowskiej, w obrębie której położona jest gmina Sobolew, związana jest ze zlodowaceniem środkowopolskim. Najstarszymi osadami odsłaniającymi się na powierzchni są utwory wodnolodowcowe. Wschodnie tych utworów znajdują się w okolicy miejscowości Godzisz, na krawędzi wysoczyzny. Są to piaski drobno- lub różnoziarniste z pojedynczymi głazikami. Utwory te przykryte są gliną zwałową występującą na znacznym obszarze gminy. Miejscami bezpośrednio na glinie zwałowej występują pojedyncze zdenudowane zniesienia moren czołowych, zbudowane z piasków, żwirów i głazów. Na przeważającym obszarze na glinie zwałowej leżą utwory wodnolodowcowe wykształcone w postaci piasków. Zlodowacenie północnopolskie zaznaczyło się powstaniem osadów piaszczysto-żwirowych. Występują one na stosunkowo niewielkiej powierzchni, na terenie przysiółków Michałki i Jeżyny. W tym też okresie powstały osady eoliczne i formowały się wydmy. Proces powstawania tych osadów trwa do czasów współczesnych. Utwory eoliczne oraz wydmy miejscami występują bezpośrednio na glinach zwałowych, najczęściej jednak na utworach piaszczystych: wodnolodowcowych (zlodowacenie środkowopolskie), ewentualnie rzecznych (zlodowacenie północnopolskie). W holocenie w dolinach rzecznych powstały piaski i żwiry tarasów zalewowych.

Mezoregion Doliny Środkowej Wisły z kolei charakteryzuje się powierzchnią ok. 1415 km². W granicach mezoregionu znajduje się dolina Wisły pomiędzy Warszawą i Puławami, o szerokości ok. 10 km. Wypełniają ją, tworzące taras zalewowy, holocenijskie utwory geologiczne – piaski, żwiry, mady

rzeczne, torfy i namuły. Nieco mniejsze powierzchnie (w większości pokryte lasem) są zajęte przez plejstocenijskie piaski, żwiry i mułki rzeczne zlodowacenia północnopolskiego, które wraz z nielicznymi wyspami piasków eolicznych lokalnie w wydmach tworzą tarasy nadzalewowe. Na jej terenie dominuje krajobraz roślinny leśny.

Rzeźba terenu Gminy Sobolew ukształtowana została głównie przez działalność lodowca z okresu zlodowacenia środkowopolskiego oraz procesy peryglacjalne. Pod względem morfologicznym teren gminy charakteryzuje się słabym zróżnicowaniem. Wysokości bezwzględne utrzymują się w granicach 119,3 m n.p.m. (w dolinie rzeki Okrzejki, na zachód od miejscowości Godzisz, tuż przy granicy gminy) do 178,1 m n.p.m. (we wschodniej części gminy, na południe od Anielowa). Na południu gminy (na północ od miejscowości Godzisz i na południe od miejscowości Sobolew) oraz na północy (na południe i północ od miejscowości Gończyce) występują spadki terenu rzędu 5-10 m, tworząc stromą krawędź erozyjną. Gmina znajduje się w obrębie wysoczyzny polodowcowej o płaskiej rzeźbie terenu, urozmaiconej dolinami rzek Promnik, Okrzejka, Łukówka i Śliz oraz ich dopływami, a także licznymi dolinkami erozyjno-denudacyjnymi. Na północnym-wschodzie gminy, w okolicach wsi Ostrożeń Pierwszy występują wzgórza moreny czołowej. We wschodniej części gminy (w lesie na wschód od wsi Sokół) oraz w zachodniej części (w lasach na zachód od Sobolewa i na zachód od Godzisz) występują liczne wydmy, obecnie porośnięte lasami.

Na terenie gminy występują również formy antropogeniczne – wyrobiska poeksploatacyjne, skarpy i wzniesienia powstałe na skutek nadsypywania, rozkopywania terenu lub obwałowywania koryt rzecznych, nasypy drogowe.

Klimat

Sobolew położony jest w strefie klimatu umiarkowanego, przejściowego kształtowanego przez zmienne masy powietrza morskiego i kontynentalnego, z przewagą wpływów kontynentalnych, co ma wpływ na zmienne stany pogody.

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 7,5°C. Średnio w roku jest około 115 dni przymrozkowych (o temperaturze maksymalnej wyższej od 0°C i temperaturze minimalnej niższej od 0°C), 50 dni mroźnych (o temperaturze maksymalnej niższej od 0°C), 25 dni bardzo mroźnych (o temperaturze minimalnej niższej niż 10°C) oraz 35 dni gorących (o temperaturze maksymalnej powyżej 25°C). Na terenie gminy okres bezprzymrozkowy (liczba dni pomiędzy datami zaniku i pojawiania się przymrozków) trwa 170 dni. Największe zróżnicowanie warunków termicznych występuje między dolinami i terenami podmokłymi, a obszarami wyniesionymi o głębszym zaleganiu wód gruntowych. Okres wegetacji (liczba dni o średniej dobowej temperaturze nie niższej niż 5°C), trwa około 210 dni.

Na obszarze gminy średnia roczna wilgotność powietrza wynosi ok. 78%. Największą wilgotnością powietrza charakteryzują się obszary dolin oraz zagłębień terenu. Średnie roczne zachmurzenie na terenie gminy kształtuje się na poziomie 6,5 stopnia pokrycia nieba.

Maksymalne roczne zachmurzenie występuje w listopadzie i wynosi 8 stopni. Od listopada następuje spadek wielkości zachmurzenia do występowania minimum rocznego we wrześniu (5,0). Przeciętnie w roku jest 45 dni pogodnych i 195 dni pochmurnych.

Średnie roczne sumy opadu atmosferycznego wynoszą około 550 mm. Największe miesięczne sumy opadów występują latem - maksimum w lipcu (80 mm). Najniższym opadem charakteryzują się miesiące od stycznia do kwietnia (średnio miesięcznie 30 mm).

Na terenie gminy przeważają wiatry południowo-zachodnie i zachodnie. Średnia roczna prędkość wiatru wynosi 3 m/s co świadczy, że teren ten jest dobrze przewietrzany. Miejscami zacisznymi są tereny położone po zawietrznej stronie kompleksów leśnych, polany leśne, wschodnie zbocza dolin i tereny intensywnej zabudowy.

Klimat przez wiele lat wydawał się być jednym ze stabilniejszych elementów środowiska przyrodniczego, jednak obserwowane ocieplanie klimatu niesie za sobą podwyższenie częstotliwości występowania zjawisk ekstremalnych – fal upałów i zimna, długotrwałych susz, gwałtownych burz, z których wszystkie niosą istotne konsekwencje dla gospodarki, bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców.

Wody powierzchniowe i podziemne

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

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

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

Gmina położona jest w zasięgu czterech zlewni jednolitych części wód powierzchniowych (jcwp): Promnika, Pytlochy, Okrzejki oraz Korytki. Zlewnia Korytka stanowi silnie zmienioną część wód, natomiast pozostałe to naturalne części wód. Wszystkie charakteryzują się złym stanem jednolitych części wód.

Rzeka Okrzejka ma długość 70,4 km, a powierzchnia jej dorzecza wynosi 528,3 km². Rzeka wypływa ze wsi Wola Okrzejska w gminie Krzywda w powiecie łukowskim, a do Wisły uchodzi poniżej ujścia Radomki, przyjmując nazwę Bączycha.

Rzeka Promnik ma długość około 31 km i powierzchnię zlewni 154 km². Bierze początek niedaleko miejscowości Stefanów i Podwierzbie w gminie Żelechów, a uchodzi do Wisły koło miejscowości Ruda Tarnowska. Promnik jest jedyną rzeką Mazowsza o charakterze podgórskim (średni spadek wynosi 3,5 promila). Na całej długości rzeki zachowały się liczne progi żelbetowe - m.in. w miejscowościach Gończyce i Ostrożeń.

Łukówka jest niewielkim ciekim o długości 7,2 km. Bierze początek w miejscowości Sobolew (okolice ul. Maciejowickiej), a wpada do rzeki Pytlochy w okolicy miejscowości Oronne w gminie Maciejowice.

Pod względem wód podziemnych, wyznaczono jednostkowe obszary gospodarowania wodami podziemnymi tzw. jednolite części wód podziemnych (JCWPd). Gmina Sobolew położona jest w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 66, na obszarze którego zlokalizowany jest jeden, lokalnie dwa poziomy wodonośne. Wykształcony jest również lokalnie poziom mioceński. Ponadto powszechnie występują wodonośne utwory oligoceńskie (dwa lub jeden poziom) będące w bezpośredniej więzi hydraulicznej z poziomem kredowym. Kształtowanie się zwierciadeł piezometrycznych wskazuje na brak kontaktu między wodami w utworach czwartorzędowych i poziomów mioceńskiego i oligoceńskiego.

Na terenie gminy Sobolew występują wody podziemne związane przede wszystkim z utworami geologicznymi czwartorzędowymi i trzeciorzędowymi. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne piętra trzeciorzędowego wynoszą około 0,06 l/s/km², a na niewielkim fragmencie północno-zachodnim - 0,1 l/s/km². Wody tej warstwy odznaczają się podwyższoną zawartością związków żelaza. Jest to główną przyczyną konieczności uzdatniania tych wód w przypadku wykorzystywania ich dla celów konsumpcyjnych.

Zasadnicze znaczenie ma poziom czwartorzędowy ze względu na największe zasoby, najłatwiejszą odnawialność oraz najpłytsze występowanie. Charakteryzuje się zmienną głębokością występowania, różną miąższością i wydajnością uzyskiwaną z poszczególnych ujęć oraz zróżnicowanym stopniem izolacji. Jego struktury wodonośne związane są z piaszczystymi i piaszczysto - żwirowymi osadami wodno - lodowcowymi poszczególnych faz zlodowaceń oraz kopalnymi strukturami dolinnymi. Utwory czwartorzędowe zasilane są w wodę przede wszystkim poprzez infiltrację opadów atmosferycznych Na około 70% powierzchni gminy wody podziemne związane z piętrzem czwartorzędowym występują głębiej niż 3,0 m p.p.t. Lokalnie, we wschodniej części gminy, znajdują się tzw. wody wierzchówkowe, na głębokości 2,0 – 2,5 m p.p.t. Na pozostałym obszarze (dolinach Okrzejki i Promnika oraz lokalnych obniżeniach) pierwszy poziom wodonośny podnosi się bardzo płytko 0 – 1.

Drugi poziom wodonośny występuje w utworach trzeciorzędu i związany jest przede wszystkim z osadami oligocenu i miocenu. Oligoceński poziom wodonośny występuje w drobnoziarnistych oraz pylastych piaskach kwarcowych, które miejscami przewarstwione są wkładkami piasków gruboziarnistych i żwirów. Natomiast mioceński poziom wodonośny występuje w drobnoziarnistych piaskach, które miejscami przewarstwione są utworami pylastymi, mułkami oraz łąkami.

Większość obszaru gminy odznacza się dobrą izolacją pierwszego użytkowego poziomu wodonośnego. Wody te nie są izolowane jedynie w dolinie Okrzejki, a w północno-wschodniej części gminy w dolinie Promnika. Lokalnie, w południowo-zachodniej części gminy, poziom ten jest średnio izolowany.

Gmina Sobolew położona jest w zasięgu występowania dwóch nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- GZWP nr 215 Subniecka Warszawska – cała gmina;
- GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) – północno-zachodnia część gminy.

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) to wydzielone szczególnie cenne i zasobne struktury wodonośne, wytypowane jako wymagające ochrony obszary, spełniające określone wymagania ilościowe i jakościowe oraz stanowiące istotne w skali kraju rezerwuary dla zaopatrzenia ludności w wodę. Wymienione GZWP stanowią zbiorniki typu porowego o utworach trzeciorzędowych. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne Subniecki Warszawskiej wynoszą ok. 250 tys. m³/dobę, a Subniecki Warszawskiej – części centralnej ok. 145 tys. m³/dobę. Średnia głębokość ujęć to ok. 160–180 m.

Wody piętrowego podstawowego czwartorzędowego ujmowane są w:

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

Ujęcia te mają ustanowione strefy ochronne ujęcia wyznaczone na podstawie decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie.

Wody poziomu czwartorzędowego ujmowane są także przez mieszkańców gminy (indywidualne ujęcia) i przedsiębiorców.

Wody geotermalne

Gmina Sobolew położona jest w brzeżnej części synklinorium brzeżnego – Niecki Warszawskiej, jednostki geologicznej charakteryzującej się udokumentowanymi zasobami energii wód geotermalnych. Wstępna analiza wykorzystania ciepłych wód podziemnych na Niżu Polskim wskazuje na istnienie potencjału geotermalnego w rejonie gminy. Analiza parametrów geologicznych i hydrogeologicznych wskazuje na wody podziemne związane z poziomami dolnej jury (liasu) i dolnej kredy. Gradient termiczny jest niski i wynosi 2-3°C na 100 m. Ilości ciepła na jednostkę powierzchni nie przekraczają 300 GJ/m². Zbiornik dolnokredowy osiąga miąższość od 50 do 100 m. Temperatura w stropie warstwy wynosi 30-35oC. Miąższości zbiornika dolnojurajskiego wynoszą od 100 do 200, a temperatura w stropie warstwy wynosi 40oC.

System przyrodniczy gminy

System przyrodniczy gminy Sobolew jest zróżnicowany i obejmuje zarówno tereny o wysokich walorach przyrodniczych, mało przekształcone przez człowieka, otwarte lub ekstensywnie zagospodarowane tereny rolne, a także urządzone tereny zielone.

Na terytorium gminy występują różne typy ekosystemów odmiennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Są to zarówno ekosystemy naturalne, jak i półnaturalne, przy czym do najważniejszych zalicza się:

- zwarte kompleksy leśne,

- roślinność siedlisk łąkowych, w tym zespoły roślinności łąk wilgotnych,
- trawiastą roślinność pastwisk,
- siedliska drzewiaste i krzewiaste wokół zbiorników wodnych,
- zbliżone do naturalnych siedliska roślinności przywodnej i bagiennej,
- alejowe nasadzenia przydrożne i kępy zieleni śródpolnej,
- zespoły komponowanej roślinności wysokiej parków i cmentarzy,
- zespoły roślinne w obrębie zabudowy i na obrzeżach terenów rolnych oraz w strefach przydrożnych,
- kępowe formacje drzewiaste i krzewiaste towarzyszące zabudowie lub stanowiące skupienia
- śródpolne,
- rośliny kultur rolniczych z charakterystycznym składem gatunkowym.
- roślinność ruderalną, występującą w miejscach o intensywnej zabudowie.

Gmina ma charakter typowo rolniczy, dlatego też udział gatunków szczególnie cennych przyrodniczo jest niewielki. Głównym siedliskiem występowania roślin i zwierząt są pola uprawne, gdzie występują gatunki typowe dla pólotwartego krajobrazu rolniczego. Cechą charakterystyczną tego środowiska jest silne rozdrobnienie pól oraz bardzo duża liczba zadrzewień, pojedynczych drzew lub kęp drzew i krzewów na miedzach, często ze szpalerami drzew przy drogach, rozproszona zabudowa wiejska.

Stosunkowo niewielkie powierzchnie na terenie gminy zajmują zbiorowiska łąkowe. Skupione są głównie w dolinach rzek i cieków wodnych. Zbiorowiska te odznaczają się szczególnymi walorami przyrodniczymi, umożliwiają zachowanie dużej bioróżnorodności oraz pełnią funkcje wodno i glebochronne, hydrologiczne, klimatyczno-higieniczne i krajobrazowe. Specyficznymi walorami przyrodniczymi odznaczają się występujące głównie w dolinach cieków, rzadziej w zagłębieniach bezodpływowych zespoły roślinności szuwarowo-torfowiskowej. Stwarzają one możliwości bytowania dla bogatego zespołu zwierząt związanych ze środowiskiem wodno-błotnym.

Istotne przyrodniczo są tereny dolin rzecznych oraz zbiorniki wodne, gdzie występują zbiorowiska wodne, szuwarowe i torfowe. Na terenie gminy Sobolew są to dolina rzeki Promnik, Okrzejki, Łukówki. W dolinach Okrzejki i Promnika zachowała się ciągłość łągów olszowo jesionowych. Występują tu również zbiorniki (dawne młynówki), które odgrywają znaczącą rolę w procesach samooczyszczania silnie zanieczyszczonych organicznie wód.

Wśród zbiorników jest to:

- Staw na południe od wsi Chotynia - charakteryzuje się on bujną roślinnością szuwarową. Jest to miejsce gniazdowania perkoza i łyski.
- Bagno Chotyńskie znajdujące się w zagłębieniu śródleśnym między Gończycami a Chotynią z torfowiskami przejściowymi i niskim udziałem gatunków szuwarowych. Na terenie tym można spotkać zbiorowiska: caricetum lasiocarpae z turzycą nitkowatą, carici-Agrostietum Canniae z mietlicą psią, fiołkiem błotnym i wełnianką wąskolistną, mezotroficzne zbiorowisko z siedmiopalecznikiem błotnym i bobrkiem trójlistnym, zbiorowisko trzciny pospolitej z torfowcem zaostrozonym i pałką wąskolistnej.
- Staw Piekło. Jest to akwen śródleśny znajdujący się pomiędzy miejscowościami wiejskimi Ostrożeń i Anielów. W północnej części obiektu znajduje się oczeret pałkowy i zarośla wierzbowe z dominacją wierzby szarej. Do południowej części przylega ols. Gniazdował tu bardzo rzadki na Mazowszu gatunek brodziec samotny. Jest to miejsce występowania czapli siwej i kaczki krzyżówki.

- Fragment torfowiska wysokiego położony w lesie na zachód od Anielowa. Występuje tu: chroniona całkowicie rosziczka okrągłolistna i typowe gatunki tego typu zbiorowiska: bagno zwyczajne, modrzewnica zwyczajna i żurawina błotna. Jest to miejsce występowania kaczkki krzyżówki. Gniazdowała tu między innymi sikora uboga.

Duże znaczenie dla gminy mają zadrzewienia nie będące zbiorowiskami leśnymi. Są to:

- zadrzewienia przywodne, ciągnące się wzdłuż cieków wodnych (wierzy, olsze, brzozy, kruszyna),
- zadrzewienia przydrożne, towarzyszące ciągom komunikacyjnym,
- zadrzewienia śródpolne, często porastające tereny nie użytkowane rolniczo i miedze (zarośla tarniny, dzikiej róży, jeżyn, derenia, pojedyncze drzewa).

Na terenie gminy Sobolew znajduje się zieleń urządzona, do której należą: zieleńce, cmentarze, ogrody przydomowe, zieleń obiektów sportowych, zieleń osiedlowa oraz zieleń izolacyjna tras komunikacyjnych i zieleń przyuliczna. Najcenniejszym obiektem zieleni urządzonej jest park dworski z aleją dojazdową w Gończycach. Są to pozostałości parku krajobrazowego założonego w pierwszej połowie XIX wieku z okazami starodrzewu.

Obszary cenne przyrodniczo to także lasy. Powierzchnia gruntów leśnych na terenie gminy wynosi ok. 2 567,63 ha. Kompleksy leśne na terenie gminy Sobolew położone są wzdłuż zachodnich i wschodnich granic gminy. Kompleksy te są rozdrobnione i rozproszone na całej powierzchni gminy. Najstarszy i najbardziej zróżnicowany siedliskowo drzewostan znajduje się w kompleksie Godzisz. Znajduje się tam uroczysko z łągiem jesionowym i przylegającym do niego borem wilgotnym i świeżym. Równie cenny przyrodniczo kompleks znajduje się koło wsi Sokół (Michałki). Obejmuje on wydmy, torfowisko wysokie i bagienka oraz okresowo wysychające, płytkie zbiorniki wodne.

Najcenniejsze przyrodniczo obszary objęto ochroną prawną w formie obszarów chronionego krajobrazu, obejmujących południową część gminy (szczegółowe informacje dotyczące obszarów i obiektów chronionych zawarto w rozdziale XII).

Powiązania ekologiczne

W aspekcie zarówno przyrodniczym, jak i pod kątem jakości warunków życia w gminie (zapewnienie właściwych warunków bioklimatycznych czy dostępu do zieleni), ważne jest również omówienie sieci powiązań ekologicznych.

Korytarze ekologiczne stanowią obszary mało przekształcone przez człowieka, głównie lasy i doliny rzeczne, będące szlakami komunikacyjnymi dla zwierząt, a w większym przedziale czasowym – również dla roślin. W zależności od wielkości i długości, można mówić o korytarzach międzynarodowych i krajowych, regionalnych i lokalnych.

Na terenie gminy znajdują się tereny spełniające funkcję lokalnych ciągów ekologicznych. Są to przede wszystkim doliny rzeczne niektóre kompleksy leśne.

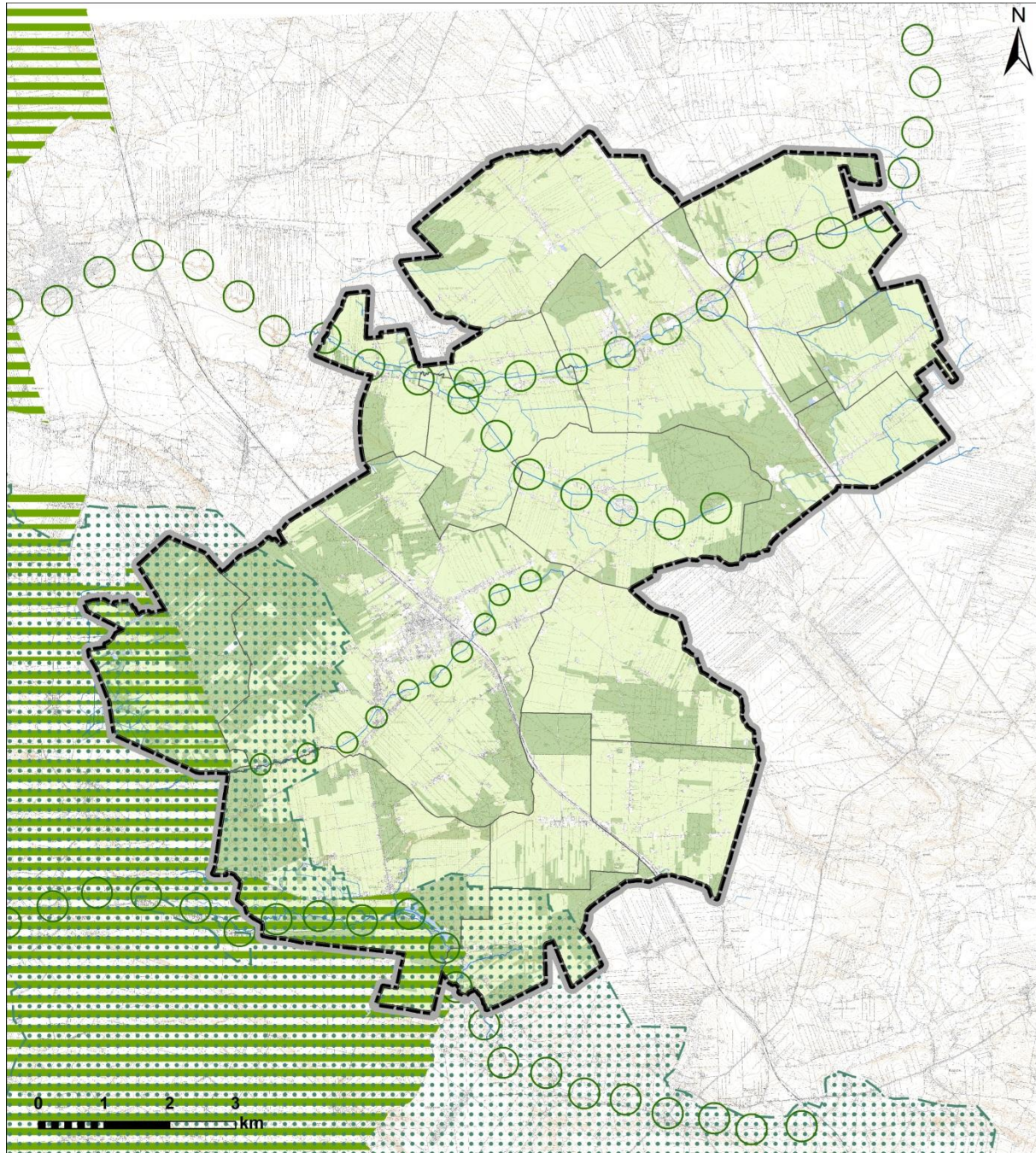
Część gminy Sobolew położona jest w zasięgu korytarzy ekologicznych łączących sieć obszarów Natura 2000. Jest to spójna sieć, obejmującą zarówno wszystkie ważne obszary przyrodnicze (obszary węzłowe), jak i korytarze łączące je w ekologiczną całość. Za obszary węzłowe uznawano tereny chronione tj.: parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary Natura 2000 oraz wybrane rezerваты przyrody i obszary chronionego krajobrazu, a także ze względu na ważniejsze funkcje ekologiczne – duże kompleksy leśne, doliny rzeczne oraz inne tereny dobrze zachowane pod względem

przyrodniczym. Południowe tereny gminy Sobolew wliczone zostały do Korytarza Północno-Centralnego Dolina dln Bugu – Dolina dln Wieprza (kod GKPN-C-7). Tereny stanowią głównie siedliska leśne, objęte prawną ochroną przyrody (Nadwiślański OChK).



Doliny rzek na terenie gminy również stanowią korytarze ekologiczne:

- dolina Okrzejki wyróżniająca się krajową rangą przyrodniczą;
- dolina Promnika wyróżniająca się regionalną rangą przyrodniczą;
- dolina Łukówki wyróżniająca się lokalną rangą przyrodniczą.





Rysunek 9 System przyrodniczy gminy (źródło: opracowanie własne, dane IBS PAN, GDOŚ)







OZNACZENIA

-  granica administracyjna gminy
-  granice obrębów geodezyjnych

system powiązań przyrodniczych

-  Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu
-  sieć korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000
-  krajowe i regionalne korytarze ekologiczne
-  lokalny korytarz ekologiczny

podstawowy system przyrodniczy

-  lasy i zadrzewienia
-  mozaika gruntów ornych, łąk, pastwisk i sadów
-  zbiorniki wodne
-  cieki

2. Zasoby krajobrazowe

Na terenie gminy można wyróżnić trzy typy krajobrazów: rolniczy z towarzyszącą zabudową, dolinny i leśny. Największą powierzchnię zajmuje krajobraz rolniczy - ok. 66% powierzchni gminy, krajobraz dolin rzek zajmuje około 7%, zaś krajobraz leśny około 27%.

Krajobraz rolniczy występuje głównie w północnej i środkowej części gminy, charakteryzuje się on przemieszaniem łąki pól uprawnych z lasami oraz znacznym rozdrobnieniem upraw. Jest to korzystne z punktu widzenia krajobrazu ponieważ tworzy się ekoton polno – leśny wzbogacający różnorodność biologiczną.

W krajobrazie tym udział ma zabudowa zagrodowa, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz zabudowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą. Poza zwartą zabudowę wsi występuje zabudowa rozproszona w formie kolonijnej oraz duże rozdrobnienie arealów gospodarstw rolnych.

W centralnej części gminy uformował się zespół zabudowy Sobolewa, towarzyszącymi usługami i linią kolejową oraz drogą wojewódzką Nr 807, przebiegającymi przez środek miejscowości. Centralna część Sobolewa posiada charakter układu miejskiego, koncentruje się tutaj głównie zabudowa jednorodzinna i usługi. Tereny poza centrum rozciągnięte są wzdłuż głównych dróg i mają charakter ekstensywny.

Kompleksy leśne są położone wzdłuż zachodnich i wschodnich granic gminy, odznaczając się znaczną fragmentacją i wzajemną izolacją. Występuje przemieszanie pól uprawnych z łąkami lasów oraz dający się zauważyć „pas leśny” z zadrzewieniami przebiegający w jej południowo – zachodniej części w miejscowościach: Przyłęk, Kownacica, Sobolew (zachodnia część), Krępa Nowa i Godzisz. Występują tam cenne gatunki roślin i zwierząt co jest związane z położonym w tej części gminy Nadwiślańskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Drugi dość zwarty kompleks leśny występuje w północno – zachodniej części gminy w miejscowościach Trzcianka i Sokół.

Obszar północny odznacza się szybkim tempem urbanizacji i dobrymi połączeniami komunikacyjnymi, a także dużą liczbą podmiotów gospodarczych. W centralnej części położona jest wieś Gończyce. Przeważa zabudowa zagrodowa. Z kolei obszar południowy odznacza się dużą atrakcyjnością krajobrazowo - przyrodniczą i niskim stopniem urbanizacji. Zabudowa, głównie o charakterze zagrodowym ma charakter pasmowy, rozciągnięty wzdłuż dróg. Obszar jest słabo wyposażony w obiekty usługowe.

Na całym obszarze gminy występują malownicze doliny rzek i źródeł, liczne zbiorniki wodne oraz lasy wodochronne w miejscowości Gończyce. Doliny Okrzejki, Promnika i Łukówki wraz ze swoimi dopływami stanowią korytarze ekologiczne będące miejscem bytowania oraz drogami migracji zwierząt i roślin. Na terenie gminy zachowały się liczne zabytki o wysokich wartościach architektonicznych oraz istotnym znaczeniu dla krajobrazu osadniczego (patrz rozdział 4.10). Do głównych elementów zakłócających krajobraz, poza zabudową położoną w eksponowanych miejscach, są elementy infrastruktury technicznej, takie jak napowietrzne linie energetyczne oraz maszty i kominy.

Najcenniejsze obszary i obiekty są chronione, zarówno na mocy ustawy o ochronie przyrody, jak i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Na możliwości rozwoju rolnictwa i leśnictwa mają wpływ warunki przyrodnicze (głównie, jakość gleb) oraz struktura użytkowania ziemi.

Stan rolnej przestrzeni produkcyjnej

Rodzaj gleby zależy przede wszystkim od skały macierzystej (utworów budujących podłoże), a także od innych czynników, takich jak: ukształtowanie terenu, warunki klimatyczne, szata roślinna oraz działalność człowieka.

Na terenie gminy nie wykazano znacznego zróżnicowania typologicznego gleb, które w przewadze wytworzyły się z piasków, glin zwałowych oraz piasków gliniastych. Przeważają w związku z tym gleby bielicowe i pseudobielicowe, szczególnie rozpowszechnione we wschodniej i północno-wschodniej części gminy. W obniżeniach terenu, w dolinach rzek i cieków wodnych występują gleby torfowe, mułowe i glejowe oraz mady brunatne i właściwe. Najmniejszy jest udział gleb brunatnych wylugowanych, czarnych ziem oraz gleb murszowo mineralnych.

Na obszarze gminy Sobolew nie występują gleby I i II klasy bonitacyjnej, zaś największą powierzchnię zajmują gleby najłabsze, 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: Trzianka, Chotynia, Sobolew, Kaleń i Grabniak. Łąki III klasy występują tylko w miejscowości Sokół, a pastwiska III klasy - w miejscowościach Sokół i Sobolew.

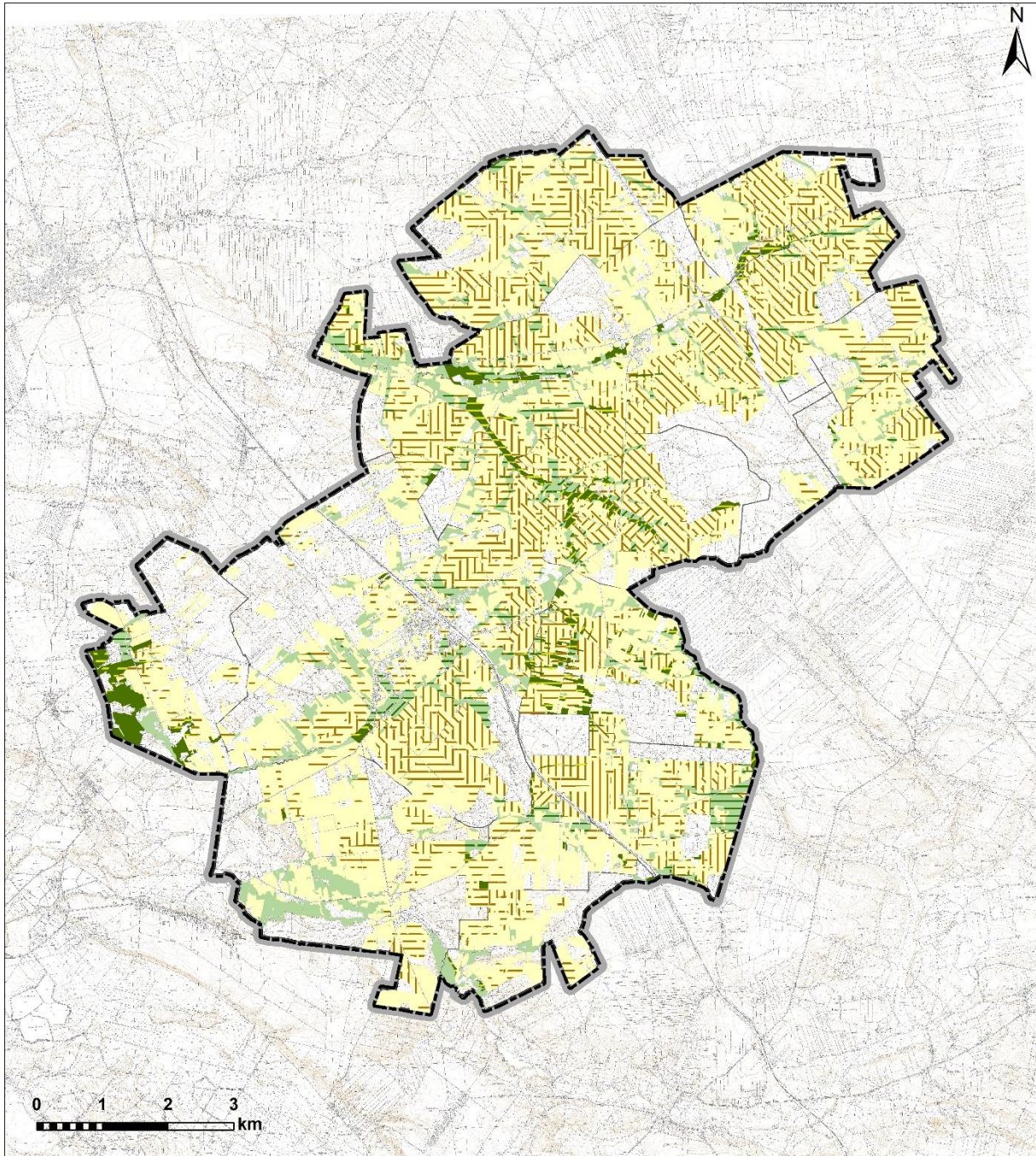
Pod względem zawartości próchnicy dominują mało wartościowe gleby mineralne właściwe. Wyjątek stanowią doliny rzek, gdzie występują gleby mineralno organiczne i organiczne. Retencja wody potencjalnie dostępnej dla roślin jest przeważnie średnia, do wysokiej. Jednocześnie, rzeczywisty zapas wody w glebach jest niski lub niedostateczny, jedynie na niewielkich obszarach gminy określono go jako dostateczny. Obszar gminy jest narażony na tzw. suszę glebową. Zjawiska erozyjne na obszarze gminy Sobolew nie występują lub są bardzo małe.

