

Załącznik Nr 1  
Do Uchwały Nr XXII/94/05  
Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach  
Z dnia 30 marca 2005 r.

## **WÓJT GMINY SOBIEŃ JEZIORY**

**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.**  
**UL. BATOREGO 16, 02-591 WARSZAWA**

### **ZMIANA**

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBIEŃ JEZIORY**

**zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/15/02 Rady Gminy SobieŃ Jeziorzy  
z dnia 30 grudnia 2002 r.**

**w części obejmującej obszar wsi SobieŃ Biskupie,  
SobieŃ Szlacheckie i SobieŃ Kielczewskie Drugie**

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy  
*mgr inż. Wiesław Zapaśnik*

-----  
**Warszawa / SobieŃ Jeziorzy 2004**

## **ZESPÓŁ AUTORSKI**

### **Główny Projektant**

**Mgr inż. arch. Marcin Świetlik**

### **Autorzy:**

**Mgr inż. Piotr Jaworski**

**Mgr Jacek Skorupski**

**Załącznik Nr 1**  
**do Uchwały Nr .....**  
**z dnia ..... 2004 r.**  
**Rady Gminy Sobienie Jeziory**

**TEKST ZMIANY STUDIUM**

## **SPIS TREŚCI**

I. Wprowadzenie	str. 2
II. Uwarunkowania przekształceń zagospodarowania przestrzennego	str. 4
Istniejące zagospodarowanie i struktura funkcjonalno – przestrzenna	str. 4
Obowiązujące dokumenty planistyczne	str. 5
Środowisko przyrodnicze	str. 7
Dziedzictwo kulturowe i zabytki	str. 12
Ludność i zatrudnienie	str. 13
Komunikacja	str. 14
Infrastruktura techniczna	str. 15
Wnioski	str. 16
III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	str. 18
IV. Przepisy końcowe	str. 22
V. Synteza i uzasadnienie przyjętych rozwiązań	str. 24

## **I. Wprowadzenie**

### **§1**

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Sobienie Jeziory (STUDIUM) został opracowany jako realizacja Uchwały Nr XVII/61/04 z dnia 30 czerwca 2004 roku Rady Gminy Sobienie Jeziory.

Zmiana STUDIUM została przygotowana w zakresie i trybie określonym Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

Analizowany w opracowaniu obszar obejmuje południowo-wschodnią część sołectwa Sobienie Biskupie oraz centralną część sołectwa Sobienie Szlacheckie i północny fragment sołectwa Sobienie Kielczowskie Drugie. Granice obszaru opracowania oraz położenie w gminie Sobienie Jeziory ilustruje załączony schemat.

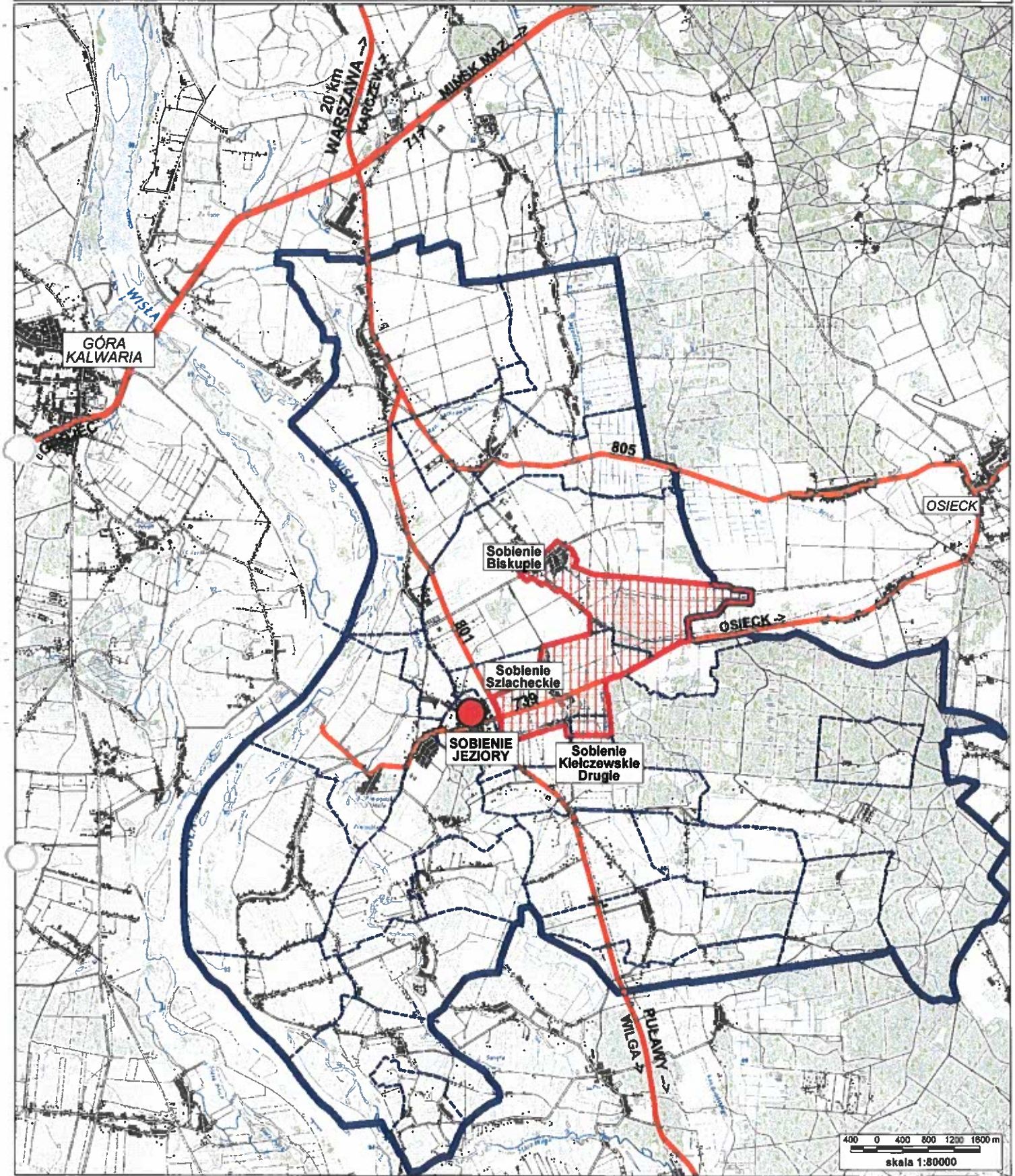
Zmiana STUDIUM została sporządzona w celu umożliwienia rozwoju na terenie gminy funkcji rekreacyjnych, usługowych, mieszkaniowych i komunikacyjnych.