W gminie uprawia się zboża podstawowe (żyto, jęczmień, kukurydzę, pszenicę), warzywa gruntowe, ziemniaki. Istotną gałęzią gospodarki jest ogrodnictwo. Niewielka część gospodarstw rolnych zajmuje się hodowlą zwierząt. Do najczęściej hodowlanych zalicza się trzodę chlewną oraz drób.

Zagrożeniem dla rolnictwa, pomijając naturalną dla gminy presję urbanizacyjną, są również zmiany klimatyczne. Przewiduje się, że rolnictwo odczuje wpływ zmian, takich jak zmiana temperatury (częstsze przymrozki, upały) oraz opadów (susze i ulewę). Spowoduje to zmiany czasu przeprowadzania zabiegów agrotechnicznych, produktywności upraw oraz roślin uprawnych, a także zwiększenie strat w rolnictwie w związku z przebiegiem pogody.

Rysunek 10 Grunty rolne

źródło: opracowanie własne na podstawie SWDE



OZNACZENIA

--- granica administracyjna gminy
— granice obszarów geodezyjnych

grunty orne
RIIIa
RIIIb
RIVa
RIVb
RV; RVI

łąki
ŁIII
ŁIV
ŁV; ŁVI

pastwiska
PsIII
PsIV
PsV; PsVI

Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi 27,1%¹⁸ i nieznacznie wzrósł ostatnich latach – w 2010 r. lesistość wynosiła 26,6%¹⁹. Lasy występujące w granicach gminy stanowią w przewadze własność prywatną (90,3% ogółu powierzchni leśnej), Skarbu Państwa (9,6%) oraz gminną (0,1%).

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

W podziale geobotanicznym Polski według W. Szafera obszar gminy Sobolew został zaliczony do Działu Bałtyckiego, Pododdziału Pasa Wielkich Dolin, Krainy Mazowieckiej, Okręgu Warszawskiego. Według regionalizacji geobotanicznej J.M. Matuszkiewicza teren gminy należy do działu Mazowiecko-Podlaskiego, Krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej, Podkrainy Południowopodlaskiej, Okręgu Żelechowsko - Łukowskiego, wydzielenia Łaskarzewskiego (E.3c.12.a). Na terytorium gminy występują różne typy zbiorowisk, są to głównie bory, lasy mieszane, grądy, łągi oraz olsy. Dominującym gatunkiem jest sosna. Pozostałe gatunki to m.in. jodła, dąb, graby, brzoza, modrzew, lipa, w podszycie spotyka się czeremchę i jałowiec. W ekosystemach wilgotniejszych występuje olsza czarna, wierzba, kruszyna. Duże znaczenie dla gminy mają również zadrzewienia nie będące zbiorowiskami leśnymi. Są to głównie zadrzewienia przywodne, przydrożne oraz śródpolne, często porastające tereny nieużytkowane rolniczo i miedze (zarośla tarniny, dzikiej róży, jeżyn, derenia, pojedyncze drzewa).

Najstarszy i najbardziej zróżnicowany siedliskowo drzewostan znajduje się w kompleksie Godzisz. Znajduje się tam uroczysko z łągiem jesionowym i przylegającym do niego borem wilgotnym i świeżym. Równie cenny przyrodniczo kompleks znajduje się koło wsi Sokół (Michałki). Obejmuje on wydmy, torfowisko wysokie i bagienka oraz okresowo wysychające, płytkie zbiorniki wodne.

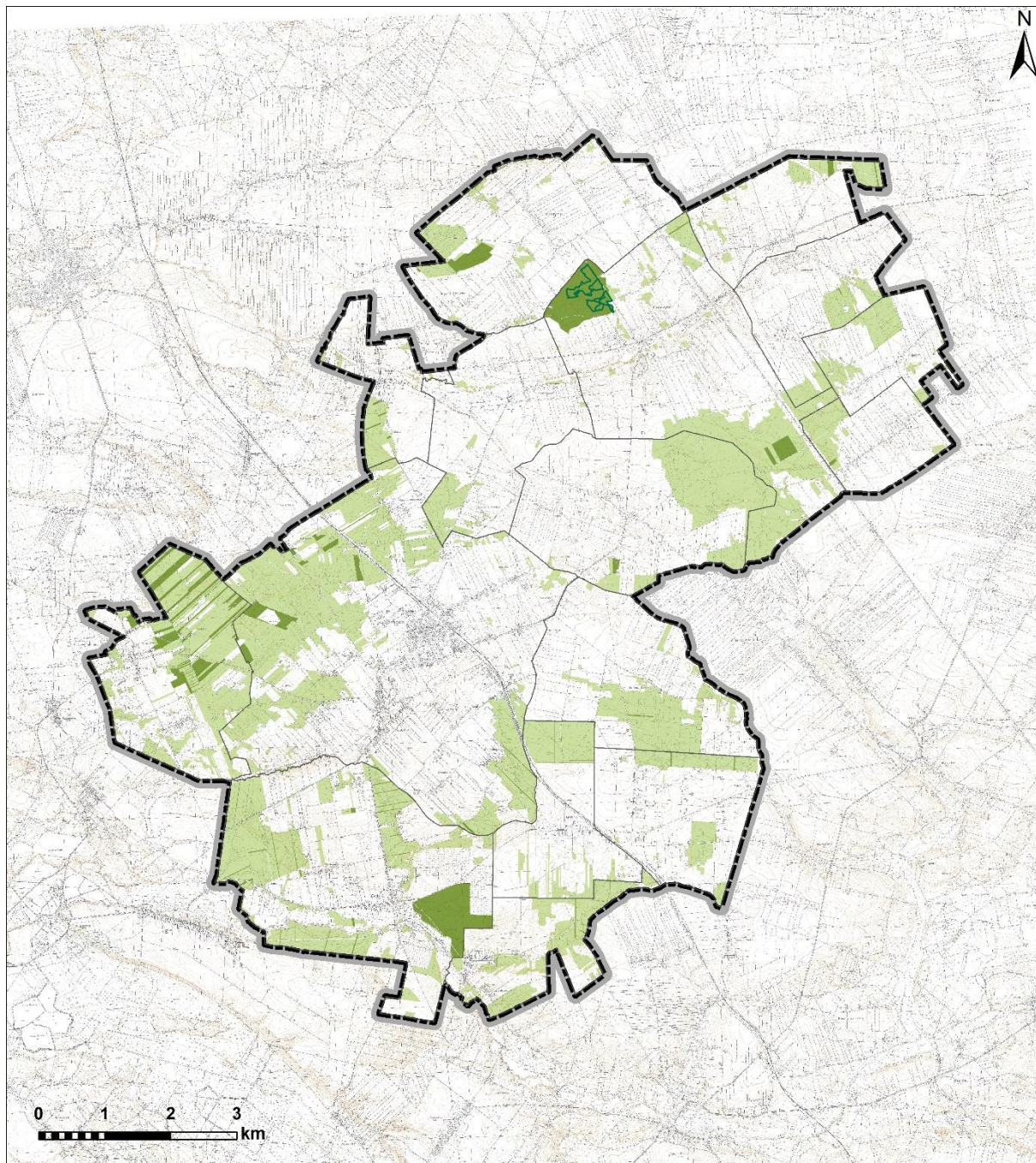
Na terenie gminy Sobolew występują również lasy ochronne – ich powierzchnia wynosi 15,7 ha, są to lasy wodochronne w miejscowości Gończyce (uznane decyzją Ministra Środowiska o uznaniu lasów ochronnych – DL.Ip-0233-3-/02 z dnia 07.11.2002 r.).

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






¹⁸ dane GUS za 2019 r.

¹⁹ dane GUS

Rysunek 11 Leśna przestrzeń produkcyjna
źródło: opracowanie własne, dane nadleśnictw



OZNACZENIA

-  granica administracyjna gminy
-  granice obrębów geodezyjnych
-  lasy Skarbu Państwa
-  lasy pozostałych form własności
-  lasy ochronne (wodochronne)

4. Stan sanitarny

Stan sanitarny powietrza w Sobolewie kształtowany jest przez punktowe (przemysłowe), liniowe (transport), powierzchniowe (niska emisja z lokalnych źródeł grzewczych) oraz przez źródła pochodzące z rolnictwa (uprawa i hodowla zwierząt).

Ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości, w szczególności poprzez utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane.

Zgodnie z Roczną oceną jakości powietrza w województwie mazowieckim wykonaną przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie gmina Sobolew znajduje się w zasięgu strefy mazowieckiej. Dla większości typów zanieczyszczeń nie stwierdzono przekroczeń poziomów dopuszczalnych i docelowych, jednak stężenia zanieczyszczeń zostały przekroczone dla pyłów PM₁₀, PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu.

Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że podstawową przyczyną przekroczeń wyżej wymienionych zanieczyszczeń jest niska emisja, wynikająca głównie ze spalania paliw niskiej jakości w indywidualnych systemach ogrzewania opalanych najczęściej tanim węglem, a więc najczęściej o złej charakterystyce i niskich parametrach grzewczych, jest to jednak problem ogólnopolski. Gmina nie posiada zorganizowanego, centralnego systemu ciepłego, co wynika przede wszystkim z ekstensywnej zabudowy i form własności obiektów mieszkalno-użytkowych. Źródłem niskiej emisji mogą być również obiekty przemysłowe.

Na stan powietrza oddziałują także źródła komunikacyjne. Wysokie zanieczyszczenie powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw w silnikach pojazdów występuje na skrzyżowaniach, przy trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu. Stan higieny atmosfery na terenie gminy jest dość dobry. Utrzymanie właściwych warunków czystości atmosfery przy wzroście zagrożeń ze strony dużych źródeł zanieczyszczeń o oddziaływaniu regionalnym i przy warunkach naturalnych sprzyjających koncentracji zanieczyszczeń wymaga szeregu działań dotyczących uporządkowania przede wszystkim gospodarki cieplnej, ograniczenia negatywnego oddziaływania obiektów uciążliwych.

Na terenie gminy w pojedynczych gospodarstwach, jak również obiektach usługowych oraz przemysłowych coraz częściej montowane są instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii (głównie ogniwa fotowoltaiczne oraz kolektory słoneczne).

VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zasoby dziedzictwa kulturowego

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 Gończykach – 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 Gończykach – 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 Gończykach – 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 5 Zestawienie zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

L.p.	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

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

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 6 Zestawienie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków

L.p.	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.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

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.	Sześciorek 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.	Pamiątkowy 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.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

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.)	Ostrożeń Drugi	-	I. 30 – XX w.
48.	Kapliczka przydrożna (mur.)	Ostrożeń Drugi	Przy strażnicy OSP	Pocz. XX w.
49.	Dawna szkoła (drew.)	Ostrożeń Pierwszy	-	I. 30 – XX w.
50.	Dom nr 37 (drew.)	Ostrożeń 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 Zygmunatów	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.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

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.”*

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

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 7 Zestawienie zabytków archeologicznych w gminie Sobolew

L.p.	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	-

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

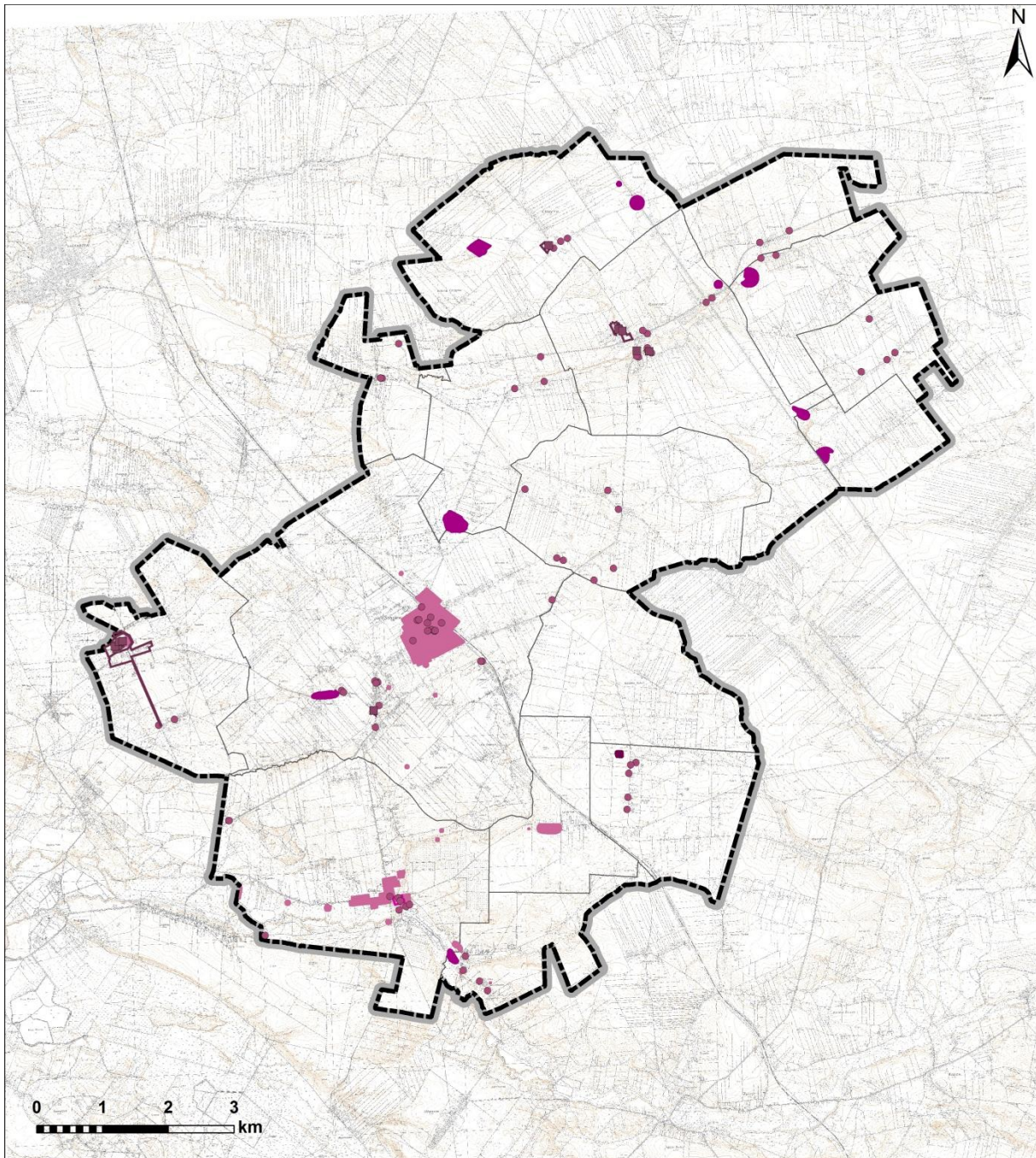
9.	Stanowisko archeologiczne – wieś historyczna folwark		Godzisz	68-72/5	późne średniowiecze – okres nowożytny XV-XX wiek	-
10.	Stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa		Godzisz	68-72/10	starożytność	-
11.	Stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa		Godzisz	68-72/20	mezolit - neolit	-
12.	Stanowisko 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	-
		ślad osadnictwa			okres nowożytny XVII-XIX wiek	
14.	Stanowisko archeologiczne	osada (?)	Godzisz	68-72/23	wczesne średniowiecze (?)	-
		ślad osadnictwa			późne średniowiecze – okres nowożytny XV-XVI wiek	
		ślad 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	ślad osadnictwa	Grabniak	68-73/21	epoka brązu – wczesna epoka żelaza	-
		ślad osadnictwa			okres rzymski	
		osada			XVI-XVIII wiek	
20.	Stanowisko archeologiczne	ślad osadnictwa	Kobusy	68-73/27	wczesne średniowiecze XI-XII wiek	-
		ślad 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	-

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

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	Chotynia	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 12 Zabytki w gminie Sobolew

źródło: opracowanie własne



OZNACZENIA

- | | |
|---|--|
| granica administracyjna gminy | zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków |
| granice obrębów geodezyjnych | zabytek archeologiczny wskazany do objęcia ochroną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków |
| zabytki wpisane do rejestru zabytków - obiekty punktowe | zabytki archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków |
| zabytki wpisane do rejestru zabytków - obiekty powierzchniowe | |
| zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków - obiekty punktowe | |
| zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków - obiekt powierzchniowy | |

2. Dobra kultury współczesnej

Według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* mianem dóbr kultury współczesnej określa się „*Niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznaniem dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna*”. Na terenie gminy Sobolew występują 4 obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej:

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

Wszystkie powyższe obiekty ujęte zostały w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

Rewitalizacja, w myśl definicji zawartej w ustawie, stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji²⁰. Dla gminy sporządzony został Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022, przyjęty uchwałą Nr XXI/158/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 2 listopada 2020 r.

Program został poprzedzony szczegółową diagnozą czynników i zjawisk kryzysowych. Diagnozą objęto zjawiska w sferze społecznej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. Na podstawie szerokiej analizy powyższych zagadnień określono granice obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji. O zakwalifikowaniu danego obszaru do rewitalizacji decydują dwie kwestie – szczególna koncentracja negatywnych zjawisk oraz istotne znaczenie obszaru dla rozwoju gminy²¹. Obszar rewitalizacji obejmuje niewielką część obszaru zdegradowanego. W wyniku przeprowadzenia szczegółowej diagnozy, na obszarze rewitalizacji określono występujące główne problemy, wskazano lokalne potencjały oraz potrzeby rewitalizacyjne mieszkańców. Program przedstawia wizję stanu obszaru rewitalizacji po przeprowadzeniu rewitalizacji, cele rewitalizacji oraz kierunki działań rewitalizacyjnych, służące eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk.

Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje centralną część miejscowości Sobolew, pełniącą funkcje mieszkaniowe, rekreacyjne, administracyjne i handlowo-usługowe, komunikacyjne (stacja PKP, przystanek PKS). Na tym terenie znajdują się:

1. Zespół Szkół im. H. Sienkiewicza – Publiczna Szkoła Podstawowa i Gimnazjum;
2. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych (Organem prowadzącym jest Starostwo Powiatowe w Garwolinie);
3. Publiczne Przedszkole w Sobolewie;
4. Urząd Gminy w Sobolewie;

²⁰ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r., poz. 1023 z późn. zm.)

²¹ Ustawa o rewitalizacji – praktyczny komentarz, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Departament Polityki Przestrzennej, Warszawa 2016

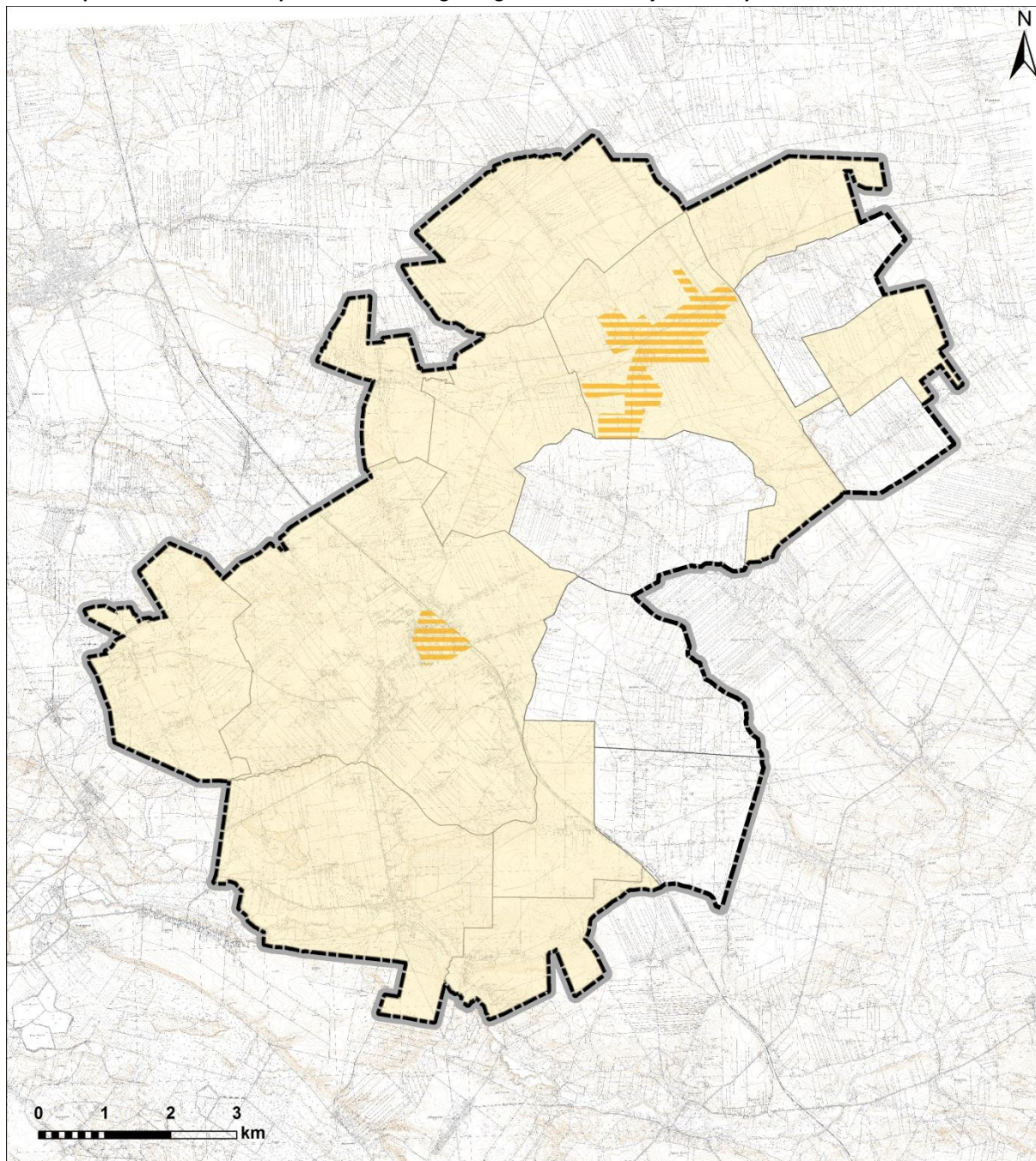
5. Ośrodek Pomocy Społecznej w Sobolewie;
6. Posterunek Policji w Sobolewie;
7. Gminny Ośrodek Kultury;
8. Ochotnicza Straż Pożarna;
9. Niepubliczne Ośrodki Zdrowia;
10. Przystanek PKS;
11. Stacja PKP;
12. Stadion sportowy;
13. Bank Spółdzielczy;
14. W centrum Sobolewa znajduje się większość obiektów handlowych²².

Teren obszaru rewitalizacji obejmuje następujące ulice: 3-go Maja, Długa, Klonowa, Kolejowa, część Kościuszki do nr 57, Lipowa, część Maciejowickiej do nr 73, Marzysza, Ogrodowa, Onufrego Błachnio, Rynek, Sądowa, Zielna.





²² Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022, przyjęty uchwałą Nr XXI/158/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 2 listopada 2020 r.

Rysunek 13 Obszary rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022



OZNACZENIA

-  granica administracyjna gminy
-  granice obrębów geodezyjnych
-  obszary rewitalizacji
-  obszary zdegradowane

VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMEDNACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy oraz nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA, ORAZ ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIANIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM

1. Wsparcie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych

Na obszarze gminy Sobolew pomoc osobom niepełnosprawnym i ze szczególnymi potrzebami w myśl ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym zapewnia Powiat Garwoliński.

Przy Staroście Powiatu Garwolińskiego została powołana Powiatowa Społeczna Rada do Spraw Osób Niepełnosprawnych w Garwolinie (Zarządzenie Starosty Powiatu Garwolińskiego Nr 12 z dnia 20 marca 2020 r.). Ponadto zadania w zakresie wsparcia dla osób ze szczególnymi potrzebami realizowane są przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w części dotyczącej rehabilitacji społecznej oraz Powiatowy Urząd Pracy w części dotyczącej rehabilitacji zawodowej. Zadaniem Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie jest udzielanie pomocy osobom niepełnosprawnym jak również udzielanie informacji w zakresie przepisów prawnych, rehabilitacji, zatrudnienia, szkolenia, przysługujących ulgach i uprawnieniach. Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie udziela także dofinansowania ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych do:

- uczestnictwa osób niepełnosprawnych i ich opiekunów w turnusach rehabilitacyjnych,
- sportu, kultury, rekreacji i turystyki osób niepełnosprawnych,
- zaopatrzenia w sprzęt rehabilitacyjny, przedmioty ortopedyczne i środki pomocnicze przyznawane osobom niepełnosprawnym na podstawie odrębnych przepisów,
- likwidacji barier architektonicznych, w komunikowaniu się i technicznych, w związku z indywidualnymi potrzebami osób niepełnosprawnych,
- rehabilitacji dzieci i młodzieży (w zakresie zadań wymienionych powyżej),

- usług tłumacza języka migowego lub tłumacza – przewodnika.

Zadaniem Powiatu jest również:

- dofinansowanie kosztów tworzenia i działania warsztatów terapii zajęciowej,
- podejmowanie działań zmierzających do ograniczania skutków niepełnosprawności,
- współpraca z organizacjami pozarządowymi i fundacjami działającymi na rzecz osób niepełnosprawnych w zakresie rehabilitacji społecznej i zawodowej tych osób.

Przy Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie działa również Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności.

Pomoc w zakresie realizacji programów rządowych zapewnia Ośrodek Pomocy Społecznej w Sobolewie, zajmujący się m.in. przyjmowaniem wniosków o zasiłek pielęgnacyjny, orzeczenie o niepełnosprawności, wydanie karty parkingowej, świadczenie z programu "za życiem" czy dofinansowanie do turnusu rehabilitacyjnego.

2. Usługi z zakresu infrastruktury społecznej

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 8 Liczba dzieci uczęszczających do szkół podstawowych przypadających na 1 oddział w latach 2013-2019. Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba dzieci	602	632	710	646	757	857	862
Liczba oddziałów	42	46	50	46	55	64	85
Liczba dzieci na jeden oddział	14	14	14	14	14	13	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 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:

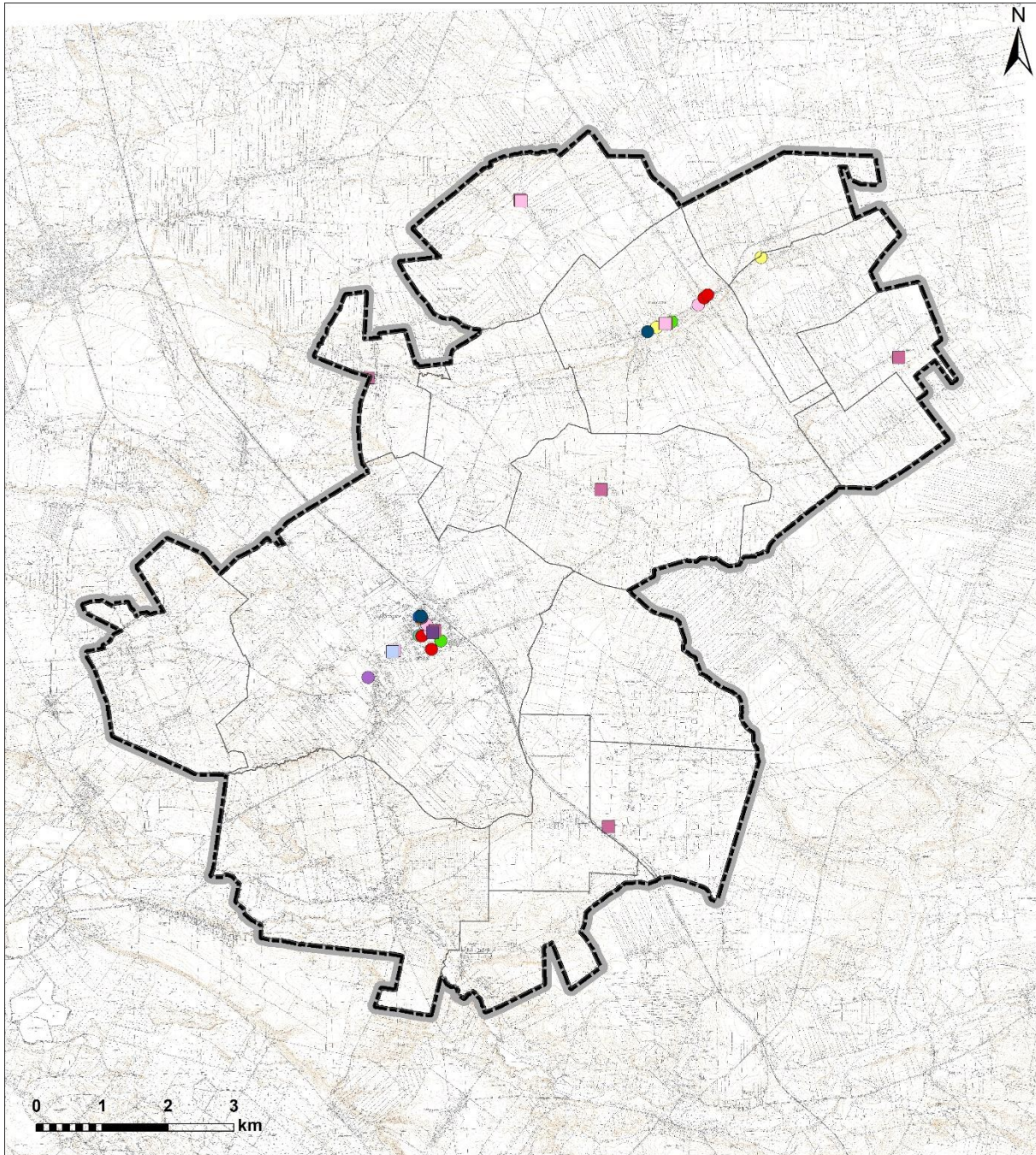
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Centrum” w Sobolewie (u. Lipowa 15),
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Ultramedicor” w Sobolewie (ul. Kościuszki 41),
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Centrum-Med” w Gończycach (Gończyce 12),
- Dział Pomocy Doraźnej w Gończycach (Gończyce 15).

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.

Rysunek 14 Rozmieszczenie obiektów z zakresu infrastruktury społecznej w gminie Sobolew

Źródło: opracowanie własne



OZNACZENIA

- granica administracyjna gminy
- granice obrębów geodezyjnych

obiekty infrastruktury społecznej

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| ● Urząd Gminy | ● Biblioteka |
| ● Gminny Dom Kultury | ● Urząd Pocztowy |
| ■ Żłobek | ● Apteka |
| ■ Przedszkole | ● Centrum medyczne |
| ■ Szkoła podstawowa | ● Jednostka OSP |
| ■ Zespół szkół ponadpodstawowych | ● Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej |
| | ● Kompleks sportowy |
| | ● Posterunek Policji |
| | ● Schronisko dla osób bezdomnych |

3. Warunki mieszkaniowe

Według danych GUS w 2019 roku w gminie Sobolew istniało 2 488 budynków mieszkalnych w których łącznie znajdowały się 2 664 mieszkania. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 252 809 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wynosiła 94,9 m², a średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę została oszacowana na 30,7 m².

Podstawowe wskaźniki opisujące zasoby mieszkaniowe w latach 2013 – 2019 na terenie gminy Sobolew sukcesywnie poprawiały się. Świadczy o tym wzrost liczby budynków mieszkalnych, liczby mieszkań wraz z ich łączną powierzchnią użytkową, jak również rosnąca średnia powierzchnia użytkowa mieszkań. Ostatni wskaźnik szczególnie obrazuje tę poprawę i wskazuje na korzystną różnicę w powierzchni użytkowej mieszkań w nowopowstałych budynkach w gminie.

Tabela 9 Podstawowe wskaźniki charakteryzujące zasoby mieszkaniowe w gminie Sobolew (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
liczba budynków mieszkalnych	2 350	2 363	2 387	2 407	2 421	2 447	2 488
liczba mieszkań	2 535	2 548	2 574	2 595	2 611	2 638	2 664
łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	235 857	237 431	240 586	243 781	245 887	249 247	252 809
średnia powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	93,0	93,2	93,5	93,9	94,2	94,5	94,9

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wyniosła w 2019 r. 30,7 m², zaś na 1 000 mieszkańców przypadało średnio 323,3 mieszkania. W przeciętnym mieszkaniu w Sobolewie znajduje się średnio 4,2 izby mieszkalnej, a na jedno mieszkanie przypadają średnio 3 osoby. Podobnie jak zasoby mieszkaniowe, warunki mieszkaniowe w gminie Sobolew polepszały się z biegiem lat. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrosła z 28,4 m² do 30,7m², nieznacznie zwiększyła się również średnia liczba izb w 1 mieszkaniu z 4,1 na 4,2 przy jednoczesnym spadku średniej liczby osób na 1 mieszkanie. Świadczy to o poprawie standardu życia mieszkańców gminy spowodowanemu budowaniem nowych budynków mieszkalnych o wyższym standardzie. Wzrosła również liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.

Tabela 10 Podstawowe wskaźniki charakteryzujące zasoby mieszkaniowe w gminie Sobolew (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 os. [m ²]	28,4	28,8	29,2	29,6	29,7	30,1	30,7
liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	305,5	308,5	312,5	315,0	315,8	318,5	323,3
średnia liczba izb w 1 mieszkaniu	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,2
średnia liczba osób na 1 mieszkanie	3,3	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1

Zasób mieszkań komunalnych (we własności gminy) wyniósł w 2018 r. 20 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 056 m². Wynika z tego, że średnia powierzchnia mieszkań komunalnych w Sobolewie jest znacznie mniejsza niż ogólna średnia powierzchnia mieszkań w gminie i wynosi około 52,8 m² podczas gdy ogólna średnia to 94,9 m². Wskazuje to na zdecydowanie niższy standard mieszkań komunalnych. Zasób komunalny stanowił w 2018 r. jedynie ok. 0,8% wszystkich mieszkań oraz 0,4 % powierzchni użytkowej mieszkań w gminie.

W latach 2013 - 2018 zauważalny jest spadek liczby mieszkań komunalnych, który zmniejszył się z 23 do 20 mieszkań. Łączna powierzchnia mieszkań komunalnych oraz średnia powierzchnia tego typu mieszkań również się obniżyły.

Gmina nie dysponuje lokalami socjalnymi.

Tabela 11 Zasób mieszkań komunalnych i lokali socjalnych w gminie Sobolew (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
liczba mieszkań w zasobie komunalnym	brak danych	23	brak danych	22	22	brak danych	20
łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobie komunalnym [m ²]	brak danych	1 318	brak danych	1 258	1 258	brak danych	1 056
średnia powierzchnia mieszkania komunalnego [m ²]	brak danych	57,3	brak danych	57,2	57,2	brak danych	52,8
liczba lokali socjalnych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
łączna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych [m ²]	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
średnia powierzchnia lokalu socjalnego [m ²]	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych

Procent mieszkań z dostępem do bieżącej wody w 2019 r. w gminie wyniósł 87,8% ogółu mieszkań w tej gminie, mieszkania wyposażone w łazienkę stanowią 75,6 %, a te z centralnym ogrzewaniem 68,4%. Wszystkie te wartości sukcesywnie zwiększają się w latach 2013 – 2019. Stan ten obrazuje ogólną poprawę standardu życia mieszkańców.

Tabela 12 Zaopatrzenie mieszkań w gminie Sobolew w instalacje sanitarne i techniczne (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
% mieszkań z dostępem do bieżącej wody	87,2	87,2	87,4	87,5	87,6	87,7	87,8
% mieszkań wyposażonych w łazienkę	74,4	74,5	74,8	75,0	75,1	75,4	75,6
% mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie	66,8	67,0	67,3	67,6	67,8	68,1	68,4

4. Uwarunkowania sfery wypoczynku i rekreacji

Gmina odznacza się walorami turystycznymi uwarunkowanymi między innymi jej zasobami przyrodniczymi. Rozległe lasy występujące na terenach miejscowości Krępa, Sobolew, Sokół, Gończyce czy Godzisz zachęcają do spędzania czasu na świeżym powietrzu, natomiast stawy rybne przyciągają wędkarzy. Przez południową część gminy w miejscowości Krępa przebiega „Szlak Kościuszkowski” wytyczony przez miejscowości związane z bitwą pod Maciejowicami i miejscami pobytu Tadeusza Kościuszki.

Zaletą gminy jest występowanie w jej granicach obiektów zabytkowych, które przyciągają pasjonatów architektury. Dużą popularnością cieszy się klasycystyczny dwór w miejscowości Chotyń, który obecnie pełni funkcję hotelu z restauracją. Obiekt wyposażony jest w 102 miejsca noclegowe. W gminie można podziwiać również zabytki drewnianej architektury sakralnej – kościół w Sobolewie wybudowany na początku XVIII wieku oraz kościół pw. Trójcy Świętej w Gończycach z 1740 roku.

Sferę rekreacji wzbogaca również wspomniany wcześniej Gminny Dom Kultury w Sobolewie, który oprócz prowadzenia zajęć i warsztatów zajmuje się organizacją wydarzeń kulturowych, artystycznych i rekreacyjnych. W sezonie letnim odbywają się między innymi plenerowe seanse filmowe, pikniki rodzinne oraz dożynki gminne. Według danych GUS w 2020 roku na terenie gminy zorganizowano łącznie 58 imprez - warsztatów, pokazów teatralnych, festiwali, konkursów koncertów i innych wydarzeń, w których wzięło udział ponad 6.5 tys. osób.

Warto również wspomnieć o atrakcjach zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie gminy Sobolew. W położonym na północnym-wschodzie od Sobolewa Żelechowie zlokalizowany jest cieszący się popularnością hotel Pałac Żelechów, w którym znajduje się spa, restauracja i browar. Na południe od gminy Sobolew zlokalizowana jest natomiast Farma Iluzji – park o charakterze rozrywkowo – edukacyjnym.

5. Uwarunkowania sfery przemysłu

Sobolew jest gminą typowo rolniczą – użytki rolne i lasy zajmują 94% jej powierzchni. Z tego względu sfera przemysłowa jest tu bardzo ograniczona. Występujące w granicach gminy przedsiębiorstwa przemysłowe to głównie niewielkie firmy zatrudniające okolicznych mieszkańców. Do największych przedmiotów gospodarczych na tych terenach należą:

- Sante A. Kowalski Sp. j. w Sobolewie – przemysł spożywczy
- Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowe Z. W. Wiśniccy Sp. j. w Sobolewie – garbarnia
- SEWIM Sp. z o.o. w Sobolewie – producent przyrządów sportowych
- Metbud - Gończyce Sp. z o. o. w Gończycach – produkcja konstrukcji stalowych

IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

1. Zagrożenie hałasem

Klimat akustyczny w istotny sposób wpływa na warunki bytowania i zdrowie człowieka oraz warunki życia zwierząt. Hałas stanowi jedno z istotnych zanieczyszczeń środowiska, które w związku z ciągłym rozwojem komunikacji, wzrastającym uprzemysłowieniem i postępującą urbanizacją stale wzrasta. Dopuszczalne poziomy hałasu są regulowane rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Głównym źródłem hałasu w gminie jest komunikacja drogowa. Największe zagrożenie pod względem hałasu stanowi droga S17 relacji Garwolin – Kurów, która przebiega przez północną część gminy i przejeżdża nią ponad 15 tys. pojazdów dziennie. Powoduje to przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, w związku z czym w możliwych miejscach zamontowano ekrany akustyczne. Miejscowościami narażonymi są przede wszystkim Chotynia, Gończyce, Ostrożeń Pierwszy, Ostrożeń Drugi oraz Trzcianka. Wzdłuż gminy przebiega również droga wojewódzka nr 807 relacji Łuków – Żelechów – Maciejowice. Jej długość na terenie gminy Sobolew wynosi 16 km i przebiega ze wschodu na zachód przez miejscowości Ostrożeń Pierwszy, Gończyce, Sokół i Sobolew.

Przez gminę przebiega linia kolejowa nr 7 (E28) relacji Warszawa Wschodnia - Dorohusk, biegnąca z północy na południe w centralnej części gminy. Na terenie gminy linia jest dwutorowa i w całości zelektryfikowana. Stacja kolejowa znajduje się miejscowości Sobolew. Dziennie przejeżdża tędy około 150 pociągów pasażerskich i 70 towarowych. Również ten rodzaj komunikacji powodować może zwiększony hałas, który występuje jednak znacznie rzadziej niż w przypadku ruchliwej drogi.

Hałas przemysłowy ma charakter lokalny, jego zasięg oddziaływania ogranicza się jedynie do bezpośredniego otoczenia zakładu. Kształtowany jest indywidualnie dla każdego obiektu i zależy od parku maszynowego, zastosowanej izolacji hal produkcyjnych, a także prowadzonych procesów technologicznych oraz funkcji urbanistycznej sąsiadujących z nim terenów. Głównymi źródłami hałasu przemysłowego są najczęściej urządzenia technologiczne i instalacje wyciągowe, urządzenia i instalacje chłodnicze, wolnostojące i nie posiadające zabezpieczeń akustycznych lub pracujące w nieprzystosowanych pomieszczeniach maszyny i urządzenia oraz transport wewnątrzzakładowy. Zagrożenie hałasem przemysłowym wynika także z niewłaściwej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów przemysłowych i usługowych.

W gminie Sobolew nie występują znaczne źródła hałasu przemysłowego, poza nielicznymi terenami produkcyjno-usługowymi. Źródłem zwiększonego hałasu mogą być eksploatowane aktualnie złoża kopalin.

Dla mieszkańców intensywnej i wielorodzinnej zabudowy uciążliwy może być hałas komunalny, którego źródłem są urządzenia audiowizualne, odgłosy wszelkiej aktywności sąsiedzkiej, zwierząt domowych, kroków na korytarzach, zamykanych drzwi, hałas wewnątrz budynku, spowodowany np. wadliwym funkcjonowaniem instalacji i urządzeń, np. hydroforów i pieców grzewczych.

Hałas wewnątrzsiedlowy spowodowany jest głównie przez pracę silników samochodowych, wywożenie śmieci, dostawy do sklepów, głośną muzykę radiową. Udział w hałasie komunalnym mają

także różnego rodzaju obiekty działalności usługowo-rozrywkowej oraz rekreacyjno-sportowej, takie jak: dyskoteki, puby, restauracje, obiekty sportowe.

2. Promieniowanie elektromagnetyczne

W granicach administracyjnych gminy znajdują się urządzenia emitujące pole elektromagnetyczne, są to przede wszystkim linie elektroenergetyczne, w tym linie wysokich napięć.

Sposób zagospodarowania terenów pod liniami elektroenergetycznymi i w ich pobliżu musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych tj. Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. 2019, poz. 2448).

Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym polega przede wszystkim na izolacji przestrzennej ludzi od pola elektromagnetycznego o ponadnormatywnym natężeniu. Zgodnie z przepisami wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne, gdzie występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu m.in. zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

3. Zagrożenie powodziowe

Stany wód w rzekach są ściśle powiązane ze stanami rzeki Wisły charakteryzującej się śnieżno-deszczowym zasilaniem w wodę, a co za tym idzie wczesnowiosennymi wezbraniami i jesiennymi niżówkami. Notowane na Wiśle wezbrania powodziowe są pochodzenia roztopowego lub deszczowego i pojawiają się w okresie luty – kwiecień i lipiec.

Aktualna ocena ryzyka powodziowego została przedstawiona na mapach zagrożenia powodziowego (MZP) i mapach ryzyka powodziowego (MRP)²³. Na MZP wskazano obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q=10%, tzw. wody dziesięcioletnie), o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q=1%, tzw. wody stuletnie), o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q=0,2%, tzw. wody pięćsetletnie) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

W Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2018 r. Sobolew zakwalifikowano do gmin o umiarkowanym poziomie ryzyka.

Powodzie nie stanowią dużego zagrożenia dla mieszkańców gminy i ich dobytku. Cieki tworzące sieć hydrograficzną gminy Sobolew mogą powodować jedynie lokalne podtopienia w następstwie roztopów wiosennych. Są to obszary zlokalizowane wzdłuż rzeki Promnik oraz Okrzejka obejmujące głównie tereny dolin rzecznych, jak również bezpośrednio sąsiadujące tereny – głównie grunty rolne oraz leśne.

²³ Warstwy tematyczne Map zagrożenia powodziowego i Map ryzyka powodziowego, PGW WP 2020

4. Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych

W granicach gminy Sobolew nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, tj. nie wskazano udokumentowanych osuwisk²⁴.

5. Zakłady stwarzające ryzyko poważnej awarii

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja powstała w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

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.

²⁴ SOPO – System Osłony Przeciwosuwiskowej, portal PIG

X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Na kierunki rozwoju gminy wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, związanych z poziomem jej rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.

Analizy ekonomiczne

Gmina Sobolew jest gminą wiejską zajmującą obszar o powierzchni 94,8 km². Zamieszkuje ją 8173 mieszkańców (stan na: 31.12.2020 r., źródło: GUS).

Gmina Sobolew położona jest w południowej części powiatu garwolińskiego, w województwie mazowieckim oraz sąsiaduje z następującymi jednostkami samorządowymi:

- od zachodu z gminą Maciejowiec,
- od północy z gminami Górzno i Łaskarzew,
- od wschodu z gminą Żelechów,
- od południowego wschodu z gminą Trojanów.

Pod względem administracyjnym obszar gminy Sobolew, składa się z 18 sołectw, w skład których wchodzi 16 miejscowości. Miejscowość gminna Sobolew podzielona jest na 3 sołectwa. Pełni ona funkcję lokalnego ośrodka administracyjno-usługowego. W miejscowości Sobolew zlokalizowany jest Urząd Gminy.

Gmina Sobolew położona jest w odległości ok 80 km od Warszawy oraz 15 km od siedziby powiatu Garwolina.

Gmina położona jest przy drodze ekspresowej S17, która umożliwia łatwy dojazd do Garwolina, Warszawy, Lublina i Hrebenna. Dużym udogodnieniem jest również droga wojewódzka nr 807 ułatwiająca komunikację pomiędzy sąsiednimi gminami – Żelechowem i Maciejowicami. Przez miejscowość Sobolew przebiega także kolej relacji Warszawa – Dęblin – Lublin.

Gmina odznacza się typowym charakterem rolniczym. W strukturze przestrzennej terenu dominują użytki rolne oraz lasy, natomiast tkankę osadniczą stanowią typowe dla terenów wiejskich tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje jedynie w miejscowościach: Gończyce, gdzie zlokalizowanych jest 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych dwukondygnacyjnych oraz w miejscowości Sobolew, gdzie znajdują się 3 budynki mieszkalne wielorodzinne. Zabudowa poszczególnych miejscowości tworzy różnorodne układy, dostosowane do lokalnych uwarunkowań. Dominują ulicówki oraz wielodrożnice, o zabudowie skupionej wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Na terenie gminy występuje także rozproszone osadnictwo wiejskie.

Pod względem funkcjonalnym gmina Sobolew dzieli się na 3 obszary:

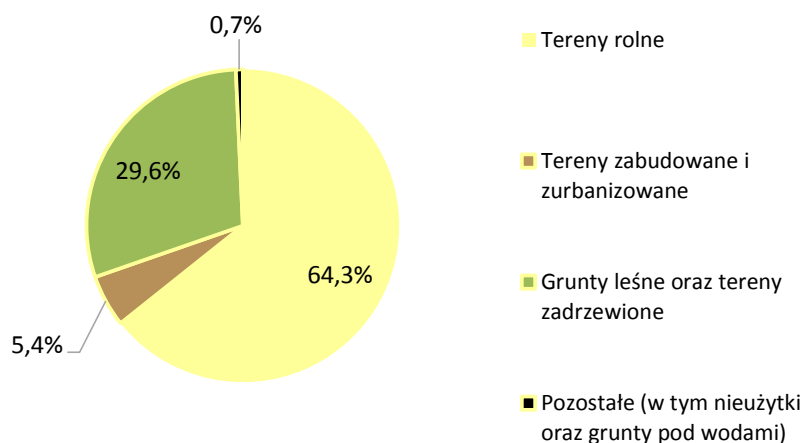
- Centralny – obszar tworzy zespół zabudowy Sobolewa, z towarzyszącymi usługami i linią kolejową oraz drogą wojewódzką, przebiegającymi przez środek miejscowości.

Obszar ten posiada charakter miejski, w którym koncentruje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi.

- Południowy – charakteryzuje się dużą atrakcyjnością krajobrazowo-przyrodniczą oraz niskim stopniem urbanizacji. Występuje głównie zabudowa o charakterze zagrodowym, rozciągnięta wzdłuż dróg.
- Północny – odznacza się szybkim tempem urbanizacji oraz dobrymi połączeniami komunikacyjnymi, a także dużą liczbą podmiotów gospodarczych.

W strukturze użytkowania gruntów wg danych na rok 2021 użytki rolne stanowiły 64,3% ogólnej powierzchni gminy. Największą powierzchnię spośród użytków rolnych zajmują grunty orne, które stanowią 79,9% powierzchni wszystkich użytków rolnych. Dużo mniejszy udział mają pastwiska i łąki trwałe – 13,6%. Tereny zabudowy zagrodowej obejmują 4,6% wszystkich gruntów rolnych. Grunty leśne oraz zadrzewione na obszarze gminy Sobolew stanowią 29,6% ogólnej jej powierzchni. Obszary zabudowane i zurbanizowane stanowią 5,4% ogólnej jej powierzchni. Nieużytki oraz grunty pod wodami zajmują 0,7% powierzchni gminy.

Wykres 5. Struktura użytkowania gruntów gminy Sobolew wg stanu na dzień 31.12.2021 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB).



Na terenie gminy Sobolew obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew, przyjęte uchwałą nr XXIX/234/2014 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 kwietnia 2014 r., zmienione uchwałą nr XX/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.

W granicach gminy Sobolew obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem 1,83 % powierzchni gminy, z czego 4 uchwalono w 1999 r. Plany te sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe 4 plany uchwalano w latach 2006, 2015 oraz 2020 r. Plany te sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany miejscowe przeznaczają tereny pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, w tym stacje paliw, usługi nieuciążliwe, budowle infrastruktury

technicznej, zieleń izolacyjną, parkingi, drogi wewnętrzne i piesze, zabudowę zagrodową, oczyszczalni ścieków komunalnych, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, linie elektroenergetyczne. Obecnie w trakcie opracowania jest jedynie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia XXVI/208/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r.).

Na pozostałych terenach gminy Sobolew, planowanie przestrzenne opiera się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W latach 2016-2020 na terenie gminy Sobolew wydano 165 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. Oznacza to, że w okresie 5 lat średnio wydawano 33 pozwolenia na budowę.

Przez obszar gminy Sobolew przebiega droga ekspresowa nr 17 relacji Warszawa – Garwolin – Gończyce – Ryki – Lublin – Zamość – Hrebenne/granica państwa/. Droga ta zapewnia powiązania zewnętrzne gminy Sobolew. Na przecięciu z drogą wojewódzką nr 807 relacji Maciejowice – Sobolew – Żelechów – Łuków, w miejscowości Gończyce zlokalizowany jest węzeł drogowy „Gończyce”. Droga wojewódzka nr 807 dla gminy stanowi zarówno powiązania zewnętrzne z sąsiednimi gminami Żelechowem i Maciejowicami, jak i wewnętrzne z siecią dróg powiatowych i gminnych. Przez obszar gminy przebiega 8 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 36,141 km oraz 20 dróg gminnych o łącznej długości ok. 90 km.

W zakresie transportu kolejowego przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 7 relacji Warszawa Wschodnia – Garwolin – Dęblin – Lublin – Dorohusk. Jest to dwutorowa linia o znaczeniu państwowym. Na terenie gminy zlokalizowana jest stacja kolejowa Sobolew oraz przystanek kolejowy Grabniak.

Obszar gminy Sobolew przecinają:

- dwutorowa linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV relacji Kozienice – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Stanisławów,
- linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV relacji Kozienice – Garwolin – Pilawa – Mińsk Mazowiecki,
- linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV relacji Kozienice – Sobolew – Ryki,
- linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV relacji Kozienice – Stoczek Łukowski – Łuków.

Dla zaspokojenia bieżących potrzeb mieszkańców w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, przez obszar gminy wyznaczono 7 magistrali linii średniego napięcia 15 kV.

Stopień rozwoju infrastruktury komunalnej w gminie Sobolew jest znacząco zróżnicowany. Według danych GUS na koniec 2020 r. relacja długości sieci kanalizacyjnej do wodociągowej wynosiła 20,09 %. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej na koniec 2020 r. wynosiła 30,1 km. Do sieci podłączone jest 30,7% budynków mieszkalnych. Z sieci korzysta 35,3% mieszkańców gminy. Na terenie gminy, w miejscowości Sobolew, znajduje się jedna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków. Na obszarach nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych (w 2020 r. wg danych GUS ich liczba wynosiła 1984), a następnie wywożone wozami asenizacyjnymi do punktów zlewnych na terenie oczyszczalni. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 95 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Znacznie lepiej kształtuje się zaopatrzenie ludności w dostęp do bieżącej wody. Długość sieci wodociągowej na koniec 2020 r. wynosiła 149,7 km. Z sieci korzysta 82,5% ogółu mieszkańców gminy. Liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wg. stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 2474. Na obszarach niezwodociągowanych, woda ujmowana jest z indywidualnych studni.

Na obszarze gminy Sobolew zlokalizowane są trzy ujęcia wód:

- w miejscowości Sobolew – stacja składa się z dwóch studni głębinowych o $Q_{\text{śr}}$ wynoszącym 915 m³/dobę,
- w miejscowości Gończyce – stacja składa się z trzech studni głębinowych o $Q_{\text{śr}}$ wynoszącym 1212 m³/dobę,
- w miejscowości Grabniak – stacja składa się z dwóch studni głębinowych o $Q_{\text{śr}}$ wynoszącym 281,10 m³/dobę.

Przez teren gminy Sobolew przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,0 MPa Rembelszczyzna – Wronów oraz dwa odgałęzienia: gazociąg DN 200 – Gończyce – Łuków – Siedlce, oraz gazociąg DN 150 Korytnica – Oronne. Ich długość zgodnie z danymi GUS na koniec 2020 r. wynosiła 18,33 km. Długość sieci rozdzielczej na terenie gminy wynosiła 67,98 km. 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.

Na terenie gminy Sobolew nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy. Gospodarstwa domowe ogrzewane są ze źródeł indywidualnych, głównie wykorzystujących węgiel, gaz, drewno oraz biomasę.

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

Według danych GUS z dnia 31 grudnia 2020 r. w gminie Sobolew zarejestrowane były 564 podmioty gospodarcze. Wśród nich przeważającą większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób (541) – są to głównie osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (485). Ponadto na terenie gminy działalność prowadzi 19 małych firm, zatrudniających od 10 do 49 pracowników oraz 4 firmy średniej wielkości, w których pracuje od 50 do 249 osób. Na terenie gminy nie ma firm, które zatrudniają więcej niż 250 pracowników.

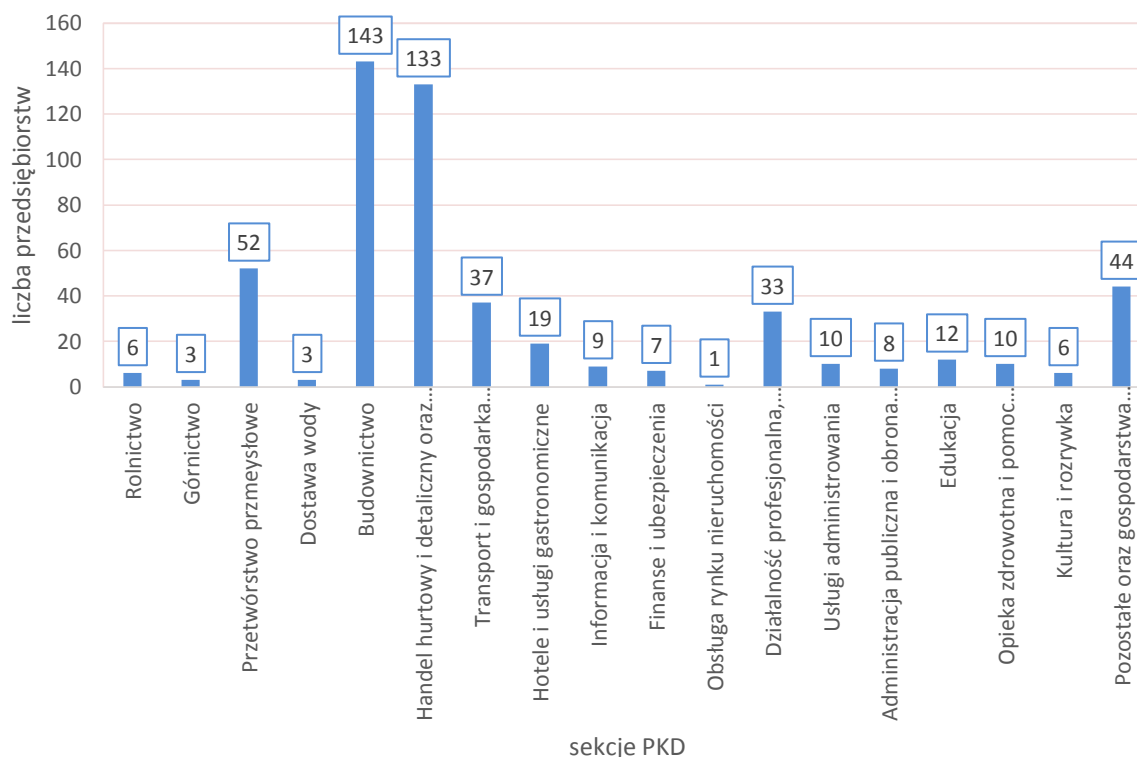
Spośród firm zarejestrowanych w gminie Sobolew w 2020 r., 536 podmiotów należy do sektora prywatnego. W 2020r. w rejestrze REGON na terenie gminy Sobolew zarejestrowano 35 nowych podmioty gospodarcze. W tym zakresie widzimy wyraźną tendencję spadkową, ponieważ w latach 2018-2019, odpowiednie rejestrowało się 59 i 61 nowych podmiotów gospodarczych.

Tabela 13 Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości zatrudnienia w gminie Sobolew w latach 2011-2020 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Klasy wielkości	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0-9	448	445	452	456	452	468	476	501	531	541
10-49	22	23	20	20	20	19	20	19	20	19
50-249	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
250-999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1000 i więcej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Najwięcej firm działa w sektorach budownictwa, handlu, mechaniki pojazdowej oraz przetwórstwa przemysłowego. Największe zakłady znajdujące się na terenie przedmiotowej gminy to: SANTE A. Kowalski – producent branży spożywczej, SOGAR Z. W. Wiśniccy Sp. J. – zakład grabarski, Fabryka Odzieży GARMENT Tomasz Pełka.

Wykres 6 Podział firm z sektora prywatnego na terenie gminy Sobolew wg. sekcji i działów PKD (opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Bodźcem dla wzmożonego ruchu inwestycyjnego może być korzystne położenie gminy w stosunku do dużych ośrodków miejskich oraz bardzo dobra dostępność komunikacyjna.

Możliwości finansowe gminy są corocznie określone i przyjmowane uchwałą budżetową. W uchwale określa się m. in. dochód gminy i jego źródła, jak również planowane wydatki. Według danych GUS, dochód budżetu gminy Sobolew w 2011 r. był równy 21 780 663,35 zł, z czego 5 794 55,77 zł stanowiło dochód własny. W roku 2020 suma dochodu budżetu gminy wynosiła już 46 589 814,60 zł, z czego dochód własny stanowił 15 646 174,62 zł. Zatem widoczny jest znaczny wzrost dochodów gminy w ciągu ostatnich 10 lat.

Analiza źródeł dochodu budżetu gminy Sobolew wykazała m. in. znaczny wzrost dochodów podatku od nieruchomości oraz udział w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych. W 2011 r. suma dochodów z tytułu podatku od nieruchomości była równa 1 373 156,17 zł, zaś w 2020 r. suma ta kształtowała się na poziomie 3 541 717,45 zł. Widoczny jest tu istotny wzrost w dochodach budżetu gminy, który odzwierciedla przyrost terenów zainwestowanych na terenie gminy, a także warunkuje dalsze możliwości rozwoju dając większe możliwości finansowania inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających

przyszłe procesy inwestycyjne. Znaczący przyrost odnotowano także w udziale w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych. W 2011 r. dochód ten wynosił 2 632 251,00zł. W 2020 r. dochód był większy od tego z przed 10 lat o 2 245 428,74 zł i wynosił 4 272 570,90 zł.

Tak jak w przypadku dochodów można zaobserwować również tendencje wzrostową w przypadku wydatków. W 2011 r. gmina wydała 24 237 067,78 zł, natomiast już w 2020 r. wydatki kształtowały się na poziomie 46 013 871,59 zł. Największe wydatki generują następujące działy: oświata i wychowanie, świadczenia rodzinne, administracja publiczna, transport i łączność oraz gospodarka komunalna i ochrona środowiska.

Ponadto Rada Gminy w Sobolewie uchwaliła Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Sobolew na lata 2021-2033. W powyższym dokumencie utrzymano relację równoważenia budżetu w części dotyczącej dochodów i wydatków gminy. W związku z tym można stwierdzić, że kondycja finansowa gminy Sobolew jest poprawna i pozwala na finansowanie usług publicznych i inwestycji związanych z realizacją zadań własnych gminy.

Tabela 14 Dochód budżetu gminy Sobolew w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
dochód budżetu gminy [zł]	21 780 663,35	23 722 670,01	22 148 517,84	25 104 416,07	25 021 395,07	31 055 720,67	34 991 407,80	38 868 037,77	40 747 371,14	46 589 814,60

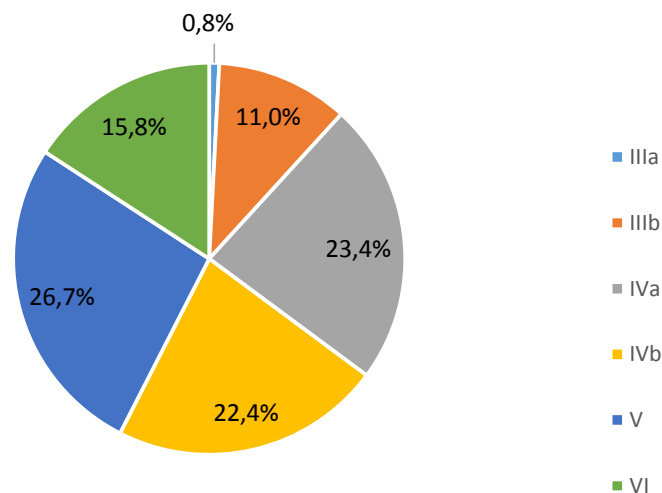
Tabela 15 Dochody i wydatki ogółem budżetu gminy Sobolew w latach 2011-2020 w przeliczeniu na mieszkańca (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca [zł]	2 620,07	2 862,29	2 674,62	3 033,77	3 033,63	3 773,02	4 236,25	4 703,30	4 925,94	5 679,61
wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca [zł]	2 915,56	2 566,90	2 797,54	3 124,56	2 903,00	3 577,43	4 225,39	4 842,27	4 898,70	5 609,40

Analizy środowiskowe

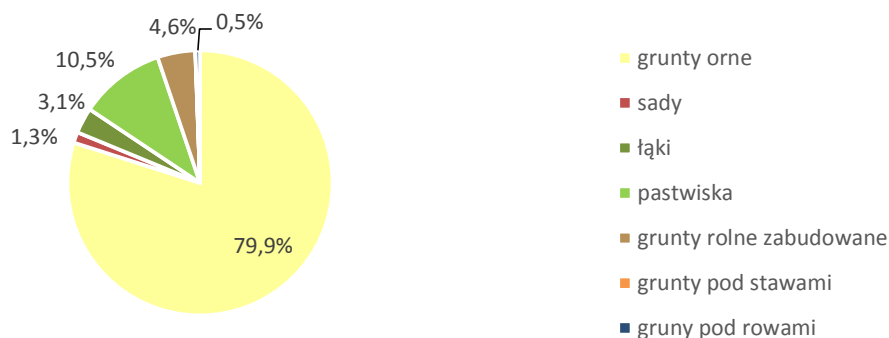
Na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy w znacznym stopniu wpływają uwarunkowania środowiskowe. Przeprowadzenie analizy uwarunkowań przyrodniczych gminy umożliwia wskazanie terenów, które należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. Należy ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz respektować ochronę prawną, której podlegają gleby III klasy bonitacyjnej zajmujące 11,8% gruntów ornych.

Wykres 7 Udział poszczególnych klas bonitacyjnych gruntów ornych w gminie Sobolew r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB).



Należy także ograniczać zabudowę na terenach użytków zielonych oraz sadów. Łąki i pastwiska stanowią 13,6% wszystkich terenów rolnych, natomiast sady 1,3%.

Wykres 8 Struktura terenów rolnych na terenie gminy Sobolew r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB).



Gmina Sobolew odznacza się stosunkowo niskim udziałem obszarów prawnie chronionych w ogólnej powierzchni gminy. Zajmują one powierzchnię 625 ha, co stanowi 6,6% powierzchni gminy.

Na system obszarów chronionych w gminie składa się Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu powołany Uchwałą Nr XVII/99/86 WRN w Siedlcach z dnia 28 października 1986 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. W ww. terenie obowiązują ustalenia dotyczące ochrony leśnych i nieleśnych ekosystemów lądowych wskazane w Rozporządzeniu Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego ze zmianami. Obszar ten obejmuje południowo-zachodnią część terytorium gminy Sobolew. Został on powołany w celu ochrony rozległego kompleksu leśnego wraz z jego walorami, który znajduje się w zachodniej części Równiny Garwolińskiej i wschodniej części Doliny Środkowej Wisły. Uzupełnieniem obszarowych form ochrony przyrody na terenie gminy jest 6 pomników przyrody. Jednak na terenie gminy znajdują się także inne tereny cenne przyrodniczo, które powinny zostać objęte ochroną. Należy tu wyróżnić centralną część torfowiska wysokiego w pobliżu miejscowości Godzisz, na którego obszarze znajdują się całkowicie, częściowo chronione lub rzadkie gatunki porostów i roślin. Oprócz tego, w gminie Sobolew znajdują się cztery zbiorniki wodne odznaczające się wysokim poziomem różnorodności biologicznej. Występują tu także korytarze ekologiczne wyznaczone przez doliny rzeki Okrzejki, Promnik i Łukówki. Wzdłuż rzek Okrzejka oraz Promnik wyznaczono obszary zagrożenia powodziowego z prawdopodobieństwem wystąpienia 0,2%, 1% i 10%. Na obszarze gminy znajdują się dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych: GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

Na terenie gminy występują złoża kruszyw naturalnych w miejscowościach: Ostrożeń Pierwszy i Godzisz.

Poza wymienionymi aspektami, wynikającymi ze względów środowiskowych, nie wskazuje się większych ograniczeń wpływających na możliwość realizacji zabudowy.

Biorąc pod uwagę aspekty środowiskowe oraz ekonomiczne, zasadne wydaje się być uzupełnianie już istniejącej zabudowy o nowe tereny budowlane na obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i drogową. W przypadku, gdy tereny budowlane nie posiadają potrzebnej infrastruktury, znacznie łatwiej wyposażyć te tereny, które znajdują się w granicach zwartych kompleksów zabudowy niż w obrębie zabudowy rozproszonej.

Analizy społeczne

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Sobolew stanowią usługi oświaty i ochrony zdrowia. W gminie znajdują się 3 Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej, Dział pomocy Doraźnej w Gończycach, trzy gabinety dentystyczne i trzy apteki. Ponadto znajduje się tu także Schronisko dla Osób Bezdomnych i Bezrobotnych „MONAR-MARKOT”. Na terenie gminy działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. Gmina posiada 7 placówek oświatowych, prowadzonych przez samorząd, na które składają się 2 przedszkola i 5 szkół podstawowych. Gmina prowadzi również publiczny żłobek w Sobolewie z 13 miejscami dla dzieci. Poza wymienionymi jednostkami, na terenie gminy funkcjonuje również niepubliczna szkoła podstawowa i przedszkole, a także Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych im. Tadeusza Kościuszki w Sobolewie (w zarządzie powiatu). W roku szkolnym 2019/2020 w gminnych przedszkolach przebywało 245 dzieci, zaś do publicznych szkół podstawowych uczęszczało 841 uczniów (stan na rok szkolny 2019/2020, źródło: GUS). W latach 2013-2018 można było dostrzec niewielki wzrost współczynnika skolaryzacji, jednakże od 2018 r., następuje tendencja spadkowa tego wskaźnika. Należy zauważyć, że aktualna oferta edukacyjna

gminy zaspokajają potrzeby mieszkańców w tym zakresie, jednakże mając na względzie zmiany struktury demograficznej mieszkańców gminy, w przyszłości konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

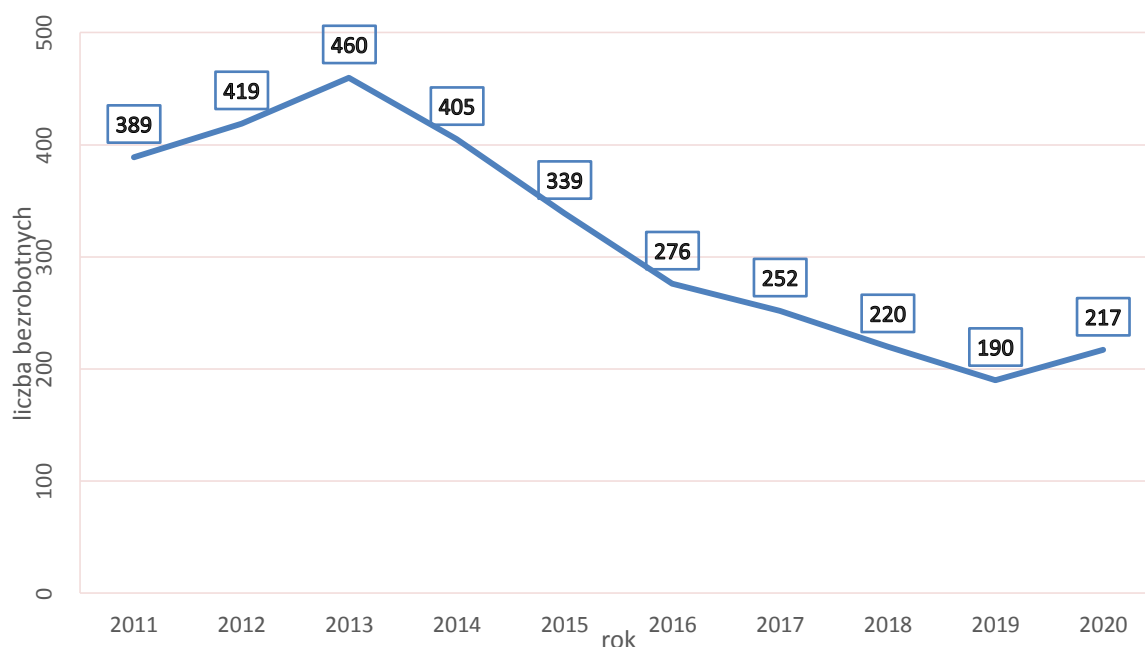
Gmina posiada prężnie działający Gminny Dom Kultury w Sobolewie wyposażony w salę rekreacyjną, siłownię i salę widowiskową. W Domu Kultury organizowane są zajęcia wokalne, warsztaty plastyczne, warsztaty muzyczno-ruchowe, warsztaty teatralne, zajęcia teatralne z seniorami oraz nauka gry na pianinie. Filia Gminnego Domu Kultury zlokalizowana jest także w Gończycach. Ofertę kulturalną rozszerza także Gminna Biblioteka Publiczna w Sobolewie i jej filia w Gończycach, jak również Koła Gospodyń Wiejskich.