### **§2**

Integralnymi częściami zmiany studium są: niniejszy Tekst Zmiany Studium stanowiący Załącznik Nr 1 oraz Rysunek zmiany Studium stanowiący załącznik Nr 2.



Położenie obszaru objętego zmianą STUDIUM na tle gminy Sobienie Jeziory



OZNACZENIA:

-  granice gminy
-  granice wsi

 obszar objęty zmianą STUDIUM

 wieś gminna

 drogi krajowe i wojewódzkie

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A



## **II. Uwarunkowania przekształceń zagospodarowania przestrzennego**

### **§3**

#### ***Istniejące zagospodarowanie i struktura funkcjonalno - przestrzenna***

Obszar o powierzchni ok. 500 ha obejmuje centralną i wschodnią część gminy Sobienie Jeziory, znajdującej się w zasięgu bezpośredniego oddziaływania aglomeracji warszawskiej. Dobrą dostępność komunikacją drogową, w zakresie powiązań z Warszawą oraz regionalnych, zapewnia położenie przy dwóch drogach wojewódzkich: nr 801 i 739 (wg dawnej numeracji 1066). Dodatkowym atutem jest położenie w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka gminnego, wyposażonego we wszystkie funkcje administracyjne i usługowe o zasięgu gminnym.

Analizowany obszar posiada także walory krajobrazowe i przyrodnicze chronione prawnie w ramach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Atrakcyjność turystyczną podnosi bliskość Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz nadwiślańskiej trasy turystycznej. W obszarze znajdują się również obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

Ponad 90% obszaru stanowią tereny otwarte. W części zachodniej (na zachód od kanału Bielińskiego) są to głównie tereny upraw rolnych (w większości użytkowanych ekstensywnie), natomiast w części wschodniej przeważają użytki zielone i lasy o wartościach rekreacyjnych.

Tereny zabudowane to zabudowa zagrodowa i częściowo letniskowa skupiona w czterech miejscowościach: Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Murowane i Kol. Sobienie Biskupie oraz zespół pałacowo-parkowy w Sobieniach Szlacheckich wpisany do Rejestru Zabytków (nr rej. Z-A-378/85).

W analizowanym obszarze przeważa prywatna forma własności, przy czym występują duże obszary posiadające jednego właściciela.

Obszar zamieszkiwany jest przez ok. 700 mieszkańców, dla których podstawowym źródłem utrzymania jest praca we własnych gospodarstwach rolnych. Brak istotniejszych usług publicznych w obszarze częściowo rekompensuje dobre powiązanie funkcjonalne z ośrodkiem gminnym, posiadającym wystarczający zakres usług dla obsługi ludności.

Przez obszar centralnie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV. W odległości do ok. 45m od osi tej linii mogą występować przekroczenia dopuszczalnego natężenia promieniowania niejonizującego – obecnie w tej strefie nie ma zwartych obszarów zabudowy.