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

Jednym z czynników umożliwiających właściwą ocenę sytuacji społecznej w gminie jest analiza stanu bezrobocia. Według danych GUS w 2020 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi 4,5% i jest nieznacznie niższy od wskaźnika dla powiatu garwolińskiego, który jest równy 6,2%. Tak niski poziom wskaźnika prawdopodobnie jest wynikiem obecności zjawiska ukrytego bezrobocia wśród rodzin rolników oraz bliskość rynku pracy większych ośrodkach, na których to znalazła zatrudnienie znaczna część mieszkańców gminy.

Analiza stopy bezrobocia w gminie w latach 2011 - 2020 wykazała, że wskaźnik ten charakteryzuje się tendencją spadkową. Najwięcej bezrobotnych w tym okresie zarejestrowano w 2013 r. (460 osób). Od roku 2013 r. zauważalny jest systematyczny spadek osób bezrobotnych. W 2020 r. liczba osób bez pracy wyniosła 217.

Wykres 9 Stopa bezrobocia na terenie gminy Sobolew r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB).



2. Prognozy demograficzne

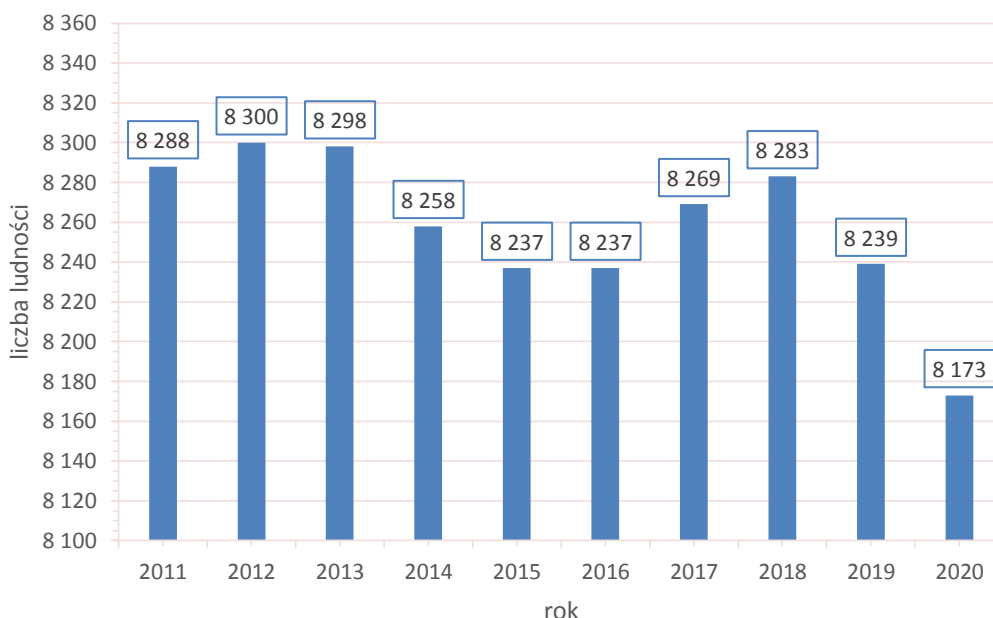
Prognozowanie demograficzne to jeden z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w aspekcie realizacji zadań publicznych, dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej, a także prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy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

Na potrzeby projektu studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej wykonano w oparciu o wskaźniki dotyczące gminy Sobolew, zgodnie z danymi GUS wg stanu na koniec 2020 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy według faktycznego miejsca zamieszkania w końcu 2020 r. wynosiła 8 173 osoby. Na przestrzeni ostatnich 10 lat odnotowano liczne wahania w ogólnej liczbie mieszkańców gminy: liczba ludności wzrosła w 3 badanych latach, zaś zmniejszyła się w ciągu 5 analizowanych lat. Od roku 2018 r. odnotowywany jest sukcesywny spadek ogólnej liczby mieszkańców. Na przestrzeni 10 lat od 2011 r. liczba ludności zmniejszyła się o 115 osób. Największy spadek liczby ludności zarejestrowano pomiędzy rokiem 2019 i 2020 (66 osób). Na przestrzeni 10 badanych lat znaczny wzrost liczby mieszkańców zanotowano w 2017 roku – przybyły 32 osoby. Od tego czasu liczba ludności gminy do roku 2020 zmniejszyła się o 96 osób.

Wykres 10 Liczba ludności w gminie Sobolew według faktycznego miejsca zamieszkania w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej umożliwia określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie – przeanalizowano dane z ostatnich 20 lat. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2020 r., gminę Sobolew cechuje ujemny przyrost bezwzględny. Od 2001 r. do 2021 r. wskaźnik ten był na poziomie dodatnim w 6 latach, z czego największy w 2004 r. (46), a najniższy w 2020 r. (-66). Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności w stosunku do roku 2001 wynosi ok. -0,09% (średnio

rocznie ubywa 8 osób), zaś w stosunku do roku 2011 wynosi ok -0,15% (w tym okresie średnio ubyło 13 osób rocznie).

Tabela 16 Zmiany liczby ludności w gminie Sobolew w latach 2001-2021 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

rok	ludność	przyrost bezwzględny	tempo zmian [%]	tempo zmian w stosunku do roku bazowego (2011) [%]	roczne tempo zmian [%]
2001	8317	x	x	x	x
2002	8312	-5	-0,06	100,29	99,94
2003	8311	-1	-0,01	100,28	99,99
2004	8357	46	0,55	100,83	100,55
2005	8333	-24	-0,29	100,54	99,71
2006	8317	-16	-0,19	100,35	99,81
2007	8313	-4	-0,05	100,30	99,95
2008	8328	15	0,18	100,48	100,18
2009	8322	-6	-0,07	100,41	99,93
2010	8337	15	0,18	100,59	100,18
2011	8288	-49	-0,59	100,00	99,41
2012	8300	12	0,14	100,14	100,14
2013	8298	-2	-0,02	100,12	99,98
2014	8258	-40	-0,48	99,64	99,52
2015	8237	-21	-0,25	99,38	99,75
2016	8237	0	0,00	99,38	100,00
2017	8269	32	0,39	99,77	100,39
2018	8283	14	0,17	99,94	100,17
2019	8239	-44	-0,53	99,41	99,47
2020	8173	-66	-0,80	98,61	99,20

Ruch naturalny ludności

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

W latach 2011-2020 wskaźnik urodzeń charakteryzował się licznymi wahaniami. W 2020 r. liczba urodzeń wynosiła 87 w porównaniu z rokiem 2011 zmalała o 7. Największą liczbę urodzeń równą 131 odnotowano w roku 2017, zaś najniższą w 2014 roku (85). W analizowanym okresie urodziło się 1067 dzieci.

Wskaźnik liczby zgonów w badanym okresie, również cechował się licznymi wahaniami. W badanym okresie największą liczbę zgonów zarejestrowano w 2020 r. – 105, najmniejszą z kolei w roku 2018, gdzie wynosiła ona 81. W 2020 r. w porównaniu do roku 2011, liczba zgonów była o 7 większa.

Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów w gminie Sobolew również zmieniała się w czasie. Najniższy przyrost naturalny odnotowano w 2020 roku, kiedy wyniósł -18, co było wynikiem szczególnie wysokiej liczby zgonów przy stosunkowo niskiej liczbie urodzeń. Najwyższy przyrost na naturalny przypadek na rok 2017 (42). W latach 2011-2020 urodziło się 1067 dzieci, a zmarło 906 osób. W badanym okresie przyrost naturalny wyniósł 161.

Tabela 17 Ruch naturalny ludności w gminie Sobolew w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
urodzenia żywe	94	113	98	85	103	123	131	121	112	87
zgony ogółem	98	82	85	91	102	84	89	81	89	105
przyrost naturalny	-4	31	13	-6	1	39	42	40	23	-18

Migracje

Do czynników, które w znaczący sposób kształtują strukturę demograficzną ludności w gminach, należy zaliczyć ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu (lata 2011-2020) należy stwierdzić, że czynnik migracji ma bardzo istotny wpływ na stan populacji w gminie Sobolew.

W latach 2011-2020 wartość salda migracji na terenie gminy Sobolew, była nieustannie ujemna i charakteryzowała niewielkimi wahaniami. W analizowanym okresie do gminy napłynęły 453 osoby, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 816 osób, oznacza to że w przeciągu dekady współczynnik salda migracji wyniósł -363. Największą liczbę zameldowań zanotowano w roku 2017 (67). Natomiast rokiem, który charakteryzowała największa liczba wymeldowań był 2014 r. (94). Najniższe saldo migracji wynoszące -48 wystąpiło w 2014 roku. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym wykazywały kobiety.

Tabela 18 Migracje w gminie Sobolew w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania ogółem	40	48	39	46	39	41	67	49	44	40
wymeldowania ogółem	85	87	79	94	60	78	81	91	81	80
saldo migracji ogółem	-45	-39	-40	-48	-21	-37	-14	-42	-37	-40

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazała, że do gminy napływa zdecydowana większość osób ze wsi. Stanowią oni ok. 66% wszystkich zameldowań. Największy napływ ludności z miast nastąpił w 2017 r. i wyniósł 44 osoby, zaś najmniejszy w 2016 r. (22). W ruchu odpływowym na terenie gminy Sobolew cechuje inna tendencja – przeważają wymeldowania do miast, które stanowią ok 55% wszystkich wymeldowań. Największą liczbę osób

wymeldowujących się do miast zanotowano w 2011 r. (56), natomiast najmniejszą w latach 2015 i 2016 (39).

Z zebranych danych wynika, że w przeciągu ostatnich 10 lat zarejestrowany ruch napływowy z zagranicy na obszarze gminy Sobolew był znikomym. We wskazanym okresie zamieszkały tylko 4 osoby z innych krajów, natomiast w przypadku wymeldowań do innych krajów odnotowano zaledwie 1 taki przypadek.

Tabela 19 Migracje na pobyt stały w gminie Sobolew w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania z miast	9	14	7	23	15	18	23	13	16	10
zameldowania ze wsi	30	34	32	23	24	22	44	36	26	30
zameldowania z zagranicy	1	0	0	0	X	1	0	0	2	0
wymeldowania do miast	56	43	46	47	39	39	42	53	42	44
wymeldowania na wieś	29	44	33	47	21	39	39	38	39	35
wymeldowania za granicę	0	0	0	0	X	0	0	0	0	1

X – brak danych

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

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

Zgodnie z typologią przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla 2020r., gminę Sobolew można zaliczyć do jednostki typu H. Jest to jednostka cechująca się ujemnym saldem migracji (-363), które nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny (161).

Struktura płci i wieku

Istotną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. Mieszkańcy gminy Sobolew w wieku produkcyjnym stanowią 4830 osób, podczas gdy ludność w wieku przedprodukcyjnym to 1810, zaś w wieku poprodukcyjnym 1533 osoby. Można zatem zauważyć znaczną przewagę osób w wieku produkcyjnym, stanowiących 59% ogólnej liczby ludności.

W podziale na płeć, ogólna liczba kobiet w gminie jest większa od liczby mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2020 r. był równy 103. Taką wartość wskaźnika spowodowała w szczególności struktura ludności w wieku poprodukcyjnym, gdzie liczba kobiet jest większa od liczby mężczyzn o 505 osób. W pozostałych grupach liczba mężczyzn jest większa o kobiet o 6 w wieku przedprodukcyjnym i 368 w wieku produkcyjnym.

Tabela 20 Ludność wg ekonomicznych grup wieku w gminie Sobolew wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym
ogółem	1810	4830	1533
mężczyźni	908	2599	514
kobiety	902	2231	1019

Z podziałem ludności według ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do 100 osób w wieku produkcyjnym. W analizowanej dekadzie, wartość tego wskaźnika stale rosła. W 2011 r. wynosiła 61,3 natomiast w 2020 r. 69,2.

Ponadto nieprzerwanie wzrasta stosunek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym do liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym. Sytuacja ta jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, które wskazują na postępujące starzenie się społeczeństwa. W gminie Sobolew od 2011 r. do 2020r. wskaźnik ten stale rósł i od wartości 70,6 w 2011 r., osiągnął wartość 84,7 w 2020 r.

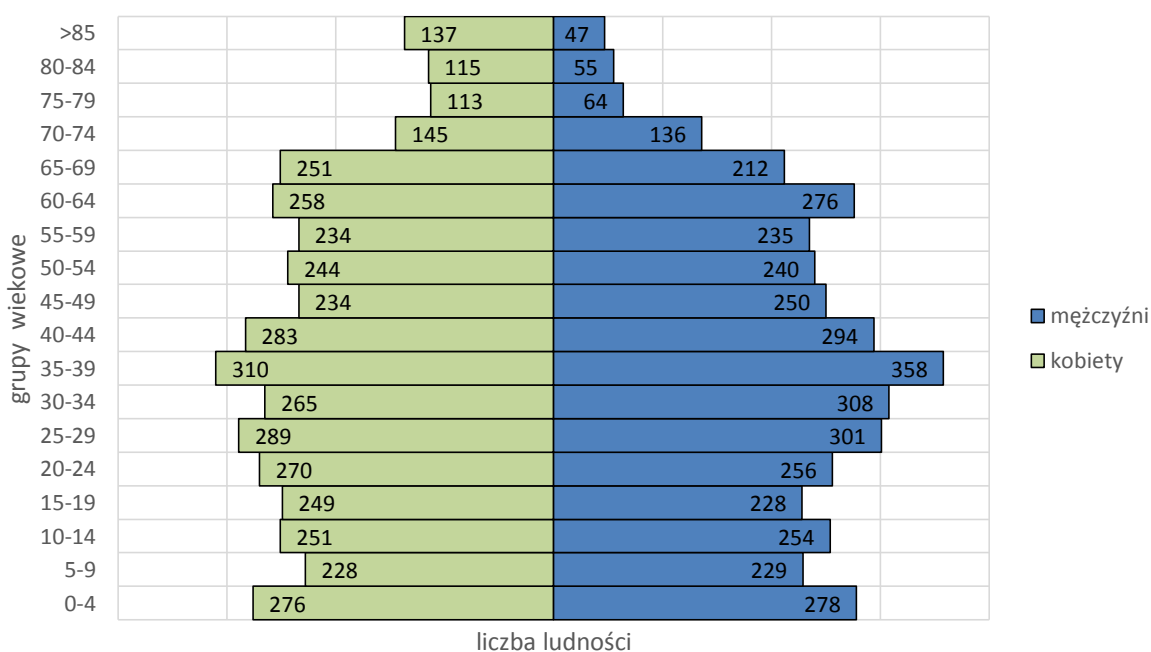
Tabela 21 Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Sobolew w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
wskaźnik obciążenia demograficznego	61,3	61,9	62,0	61,9	62,6	63,3	65,2	66,1	67,4	69,2

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Sobolew obrazuje jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą.

Można stwierdzić, że liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w grupach wiekowych do 64 roku życia. Przewagę liczby kobiet nad mężczyznami zanotowano w grupach wiekowych powyżej 65 roku życia. Liczba kobiet w wieku powyżej 85 lat jest prawie 3 razy większa niż mężczyzn.

Wykres 11 Ludność wg płci w gminie Sobolew wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Prognoza demograficzna

Prognozę demograficzną liczby mieszkańców gminy Sobolew do roku 2050 przeprowadzono na podstawie analizy przyrostu liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w latach 2011-2020. W tym okresie odnotowano malejący trend zmiany liczby ludności gminy. Sporządzona prognoza zakłada kontynuację istniejących procesów demograficznych. W badanym

okresie średni roczny spadek liczby ludności kształtował się na poziomie 0,15%. Wg stanu na koniec 2020 r. w stosunku do 2011 r. ogólna liczba mieszkańców gminy Sobolew zmniejszyła się o 1,39%. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że do 2050 r. liczba mieszkańców gminy w stosunku do 2020 r. zmniejszy się o 370 osób (4,53%) i wyniesie 7803 osób. Przewiduje się więc stopniowy spadek liczby ludności, związany przede wszystkim z bardzo niskim współczynnikiem salda migracji.

W prognozie wzięto pod uwagę także uwarunkowania mieszkaniowe, lokalizacyjne oraz infrastrukturalne. Czynniki te w istotnym stopniu wpływają na kształtowanie trendów demograficznych na terenie gminy. Wskazują możliwości jej rozwoju społeczno-gospodarczego, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia odpowiednich warunków do życia zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców gminy. Wyliczenia opisane powyżej zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na poniższym wykresie.

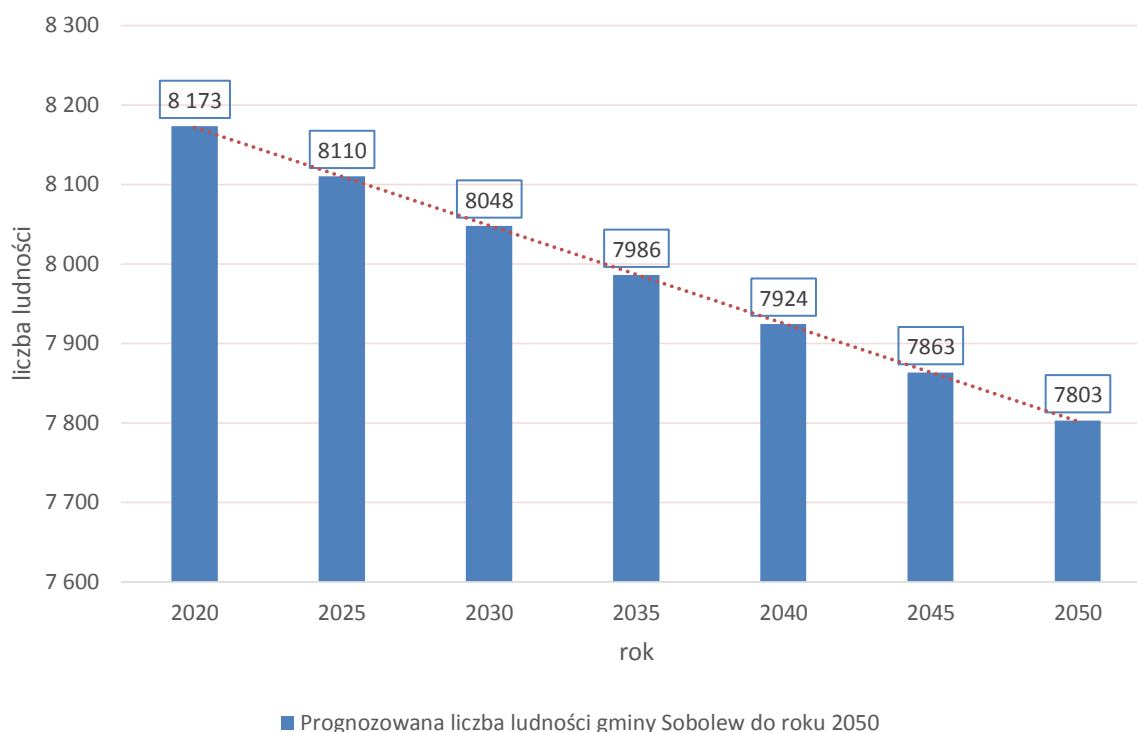
Tabela 22 Prognoza liczby ludności w gminie Sobolew do roku 2050 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	Rok	Liczba ludności gminy wiejskiej Sobolew
Dane statystyczne	2011	8 288
	2012	8 300
	2013	8 298
	2014	8 258
	2015	8 237
	2016	8 237
	2017	8 269
	2018	8 283
	2019	8 239
	2020	8 173
Prognoza	2021	8160
	2022	8148
	2023	8135
	2024	8123
	2025	8110
	2026	8098
	2027	8085
	2028	8073
	2029	8060
	2030	8048
	2031	8035
	2032	8023
	2033	8010
	2034	7998
	2035	7986
	2036	7973

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

2037	7961
2038	7949
2039	7936
2040	7924
2041	7912
2042	7900
2043	7888
2044	7875
2045	7863
2046	7851
2047	7839
2048	7827
2049	7815
2050	7803

Wykres 12 Prognozowana liczba ludności w gminie Sobolew do roku 2050 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



O atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania świadczy stale rozwijający się rynek mieszkaniowy, na który wpływa zarówno ilościowy wzrost liczby mieszkań, jak i podwyższenie ich standardu i jakości. W latach 2011-2020 odnotowano przyrost liczby mieszkań o 7,5 %. Na koniec 2020 r. ich liczba wynosiła 2689, czyli o 188 więcej niż w roku 2011. Na polepszające się warunki mieszkaniowe w gminie wskazuje również rosnąca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, która w 2020 r. kształtowała się na poziomie 95,4 m² (przy średniej dla powiatu 90,7 m²), a także

przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę, która wyniosła 31,4 m² (przy średniej dla powiatu 30,5 m²). W odpowiedzi na aktualne trendy na rynku nieruchomości, jak i rosnący popyt, wskazuje się na potrzebę wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

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

Uwzględniając wyniki analiz dotyczących sytuacji demograficznej w gminie, tendencje zmian liczby ludności, a także mając na uwadze uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Sobolew można stwierdzić, że liczba mieszkańców w perspektywie do roku 2050 będzie stopniowo spadać. Głównym powodem takiego stanu będzie odpływ ludności do miast oraz panujące trendy w całym kraju, skutkujące zmniejszającą się liczbą urodzeń. W 2020 r. liczba ludności wynosiła 8 173, natomiast prognoza zakłada, że do roku 2050 liczba ta spadnie do 7803 mieszkańców. Należy jednak zaznaczyć, że posiadane walory przyrodnicze i wartości kulturowe oraz bliskość Warszawy i Lublina to atuty, które mogą być wykorzystane w celu zapewnienia rozwoju gminy, a tym samym do zniwelowania negatywnych procesów demograficznych.

3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Metodyka

Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

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

Stan istniejący

W strukturze użytkowania gruntów w gminie Sobolew dominują użytki rolne, stanowiące ok. 64,3 % jej powierzchni. Istotny udział w obecnym zagospodarowaniu terenu mają lasy i zadrzewienia, zajmujące 29,6% powierzchni gminy. Obszar zabudowany i zurbanizowany zajmuje ok. 5,4% terytorium gminy. Teren zainwestowany o zwartej i intensywnej zabudowie cechuje głównie obszar miejscowości Sobolew, na terenie pozostałych miejscowości dominuje zabudowa zagrodowa oraz jednorodzinna, zlokalizowana wzdłuż tras komunikacyjnych. Tereny zabudowane uzupełniają pojedyncze obszary zabudowy usługowej oraz produkcyjnej i magazynowej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”²⁵. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy. W bilansie terenów pod zabudowę uwzględniono gminę wiejską Sobolew w jej granicach administracyjnych.

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

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny, przedstawiające łączną powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie miasta z okresu 2011-2020 oraz łączną powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2011-2020 w podziale na funkcje budynku.

Według danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie wiejskiej Sobolew w 2020 r. wyniosła 256 493 m². Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zostały zestawione w tabeli poniżej.

Tabela 23 Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 20011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

Funkcja	Jedn.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Suma	Średni a
budynki biurowe	[m ²]	0	0	0	53	0	0	0	0	0	0	53	5
budynki handlowo-usługowe	[m ²]	0	600	0	0	122	834	841	305	700	245	3647	365
budynki łączności, dworców i terminali	[m ²]	0	0	0	0	0	0	0	0	195	0	195	20
budynki garaży	[m ²]	430	315	111	67	214	152	160	77	207	407	2140	214

²⁵ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

budynki przemysłowe	[m ²]	0	1441 2	0	0	1101 6	0	0	0	0	0	25428	2543
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m ²]	0	0	5906	6472	2782	5235	0	0	0	0	20395	2040
ogólnodostępne obiekty kulturalne	[m ²]	0	0	0	0	0	0	0	534	0	0	534	53
budynki szkół i instytucji badawczych	[m ²]	0	973	0	0	0	0	0	1078	0	0	2051	205
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	[m ²]	0	0	0	23	0	0	0	0	0	0	23	2
budynki gospodarstw rolnych	[m ²]	0	242	284	0	269	175	84	489	505	188	2236	224
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	[m ²]	0	0	0	0	56	0	0	291	0	106	453	45

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieszkalnych do użytkowania oddawane są przede wszystkim nowe i rozbudowane budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, budynki handlowo-usługowe, budynki gospodarstw rolnych, budynki garaży oraz budynki szkół i instytucji badawczych. W ostatnich latach na terenie gminy nie powstał żaden budynek mieszkalny jednorodzinny nieprzystosowany do stałego zamieszkania, zbiorowego zamieszkania, hotelu, zakwaterowania turystycznego, kultury fizycznej, przeznaczony do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych oraz muzeum i biblioteki. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

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

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2020 liczba mieszkańców gminy wiejskiej Sobolew wynosiła 8 173 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w tym samym roku wynosiła 31,4 m², co jest wartością wyższą od średniej krajowej (29,2 m²) i powiatowej (30,5 m²), a nieco niższą od średniej wojewódzkiej (32,0 m²). Warunki mieszkaniowe w gminie są zbliżone do wskaźników dla województwa mazowieckiego, lepsze od uśrednionej wartości dla powiatu garwolińskiego oraz od wartości dla całego kraju. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie wg danych GUS wynosiła 95,4 m², co jest wartością znacznie wyższą od średniej powiatowej (90,7 m²), wojewódzkiej (72,6 m²) oraz średniej krajowej (74,5 m²). Zabudowę mieszkaniową w gminie stanowią w większości wolnostojące budynki jednorodzinne oraz budynki w zabudowie zagrodowej.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Tendencje te znajdują swoje potwierdzenie w analizie danych statystycznych za lata

2011-2020, które wskazują na wzrost średniej powierzchni użytkowej na 1 osobę. W badanych latach średni wzrost wynosił ok. 1,39% w stosunku do roku poprzedniego. W związku z powyższym przyjęto założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie i do 2050 roku średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrośnie.

Wykres 13 Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę w gminie wiejskiej Sobolew i w powiecie garwolińskim.

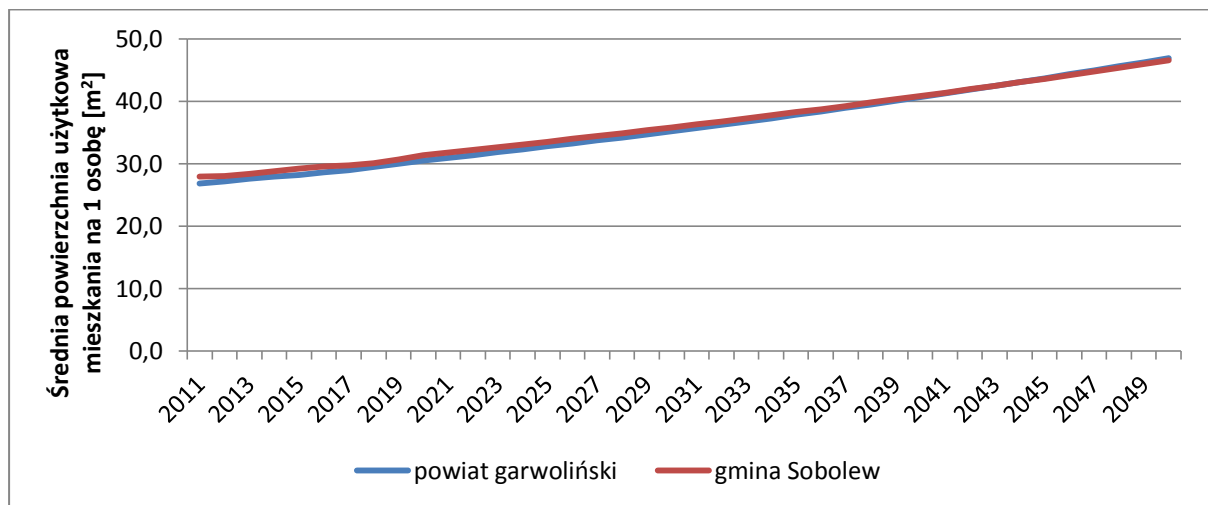


Tabela 24 Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w gminie wiejskiej Sobolew i powiecie garwolińskim (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

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

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

2033	37,3	36,8
2034	37,7	37,3
2035	38,2	37,8
2036	38,8	38,4
2037	39,3	38,9
2038	39,8	39,5
2039	40,3	40,1
2040	40,8	40,7
2041	41,4	41,2
2042	41,9	41,8
2043	42,5	42,4
2044	43,1	43,1
2045	43,6	43,7
2046	44,2	44,3
2047	44,8	45,0
2048	45,4	45,6
2049	46,0	46,3
2050	46,6	46,9

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w 2050 roku w gminie wiejskiej Sobolew średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wyniesie 46,6 m², co będzie wartością nieco niższą niż średnia dla powiatu garwolińskiego (46,9 m²). Dla potrzeb wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową przypadającą na 1 osobę dla gminy wiejskiej Sobolew.

Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy, przy liczbie mieszkańców 8 173 osób, wynosi 256 493 m². Do roku 2050 przewiduje się spadek liczby mieszkańców do 7 803 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2050 r. oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 363 619,8 m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 107 126,8 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 139 264,84 m².

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

Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz aktualnie panujące trendy inwestycyjne w gminie Sobolew (ciągły wzrost liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych, odchodzenie od pracy na roli na rzecz pracy w mieście, spadek liczby aktywnych gospodarstw rolnych), a także politykę rozwoju gminy, dogodne połączenie komunikacyjne z dużymi ośrodkami miejskimi przy jednoczesnej niższej wartości gruntów, panujące aktualnie trendy demograficzne oraz ruch budowlany w gminie przyjęto, że 85% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powinno być zrealizowane jako zabudowa jednorodzinna, a 15% jako zabudowa zagrodowa.

Ponadto szacując zapotrzebowanie na zabudowę zagrodową wzięto pod uwagę, że poza budynkami mieszkalnymi wchodzi w jej skład również budynki gospodarcze. Zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych (z wyłączeniem mieszkalnych) wyliczono korzystając z danych statystycznych dotyczących powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków gospodarstw rolnych w latach 2011-2020. Łączna powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych oddanych do użytkowania w latach 2011-2020 wyniosła 2236 m², czyli średnio około 223,6 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową budynków gospodarstw rolnych do roku 2050 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków gospodarstw rolnych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy budynków gospodarstw rolnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 6 708 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych wyniesie 8720,4 m² powierzchni użytkowej.

Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkalną z podziałem na jej rodzaj przedstawia poniższa tabela.

Tabela 25 Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem jej typu.

łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m ²]	139 264,84 m ²	
rodzaj zabudowy	jednorodzinna	zagrodowa
procentowy udział	85%	15%
zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m ²]	118 375,11	20 889,73
zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych [m ²]	nie dotyczy	8 720,4
łącznie [m ²]	118 375,11	29 610,126

Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do roku 2050 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyniesie 118 375,11 m², a zagrodową 29 610,126 m² powierzchni użytkowej budynków.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego

zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej – duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach 2011-2020, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach oraz niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do grupy tej zaliczone zostały budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe i ogólnodostępne obiekty kulturalne.

Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2011-2020 wyniosła 4 234 m², czyli średnio 423,4 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do 2050 roku będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków usługowych w minionych latach. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 12 702 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę usługową (komercyjną) wyniesie 16 512,6 m².

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

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

Mając na uwadze poprawę dostępności do podstawowych usług, postępujące zmiany w strukturze zatrudnienia, wzrost aktywności gospodarczej mieszkańców, a także potencjał inwestycyjny i turystyczny gminy, zakłada się zwiększenie zapotrzebowania na zabudowę usługową. Jednocześnie należy zauważyć, że rozwój funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej nie musi być skorelowany ze wzrostem liczby ludności. Uwarunkowania komunikacyjne i przyrodnicze gminy Sobolew wpływające na dogodne warunki do rozwoju turystyki oraz bliskość dużego ośrodka miejskiego, stwarzają dogodne warunki do lokalizacji obiektów usługowych. Są to także dobre warunki do lokalizacji terenów mieszkaniowych, które będą potrzebowały dostępu do podstawowych usług. Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzono, że zapotrzebowanie na zabudowę usługową wyniesie **250 000,0 m²**. W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną może ulegać modyfikacjom.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

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

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

Tabela 26 Wskaźniki urbanistyczne oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną (oświata i ochrona zdrowia).

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg. „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia” dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska – Milewska, Politechnika Białostocka)	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	727 miejsc
przedszkola	1 miejsce na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	182 miejsca
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	23 miejsca
podstawowa opieka zdrowotna	5 m ² powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m ²	914 m ² powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

Oszacowano, że w 2050 roku powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 363 619,8 m², czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej 454 524,75 m².

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w 2050 roku, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 727 miejsc, natomiast w przedszkolach 182 miejsca.

Według danych GUS, w roku szkolnym 2019/2020 w gminie funkcjonowało 5 szkół podstawowych. W 2020 r. gmina Sobolew prowadziła 2 przedszkola gminne oraz żłobek z 13 miejscami dla dzieci.. Ponadto, w 2020 r. na terenie Gminy Sobolew funkcjonowała niepubliczna szkoła podstawowa oraz prywatne przedszkole. W roku szkolnym 2019/2021, łącznie w placówkach prywatnych i publicznych, w przedszkolach przebywało łącznie 253 dzieci, do szkół podstawowych uczęszczało 925 dzieci.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (727) z liczbą miejsc istniejących (925) wynika, że w perspektywie do roku 2050 roku nie wystąpi zapotrzebowanie na nowe miejsca w szkołach podstawowych. Wynika to ze spadku ogólnej liczby ludności gminy oraz zmniejszania się udziału ludności w wieku szkolnym w całkowitej populacji gminy. W związku z powyższym należy stwierdzić, że istniejąca ilość usług oświaty w zakresie

szkolnictwa podstawowego jest wystarczająca, a być może nawet w przyszłości wystąpi konieczność reorganizacji placówek polegającej na zamknięciu szkół o małej liczbie uczniów.

W przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym 182 miejsca, obecnie przedszkola zapewniają opiekę 253 dzieciom. W związku z powyższym nie wykazuje się zapotrzebowania na nowe miejsca w przedszkolach.

Zapotrzebowanie w zakresie usług publicznych występuje przypadku żłobków, które stanowią znaczne udogodnienie dla osób zakładających rodziny. Placówki takie powinny być łatwo dostępne, lokalizowane w pobliżu miejsc zamieszkania. Spodziewany wzrost powierzchni funkcji mieszkaniowej będzie wiązać się ze wzrostem zapotrzebowania na żłobki. Aktualnie w gminie Sobolew funkcjonuje gminny żłobek zapewniający obecnie opiekę 13 dzieciom, a zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi w perspektywie do 2050 roku istnieje zapotrzebowanie na 23 miejsca w żłobkach. Przyjęto zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta 2-3 m² powierzchni pomieszczeń żłobka na 1 dziecko oraz dodatkową powierzchnię na stół do przewijania, kojec do rączkowania, szafki, regały na zabawki, stoliki i krzeselka dzieciinne. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w gminie Sobolew istnieje zapotrzebowanie na około 100 m² powierzchni użytkowej żłobków.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2050 r. powinna wynosić minimum 914 m². W Sobolewie występują budynki opieki medycznej, których powierzchnia użytkowa wynosi ok. 425,0 m². W związku z powyższym w maksymalne zapotrzebowanie na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do 2050 roku wyniesie około 489,0 m².

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

Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową tj. komercyjną i publiczną wynosi **350 000,0 m²**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną

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

W pierwszym etapie do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowywanych budynków o tej funkcji w latach 2011-2020. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki

magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w analizowanym okresie wyniosła 45 823 m², czyli średnio około 4 582,3 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do 2050 roku będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków produkcyjnych w latach minionych.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej, zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 137 469 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną wyniesie 178 709,7 m².

W związku ze strategicznym położeniem wzdłuż drogi krajowej S17 pomiędzy takimi ośrodkami miejskimi jak Warszawa i Lublin, w perspektywie do 2050 roku realne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną może być wyższe niż oszacowane na podstawie analizy trendów panujących w poprzednich latach, dlatego skorygowano wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i ustalono jego wartość na **400 000,0 m²**. W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną może ulegać modyfikacjom.

Podsumowanie

Tabela 27 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (źródło: opracowanie własne).

Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m ²]
mieszkaniowa	139 264,84
usługowa (komercyjna)	250 000
Usługowa publiczna, w tym:	100 000
usługowa publiczna (oświata)	100
usługowa publiczna (usługi zdrowia)	489
usługowa publiczna (usługi administracji)	brak
usługowa publiczna (usługi sakralne)	brak
produkcyjna	400 000

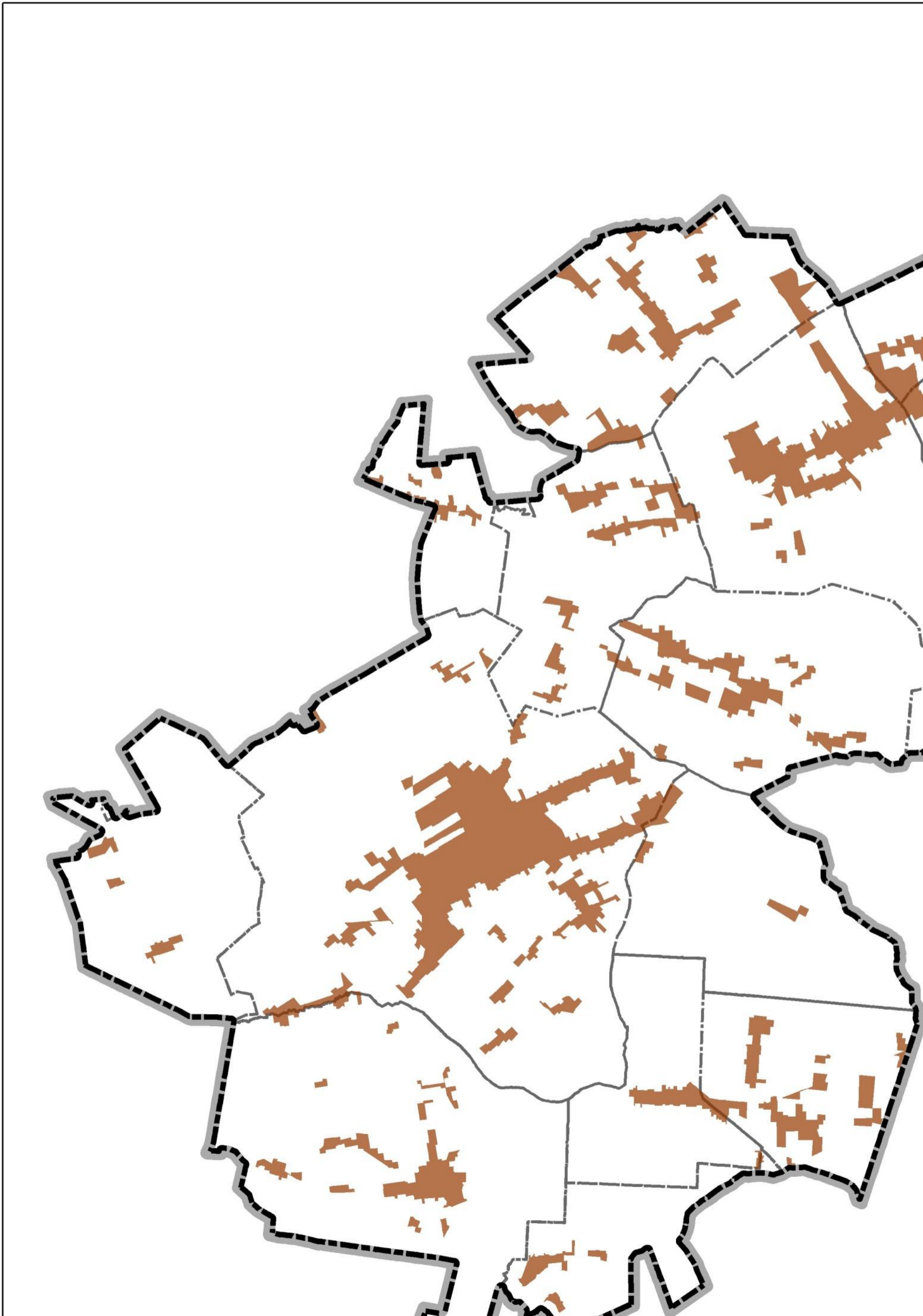
Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie następnych 30 lat jest jedynie wartością szacunkową, opartą na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, opisanych w poprzednich rozdziałach.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

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

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy Sobolew wyznaczono 81 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wartość ta jest pięciokrotnie

większa niż liczba miejscowości wchodzących w skład gminy - w każdym z obrębów geodezyjnych gminy zlokalizowany jest co najmniej jeden obszar lub fragment większego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazano te tereny, na których występowało zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej bądź produkcyjnej za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m. Większość miejscowości ma charakter typowych ulicówek o zabudowie skupionej wzdłuż głównej drogi przebiegającej przez miejscowość. Jednakże nie na całej długości wsi zabudowa jest zwarta, w ramach jednej miejscowości występują długie przerwy w zabudowie po obu stronach drogi, a zwarta zabudowa jest kontynuowana dopiero po kilkuset metrach. W związku z powyższym na potrzeby opracowania potraktowano poszczególne, rozdzielone części miejscowości jako odrębne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jako priorytetowe zalecane jest uzupełnienie luk w zabudowie w poszczególnych zwartych częściach miejscowości, a „połączenie” rozdzielonych części miejscowości nową zabudową powinno nastąpić później.

Rysunek 15 Wyznaczone obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



Następnie celem wyliczenia chłonności konieczne było wykonanie analizy, na podstawie której wskazano tereny znajdujące się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, aktualnie będące niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Tereny przeanalizowano pod kątem lokalizacji, ich kształtu i powierzchni. Działki położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o zbyt małej powierzchni lub kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

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

W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. Na terenie gminy Sobolew obowiązuje obecnie 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym:

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

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

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy.

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% oraz maksymalną liczbą kondygnacji równą 1 (takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem *). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych przyjęto rozkład funkcji proporcjonalny do stanu istniejącego na terenie gminy, zgodny z ustaleniami planu miejscowego, tj. dla przeznaczenia podstawowego udział 80%, dla przeznaczenia uzupełniającego 20%, natomiast w przypadku wskazania dwóch przeznaczeń uzupełniających – udział 60% dla przeznaczenia podstawowego i po 20% dla przeznaczeń uzupełniających.

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

Rysunek 16 Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-p

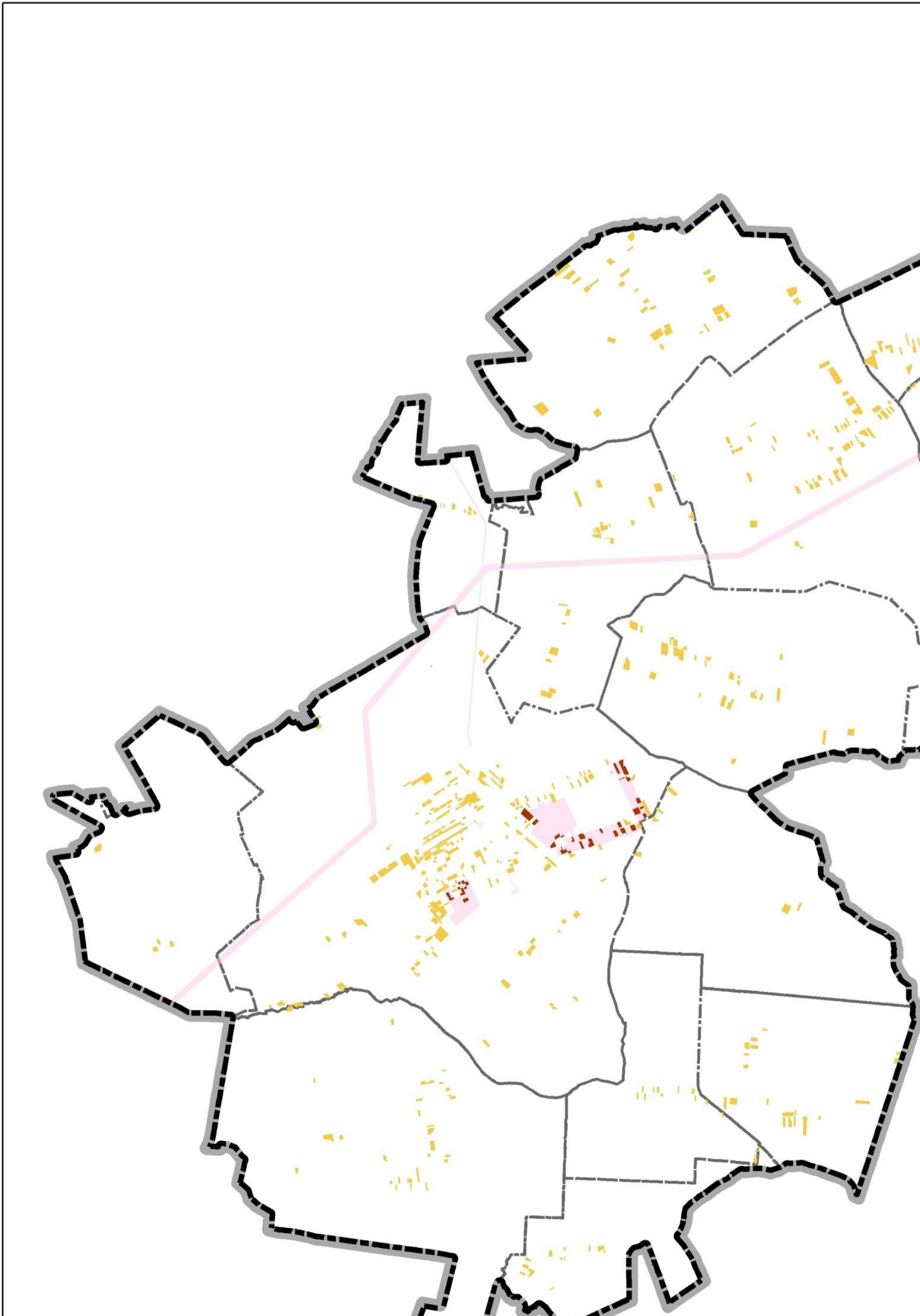


Tabela 28 Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

Miejscowość	Nr uchwały	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Udział procentowy funkcji		Powierzchnia całkowita terenu w podziale na poszczególne funkcje [m ²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m ²]
Sobolew	V/40/99	1-3MR/MN-U	tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej i usług	56891	MR	0,6	34134,6	-	-	40*	-	-	M - 2 nadziemne, G - 1 nadziemna	13653,84
					MN	0,2	11378,2	-	-	40*	-	-	2 nadziemne	4551,28
					U	0,2	11378,2	-	-	40*	-	-	1 nadziemna	4551,28
	IX/81/99	2-4MN/U, 6MN/U	tereny skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej i usług	14369	MN	0,8	11495,2	-	-	40	-	-	M - 2 nadziemne, G - 1 nadziemna	4598,08
					U	0,2	2873,8	-	-	40	-	-	1 nadziemna*	1149,52
	XXIII/184/2020	1-3P(U)	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług	20392	P	0,8	16313,6	0,01	1,2	70	10	45	-	-
					U	0,2	4078,4	0,01	1,2	70	10	45	-	-

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

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4, liczba kondygnacji – 2,
- dla zabudowy zagrodowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4, liczba kondygnacji – 2,
- dla zabudowy usługowej komercyjnej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5, liczba kondygnacji – 1,5,
- dla zabudowy usługowej publicznej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5, liczba kondygnacji – 2,
- dla zabudowy produkcyjnej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7, liczba kondygnacji – 1.

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

Do podziału ww. terenów na poszczególne funkcje zabudowy przyjęto rozkład funkcji proporcjonalny do stanu istniejącego na terenie gminy tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 64%, zabudowa zagrodowa – 16%, zabudowa usługowa komercyjna – 5%, zabudowa usługowej publicznej – 5%, zabudowa produkcyjna – 10%. Na potrzeby analizy założono, że w perspektywie kolejnych 30 lat ten stosunek nie ulegnie znacznej zmianie i w ten sposób przydzielono funkcje terenom możliwym do zabudowania, ale nie objętym planami.

Tabela 29. Chłonność terenów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)

Nr obrębu	Nazwa obrębu	Powierzchnia działek niezabudowanych, możliwych do zabudowy [m ²]	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna			Zabudowa zagrodowa			Zabudowa usługowa komercyjna			Zabudowa usługowa publiczna		
			64,00%	0,4	2	16,00%	0,4	2	5,00%	0,5	1,5	5,00%	0,5	2
			udział procentowy funkcji	wskaźnik powierzchni zabudowy	liczba kondygnacji	udział procentowy funkcji	wskaźnik powierzchni zabudowy	liczba kondygnacji	udział procentowy funkcji	wskaźnik powierzchni zabudowy	liczba kondygnacji	udział procentowy funkcji	wskaźnik powierzchni zabudowy	liczba kondygnacji
1	Anielów	42264	27048,96	10819,58	21639,17	6762,24	2704,90	5409,79	2113,20	1056,60	1584,9	2113,20	1056,60	2113,2
2	Chotynia	162622	104078,08	41631,23	83262,46	26019,52	10407,81	20815,62	8131,10	4065,55	6098,33	8131,10	4065,55	8131,1
3	Godzisz	65560	41958,40	16783,36	33566,72	10489,6	4195,84	8391,68	3278,00	1639,00	2458,5	3278,00	1639,00	3278
4	Gończyce	158567	101482,88	40593,15	81186,30	25370,72	10148,29	20296,58	7928,35	3964,18	5946,26	7928,35	3964,18	7928,35
5	Grabniak	19992	12794,88	5117,95	10235,90	3198,72	1279,49	2558,98	999,60	499,80	749,7	999,60	499,80	999,6
6	Kaleń Drugi	75160	48102,40	19240,96	38481,92	12025,6	4810,24	9620,48	3758,00	1879,00	2818,5	3758,00	1879,00	3758
7	Kaleń Pierwszy	28401	18176,64	7270,66	14541,31	4544,16	1817,66	3635,33	1420,05	710,03	1065,04	1420,05	710,03	1420,05
8	Kobusy	24155	15459,20	6183,68	12367,36	3864,8	1545,92	3091,84	1207,75	603,88	905,81	1207,75	603,88	1207,75
9	Kownacica	79442	50842,88	20337,15	40674,30	12710,72	5084,29	10168,58	3972,10	1986,05	2979,08	3972,10	1986,05	3972,1
10	Krępa	13696	8765,44	3506,18	7012,35	2191,36	876,54	1753,09	684,80	342,40	513,6	684,80	342,40	684,8
12	Ostrozeń Drugi	55894	35772,16	14308,86	28617,73	8943,04	3577,22	7154,43	2794,70	1397,35	2096,03	2794,70	1397,35	2794,7
13	Ostrozeń Pierwszy	70857	45348,48	18139,39	36278,78	11337,12	4534,85	9069,70	3542,85	1771,43	2657,14	3542,85	1771,43	3542,85
14	Przyłęk	16964	10856,96	4342,78	8685,57	2714,24	1085,70	2171,39	848,20	424,10	636,15	848,20	424,10	848,2
15	Sobolew	529530	338899,20	135559,68	271119,36	84724,8	33889,92	67779,84	26476,50	13238,25	19857,38	26476,50	13238,25	26476,5
16	Sokół	110708	70853,12	28341,25	56682,50	17713,28	7085,31	14170,62	5535,40	2767,70	4151,55	5535,40	2767,70	5535,4
18	Trzcianka	37576	24048,64	9619,46	19238,91	6012,16	2404,86	4809,73	1878,80	939,40	1409,1	1878,80	939,40	1878,8
SUMA		1491388	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]		763591	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]		190898	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]		55927	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]		74569
			Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] *50% wskaźników		381795	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] *50% wskaźników		95449	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] *50% wskaźników		27964	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] *50% wskaźników		37285
			Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		305436	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		76359	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		22371	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		29828

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

Na terenie gminy Sobolew obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem 1,83% jej obszaru. Zgodnie z założeniem przyjętym w rozdziale 3, w szczegółowych analizach uwzględniono tylko te plany, które wyznaczały tereny inwestycyjne pod realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej lub rekreacji indywidualnej. Wyliczenia chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę innych niż w rozdziale 3 dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez plany miejscowe jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono, na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy lokalizacja, kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o zbyt małej powierzchni lub kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy.

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% oraz maksymalną liczbą kondygnacji równą 1 (takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem *). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

W przypadku funkcji mieszanych przyjęto rozkład funkcji proporcjonalny do stanu istniejącego na terenie gminy, zgodny z ustaleniami planu miejscowego, tj. dla przeznaczenia podstawowego udział 80%, dla przeznaczenia uzupełniającego 20%, natomiast w przypadku wskazania dwóch przeznaczeń uzupełniających – udział 60% dla przeznaczenia podstawowego i po 20% dla przeznaczeń uzupełniających.

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

Rysunek 17 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

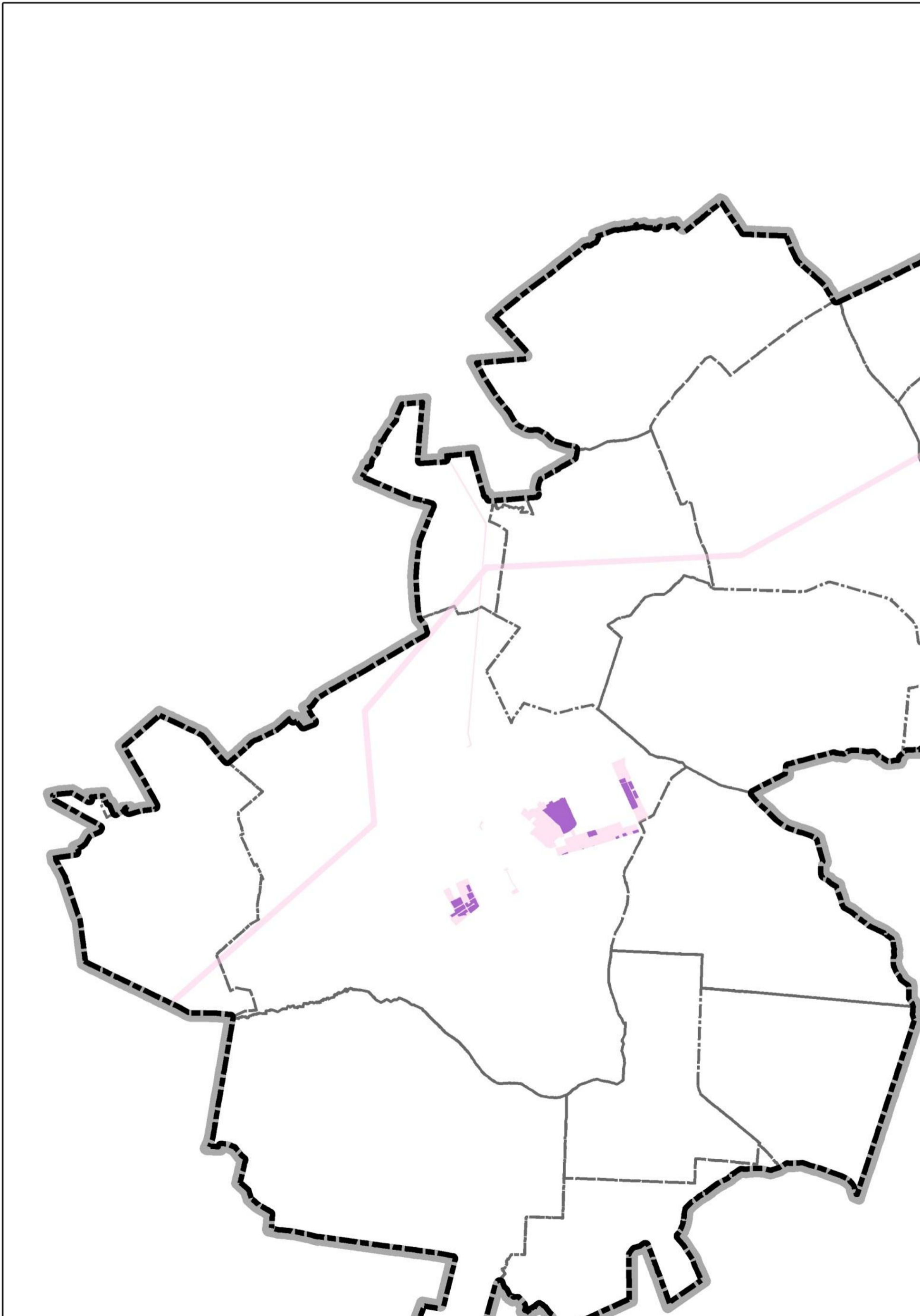


Tabela 30 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-prze-

Miejscowość	Nr uchwały	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Udział procentowy funkcji		Powierzchnia całkowita terenu w podziale na poszczególne funkcje [m ²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m ²]
Sobolew	V/40/99	1-3MR/MN-U	tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej i usług	48604	MR	0,6	29162,4	-	-	40*	-	-	M - 2 nadziemne, G - 1 nadziemna	11664,96
					MN	0,2	9720,8	-	-	40*	-	-	2 nadziemne	3888,32
					U	0,2	9720,8	-	-	40*	-	-	1 nadziemna	3888,32
	IX/81/99	4-9MN/U	tereny skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej i usług	48210	MN	0,8	38568	-	-	40	-	-	M - 2 nadziemne, G - 1 nadziemna	15427,2
					U	0,2	9642	-	-	40	-	-	1 nadziemna*	3856,8
	XXIII/184/2020	1P(U)	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług	89789	P	0,8	71831,2	0,01	1,2	70	10	45	-	-
U					0,2	17957,8	0,01	1,2	70	10	45	-	-	

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

Tabela 31 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2050 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	118 375,11	312755,75	15452,41	328208,16	(0)-209 833,05
Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa	29 610,13	87282,14	9331,97	96614,11	(0)-67 003,98
Zabudowa usługowa komercyjna	250 000	26608,95	11717,79	38326,74	211673,26
Zabudowa usługowa publiczna	100 000	29828,00	0	29828,00	70 172
Zabudowa produkcyjna	400 000	49589,39	34478,98	84068,37	315 931,63

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że w przypadku funkcji zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej oraz produkcyjnej zapotrzebowanie przekracza chłonność. Część terenów wyznaczonych w planach jako budowlane nie zostało dotychczas skonsumowanych przez inwestorów i stanowi wystarczający zapas w perspektywie kolejnych 30 lat, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, usługowej komercyjnej i publicznej oraz produkcyjnej, których w perspektywie kolejnych lat należy wyznaczyć więcej. Natomiast zapotrzebowanie na nową zabudowę pozostałych funkcji jest niższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w związku z czym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych pod te funkcje.

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

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

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

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

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

Realizacja postanowień Strategii stanie się możliwa przy pomocy funduszy pochodzących m.in. z budżetu Gminy Sobolew, budżetu innych gmin, w przypadku nawiązania współpracy przy realizacji inwestycji, Środków partnerów lokalnych i instytucji zaangażowanych w realizację Strategii, budżetu samorządu powiatowego, województwa mazowieckiego, budżetu państwa, środków z Unii Europejskiej w ramach prowadzonej polityki strukturalnej i polityki spójności, kredytów i pożyczek komercyjnych oraz środków prywatnych, w przypadku realizowania przedsięwzięć na zasadzie partnerstwa publiczno – prywatnego

Zgodnie z „Wykazem Przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Sobolew na lata 2022-2027” zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców gminy poprzez m. in. zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalenie planu miejscowego, modernizację ulic i przebudowę dróg na terenie gminy, rewitalizację dworu i parku dworskiego w Gończycach, dostosowanie budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych, wzmocnienie potencjału Ochotniczych Straży Pożarnych, budowę boiska w Gończycach oraz budowę parkingu w Sobolewie.

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

Analiza dochodów i wydatków gminy wykazała jej stabilną sytuację finansową.

Tabela 32 Wykaz dochodów i wydatków gminy Sobolew w latach 2011-2020 (źródło: GUS).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2011	21 780 663,35	24 237 067,78	-2 456 404,43
2012	23 722 670,01	21 274 488,17	2 448 181,84
2013	22 148 517,84	23 166 417,77	-1 017 899,93
2014	25 104 416,07	25 855 700,58	-751 284,51
2015	25 021 395,07	23 943 984,59	1 077 410,48
2016	31 055 720,67	29 445 806,56	1 609 914,11
2017	34 991 407,80	34 901 721,73	89 686,07
2018	38 868 037,77	40 016 505,57	-1 148 467,80
2019	40 747 371,14	40 522 010,46	225 360,68
2020	46 589 814,60	46 013 871,59	575 943,01

Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2027 zakłada spadek dochodów oraz wydatków gminy. Od 2024 roku przewidziana została nadwyżka dochodów nad wydatkami.

Tabela 33 Wykaz szacowanych dochodów i wydatków gminy Sobolew w latach 2022-2027 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2027”).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2022	38 659 533	39 757 290	-1 097 757
2023	33 646 442	33 646 442	0
2024	34 386 097	33 245 097	1 141 000
2025	35 153 911	34 142 911	1 011 000
2026	35 960 386	35 160 386	800 000
2027	36 779 634	35 782 136	997 498

Prognozowany wskaźnik zadłużenia jest niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Prognozuje się, że wskaźnik ten będzie stale malał do 2026 r. – nastąpi spadek z 4,80% do 2,61%, po czym w 2027 r. nieznacznie wzrośnie. W związku z powyższym gmina Sobolew w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez ewentualne zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 34 Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia gminy Sobolew w latach 2022-2027 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2027”).

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach
2022	%	4,80	18,68

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

2023	%	3,94	17,35
2024	%	3,92	15,41
2025	%	3,40	13,29
2026	%	2,61	11,63
2027	%	3,09	10,39

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

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

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

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

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

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, zasadne jest stwierdzenie, że gmina Sobolew posiada

wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych działań rozłożona będzie w czasie i przeprowadzana etapowo, zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

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

Potrzeby inwestycyjne gminy Sobolew, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z lokalizacją nowej zabudowy usługowej publicznej i komercyjnej oraz produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Gmina posiada dość dobrze rozwiniętą sieć wodociągową, a słabiej rozwiniętą

sieć kanalizacyjną. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się z rozbudową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o brakujące odcinki w terenach dotychczas nieuzbrojonych. Lokalizacja nowej zabudowy może wiązać się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

W przypadku realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej nie przewiduje się konieczności realizacji zadań własnych. Wynika to z faktu, iż obszary te są zaopatrzone w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg. Ewentualne dodatkowe inwestycje mogą zaistnieć w przypadku, gdy nowa zabudowa będzie realizowana w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych. Jako priorytetowe do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną (sieci wodociągowe i kanalizacyjne) wskazane są obszary o już istniejącej zwartej zabudowie. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną nowo wyznaczonych terenów zabudowy będzie zależne od tempa ich zabudowywania.

W perspektywie do roku 2050 w gminie Sobolew powstanie konieczność zapewnienia dodatkowych obiektów – żłobka oraz obiektu POZ mających na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych gminy, władze gminy zdecydują czy obiekty te powstaną jako nowy budynek czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. Okres realizacji inwestycji z zakresu usług społecznych będzie zależny od tempa zagospodarowywania terenów.

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

6. Podsumowanie

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach. W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia nowych

terenów o tej funkcji poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami objętymi planami miejscowymi.

Z wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością w zakresie zabudowy o funkcji usług komercyjnych równa 211 673,26 m² powierzchni użytkowej, o funkcji usług publicznych równa 70 172 m² powierzchni użytkowej oraz o funkcji produkcyjnej wynosząca 315 931,63 m² powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy każdej z funkcji stanowi 80% powierzchni całkowitej budynku, a budynek usługowy publiczny będzie miał 2 kondygnacje i współczynnik powierzchni zabudowy działki będzie równy średnio 50%, usługowy komercyjny będzie miał 1,5 kondygnacji i współczynnik powierzchni zabudowy działki będzie równy średnio 50%, zaś budynek produkcyjny 1 kondygnację i współczynnik powierzchni zabudowy działki równy średnio 70%, a wskaźniki zostaną wykorzystane w 50%, wyliczone wartości pozwalają na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy usługowej komercyjnej o powierzchni 70,56 ha, usługowej publicznej o powierzchni 17,54 ha oraz produkcyjnej o powierzchni 112,83 ha.

XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Stan własności gruntów na obszarze gminy Sobolew przedstawiono na podstawie informacji Urzędu Gminy Sobolew, w podziale na grunty Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych, województwa, powiatu i gminy.

Grunty Skarbu Państwa rozproszone są na terenie całej gminy Sobolew, a największe ich skupiska znajdują się w południowo-zachodniej i północnej części gminy i są to grunty leśne w zarządzie Lasów Państwowych. Przez centrum gminy przebiega linia kolejowa wchodząca w skład gruntów Skarbu Państwa. Grunty gminne skupione są w ośrodkach na północy i centrum gminy. Grunty województwa i powiatów to głównie drogi odpowiednio wojewódzkie i krajowe, położone na terenie całej gminy. W skład stanu własności gruntów wchodzi również grunty kościelne i prywatne. Duża część gruntów pozostaje z nieustaloną własnością, jednak można wysnuć wnioski, że są to głównie grunty przeznaczone pod drogi.

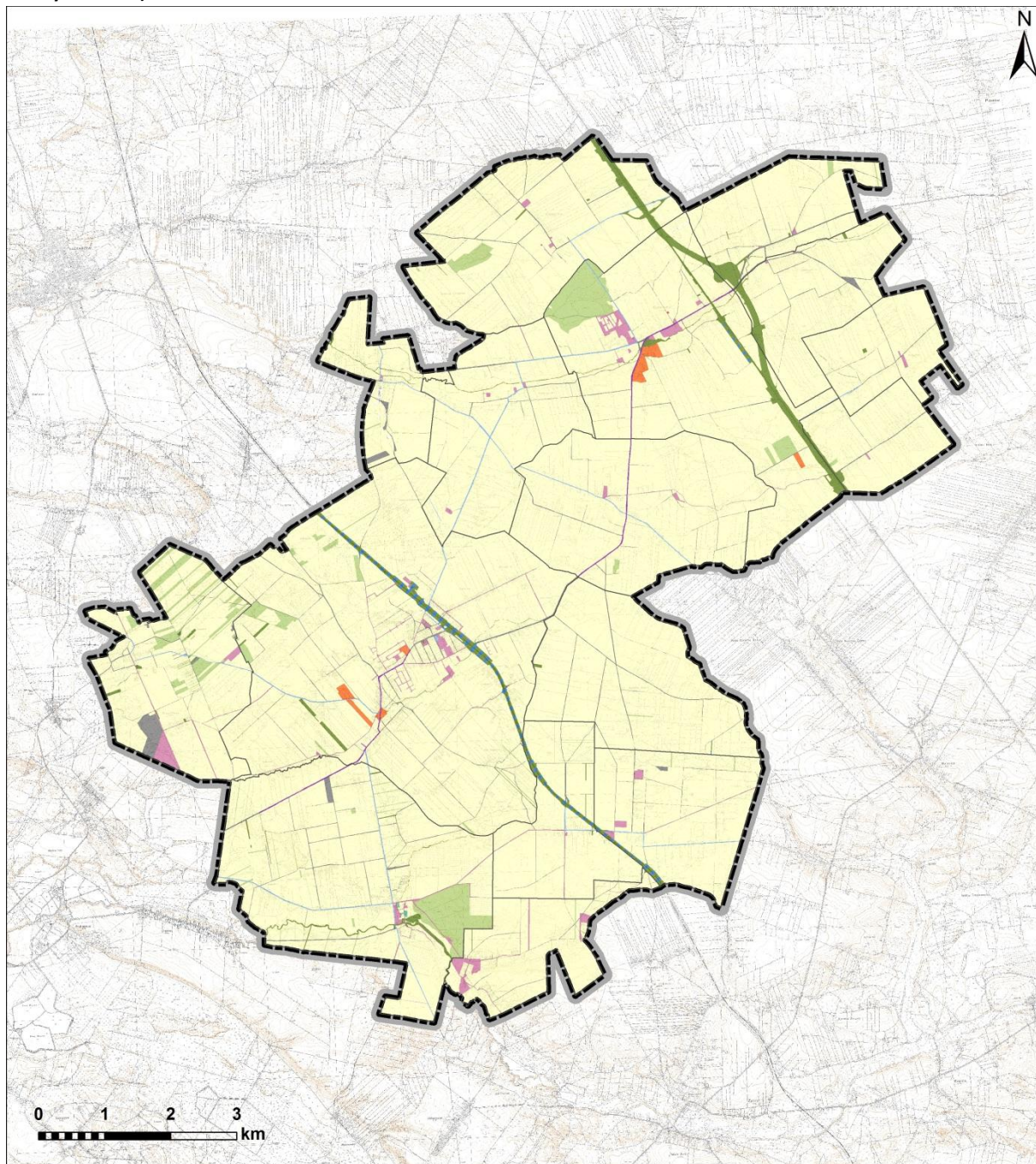
Tabela 35 Zestawienie własności gruntów na terenie gminy Sobolew (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Sobolew)

	pow. w ha	procentowy udział w pow. gminy
Grunty Skarbu Państwa	284,53	3%
Grunty wchodzące w Skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	0,80	0,0%
Grunty Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych	149,94	1,6%
Grunty pod drogi krajowe	93,93	0,9%
Grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym	45,99	0,5%
Grunty państwowych osób prawnych	0,07	0,0%



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBOLEW

Grunty województwa	14,47	0,1%
Grunty pod drogi wojewódzkie	6,18	0,1%
Grunty województwa w wieczystym użytkowaniu	0	0%
Grunty województwa - wieczyste użytkowanie osób fizycznych	0	0%
Grunty powiatów	38,39	0,4%
Grunty pod drogi powiatowe	35,23	0,4%
Grunty gminne	94,10	1%
Grunty kościelne	22,25	0,2%
PGNIG	0,08	0%
Nieustalona	144,63	1,5%

Rysunek 18 Stan własności gruntów na terenie gminy Sobolew (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Sobolew)



OZNACZENIA

-  granica administracyjna gminy
-  granice obrębów geodezyjnych

stan własności

- | | |
|---|---|
|  grunty Skarbu Państwa |  grunty gminne w użytkowaniu wieczystym |
|  grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym |  grunty kościelne |
|  grunty Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych |  grunty państwowych osób prawnych |
|  grunty województwa |  grunty wchodzące w Skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa |
|  grunty powiatu |  grunty PGNIG |
|  grunty gminne |  nieustalona |
| |  grunty prywatne |

XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

1. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych

Zasoby przyrodnicze gminy są chronione w sposób punktowy – są to głównie pomniki przyrody. Większą formą jest obszar chronionego krajobrazu, jednak obejmuje on nieduży obszar.

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu został powołany w 1986 r., natomiast obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego ze zmianami. W gminie Nadwiślański OChK obejmuje południową część gminy, gdzie dominują lasy oraz grunty rolne.

W granicach Nadwiślańskiego OChK:

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);

3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;

8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

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

3. Zakaz, o którym mowa w ust.1 pkt 4, nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nie przekraczającej 2ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nie przekraczającym 20 000m³, a działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych – zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.).

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

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczy działki o nr ew. 606 położonej we wsi Kochów, gm. Maciejowice, oraz działek o nr ew. 329 i 333 położonych w miejscowości Maciejowice, gm. Maciejowice.

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 – lipa drobnolistna;
- Rozporządzenie Nr 259 Wojewody Mazowieckiego z dnia 05 października 2001 r. w sprawie wprowadzenia pomników przyrody, określenia ich nazwy, położenia, otuliny oraz zakazów – dąb szypułkowy;
- Orzeczenie Nr 156 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Urzędzie Wojewódzkim w Siedlcach z dnia 26.10.1983 r. o uznaniu za pomnik przyrody – grupa drzew;
- Orzeczenie Nr 378 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 24.08.1973r. o uznaniu za pomnik przyrody – lipa drobnolistna;
- Orzeczenie Nr 403 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 26.09.1973r. o uznaniu za pomnik przyrody – dąb szypułkowy;
- Rozporządzenie Nr 2796 z dnia 18.04.2003 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody – wiąz szypułkowy.

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

2. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań sanitarnych

Na terenie gminy zlokalizowane są czynne cmentarze grzebalne – w Sobolewie oraz w Gończycach. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze „odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Ponadto odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m”.

3. Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

Na obszarze gminy znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne figurujące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków – elementy te podlegają ochronie, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Podjęcie jakichkolwiek prac związanych z obiektami chronionymi wymaga uzgodnień lub pozwoleń określonych w przepisach odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków..

4. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej

- Przez teren gminy przebiegają droga ekspresowa nr 17 oraz droga wojewódzka nr 807, które powodują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w ich rejonie z uwagi na niekorzystne oddziaływania. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 7, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- Na obszarze gminy znajduje się teren zamknięty ustalony na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.). Teren zamknięty obejmuje:
 - obr. 0005 Grabniak dz. ew. nr 831/6,
 - obr. 0006 Kaleń II: dz. ew. nr 395/1,
 - obr. 0015 Sobolew: dz. ew. nr 306, 309, 1189/4, 2004/1, 2373/21, 2373/24, 2373/27;

XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

W granicach gminy Sobolew nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, tj. nie wskazano udokumentowanych osuwisk²⁶.

XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

1. Udokumentowane złoża kopalin

W granicach gminy występują 4 udokumentowane złoża kopalin.

Tabela 36 Udokumentowane złoża kopalin

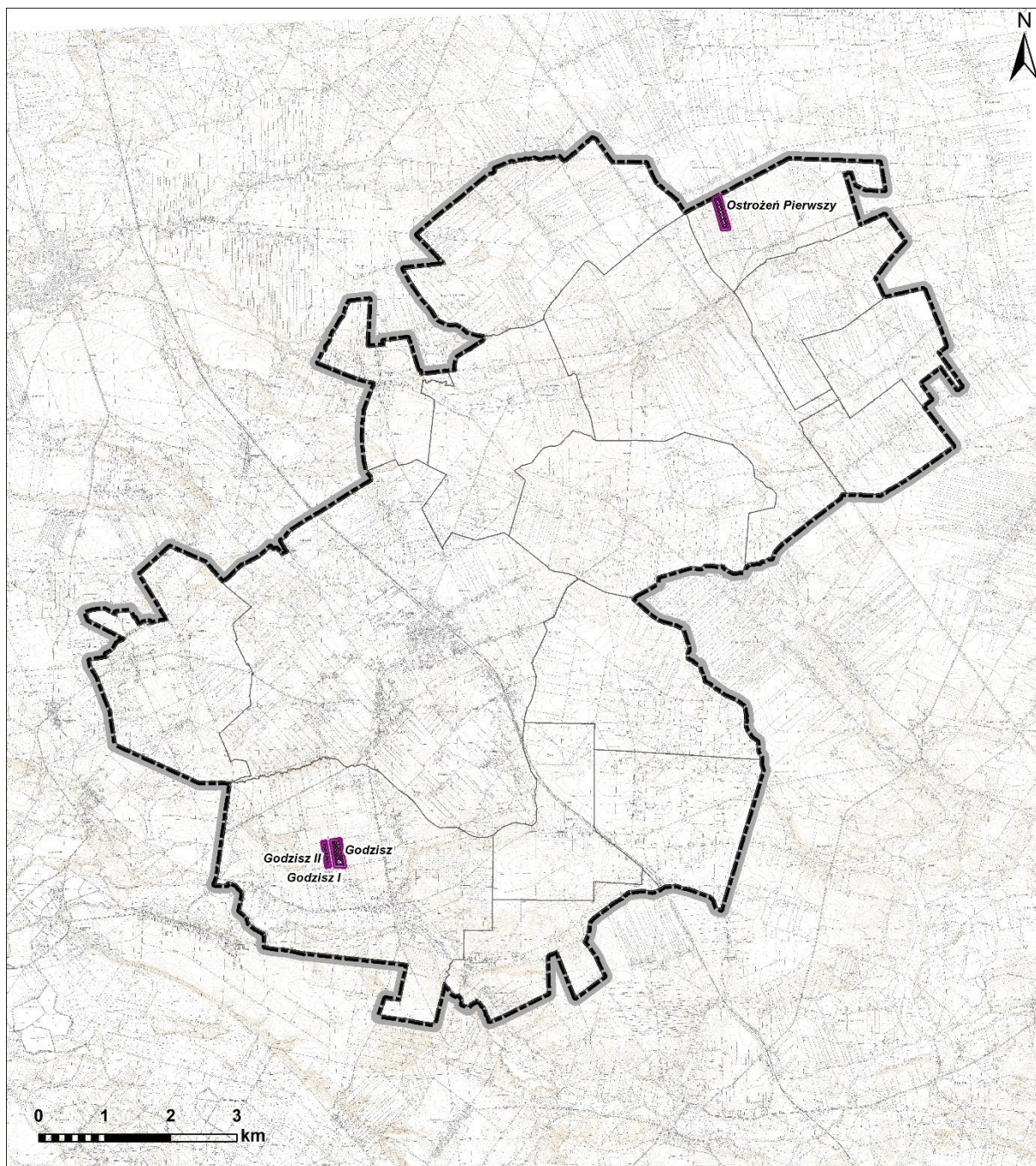
źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce, PIG-PIB 2019; System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS – karty informacyjne złóż kopalin, PIG-PIB

Lp.	Złoże	Kopalina	Nr systemowy MIDAS	Powierzchnia	Stan zagospodarowania	Rozpoczęcie eksploatacji	Zakończenie eksploatacji	Obszar i teren górniczy
1.	Godzisz	Kruszywa naturalne	16866	1,8612 ha	złoże zagospodarowane	-	-	TG, OG
2.	Godzisz I	Kruszywa naturalne	17620	2,7032 ha	złoże zagospodarowane	2016-01-02	-	TG, OG
3.	Godzisz II	Kruszywa naturalne	19589	1,3253 ha	złoże zagospodarowane	2020-06-01	-	TG, OG
4.	Ostrożeń Pierwszy	Kruszywa naturalne	18517	4,6373 ha	złoże zagospodarowane	2019-01-02	-	TG, OG






²⁶ SOPO – System Osłony Przeciwosuwiskowej, portal PIG

Rysunek 20 Udokumentowane złoża kopalin

źródło: MIDAS PIG



OZNACZENIA

-  granica administracyjna gminy
-  granice obrębów geodezyjnych
-  udokumentowane złoża kopalin
-  obszary górnicze
-  tereny górnicze

2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3. Zasoby wód podziemnych

W rejonie gminy Sobolew występują dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych:

- GZWP nr 215 Subniecka Warszawska – cała gmina;
- GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) – północno-zachodnia część gminy.

Wody głównych zbiorników wód podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto objęte mogą być dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych.

Dla wymienionych zbiorników nie opracowano dokumentacji hydrogeologicznej.

XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie gminy zlokalizowane są tereny i obszary górnicze, scharakteryzowane w tabeli.

Tabela 37 Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG)

źródło: warstwy tematyczne CBDG PIG: MIDAS – tereny i obszary górnicze kopalni; serwis MIDAS

nazwa złoża	decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	data ważności koncesji	rodzaj kopaliny	powierzchnia TG [m ²]	powierzchnia OG [m ²]
TG i OG Godzisz	RŚ.6522.7.2014 z wydana przez Starostę pow. Garwolin	31.12.2023	kruszywa naturalne	22434	18612
TG i OG Godzisz I	PŚ-II.7422.32.2015.Mł z dnia 29.04.2004 wydana przez Marszałka Woj. Mazowieckiego	30.12.2035	kruszywa naturalne	32342	32342
TG i OG Godzisz II	RŚ.6522.13.2020.AG z dnia 15 maja 2020 wydana przez Starostę Powiaty Garwolin	09.03.2030	kruszywa naturalne	16207	13253
TG i OG Ostrożeń Pierwszy	267/17/PE.I z dnia 17.05.2000 wydana przez Marszałka Woj. Mazowieckiego	31.12.2030	kruszywa naturalne	46969	46969

XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Sieć drogowa

Podstawowy układ drogowy gminy Sobolew, stanowi:

- droga ekspresowa nr 17 relacji Warszawa – Garwolin – Gończyce – Ryki – Lublin – Zamość – Hrebennie /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.

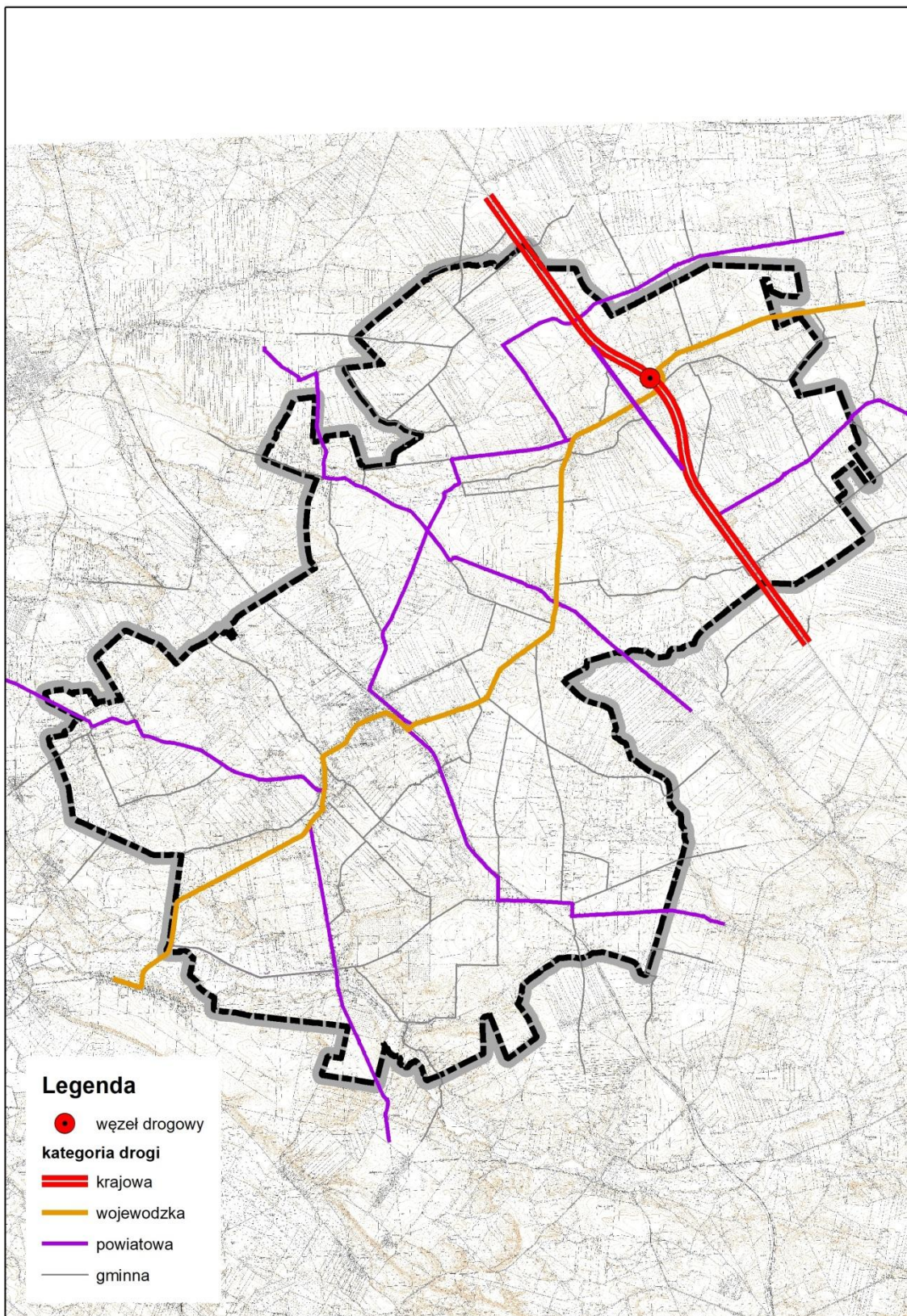
Droga wojewódzka nr 807 o przebiegu południowy zachód – północny wschód zapewnia powiązania zewnętrzne obszaru gminy jak i powiązania wewnętrzne z siecią dróg powiatowych i gminnych.

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.

Rysunek 21 Układ drogowy
źródło: opracowanie własne



2. Natężenie ruchu

Pomiary natężenia ruchu prowadzone są przez Główną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad na sieci dróg krajowych i wojewódzkich w ramach Generalnego Pomiaru Ruchu (GPR). Badania odbywają się w pięcioletnim cyklu, ostatnie pomiary miały miejsce w latach 2010 i 2015.

Tabela 38 Wyniki Generalnego Pomiaru Ruchu

źródło: Główna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

Droga	Odcinek	Liczba pojazdów	
		2010	2015
DK17/S17	Garwolin – Gończyce	14 162	15 803
	Gończyce – Ryki	12 873	14 783
DW807	Maciejowice – Sobolew – Gończyce	1 830	1 714
	Gończyce – Żelechów – gr. woj.	1 896	1 749

W porównaniu do Generalnego Pomiaru Ruchu 2010 zanotowano wzrost natężenia ruchu samochodowego na ekspresowej nr 17, szczególnie w kierunku południowym. Przyczyną zwiększającego się natężenia ruchu oraz uciążliwości spowodowanych hałasem oraz emisją zanieczyszczeń powietrza jest ciągle wzrastająca liczba pojazdów na drogach, co jest tendencją ogólnokrajową. W 2010 r. na terenie powiatu garwolińskiego zarejestrowanych było 69 692 pojazdy, w tym 48 875 samochodów osobowych. Do 2019 r. wartości te wzrosły odpowiednio do 101 899 pojazdów i 73 523 samochodów osobowych²⁷.

3. System parkowania

Miejsca parkingowe i postojowe ogólnodostępne występują na terenie gminy nielicznie. Zlokalizowane są jedynie przy budynkach użyteczności publicznej, obiektach sakralnych, a także przy usługach komercyjnych. Większość miejsc postojowych lokalizowana jest w ramach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. Równocześnie zaznacza się potrzeba wyznaczenia nowych parkingów, zapewniających obsługę terenów szkół i innych obiektów użyteczności publicznej oraz usług komercyjnych, a także cmentarzy.

W związku z charakterem zabudowy na obszarze gminy nie ma potrzeby wyznaczenia miejsc postojowych ogólnodostępnych w ramach zabudowy mieszkaniowej.

4. Komunikacja autobusowa

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.

5. 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

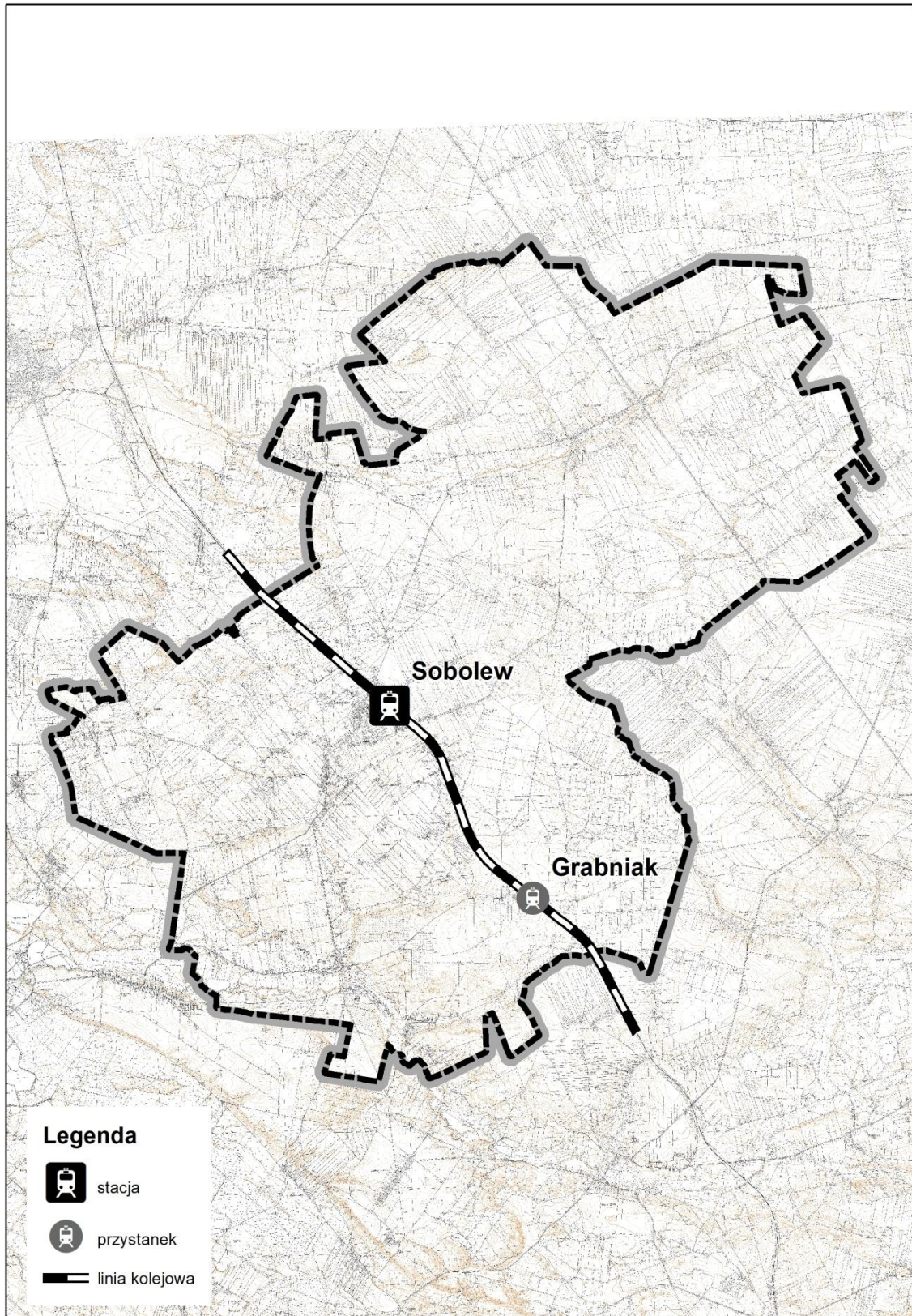
²⁷ Dane GUS BDL

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.

Rysunek 22 Komunikacja kolejowa

źródło: opracowanie własne



6. Infrastruktura rowerowa

Na terenie gminy brak jest infrastruktury rowerowej (drogi dla rowerów, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe). Komunikacja rowerowa odbywa się na zasadach ogólnych po drogach publicznych.

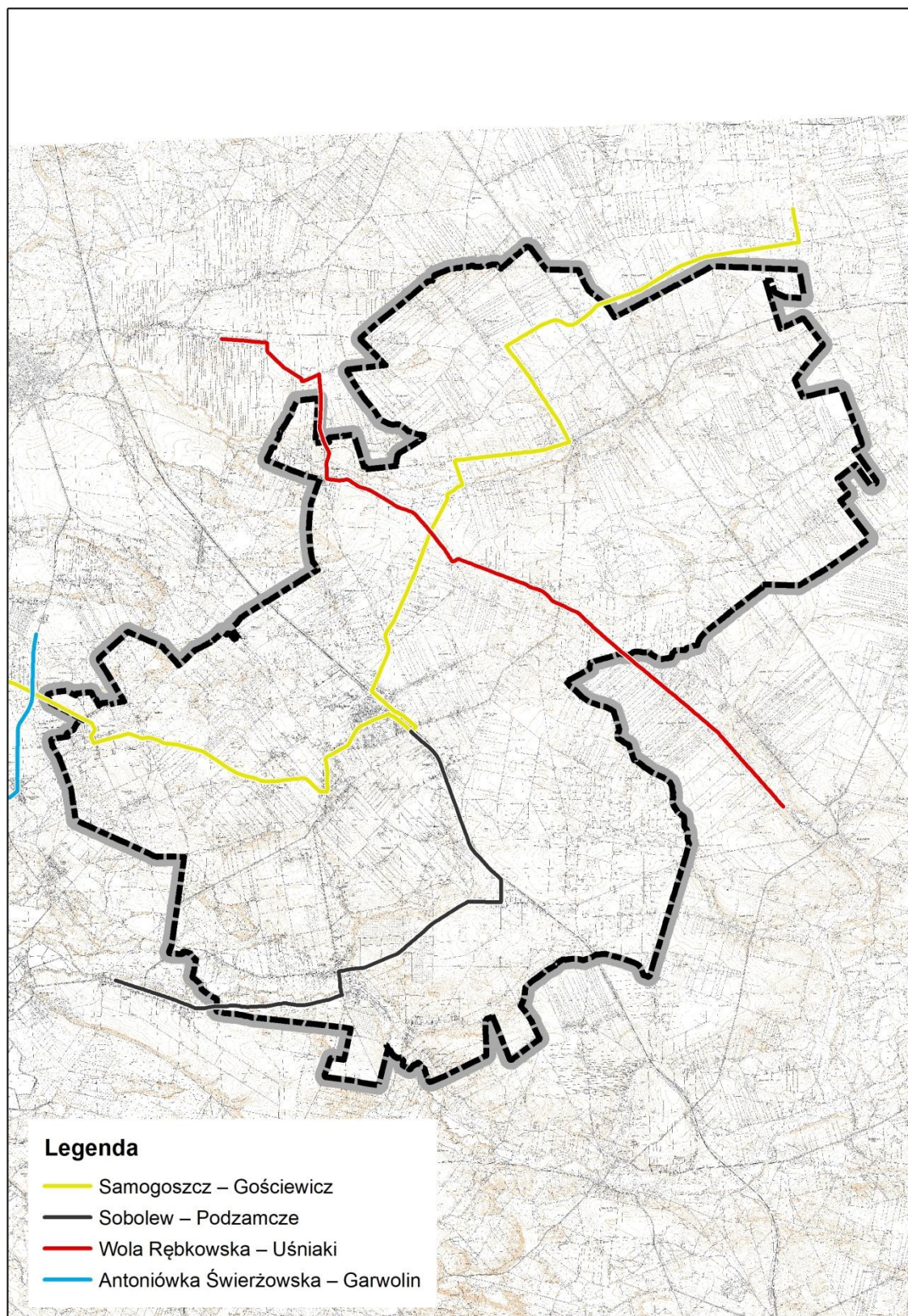
Rower może być skutecznym środkiem transportu, szczególnie w terenach o zwartej zabudowie (w gminie najbardziej predysponowany są do tego Sobolew i Gończyce), a także pomiędzy poszczególnymi miejscowościami na terenie gminy. Rozwój infrastruktury rowerowej wskazany jest wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu – przede wszystkim droga wojewódzka nr 807.

Na terenie gminy występują również szlaki rowerowe wykorzystywane głównie w ruchu turystycznym:

- Samogoszcz – Gościewicz (szlak żółty);
- Sobolew – Podzamcze (szlak czarny);
- Wola Rębkowska – Uśniaki (szlak czerwony).

Rysunek 23 Infrastruktura rowerowa

źródło: opracowanie własne



XVII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

1. 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.

2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

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 cieku 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.

3. 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.

4. Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy Sobolew przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,0 MPa Rembelszczyzna – 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.

5. 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.

6. Ciepłownictwo

Na terenie gminy Sobolew nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy.

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

7. 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 promieniowanie 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 cieplną, wykorzystywaną najczęściej do podgrzewania ciepłej wody użytkowej.

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

XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje inwestycje celu publicznego jako: „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

Zagadnienie realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostało opisane w rozdziale IX Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

XIX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Powodzie nie stanowią dużego zagrożenia dla mieszkańców gminy i ich dobytku. Cieki tworzące sieć hydrograficzną gminy Sobolew mogą powodować jedynie lokalne podtopienia w następstwie roztopów wiosennych. Są to obszary zlokalizowane wzdłuż rzeki Promnik oraz Okrzejka obejmujące głównie tereny dolin rzecznych, jak również bezpośrednio sąsiadujące tereny – głównie grunty rolne oraz leśne.

W Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (PZRP) Sobolew zakwalifikowano do gmin o umiarkowanym poziomie ryzyka.

Na terenie gminy wyznaczono obszary zagrożenia i ryzyka powodziowego na których:

- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),
- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) ,
- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

Podstawę do prowadzenia polityki przestrzennej na obszarach zagrożenia powodziowego stanowi Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły²⁸, w którym wskazano działania techniczne i nietechniczne, mające na celu ograniczenie ryzyka powodziowego.

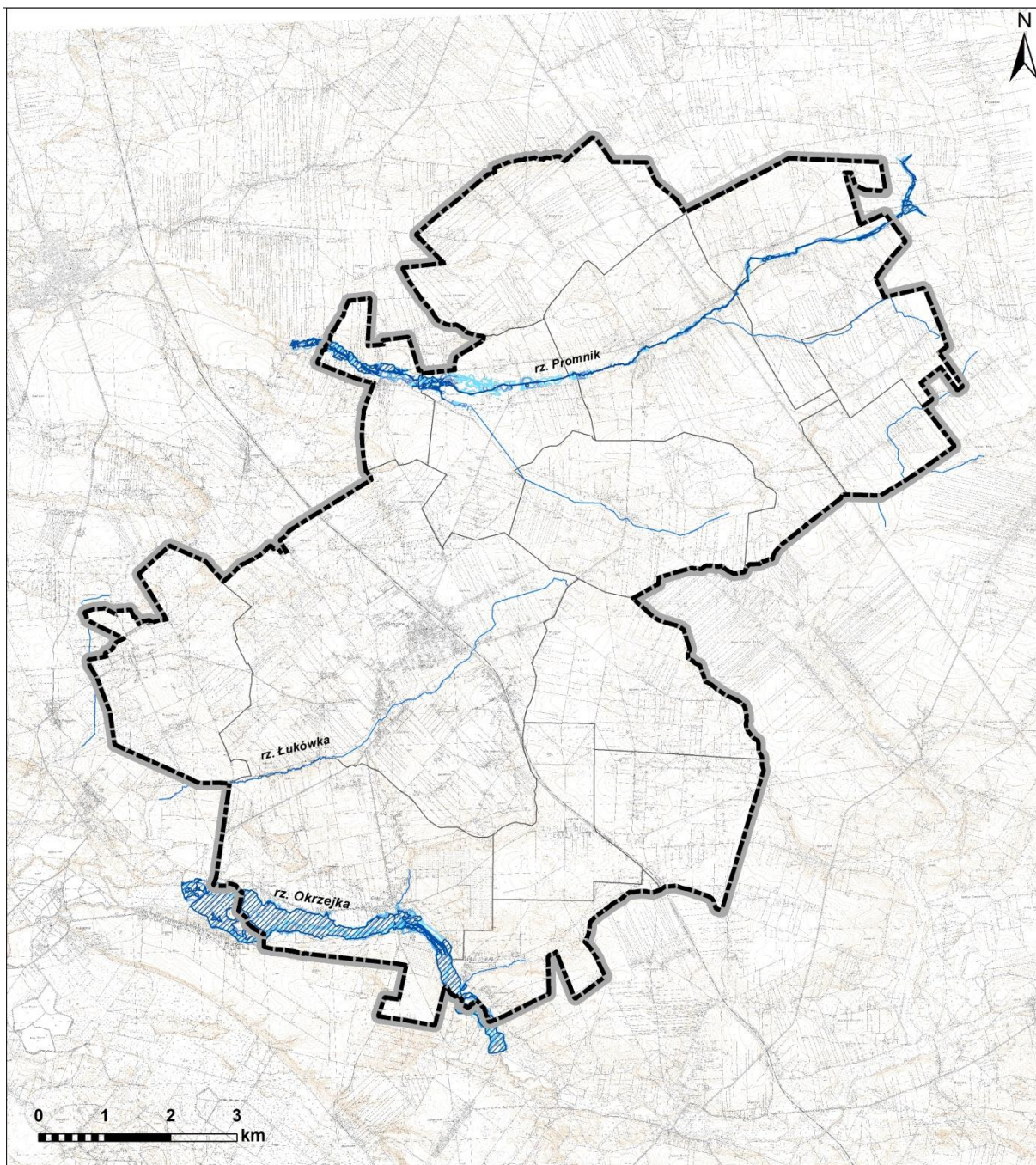
Ponadto w Planie zagospodarowanie przestrzenne województwa mazowieckiego²⁹ wskazano inwestycje celu publicznego w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej – dla gminy Sobolew nie wyznaczono żadnych działań.

²⁸ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. poz. 1841).



²⁹ Uchwała nr 22/18. Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa. W sprawie mazowieckiego.

Rysunek 24 Zagrożenie powodziowe

źródło: warstwy UD Sobolew



OZNACZENIA

-  granica administracyjna gminy
-  granice obrębów geodezyjnych
-  główne ciek
-  obszar o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (Q=10%)
-  obszar o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 100 lat (Q=1%)
-  obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 500 lat (Q=0,2%)

CZĘŚĆ B.
KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

1. Cele polityki przestrzennej

Zgodnie z celami strategicznymi określonymi w Strategii Rozwoju Gminy Sobolew na lata 2016 – 2022 zadaniem gminy będzie zapewnienie wysokiej jakości usług publicznych świadczonych przez gminę, poprawa jakości życia na obszarze gminy, wzrost jakości kapitału ludzkiego i aktywizacja zawodowa mieszkańców gminy.

Gmina Sobolew zachowa swój rolniczy charakter z jednoczesnym rozwojem zabudowy mieszkaniowej, wykorzystując lokalne zasoby oraz połączenia komunikacyjne. Gmina podejmie działania dla poprawy warunków zamieszkania i inwestowania, realizacji różnych form rekreacji i wypoczynku oraz wzmocnienia swojego wizerunku przy równoczesnym zachowaniu równowagi środowiska naturalnego.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew i przyjęte cele rozwoju zgodne ze strategią stanowią podstawę do sformułowania kierunków kształtowania struktury przestrzennej gminy, w ramach których opracowano podział obszaru gminy na tereny o różnych funkcjach.

Zrównoważony rozwój gminy Sobolew powinien być realizowany poprzez następujące działania dotyczące kształtowania polityki przestrzennej:

- w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy:
 - utrzymanie rolniczego charakteru gminy,
 - dążenie do wielofunkcyjnego rozwoju gminy przy strefowej koncentracji poszczególnych funkcji rozwojowych, zachowując właściwe proporcje pomiędzy terenami do zainwestowania a terenami otwartymi,
 - zwiększanie intensywności zabudowy w terenach już zainwestowanych i uzbrojonych oraz maksymalne zachowanie terenów otwartych – eliminacja rozpraszania zabudowy,
 - tworzenie ładu przestrzennego poprzez segregację funkcji konfliktowych, tworzenie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, nie lokalizowanie funkcji uciążliwych w zespołach zabudowy mieszkaniowej;
 - dostosowanie formy architektonicznej nowo realizowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru istniejącej zabudowy, miejscowej tradycji i otaczającego krajobrazu,
 - przygotowanie terenów pod inwestycje – wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - tworzenie warunków dla rozwoju handlu, gastronomii i rzemiosła, poprzez dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z zabudową mieszkaniową w terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej,
 - stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, przygotowanie uzbrojonych terenów pod inwestycje związane z nieuciążliwą działalnością gospodarczą dla małych i średnich przedsiębiorstw, szczególnie przy głównych szlakach komunikacyjnych (droga krajowa nr S17, linia kolejowa nr 7),

- realizacja obiektów dla potrzeb produkcji rolnej, dopuszczenie realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
- rozwój usług rekreacji i wypoczynku w ramach wyznaczonych terenów inwestycyjnych, poprzez wykorzystanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zasad jego ochrony i rekultywacji;
 - ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - zwiększenie lesistości gminy poprzez zalesianie nieużytków i gruntów rolnych słabych klas bonitacyjnych;
 - zachowanie walorów krajobrazowych i przyrodniczych, bioróżnorodności oraz równowagi ekologicznej w środowisku przyrodniczym gminy,
 - ochrona systemu powiązań przyrodniczych pomiędzy obszarami o znaczącej funkcji środowiskowej, przede wszystkim terenami leśnymi,
 - nie dopuszczanie do lokalizowania w najbliższym otoczeniu terenów i obiektów o największych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych form użytkowania terenu zagrażających równowadze środowiska,
 - poprawa jakości środowiska przyrodniczego, m.in. poprzez ograniczenie niskiej emisji, ograniczanie zanieczyszczania wód podziemnych, rekultywację terenów przekształconych w wyniku działalności człowieka,
 - planowanie i realizowanie zabudowy na terenie gminy z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska,
 - wykorzystanie walorów przyrodniczych gminy dla rozwoju rekreacji i wypoczynku,
 - uwzględnienie odrębnych zasad zagospodarowania dla terenów objętych ochroną przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - ochrona cennych obiektów i obszarów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, kształtowanie krajobrazu zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami, utrzymanie obiektów zabytkowych w dobrym stanie technicznym,
 - wykorzystanie walorów kulturowych gminy dla rozwoju rekreacji i wypoczynku,
 - ochrona ekspozycji obiektów oraz zachowanie historycznych relacji przestrzennych,
 - zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu – eksponowanie walorów kulturowych gminy w połączeniu z walorami krajobrazowymi;
- w zakresie rozwoju komunikacji:
 - modernizacja i rozbudowa sieci dróg, zapewnienie drogom parametrów technicznych odpowiednich dla danej klasy,
 - oddzielenie ruchu kołowego od pieszego i rowerowego, poprzez budowę chodników, ścieżek rowerowych, utwardzonych poboczy;

- w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:
 - poprawa wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów istniejącej zabudowy, w tym: rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej,
 - przygotowanie terenów pod nowe inwestycje poprzez kompleksowe uzbrojenie terenu –równoległa realizacja zabudowy z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną,
 - poprawa stanu istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa,
 - zwiększenie liczby gospodarstw domowych wykorzystujących odnawialne źródła energii,
 - utrzymanie istniejących systemów melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych.

Dla województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy oraz nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

W celu tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz ucytelnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznacza się następujące tereny, dla których określono kierunki przeznaczeń:

- MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ;
- MM – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, W TYM JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ;
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ;
- RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ;
- U – TERENY USŁUG;
- P – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW;
- PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB USŁUG;
- PG – TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ ZŁÓŻ;
- EW – TERENY ELEKTROWNI WIATROWEJ;
- IT – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ;
- ZPU - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ-PARK Z USŁUGAMI;
- ZC – TERENY CMENTARZY;
- R – TERENY ROLNICZE;
- RU – TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I RYBACKICH
- ZL – TERENY LASÓW;
- ZI – TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ;
- W – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH;
- KK – TERENY KOLEJOWE;
- KS – TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI.

Dla powyższych terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych

ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- intensywna zabudowa wielofunkcyjna w tym:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - usługi,
 - usługi publiczne,
 - usługi sportu i rekreacji,
 - rzemiosło,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa zagrodowa w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy według parametrów ustalonych dla terenu MU,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy oraz lokalizacja nowej według parametrów ustalonych dla terenu MU,
- obiekty zamieszkania zbiorowego,
- zieleń ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne ze szczególnym uwzględnieniem ich reprezentacyjnego charakteru,
- obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingi;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako zabudowa dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach lub nawiązująca do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi,
- koncentrowanie usług podstawowego kierunku przeznaczenia w głównych ciągach komunikacyjnych, przy miejscach o charakterze publicznym;
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie i uzupełnienie zieleni ulicznej, zieleni towarzyszącej przestrzeniom publicznym oraz zieleni wewnątrz kwartałowej towarzyszącej funkcjom mieszkaniowym i usługowym,

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- lokalizacja zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, w pasie izolacyjnym wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1953 r. Nr 52

poz. 315),

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obiektów zabytkowych, przy czym:
 - dla usług kultu religijnego – kościoł maksymalna wysokość zabudowy do 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m,
- dopuszcza się sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek kompozycyjnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla – 15% działki budowlanej, przy czym przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 45%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40%,

MM – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, W TYM JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa zagrodowa;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi,
- usługi publiczne,
- usługi sportu i rekreacji,
- usługi agroturystyczne,
- tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i rybackich,
- rzemiosło,
- place publiczne, skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako zabudowa dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach lub nawiązująca do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi,
- realizacja zabudowy zagrodowej w ramach dopełniania istniejących kwartałów zabudowy o tym przeznaczeniu,
- na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych funkcji (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa) z czytelnym wydzieleniem terenów wskazanych pod ich realizację,
- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- lokalizacja zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, w pasie izolacyjnym wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1953 r. Nr 52 poz. 315),
- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 15 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%;

MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa zagrodowa,
- usługi,
- usługi publiczne,
- usługi sportu i rekreacji;
- rzemiosło;
- place publiczne, skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako zabudowa dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach lub nawiązująca do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi,
- na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli,
- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- zakaz lokalizowania nowych budynków na terenach zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę wyłącznie istniejących budynków,

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- lokalizacja zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, w pasie izolacyjnym wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1953 r. Nr 52 poz. 315),
- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 15 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 45%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%.

RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa zagrodowa,
- tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy według parametrów ustalonych dla terenu RM,
- usługi,
- usługi agroturystyczne,
- tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane,
- zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- usługi jako dopuszczalne kierunki przeznaczenia nie mogą być łączone w ramach jednej działki budowlanej z zabudową zagrodową,
- nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako zabudowa dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach lub nawiązująca do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi,
- na zagospodarowanych terenach zabudowy zagrodowej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli,
- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,

- zakaz lokalizowania nowych budynków na terenach zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę wyłącznie istniejących budynków,

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- lokalizacja zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, w pasie izolacyjnym wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1953 r. Nr 52 poz. 315),
- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, przy czym dopuszcza się 15 m dla budynków technicznych służących obsłudze gospodarstw rolnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

U – TERENY USŁUG

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi, usługi publiczne,
- rzemiosło,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne,
- obiekty służące organizacji imprez masowych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz lokalizowania nowych budynków na terenach zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę wyłącznie istniejących budynków,

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- lokalizacja zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, w pasie izolacyjnym wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z

dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1953 r. Nr 52 poz. 315),

- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem, że:
 - dla usług kultu religijnego - kościoł maksymalna wysokość zabudowy do 25 m,
 - dla usług publicznych maksymalna wysokość zabudowy do 15 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej;

P – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- działalność produkcyjna, w tym zorganizowana w formie inkubatorów przedsiębiorczości, centrów technologicznych, wykorzystujących zaawansowane technologie
- centra logistyczne,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń urządzona i izolacyjna,
- usługi wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- obiekty zamieszkania zbiorowego, w tym hotele,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny należy otaczać zielenią izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych, usługowych, sportowo – rekreacyjnych,
- dopuszcza się utrzymanie istniejących powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 45 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej;

PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB USŁUG

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

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

- działalność produkcyjna, w tym zorganizowana w formie inkubatorów przedsiębiorczości, centrów technologicznych, wykorzystujących zaawansowane technologie
- centra logistyczne,
- usługi wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- lokalizacja zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, w pasie izolacyjnym wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1953 r. Nr 52 poz. 315),
- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny należy otaczać zielenią izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych, usługowych, sportowo – rekreacyjnych,
- dopuszcza się utrzymanie istniejących powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej;

PG – TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- powierzchniowa eksploatacja kopaliny;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
- zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów, urządzeń komunikacyjnych oraz

- urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopaliny,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopaliny w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzania rekultywacji,
 - zakaz składowania odpadów niebezpiecznych na terenach poeksploatacyjnych

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości dla obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej;

EW – TERENY PRODUKCJI ENERGI ELEKTRYCZNEJ

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- produkcja energii elektrycznej – elektrownia wiatrowa;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- od turbiny wiatrowej wskazuje się (zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – w odległości 500 m od turbiny, z zakazem realizacji nowych budynków;

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 160 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej;

IT – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, ciepłownictwem, gospodarką wodno – kanalizacyjną, gazownictwem, urządzenia i obiekty związane z paliwami płynnymi, gospodarowaniem odpadami,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej, parkingi,

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie zieleni izolacyjnej,

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

- maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i

- urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej;

ZPU – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ – PARK Z USŁUGAMI

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zieleni urządzona,
- usługi,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- oranżerie, ogrody botaniczne, ogródki jordanowskie,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy według parametrów ustalonych dla terenu ZPU,

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie jako dominującej powierzchni zieleni urzędzonej,
- kształtowanie obiektów architektonicznych i kompozycji przestrzennej wysokiej jakości,

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 65% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy –15% działki budowlanej;

ZC – TERENY CMENTARZY

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- cmentarze wraz z usługami kultu religijnego w tym kościoły i kaplice oraz usługi towarzyszące cmentarzom;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- krematorium,
- tereny zieleni urzędzonej i izolacyjnej,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- parkingi towarzyszące obsłudze cmentarzy i usług towarzyszących;

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- obowiązek uwzględniania warunków, jakie muszą spełnić tereny wyznaczone pod cmentarze pod względem sanitarnym;

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna –20% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla cmentarza –15% działki budowlanej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla usług towarzyszących cmentarzom w tym handel, dom pogrzebowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

R – TERENY ROLNICZE

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady;
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z Rozdziałem XIX części B Studium;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
- stawy hodowlane, zbiorniki retencyjne,
- zadrzewienia, zalesienia,
- zieleń nieurządzona, ciekły wodne,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z Rozdziałem III ust. 2 części B Studium,
- wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnieniem gatunków rodzimych,
- poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.).
- ochrona przed zmianą użytkowania zwartych kompleksów o najlepszych i średnich, w skali gminy, warunkach naturalnych do produkcji rolniczej.

RU – TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I RYBACKICH

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
- stawy hodowlane, zbiorniki retencyjne w ramach prowadzonej racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- zieleń nieurządzona, ciekły wodne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnianiem gatunków rodzimych,
- poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.).
- realizacja nowych obiektów budowlanych nie może przyczynić się do pogorszenia stanu ekosystemów leśnych, wodnych i lądowych.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej.

ZL – TERENY LASÓW

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy i zadrzewienia,
- zalesienia,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe, szlaki turystyczne, wiaty edukacyjne;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- parki leśne;
- użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady;

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie szlaków turystycznych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej w celach turystycznych;
- zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu sporządzone przez właściwe służby,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych.

ZI – TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zieleń izolacyjna

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- lasy i zadrzewienia, zalesienia.

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- realizacja zieleni izolacyjnej ma na celu zapewnienie odizolowania wizualnego i od ewentualnej uciążliwości terenu ZC między innymi od zabudowy mieszkaniowej.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna –80% działki budowlanej.

W – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- wody powierzchniowe

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń nieurzędzona,
- urządzenia turystyczne – mosty, kładki pieszo rowerowe, urządzenia wodne i hydrotechniczne, obiekty usług gastronomicznych na pomostach w postaci ogródków kawiarnianych i altan, porty, itp.;
- usługi sportów wodnych, kąpieliska;
- obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie naturalnej otuliny zbiorników wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej;

KK – TERENY KOLEI

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- komunikacja kolejowa oraz urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową, w tym lokalizacja dróg wewnętrznych, skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych,
- terminalne towarowe oraz obiekty infrastruktury usługowej o funkcjach transportowo-logistycznych oraz usług związanych z towarowym i pasażerskim transportem kolejowym,
- budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi,
- produkcja, składy i magazyny,
- obiekty infrastruktury technicznej, w tym maszty radiowo-telekomunikacyjne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zapewnienie dostępności do transportu publicznego,
- zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej;

KS - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- drogi, ciągi pieszo-jezdne.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

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

III. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

1. Tereny z ograniczeniami zabudowy

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- tereny objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: pomnik przyrody, obszar chronionego krajobrazu;
- strefy sanitarne wokół cmentarza – 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;
- tereny wskazane pod zabudowę przyległe 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;
- tereny przylegające do linii kolejowych, w których obowiązują przepisy określone w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- tereny kolejowe, od których została ustalona odległość w jakiej można lokalizować budowle i budynki, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- droga krajowa i wojewódzka z uwagi na ich oddziaływanie; ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- pasy technologiczne wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;

- strefy kontrolowane gazociągów na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- tereny znajdujące się w zasięgu strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

2. Tereny wyłączone spod zabudowy

- tereny lasów oznaczone symbolem ZL na zasadach określonych w Studium;
- tereny rolnicze oznaczone symbolem R;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem W.

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie środowiska bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego.

IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

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.

1. Obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody

Wskazuje się na trwałą ochronę i nadzór nad elementami środowiska poddanymi ochronie prawnej.

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

- dla Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego ze zmianą na podstawie Uchwały Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającej niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały Nr 124/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 czerwca 2013 r. zmieniającej niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- w stosunku do pomników przyrody i użytku ekologicznego obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Wskazania w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu

Podstawową zasadą polityki przestrzennej w odniesieniu do środowiska przyrodniczego, w tym krajobrazu, jest zapewnienie ciągłości przestrzennej systemu terenów przyrodniczych, z zasady chronionych przed zabudową. Poza obszarami o szczególnych wartościach, których zagospodarowanie powinno być regulowane przepisami odrębnymi – zwłaszcza przepisami ustawy o ochronie przyrody czy ustawy o lasach, wskazuje się obszary tworzące podstawowy system przyrodniczy gminy:

- doliny rzeczne, „doliny” kanałów z zielenią towarzyszącą, w szczególności dolina Okrzejki, Promnika i Łukówki;
- zbiorniki wodne i torfowiska – staw na południe od wsi Chotynia, staw Piekło pomiędzy miejscowościami Ostrożeń Pierwszy i Anielów, bagno Chotyńskie znajdujące się w zagłębieniu śródlęsnym między Gończycami a Chotynią z torfowiskami przejściowymi, fragment torfowiska wysokiego położony w lesie na zachód od Anielowa;
- lasy – głównie wzdłuż zachodnich i wschodnich granic gminy. Najbardziej zróżnicowane i wartościowe tereny leśne położone są w obrębie Godzisz oraz Sokół;
- zadrzewienia przywodne, ciągnące się wzdłuż cieków wodnych (wierzby, olsze, brzozy, kruszyna), zadrzewienia przydrożne, towarzyszące ciągom komunikacyjnym, zadrzewienia śródpolne, często porastające tereny nie użytkowane rolniczo i miedze (zarośla tarniny, dzikiej róży, jeżyn, derenia, pojedyncze drzewa);
- mozaika pól ornych, użytków zielonych i niewielkich zarośli, w tym wszelkie naturalne lub półnaturalne zbiorniki i tereny podmokłe;
- parki dworskie – w Gończycach, Chotyni, Nowej Krępie, Krępie.

Powyższe obszary należy chronić przed zabudową, zapewnić im ciągłość przestrzenną oraz ciągłość funkcji biologicznych. W przypadku terenów położonych w granicach zwartych jednostek osadniczych wskazuje się możliwość kształtowania komponowanej zieleni urządzonej pod funkcje wypoczynkowe i przystosowanej do dużej frekwencji użytkowników, niegrodzonej, natomiast tereny położone na styku zabudowy wskazane są do pełnienia funkcji buforowej, pozostawione w stanie „naturalnej”, otwartej zieleni lub w formie ekstensywnie urządzonych parków.

Uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego gminy stanowią: parki podworskie, ogródki działkowe i tereny zabudowy letniskowej, aleje drzew, cmentarze.

Określa się następujące zasady kształtowania struktury przyrodniczej i krajobrazowej:

- zachowanie obszarów lasów z możliwością przeznaczania terenów jedynie pod niezbędne inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej oraz pod funkcje związane z rekreacją;
- niewprowadzanie funkcji prowadzących do zmiany stosunków wodnych, ingerujących w ciągłość naturalnych cieków wodnych oraz zachowywanie otuliny biologicznej wokół cieków i zbiorników wodnych;
- możliwość przywracania naturalnego charakteru cieków wodnych (renaturyzacja) przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa powodziowego;
- wprowadzanie terenów zieleni w obrębie obszarów zainwestowanych oraz kształtowanie struktury zieleni przenikającej tkanekę gminną;
- kształtowanie funkcjonalnych powiązań komunikacyjnych pieszych i rowerowych wzbogaconych zielenią urządzoną, głównie nasadzeniami rzędów drzew;
- utrzymanie i pielęgnacja istniejących terenów zieleni;

- ochrona rolniczego krajobrazu rolniczego, polegająca na utrzymaniu jego mozaikowego charakteru, zapobieganiu postępowaniu niekontrolowanej sukcesji wtórnej, ochronie przed rozpraszaniem zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacją obiektów, które wpływają niekorzystnie na percepcję krajobrazu – dużych obiektów przemysłowych czy infrastrukturalnych;
- ochrona nieleśnych zbiorowisk o charakterze seminaturalnym – wszystkie użytki zielone w dolinach figurujące w ewidencji jako łąki lub pastwiska należy czynnie chronić przed zarastaniem (regularne koszenie) i zabudową;
- ochrona wyróżniających się alei drzew, w tym pielęgnacja istniejących drzew, uzupełnienie alei o nowe nasadzenia tego samego gatunku, ochrona przed uszkodzeniem korzeni i korony drzew; w przypadku realizacji nowych inwestycji w sąsiedztwie alei należy w miarę możliwości zachować walory krajobrazowe poprzez odsunięcie budynków i odpowiednie kształtowanie ekspozycji;
- zachowanie i odbudowanie zieleni przyulicznej, z zastosowaniem gatunków rodzimych, o wysokich walorach krajobrazowych oraz odpornych na zanieczyszczenie i zasolenie gruntu;
- zwiększanie obszarów zieleni izolacyjnej – zarówno od dróg, jak i obiektów przemysłowych, uciążliwych obiektów usługowych czy elementów infrastruktury technicznej; w przypadku istniejących terenów przemysłowych wskazuje się kształtowanie zieleni komponowanej.

3. Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

Stan powietrza jest dobry w zakresie zawartości metali ciężkich, tlenków siarki czy azotu, natomiast odnotowuje się przekroczenia zawartości pyłów oraz towarzyszącego im benzo(a)pirenu. Wynika to z wyraźnego w ostatnich latach spadku emisji z zakładów przemysłowych przy utrzymującym się niepokojąco wysokim poziomie emisji pochodzącej z sektora bytowo-komunalnego, czyli tzw. emisji „niskiej”. Jest to problem ogólnopolski – zanieczyszczenia powietrza pochodzą z lokalnych kotłowni węglowych i indywidualnych palenisk domowych opalanych najczęściej tanim węglem, a więc o złej charakterystyce i niskich parametrach grzewczych, oraz ze środków transportu, gdzie zanieczyszczenia gazowe powstają w trakcie spalania paliw przez pojazdy mechaniczne.

W celu ochrony jakości powietrza i walki z niską emisją należy konsekwentnie realizować zadania określone w aktualnych strategiach, planach i programach z zakresu ochrony środowiska i powietrza, a także infrastruktury technicznej i rozwoju transportu. Najważniejszymi dokumentami są: program ochrony środowiska i plan gospodarki niskoemisyjnej, a także programy ochrony powietrza i plany działań krótkoterminowych.

Dla potrzeb ograniczania niskiej emisji wskazuje się:

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
 - rozbudowa zcentralizowanych systemów zaopatrzenia w ciepło;
 - zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną;
 - popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych;

- zwiększenie udziału wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych (OZE), zwłaszcza wykorzystania mikroinstalacji:
 - montaż kolektorów słonecznych i paneli fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych – zarówno jednorodzinnych jak i zamieszkania zbiorowego, na budynkach użyteczności publicznej, usługowych itp.;
 - montaż pomp ciepła dla budynków gospodarstw indywidualnych;
 - rozważenie możliwości lokalizacji źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, ze wskazaniem na farmy fotowoltaiczne – w strefach aktywności gospodarczej;
 - rozwój niskoemisyjnego transportu zbiorowego i rowerowego.

Ponadto dla ograniczania negatywnych skutków już występujących zanieczyszczeń powietrza istotne jest zapewnienie możliwości wymiany powietrza oraz izolacja przestrzenna od źródeł zanieczyszczeń. Wskazuje się:

- utrzymanie drożności głównych korytarzy nawietrzających wskazanych jako system przyrodniczy gminy;
- utrzymanie przerw w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

4. Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego

Zagrożenie hałasem w gminie nie jest uciążliwe, ogranicza się do kilku źródeł, głównie dróg. Hałas przemysłowy stanowi znacznie mniejszą uciążliwość – pomimo występowania terenów zabudowy produkcyjnej punktowo głównie w centralnej części gminy stanowią one niewielki udział.

W odniesieniu do hałasu komunikacyjnego należy wprowadzić działania izolujące wrażliwą na hałas zabudowę (przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, szkoły, tereny rekreacyjne) od ruchu samochodowego, ograniczające ruch samochodowy oraz minimalizujące istniejące uciążliwości akustyczne:

- modernizację pozostałych dróg publicznych, poprawę stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- niewskazane jest stosowanie fizycznych barier akustycznych w formie ekranów.

W odniesieniu do pozostałych obiektów mogących generować hałas zaleca się:

- lokalizację dużych zakładów przemysłowych jedynie w wyznaczonych strefach aktywności gospodarczej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu w terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej;
- mniejsze zakłady produkcyjne zlokalizowane w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, szkół, itp. powinny być izolowane poprzez zachowanie odpowiedniej odległości oraz stosowanie zieleni izolacyjnej.

5. Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

Ochrona wód – powierzchniowych i podziemnych – dotyczy w pierwszej kolejności zachowania lub dążenia do osiągnięcia odpowiedniej jakości i ilości zasobów wodnych. Drugim aspektem jest zachowanie lub odtwarzanie właściwych im funkcji: naturalnych (lub zbliżonych do naturalnych) warunków bytowania organizmów wodnych oraz prawidłowego cyklu krążenia wody w przyrodzie

z uwzględnieniem retencji. Retencja jest pożądanym kierunkiem zagospodarowywania wód opadowych, zwłaszcza w świetle prognozowanych zmian klimatu (zagrożenia suszami), jak i z uwagi na zmniejszanie ryzyka powodziowego.

Kluczowym działaniem na rzecz poprawy jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest prawidłowa gospodarka wodno-ściekowa. Gmina posiada rozbudowaną sieć wodociągową, aktualnie korzysta z niej 82,5%³⁰ mieszkańców. Ze studni indywidualnych korzystają mieszkańcy kolonijnych zabudowań. Stopień rozbudowania sieci kanalizacyjnej jest znacznie niższy – aktualnie dostęp do sieci posiada zaledwie 35,3%³¹ mieszkańców gminy. Plany rozwojowe gminy³² zakładają rozbudowę, modernizację systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, jak również budowę sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu objęcia całej gminy siecią kanalizacyjną niezmiernie ważna jest kontrola wywozu nieczystości ze zbiorników bezodpływowych.

Odrębnym zagadnieniem jest gospodarka ściekami przemysłowymi. Odprowadzanie ścieków przemysłowych jest regulowane przez przepisy odrębne – w przypadku ich wytwarzania wymagane jest pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie ścieków do wód, ziemi lub do urządzeń kanalizacyjnych, lub też odprowadzane są do oczyszczalni ścieków przemysłowych.

W celu ograniczania spływu zanieczyszczeń, ale również podtrzymania funkcji biologicznych cieków lub zbiorników wodnych, oraz zwiększania retencji wody w gruncie, wskazuje się również:

- zachowywanie otulin biologicznych wokół cieków i zbiorników wodnych ograniczających spływ zanieczyszczeń oraz stwarzających warunki dla naturalnego, biologicznego oczyszczania się wód;
- wspieranie retencji wodnej poprzez utrzymanie zbiorników wodnych oraz terenów leśnych;
- możliwość przywracania naturalnego charakteru cieków wodnych (renaturyzacja) przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa powodziowego;
- zapobieganie spływom powierzchniowym z terenów utwardzonych, zanieczyszczonych, a zwłaszcza z terenów przemysłowych, bezpośrednio do cieków wodnych;
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska do struktur hydrogeologicznych – w rejonach wysokiego zagrożenia wód podziemnych należy ograniczać punktowe i powierzchniowe ogniska zanieczyszczeń;
- wspieranie retencji wody poprzez umożliwienie infiltracji niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu – zapewnienie utrzymania możliwie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych, zarówno w skali poszczególnych jednostek osadniczych (tworzenie skwerów, zieleńców), jak i w granicach poszczególnych nieruchomości (wyznaczenie w planach miejscowych powierzchni biologicznie czynnych o możliwie wysokich wartościach).

Ograniczeniami o mniejszym znaczeniu są:

- strefa ochrony bezpośredniej komunalnego ujęcia wody – strefa ta obejmuje zasadniczo znikome powierzchnie terenu, występujące punktowo;
- występowanie głównego zbiornika wód podziemnych – obecnie wody GZWP podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne.

³⁰ dane GUS za 2020 r.

³¹ dane GUS za 2020 r.

³² Program Ochrony Środowiska dla Gminy Sobolew na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024

6. Wskazania w zakresie ochrony gleb

Ochrona gleb na terenie gminy powinna być realizowana poprzez:

- ochronę zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy III (chronione);
- ochronę gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków oraz torfowisk, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy;
- ochronę gleby przed erozją wietrzną, m.in. poprzez pokrywanie powierzchni gleby materią organiczną w okresie od jesieni do wiosny;
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie;
- utrzymanie jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej.

7. Wskazania w zakresie eksploatacji surowców i rekultywacji

Obecnie na terenie gminy prowadzona jest eksploatacja czterech z pięciu udokumentowanych złóż kopalin – kruszyw naturalnych.

Rekultywacja wyrobisk następować będzie zgodnie z decyzją w sprawach rekultywacji i zagospodarowania. Decyzje te wydawane są przez starostę, na wniosek przedsiębiorcy, po zasięgnięciu opinii: dyrektora właściwego terenowo Okręgowego Urzędu Górniczego, dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych lub dyrektora parku narodowego (w odniesieniu do gruntów o projektowanym leśnym kierunku rekultywacji) oraz wójta.

Wskazuje się ponadto aby utrzymywać wszelkie zbiorniki wodne powstałe poprzez naturalną infiltrację wód do wyrobisk po dawnej eksploatacji kruszyw naturalnych – pozostawić je jako stawy wzbogacające strukturę przyrodniczą okolicy lub wykorzystać na cele rekreacyjne przy co najmniej częściowym utrzymaniu otuliny biologicznej zbiorników.

8. Wskazania w zakresie uzdrowisk

Na terenie gminy nie znajdują się uzdrowiska.

V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Historyczne i kulturalne dziedzictwo gminy Sobolew powinno być przedmiotem wzmożonej ochrony ze względu na wyjątkowe walory zabytkowe. Zasób obiektów o wartościach zabytkowych oraz ukształtowanych historycznie elementów struktury przestrzennej gminy stanowi o tożsamości miejsca i jego przeszłości. Ochrona powinna przebiegać w oparciu o odpowiednie działania

konserwatorskie, ale również poprzez działania uświadamiające i propagujące wiedzę o dziedzictwie kulturowym gminy Sobolew.

Celem prowadzonej w studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego, jego walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych. Do ogólnych zasad sformułowanych na potrzeby niniejszego studium, a dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, należy zaliczyć dokumentowanie, zachowanie, ochronę i propagowanie wartości dziedzictwa kulturowego. Jest to obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta z jednej strony stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości, z drugiej zaś musi godzić elementy ochrony z potrzebami adaptacji do wymogów współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Działania prowadzone w sferze ochrony dziedzictwa kulturowego powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych;
- konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy, oraz innych terenów publicznych;
- zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych;
- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych;
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych;
- dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

Przedmiotem ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego są ukształtowane historycznie, znajdujące się na terenie gminy zachowane układy, elementy struktury przestrzennej, jak również pojedyncze obiekty lub ich zespoły, o wyjątkowych walorach zabytkowych, a także świadectwa ciągłości historycznej osadnictwa na terenie gminy, w postaci zabytków archeologicznych.

Pod szczególną ochroną prawa znajdują się obiekty, obszary, zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie działania dotyczące ww. obiektów i obszarów muszą odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Studium ustala następujące zasady ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego:

- ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, przy czym wykaz obiektów objętych rejestrem jest zestawieniem otwartym, który można uzupełniać o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną prawną, jeżeli wynika to z działań bądź decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- ochrona obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także obiektów objętych ochroną w planach miejscowych, przy czym wykaz tych obiektów jest zestawieniem otwartym, który można uzupełniać o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną,
- zasada harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy i nowego zagospodarowania terenu w istniejący krajobraz kulturowy,

- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkowym sąsiedztwem,
- zasada maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej,
- zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych,
- wyeksponowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
- rewaloryzacja historycznych elementów zabytkowych w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie;
- zachowanie i ochrona przydrożnych kapliczek i figurek,
- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
- dążenie do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie gminy.

W gminie Sobolew występują obiekty zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków. Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów nimi objętych jest zestawieniem otwartym, studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady ochrony:

- wszelkie działania inwestycyjne w obiektach wpisanych do rejestru zabytków powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania należy zachować zabytkowy wystrój elewacji i wyposażenia wnętrz, utrzymać gabaryty i historyczne rozplanowanie wnętrz, stosować tradycyjne materiały budowlane o wysokiej jakości,
- ustala się priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości,
- zakaz wprowadzania urządzeń technicznych, masztów itp. na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zakaz wprowadzania funkcji kolidujących, mogących stanowić dla nich istotą uciążliwość, m.in. działalności produkcyjnej,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zachowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej, utrzymanie cech stylowych, formy, kompozycji oraz detali architektonicznych zabytkowych obiektów,

- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, szkło,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym.

W odniesieniu do obiektów o wartości kulturowej, nie objętych ochroną prawną, należy podejmować następujące działania:

- utrzymanie istniejącej zabudowy w należyтым stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektu i podniesienie standardu wyposażenia techniczno-użytkowego, z zastrzeżeniami dotyczącymi zachowania w maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektu, zewnętrznego detalu architektonicznego, a także dostosowaniu nowej funkcji i nowego programu użytkowego do specyfiki obiektu,
- zachowanie, w przypadku remontów i modernizacji, historycznego detalu architektonicznego,
- zachowanie historycznych relacji przestrzennych i obiektów wspomagających oraz zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których są zlokalizowane.

Na obszarze gminy Sobolew ustala się strefy ochrony ekspozycji. Przedmiotem ochrony są tereny bezpośrednio przylegające do kościoła p.w. św. Piotra i Pawła w Sobolewie oraz zespołu dworsko-parkowego w Chotyńcu. W granicach strefy wskazuje się obowiązek komponowania zabudowy oraz zieleni wysokiej w sposób nie przesłaniający obiektów i obszarów zabytkowych. Odstępstwo od powyższych ustaleń może nastąpić wyłącznie za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Sobolew występują 4 obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej. Studium ustala utrzymanie dóbr kultury współczesnej w dotychczasowej formie wraz z ochroną ich lokalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

W granicach administracyjnych gminy Sobolew zlokalizowanych jest 21 zabytków archeologicznych. W większości stanowiska posiadają trudny do określenia rzeczywisty zasięg i wartość poznawczą. Ocena ich wartości poznawczej tylko na podstawie rejestracji powierzchniowej (bez wnikania w struktury nawarstwień) uniemożliwia uznanie któregokolwiek z nich jako bezwartościowe. Należy wobec tego uznać, iż obszary przez nie zajmowane są dostępne do celów inwestycyjnych, pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych, których rodzaj i zakres określa Wojewódzki Konserwator Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

W obrębie zewidencjonowanych zabytków archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Wokół zabytków archeologicznych, w odległości ok. 30 m, wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Funkcjonowanie strefy ma na celu zwiększenie ochrony dotychczas odkrytych zabytków archeologicznych w gminie.

VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Polityka transportowa

Polityka transportowa gminy Sobolew powinna być oparta na zasadach zrównoważonego rozwoju. Głównym zadaniem jest usprawnienie i rozwój systemu transportowego w celu poprawy przemieszczania osób i towarów na terenie gminy jak i w ruchu tranzytowym, przy ograniczeniu uciążliwości dla środowiska.

Warunkiem realizacji zadania głównego jest dążenie do:

- rozwoju powiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi strefami polityki przestrzennej gminy,
- równomiernego rozwoju nowych terenów inwestycyjnych i infrastruktury komunikacyjnej,
- poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- budowy chodników i infrastruktury rowerowej,
- zmniejszania negatywnego oddziaływania transportu na warunki życia mieszkańców,
- usprawnienia systemu zarządzania drogami i ruchem drogowym,
- promowania niskiej emisyjności w ruchu drogowym,
- poprawa stanu nawierzchni dróg,
- współpracy z samorządami gmin sąsiednich, samorządem powiatu i województwa.

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej:

- realizacja obwodnicy miejscowości Sobolew jako drogi gminnej lub wojewódzkiej klasy głównej w zależności od zapewnionego sposobu finansowania budowy,
- utrzymanie przebiegu istniejących dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych – usprawnienie powiązań wewnętrznych gminy i obsługi terenów zainwestowanych poprzez poprawę ich nawierzchni,
- budowa nowych odcinków dróg gminnych uzupełniających układ komunikacyjny gminy, skoordynowana z budową urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej i przestrzennym rozwojem zabudowy,
- podniesienie standardu funkcjonalnego i bezpieczeństwa ruchu na wszystkich drogach, co można osiągnąć przez urządzenie ciągów pieszych i rowerowych poza jezdniami dróg, realizację chodników dla pieszych oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych,
- podniesienie bezpieczeństwa ruchu drogowego na przejazdach kolejowo-drogowych,
- wzmocnienie istniejących konstrukcji drogowych do wymagań współczesnego transportu;
- podjęcie starań o odpowiednie utrzymanie dróg powiatowych i drogi wojewódzkiej,
- zwiększenie środków finansowych na zimowe utrzymanie przejezdności sieci drogowej, a szczególnie lokalnej,
- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury rowerowej i szlaków rowerowych na terenie gminy.

2. Zasady kształtowania parametrów sieci drogowej

Określa się zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci drogowej, przedstawionej na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).

- Droga klasy ekspresowej (S17)
 - utrzymanie obecnego przebiegu drogi,
 - tranzytowy charakter drogi, powiązania komunikacyjne poprzez węzeł drogowy „Gończyce”,
 - lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi,
 - w miejscach lokalizacji terenów przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zapewnienie skomunikowania tych terenów poprzez drogi serwisowe lub drogi niższych klas.
- Droga klasy głównej (droga wojewódzka nr 807)
 - utrzymanie obecnego przebiegu drogi w klasie głównej (KDG);
 - obniżenie klasy drogi na przejściu przez miejscowość Sobolew, po realizacji obwodnicy,
 - lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi klasy głównej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi wojewódzkiej;
 - w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy głównej np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, konkretna lokalizacja dróg odbarczających drogę klasy głównej zostanie wskazana na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- Projektowana obwodnica miejscowości Sobolew
 - ustala się budowę obwodnicy miejscowości Sobolew w ciągu drogi wojewódzkiej nr 807;
 - dopuszcza się budowę obwodnicy jako drogi gminnej klasy zbiorczej lub jako drogi wojewódzkiej klasy głównej;
 - ostateczna kategoria i klasa nowej drogi stanowiącej obwodnicę będzie zależeć od uzyskanego finansowania oraz inwestora, dopuszcza się finansowanie budowy ze środków własnych gminy oraz ze środków zewnętrznych,
 - ustala się połączenie projektowanej obwodnicy z systemem komunikacyjnym gminy w miejscu wskazanych węzłów drogowych;
 - z uwagi na ewentualne uciążliwości związane z hałasem i zanieczyszczeniem powietrza w terenach zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej oraz zagrodowej i w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m wzdłuż projektowanej drogi lub lokalizację ekranów akustycznych;
 - w przypadku przebiegu obwodnicy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych lub budowlanych ustala się zapewnienie obsługi komunikacyjnej tych terenów poprzez inne istniejące drogi publiczne lub poprzez publiczne drogi serwisowe wyznaczone w ramach budowy obwodnicy;
 - dopuszcza się korekty przebiegu obwodnicy w planach miejscowych wynikające np. z większej szczegółowości opracowania lub konieczności dostosowania przebiegu w celu spełnienia wymagań środowiskowych lub technicznych.

- Drogi klasy zbiorczej
 - należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych;
 - w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy zbiorczej np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, konkretna lokalizacji dróg odbarczających drogę klasy zbiorczej zostanie wskazana na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- Drogi klasy lokalnej i dojazdowej
 - lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi klasy lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
 - możliwość lokalizacji bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych;
 - dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Dla wybranych dróg publicznych, tworzących podstawowy układ komunikacyjny w gminie Sobolew, określa się klasy techniczne, zgodnie z rysunkiem studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego). W uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w studium. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w studium klasy techniczne do określenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do zapewnienia, w jak największym zakresie, dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek budowlanych w istniejących i planowanych terenach budowlanych.

Dla dróg gminnych ustala się następujące zasady kształtowania infrastruktury drogowej:

- ulepszanie nawierzchni dróg gruntowych i żwirowych,
- remont nawierzchni dróg asfaltowych,
- modernizacja dróg pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom,
- likwidowanie zaległości w zakresie wyposażenia dróg w urządzenia typu: oznakowanie przejść dla pieszych, oświetlenie, a także parkingi publiczne w rejonie koncentracji potrzeb parkingowych.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania sieci drogowej:

- w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej), dróg dla rowerów,
- obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska,

- dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi szerokości dróg w liniach rozgraniczających, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wprowadzenie określonych szerokości.

3. Komunikacja zbiorowa

Podstawowym środkiem komunikacji zbiorowej o zasięgu ponadlokalnym jest komunikacja autobusowa. W zależności od potrzeb ludności i uwarunkowań ekonomicznych należy zapewnić odpowiednie warunki rozwoju komunikacji zbiorowej, tak aby stanowiła ona podstawowy środek komunikacji w gminie, zapewniając w ten sposób mieszkańcom przewozy do pracy, usług oraz szkół.

4. Komunikacja kolejowa

System komunikacji kolejowej opiera się na funkcjonującej linii kolejowej nr 7 relacji Warszawa Wschodnia – Garwolina – Dęblin – Lublin – Dorohusk. Wraz ze wzrostem zainteresowania połączeniami kolejowymi może nastąpić potrzeba realizacji parkingów przy przystankach kolejowych oraz wprowadzenia oferty autobusowej umożliwiającej przesiadki pomiędzy środkami komunikacji.

Przy linii kolejowej należy zachować odległość planowanych inwestycji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym.

5. Drogi dla rowerów

Gmina Sobolew nie dysponuje rozbudowanym systemem dróg rowerowych. W celu stworzenia spójnego systemu należy opracować koncepcję sieci dróg dla rowerów i szlaków rowerowych. Zaleca się wydzielenie infrastruktury rowerowej w miejscach, gdzie występuje zwiększony ruch rowerowy, przy nasilonym ruchu pojazdów samochodowych oraz wzdłuż ciągów biegnących do zespołów szkół czy terenów rekreacyjnych. Ponadto przy tworzeniu koncepcji należy zwrócić uwagę na szlaki turystyczne przebiegające przez gminę. Infrastruktura rowerowa powinna opierać się na:

- bezpieczeństwie – ograniczenie niebezpieczeństwa dla rowerzystów i innych uczestników ruchu poprzez minimalizację kolizji drogowych,
- spójności – łatwa orientacja i spójna całość z systemem lokalnych tras rowerowych,
- bezpośredniości – tworzenie tras tak aby uniknąć zbędnych objazdów, wydłużających drogę,
- wygodzie – łatwość korzystania z tras przez wszystkich rowerzystów, tak aby trasa nie wymagała nadmiernego wysiłku oraz przystosowanie odpowiednio nawierzchni, rozplanowaniu miejsc postojowych, wypoczynkowych oraz stojaków rowerowych,
- atrakcyjności – trasy powinny przebiegać przez atrakcyjne tereny oraz zapewnić rowerzystom poczucie bezpieczeństwa poprzez m.in. odpowiednie oświetlenie trasy.

6. Polityka parkingowa

Polityka parkingowa jest jednym z elementów polityki transportowej i przestrzennej gminy. Powinna ona określać zasady kształtowania przestrzennego wyznaczonych parkingów, porządkować i ograniczać możliwości parkowania w liniach rozgraniczających ulic oraz poza wyznaczonymi miejscami.

Miejsca do parkowania powinny być lokalizowane w terenie inwestycyjnym. Minimalna liczba miejsc do parkowania powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Określone wskaźniki parkingowe dotyczą inwestycji nowo powstających, w przypadku przebudowy istniejących obiektów oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych należy zbilansować zarówno istniejące jak i projektowane obiekty na danym terenie. Polityka parkingowa ma charakter ogólnych wytycznych, w planach miejscowych mogą być ustalone inne wskaźniki parkingowe w przypadku istniejącego zainwestowania terenów.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie linii rozgraniczających dróg – przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych dróg. Pożądane jest uporządkowanie systemu parkowania w rejonach koncentracji potrzeb parkingowych (szkoły, obiekty handlowe, obiekty sportowe, obiekty użyteczności publicznej, zakłady produkcyjne itp.) oraz zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży. Postuluje się, aby w uzasadnionych przypadkach w celu ograniczenia ruchu kołowego, określać maksymalną liczbę miejsc postojowych, szczególnie w obszarach o walorach krajobrazowych.

Tabela 39 Wskaźniki parkingowe

obiekty	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa	1/1 wydzielony lokal mieszkalny 1/1 wydzielony lokal użytkowy	nie określa się
usługi handlu	1 na każde 50 m ² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej	1/50 m ² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2
hotele, pensjonaty	1/2 pokoje 1/30 pokoi – miejsce dla autokaru	nie określa się
urzędy, banki, poczty	3/100 m ² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2	1/100 m ² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2
warsztaty samochodowe	1/1 stanowisko obsługi	nie określa się
obiekty oświatowe	2 miejsca na 5 stanowisk pracy	5/1 salę lekcyjną
gastronomia	1/6 miejsc konsumpcyjnych	nie określa się
obiekty kultu religijnego	1 na każde 30 m ² powierzchni całkowitej obiektu	1 na każde 50 m ² powierzchni całkowitej obiektu, nie mniej niż 5
hurtownie, magazyny	2/5 stanowisk pracy nie mniej niż 2	1/10 stanowisk pracy
zakłady produkcyjne	2/5 stanowisk pracy nie mniej niż 2	1/10 stanowisk pracy
cmentarze	2/1000m ² powierzchni	nie określa się
inne obiekty	1 na każde 30 m ² powierzchni użytkowej obiektu	1/50 m ² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2

VII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Zaopatrzenie w wodę

Dostęp do sieci wodociągowej jest jednym z elementów decydujących o dobrych warunkach życia mieszkańców. Realizacja planowego zakresu usług powinna być zapewniona przez: budowę

nowych i modernizację istniejących sieci wodociągowych, prawidłową eksploatację sieci i urządzeń wodociągowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, racjonalne zarządzanie systemem wodociągowym. Należy dążyć do zapewnienia odbiorcom odpowiedniej ilości wody pokrywającej zapotrzebowanie, a także spełniającej wymagania dotyczące jakości określone w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki wodnej.

Sieć wodociągowa wymaga stałej rozbudowy oraz modernizacji. Należy uzupełniać ją o brakujące odcinki, w szczególności na obszarach poddawanych urbanizacji oraz dążyć, by możliwie jak najwięcej odbiorców miało dostęp do sieci wodociągowej. Do głównych planowanych inwestycji w zakresie sieci wodociągowej należy budowa nowych sieci wodociągowych oraz modernizacja istniejących sieci wodociągowych. Jako główne inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę wskazuje się:

- budowa sieci wodociągowej w m. Sobolew, ul. Podlasie (długość około 365 m),
- budowa sieci wodociągowej Sobolew - Grabniak (długość około 2365 m),
- budowa sieci wodociągowej w m. Sobolew, ul. Miodowa (długość około 500 m).

Wokół ujęć wód podziemnych w m. Sobolew, m. Gończyce i m. Grabniak obowiązują strefy ochronne. Składają się one z terenu ochrony bezpośredniej, dla którego obowiązują zakazy i nakazy dotyczące zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, co wiąże się z ograniczeniami w użytkowaniu terenu.

Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację nowych ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1953 r. Nr 52 poz. 315),.

2. Odprowadzanie ścieków

Sieć kanalizacyjna podobnie jak wodociągowa wymaga stałej rozbudowy i modernizacji, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie odprowadzania ścieków i ochrony środowiska.

Jako główne inwestycje w zakresie gospodarki ściekowej wskazuje się:

- rozbudowę sieci kanalizacyjnej w miejscowości Sobolew,
- budowę oczyszczalni ścieków wraz z pierwszym etapem kanalizacji w Gończychach,
- budowę sieci kanalizacyjnej w miejscowości Gończyce,
- budowę sieci kanalizacyjnej w miejscowości Sokół.

Planowana oczyszczalnia ścieków w miejscowości Gończyce ma mieć przepustowość $Q_{dśr}$ 300 m³/d i wielkość 3000 RLM, jej budowa pozwoli na objęcie zbiorowym odprowadzeniem ścieków wschodniej części gminy.

Na obszarach, które nie są przewidziane do objęcia siecią kanalizacyjną, gospodarka ściekowa powinna zostać rozwiązana przy wykorzystaniu indywidualnych rozwiązań. Sugeruje się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków oraz atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki transportowane będą wozami asenizacyjnymi do wyznaczonego punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Przy czym wskazuje się na konieczność kontroli częstotliwości opróżniania zbiorników bezodpływowych i sposobu pozbywania się komunalnych osadów ściekowych z istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Ciepłownictwo

W gminie Sobolew zakłada się kontynuację zaopatrzenia w ciepło poprzez indywidualne kotłownie.

Należy dążyć do ograniczenia emisji zanieczyszczeń poprzez stopniowe ograniczanie wykorzystywania węgla kamiennego jako głównego nośnika energii cieplnej stosowanego do ogrzewania budynków mieszkalnych. Należy dążyć do zmniejszenia ilości zużywanego ciepła. W tym celu wskazane jest przeprowadzenie termomodernizacji budynków. Dbłość o wysoką sprawność instalacji grzewczej można osiągnąć poprzez modernizację indywidualnych źródeł ciepła oraz zachowanie dobrego stanu instalacji wewnętrznej.

4. Elektroenergetyka

Głównym kierunkiem działań w zakresie energetyki jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez zagwarantowanie odpowiedniego działania systemu energetycznego zarówno przesyłowego jak i dystrybucyjnego. Na terenie gminy zlokalizowane są obiekty, które stanowią część krajowej sieci przesyłowej i nie biorą udziału w zaopatrzeniu odbiorców w energię elektryczną.

Wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne (gdzie występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu) o szerokości:

- dla napowietrznych linii 2x400 kV – 70,0 m (35,0 m od osi linii w obie strony),
- dla napowietrznych linii 110 kV – 38 m (19 m od osi linii w obie strony).

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej.

Zakłada się, iż liczba odbiorców energii elektrycznej będzie się zwiększała. W związku z powyższym w celu zaspokojenia potrzeb wszystkich odbiorców i zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego sieć średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi powinna podlegać stałemu rozwojowi.

Na obszarze gminy Sobolew dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, a także rozbudowę, przebudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych. Nowe linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia w terenach zwartej zabudowy powinny być w miarę możliwości prowadzone jako kablowe.

Elektrownie wiatrowe względem linii elektroenergetycznych należy lokalizować tak, aby odległość każdej turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określana jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi linii, nie była mniejsza niż trzykrotna średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.

Elektrownie wiatrowe należy lokalizować poza strefą skrzyżowaniową linii elektroenergetycznych NN tj. W odległości nie mniejszej niż 17 m od osi linii o napięciu 400 kV. Nie dopuszcza się lokalizowania paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 100 m od osi słupów linii elektroenergetycznej 400 kV.

5. Gazyfikacja

Wskazuje się na utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia mieszkańców gminy Sobolew w gaz przy wykorzystaniu gazu sieciowego z sieci średniego ciśnienia oraz z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań takich jak butle gazowe i zbiorniki gazu. W miarę możliwości technicznych i uzasadnienia ekonomicznego wraz z rozwojem zabudowy powinna być rozbudowywana sieć dystrybucyjna gazociągów średniego ciśnienia w celu doprowadzenia gazu do nowych odbiorców.

W granicach gminy Sobolew planowana jest budowa gazociągu DN 300 relacji Gończyce – Jarczew, którego trasa ma przebiegać w granicy strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu DN 200 Gończyce – Siedlce. Istniejący gazociąg DN 200 zostanie przeazotowany, zmulony a następnie pozostawiony w gruncie do samoistnego zniszczenia.

W granicach gminy Sobolew przebiegają trasy gazociągów wysokiego ciśnienia, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w ich pobliżu. Dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi (dla których os strefy pokrywa się z osią gazociągu), które wynoszą:

- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 Rembelszczyzna – Wronów:
 - do budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 65 m,
 - do budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej – 35 m,
 - do wolnostojących budynków niemieszkalnych – 30 m,
 - do obiektów zakładów przemysłowych – 50 m
 - do przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów oraz studzienek mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 30 m,
 - do przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów oraz studzienek niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 14 m;
 - do napowietrznych linii telekomunikacyjnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 1,0 kV – 4,0 m,
 - do napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 1,0 kV do 30 kV oraz do stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV – 10 m,
 - do napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 30 kV do 110 kV oraz do stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15,0 kV – 20 m,
 - do napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 110 kV – 30 m;
- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 Rembelszczyzna – Wronów na przebudowanym odcinku – 8 m,
- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN200, DN150 :
 - do budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 70 m,
 - do budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej – 40 m,
 - do wolnostojących budynków niemieszkalnych – 30 m,
 - do obiektów zakładów przemysłowych – 50 m
 - do przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów oraz studzienek mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 30 m,

- do przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów oraz studzienek niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 10 m;
- do napowietrznych linii telekomunikacyjnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 1,0 kV – 4,0 m,
- do napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 1,0 kV do 30 kV oraz do stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV – 10 m,
- do napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 30 kV do 110 kV oraz do stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15,0 kV – 20 m,
- do napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 110 kV – 40 m;
- od planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 Gończyce – Jarczew – 6 m.

W granicach gminy Sobolew dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących gazociągów oraz budowę nowych gazociągów.

6. Gospodarka odpadami

Dokumentami wyznaczającymi kierunki w zakresie gospodarki odpadami w gminie Sobolew jest Krajowy Plan Gospodarki Odpadami oraz Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024.

Głównymi kierunkami planu w zakresie odpadów komunalnych jest m.in.:

- zapobieganie powstawaniu odpadów,
- ograniczenie ilości odpadów unieszkodliwionych przez składowanie,
- rozwijanie selektywnego zbierania odpadów, w sposób umożliwiający przygotowanie do ponownego użycia i recyklingu odpadów,
- zwiększanie świadomości społeczeństwa na temat należytego gospodarowania odpadami komunalnymi,
- zmniejszenie masy powstających odpadów,
- zwiększanie świadomości społeczeństwa na temat właściwego gospodarowania odpadami komunalnymi, w tym odpadami żywności i innymi odpadami ulegającymi biodegradacji,
- doprowadzenie do funkcjonowania systemów zagospodarowania odpadów zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami,
- zmniejszenie udziału zmieszanych odpadów komunalnych w całym strumieniu zbieranych odpadów (zwiększenie udziału odpadów zbieranych selektywnie),
- zaprzestanie składowania odpadów ulegających biodegradacji selektywnie zebranych,
- zaprzestanie składowania zmieszanych odpadów komunalnych bez przetworzenia,
- zmniejszenie liczby miejsc nielegalnego składowania odpadów komunalnych
- monitorowanie i kontrola postępowania z frakcją odpadów komunalnych wysortowywaną ze strumienia zmieszanych odpadów komunalnych i nieprzeznaczoną do składowania (frakcja 19 12 12),
- zbilansowanie funkcjonowania systemu gospodarki odpadami komunalnymi w świetle obowiązującego zakazu składowania określonych frakcji odpadów komunalnych i pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, w tym odpadów o zawartości ogólnego węgla organicznego powyżej 5 % s.m. i o ciepłe spalania powyżej 6 MJ/kg suchej masy, od 1 stycznia 2016 r.

Planowane przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami zawierają również działania informacyjno-edukacyjne. Ponadto, należy dążyć do wykrywania i likwidacji „dzikich wysypisk”, a także kontrolować utylizację azbestu. Niezbędny jest nadzór funkcjonujących podmiotów gospodarczych pod kątem właściwego postępowania z odpadami.

Na terenie gminy Sobolew nie przewiduje się terenów przeznaczonych na cele składowania i unieszkodliwiania odpadów.

7. Odnawialne źródła energii

Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii jest kierunkiem zgodnym z polityką zarówno województwa mazowieckiego jak i kraju.

Na terenie gminy Sobolew funkcjonuje elektrownia wiatrowa w miejscowości Sokół o mocy 2 MW.

W gminie Sobolew występują dogodne warunki do rozwoju energetyki słonecznej. W granicach terenów rolniczych wyznacza się obszary, na których dopuszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – tereny produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych, w miejscach wskazanych na rysunku kierunki zagospodarowania przestrzennego (zał. nr 2b), wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze.

Największe możliwości występują w zakresie mikro- oraz małych instalacji wykorzystujących energię słoneczną oraz biomasę (m. in. kotły na biomasę). Istnieje możliwość wykorzystania OZE w budynkach użyteczności publicznej, budynkach mieszkalnych oraz sektorze usługowym. Generacja rozproszona pozwoli na wzrost produkcji energii z OZE oraz zmniejszenie strat podczas przesyłu energii.

Planowana jest m. in. budowa 4 instalacji fotowoltaicznych, o mocy 40 kW każda, przy Stacjach Uzdatniania Wody w Sobolewie, Grabniaku, Gończycach oraz przy oczyszczalni ścieków w Sobolewie.

VIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- obiektów usług publicznych,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętymi programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- cmentarzy,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Potrzeby inwestycyjne gminy Sobolew, związane z lokalizacją nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, również mogą dotyczyć

inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, takich jak rozbudowa sieci drogowej i infrastruktury technicznej o dodatkowe odcinki w terenach dotychczas niezabudowanych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKLANYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2018 roku określa następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należące do zadań podstawowych i potencjalnych:

- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 807 na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 17 do granicy województwa mazowieckiego i lubelskiego (etap I opracowanie dokumentacji),
- Budowa drogi S17 Garwolin – Kurów – inwestycję zrealizowano,
- Prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku Warszawa – Otwock – Dęblin – Lublin – inwestycję zrealizowano,
- Budowa linii 400 kV wraz ze zmianą układu sieci najwyższych napięć pomiędzy aglomeracją warszawską a Siedlcami (pomiędzy nacięciami linii Stanisławów – Narew, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Siedlce Ujrzanów) – inwestycję zrealizowano,
- Budowa gazociągu Rembelszczyzna – Wronów (rozbudowa istniejącego gazociągu).

Na obszarze gminy mogą zostać zlokalizowane inwestycje celu publicznego realizowane w ramach zadań, ujętych w ww. dokumencie, dla których nie ustalono konkretnej lokalizacji, lub ujęto ją np. jako całe województwo mazowieckie lub powiat garwoliński.

X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalają obowiązek określenia w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którymi są:

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary przestrzeni publicznej.

Na terenie gminy Sobolew nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, ani obszarów przestrzeni publicznej.

XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

1. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy Sobolew wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

2. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Gmina przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Godzisz.

Poza wymienionymi powyżej obszarami wskazane jest opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w etapach, realizowanych w zależności od bieżących potrzeb. W pierwszej kolejności powinny być opracowane plany w terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium. Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy powinno być, w przypadku podjęcia opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przeciwstawienie się tendencjom dalszego rozpraszania zabudowy i oczekiwaniom przeznaczania na cele budowlane dowolnie wskazanych terenów, położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub w terenach o silnej ekspozycji krajobrazowej.

XII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Wskazania w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Znaczna część gminy stanowi użytki rolne, jednak większość terenów pokrywają gleby słabej jakości, gleby bielcowe i pseudobielcowe, szczególnie rozpowszechnione we wschodniej i północno-wschodniej części gminy. W obniżeniach terenu, w dolinach rzek i cieków wodnych występują gleby

torfowe, mułowe i glejowe oraz mady brunatne i właściwe. Najmniejszy jest udział gleb brunatnych wylugowanych, czarnych ziem oraz gleb murszowo mineralnych.

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

Głównym walorem rolnictwa w gminie jest jego rola w kształtowaniu krajobrazu, w tym terenów otwartych, oraz kształtowaniu systemu przyrodniczego poprzez różnicowanie siedlisk. Rolnictwo ekologiczne jest szansą dla rozwoju tej gałęzi gospodarki. Głównymi zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy są:

- ochrona przed zabudową terenów rolniczych, otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym gminy, poprzez niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy;
- utrzymanie użytków zielonych;
- zalesianie gruntów rolnych tylko w przypadku konieczności stabilizacji gruntu; zakazuje się zalesiania użytków zielonych (łąk i pastwisk) oraz torfowisk;
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nad ciekami oraz otoczeniu zabudowy, ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe;
- modernizacja istniejących gospodarstw rolnych w celu podniesienia jakości i konkurencyjności produktów rolnych;
- rozwój lokalnego rynku zbytu produktów rolnych w tym wspieranie lokalnych gospodarstw ekologicznych.

2. Wskazania w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi 27,1%³³. Kompleksy leśne na terenie gminy Sobolew położone są głównie wzdłuż zachodnich i wschodnich granic gminy. Kompleksy te są rozdrobnione i rozproszone na całej powierzchni gminy. Największe powierzchniowo kompleksy lasów państwowych to uroczyska Godzisz, Chotynia i Krępa. Wśród lasów niepaństwowych największe znajdują się w miejscowościach: Sobolew Godzisz i Gończyce.

Na terenie gminy Sobolew występują również lasy ochronne – ich powierzchnia wynosi 15,7 ha, są to lasy wodochronne w miejscowości Gończyce (uznane decyzją Ministra Środowiska o uznaniu lasów ochronnych – DL.lp-0233-3-/02 z dnia 07.11.2002 r.).

Gospodarka leśna na terenie gminy powinna uwzględniać:

- zachowanie zwartych kompleksów lasów o charakterze naturalnym i zbliżonym do naturalnego;
- prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o plany urządzania lasu, w tym uproszczone plany urządzania lasu;
- ochronę różnorodności biologicznej oraz wielofunkcyjność i zrównoważony rozwój lasów;
- odnawianie powierzchni gatunkami zgodnymi z typem lasu określonym dla poszczególnych typów siedliskowych lasu;
- usuwanie w trakcie cięć gatunków obcych;

³³ dane GUS za 2019 r.

- prace związane z wycinką w miarę możliwości prowadzić w okresie zimowym;
- utrzymanie funkcji ochronnych lasów;
- ochrona ostoi zwierząt;
- zalesianie gruntów rolnych tylko w przypadku konieczności stabilizacji gruntu; zakazuje się zalesiania użytków zielonych (łąk i pastwisk);
- zalesianie nieużytków z wyjątkiem terenów występowania torfowisk.

XIII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

1. Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej

W obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi najważniejszą zasadą jest ograniczanie możliwości lokalizacji nowych budynków w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego (MZP).

Powodzie nie stanowią dużego zagrożenia dla mieszkańców gminy i ich dobytku. Cieki tworzące sieć hydrograficzną gminy Sobolew mogą powodować jedynie lokalne podtopienia w następstwie roztopów wiosennych. Są to obszary zlokalizowane wzdłuż rzeki Promnik oraz Okrzejka obejmujące głównie tereny dolin rzecznych, jak również bezpośrednio sąsiadujące tereny – głównie grunty rolne oraz leśne.

W Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2018 r. Sobolew zakwalifikowano do gmin o umiarkowanym poziomie ryzyka.

W zakresie ochrony przed powodzią na rysunku Studium wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Prawie Wodnym.

2. Wskazania w zakresie ochrony przeciwsuwiskowej

W granicach gminy Sobolew nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, tj. nie wskazano udokumentowanych osuwisk³⁴.

XIV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach administracyjnych gminy Sobolew występują udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze przeznaczone pod eksploatację kopalin. Na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) powyższe tereny zostały oznaczone symbolem PG jako tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin. Eksploatacja złóż może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie, zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Na obszarze gminy nie ustala się filaru ochronnego w żadnym złożu kopaliny.

³⁴ SOPO – System Osłony Przeciwsuwiskowej, portal PIG

Teren zakładu górniczego należy odpowiednio zabezpieczyć i w widoczny sposób oznaczyć przez umieszczenie tablic informacyjnych i ostrzegawczych. Ruch zakładu górniczego winien być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zapewnieniu:

- bezpieczeństwa powszechnego,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- prawidłowej i racjonalnej gospodarki złożem,
- ochrony środowiska,
- zapobiegania szkodom.

XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

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), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy nie występują tereny wymagające przekształceń.

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

Na terenie gminy nie wskazuje się obszarów wymagających rehabilitacji oraz remediacji.

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny znacznie przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalni (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Aktualnie prowadzona jest eksploatacja złóż. W przyszłości, po wyczerpaniu zasobów 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.

XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Dla gminy sporządzony został Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022, przyjęty uchwałą Nr XXI/158/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 2 listopada 2020 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 użytkowników³⁵.

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 lokalami użytkowymi 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.

³⁵ Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022

XVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

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 Studium 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 (obręb Sobolew), 395/1 (obręb Kaleń II), 821/6 (obręb Grabniak). Tereny te zostały oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) jako tereny zamknięte.

W Studium nie wyznacza się dla tego terenu stref ochronnych, zasady zagospodarowania terenu określają przepisy odrębne. 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.

XIX. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

W studium wskazuje się granice obszarów, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – elektrownie fotowoltaiczne, oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym, wskazane obszary nie obejmują:

- wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641),
- urządzeń innych niż wolnostojące,

których realizacja nie wymaga zgodnie z ustawą wskazywania w studium obszarów ich rozmieszczenia.

Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru. Elektrownie wiatrowe należy lokalizować poza strefą skrzyżowaniową linii elektroenergetycznych NN tj. W odległości nie mniejszej niż 17 m od osi linii o napięciu 400 kV. Nie dopuszcza się lokalizowania paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 100 m od osi słupów linii elektroenergetycznej 400 kV. Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

Na terenie gminy Sobolew funkcjonuje elektrownia wiatrowa w miejscowości Sokół o mocy 2 MW, od której wskazano na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

XX. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy, nie jest ścisłym przesądzeniem faktycznych granic zainwestowania i użytkowania terenów, zgodnie z poniższymi ustaleniami; ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej z zastrzeżeniem pkt 2.
2. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, dlatego dopuszcza się możliwość poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonych w studium terenów o działki lub ich części bezpośrednio do nich przylegające o nie więcej niż 50 m z zastrzeżeniem pkt 3.
3. Korekta zasięgu poszczególnych obszarów i terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, a w szczególności w oparciu o zasadę:
 - kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium;
 - integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej;
 - konieczności realizacji inwestycji celu publicznego;
 - nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy;
 - nienaruszalności zasobów kulturowych;

- nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.
4. Dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
 5. Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego. Dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu wyznaczonych dróg publicznych na etapie sporządzania planu miejscowego, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg.
 6. Na etapie miejscowego planu, należy uzupełnić lokalny układ komunikacyjny, który nie został wskazany w studium, w celu określenia obsługi komunikacyjnej danych terenów.
 7. W opracowanym planie miejscowym istnieje możliwość realizacji dróg publicznych nie ustalonych na rysunku studium. Dopuszcza się również możliwość zmiany przebiegu dróg lub zaniechanie realizacji drogi ustalonej na rysunku, jeżeli utrzymany zostanie kierunek powiązań komunikacyjnych wyznaczony daną drogą w studium.
 8. W przypadku braku realizacji projektowanego układu komunikacyjnego należy przyjąć przeznaczenie terenu tożsame z przeznaczeniem w sąsiedztwie terenu, w którym wyznaczono przebieg układu komunikacyjnego.
 9. Wskazane w Studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne. Warunkiem zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Na etapie sporządzania miejscowego planu dopuszcza się uaktualnienie przebiegu stref technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury na podstawie przepisów odrębnych lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń.
 10. Dopuszcza się dostosowanie granic osuwisk wyłącznie do aktualnych danych PIG, SOPO, oraz kart osuwiskowych, na etapie sporządzania planu miejscowego.
 11. Dopuszcza się zmianę ustalonych w Studium parametrów i wskaźników urbanistycznych, nie więcej jednak niż o 20%.
 12. Określona maksymalna wysokość zabudowy nie wyklucza sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek kompozycyjnych, kształtujących atrakcyjne zamknięcia widokowe czy panoramy.
 13. Wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, kominów, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych;
 14. W przypadku, gdy wskaźniki określone w obowiązujących planach miejscowych (w dniu uchwalenie Studium) są inne, niż wskazane w studium, dopuszcza się utrzymanie wskaźników na poziomie określonym w planie.
 15. Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach funkcji innych niż określone w studium, a wynikających ze stanu faktycznego (jeżeli stanowią one uciążliwości dla terenów sąsiednich, należy dążyć do ograniczenia tej uciążliwości).

16. Na etapie miejscowego planu nową zabudowę w strefach konserwatorskich należy dostosować do kompozycji przestrzennej i architektonicznej danego miejsca z uwzględnieniem wartości zabytkowych i kompozycyjnych.
17. Dopuszcza się korektę granic stref ochrony konserwatorskiej ujętych w Studium na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się na etapie planu miejscowego zmianę w oparciu o uaktualnione przebiegi granic.
18. Odległość zabudowy od cieków wodnych należy przyjąć wg obowiązujących przepisów na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
19. Uwzględnienie w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
20. Na etapie tworzenia planów miejscowych, przy wyznaczaniu linii zabudowy od dróg i terenów kolejowych, należy uwzględnić strefy uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi.
21. Dopuszcza się wskazanie w planie zaktualizowanych elementów (w trybie określonym w przepisach odrębnych) wynikających z dokumentów typu: ewidencja obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki Odpadami i tym podobnych;
22. Dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w Studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ustalać je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż pozostaną w zgodności do przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej;
23. Uściślenie przebiegu granic stref wynikających z przepisów odrębnych nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dopuszcza się uaktualnienie przebiegu stref na podstawie przepisów odrębnych.
24. W przypadku niezyskania zgody na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla obszarów wskazanych w Studium, dopuszcza się pozostawienie odpowiednio terenu rolnego lub lasów w planie miejscowym.
25. Dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w Studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu.

XXI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Rada Gminy w Sobolewie podjęła uchwałę nr XXVI/207/2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, która stanowi podstawę sporządzenia studium. Granicami obszaru objętego studium są granice administracyjne gminy.

Zasadność zaktualizowania studium wynika z:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- potrzeby posiadania przez Radę Gminy aktualnej wersji studium, służącej jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy, nie naruszając aktualnej wersji studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Przyjęte w studium rozwiązania związane z gospodarowaniem przestrzenią posiadają przede wszystkim zadania wiążące się z:

- podporządkowaniem działalności w sferze aktywizacji i przekształceń społeczno-gospodarczych na terenie gminy, zachowaniu, wzmocnieniu wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych na zasadzie ekorozwoju, poprzez:
 - utrzymanie rolniczego charakteru gminy,
 - poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
 - poprawę ładu przestrzennego na terenie gminy,
 - ochronę krajobrazu,
 - ochronę obiektów i zespołów zabytkowych,
- kompleksowym kształtowaniem prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie:
 - gospodarki przestrzennej,
 - zadań długookresowych, dotyczących szczególnie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- lokalizacją potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach produkcyjnych i terenach usług,
- budownictwem mieszkaniowym, a szczególnie terenami dla jego realizacji.

Przedstawione w treści studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do wyżej wymienionych zadań między innymi poprzez określenie:

- miejsca gminy w systemie osadniczym kraju oraz jej związków z otoczeniem (poprzez układy przyrodnicze, kulturowe, transportowe),
- systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania go jako waloru rozwojowego,
- dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i wykorzystania go jako waloru rozwojowego,
- kierunków zagospodarowania gminy, uwzględniających potrzeby lokalizacji zespołów działalności gospodarczej, zespołów mieszkaniowych, usługowych,
- zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną poprzez planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzeni.

Przyjęte w studium kierunki rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Strategii rozwoju województwa mazowieckiego oraz Strategii Rozwoju Gminy Sobolew na lata 2016–2022.

Stosunek do przedstawionych uwarunkowań rozwoju, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania polityki przestrzennej, znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w studium

kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy oraz politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej, infrastruktury technicznej. W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju Gminy Sobolew i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informację o wykorzystanych materiałach i źródłach informacji, analizy planistyczne sporządzone w trakcie opracowania studium oraz dokumenty związane z poszczególnymi fazami procedury sporządzania studium zawiera dokumentacja planistyczna.

Południowo-zachodnia część gminy znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 8 ww. Rozporządzenia w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. W południowo-zachodniej części gminy wprowadzono tereny budowlane oznaczone symbolami RM, MN, PU, U, MM w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Okrzejki na terenach już zainwestowanych.