Znaczna część obszaru położona jest w zasięgu potencjalnych zalewów powodziowych

Stan uzbrojenia terenu ocenić należy jako niedostateczny dla rozwoju nowych funkcji. Brak jest systemu zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji zbiorczej. Drogi lokalne w zdecydowanej większości posiadają nawierzchnię gruntową.

Jako elementy przestrzeni obniżające stan ładu przestrzennego obszaru (możliwe do poprawy w związku z wprowadzaniem nowych funkcji) należy wymienić:

- niedostateczną ekspozycją zespołu pałacowo-parkowego,
- niską wartość ekonomiczną przestrzeni (związaną z ekstensywną formą produkcji rolnej oraz stanem użytków rolnych),
- niski stopień wykorzystania walorów obszaru dla rozwoju funkcji rekreacji, sportu i wypoczynku,
- brak lub niedostateczny stan istotnych elementów infrastruktury.

Z drugiej strony wartościowe cechy przestrzeni, konieczne do zachowania przy wprowadzaniu nowych funkcji to:

- występowanie na obszarze wartościowych obiektów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych w większości chronionych prawnie oraz
- jednolity charakter zabudowy (z elementami zabytkowymi) nie kolidujący z cechami krajobrazu oraz brak zabudowy rozproszonej.

W analizowanym obszarze nie stwierdzono rejonów naturalnych zagrożeń geologicznych. Brak jest terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Nie udokumentowano także złóż kopalin (również o zasobach szacunkowych).

#### §4

##### ***Obowiązujące dokumenty planistyczne***

**Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego** (Uchwała nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r.) lokuje gminę Sobienie Jeziory w obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej. Cały obszar położony jest w granicach terenów o istotnej funkcji turystyczno-rekreacyjnej oraz stanowi element systemu obszarów chronionych (korytarz Wisły) gdzie obowiązuje równoważenie ochrony i aktywizacji.

Analizowany teren znajduje się w rejonie koncentracji stanowisk archeologicznych (walory kulturowe) oraz w rejonie turystycznym o znaczeniu regionalnym.

W programach zawierających zadania rządowe jak również w koncepcjach rozwoju regionalnego nie zakłada się na analizowanym obszarze nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.



**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobienie Jeziory** (Uchwała Nr IV/15/02 Rady Gminy Sobienie Jeziory z dnia 30 grudnia 2002 r.) dzieli obszar gminy na jednostki strukturalne – zachodnia część obszaru znajduje się w Jednostce nr 1 – „rolniczej” (z dominującym rolnictwem tradycyjnym) natomiast część wschodnia w Jednostce nr 2 – „leśno - turystyczno - rolniczej” (obejmującej kompleksy leśne i łąkowe oraz niewielkie enklawy gruntów ornych, charakteryzujących się niską jakością).

W ramach tych jednostek w Studium wyodrębnia się dla analizowanego obszaru następujące tereny (oznaczone na Rysunku Studium symbolami jak niżej):

- tereny usług (U) w granicach zabytkowego zespołu pałacowego,
- tereny zwartej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami i działalnością produkcyjną, w których dominuje zabudowa zagrodowa (Tzz) obejmujące zabudowę wsi Sobienie Biskupie i Sobienie Szlacheckie,
- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej (Tzz/Tr) dla fragmentu wsi Sobienie Kielczewskie Drugie,
- tereny zabudowy letniskowej (Tr) w rejonie Kolonii Sobienie Biskupie
- lasy (L) dla parku towarzyszącego zabytkowemu pałacowi oraz dla zwartej kompleksu leśnego we wschodniej części obszaru,
- użytki rolne z przewagą klas bonitacyjnych I-IV (R1) w większości na zachód od kanału Bielińskiego
- użytki rolne z przewagą klas bonitacyjnych V-VI (R2) w większości na wschód od kanału Bielińskiego

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego w Studium proponuje się wyznaczyć następujące **strefy ochrony konserwatorskiej** (dotyczące opisanych poniżej obiektów znajdujących się w obszarze analizy):

- Strefa pełnej ochrony historycznej („A”) - zespół pałacowo-parkowy w Sobieniach Szlacheckich,
- Strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych („B”) - fragment rozplanowania miejscowości Sobienie Biskupie oraz teren folwarczny w zespole pałacowym w Sobieniach Szlacheckich,
- Strefa ochrony krajobrazu („K”) - teren przy zespole pałacowym w Sobieniach Szlacheckich.

oraz następujące **strefy ochrony archeologicznej**:

- Strefa ścisłej ochrony zabytków archeologicznych („W”) - obszar wsi Sobienie Biskupie
- Strefa obserwacji archeologicznej („OW”) - stanowisko znajdujące się częściowo w obszarze analizy, na południe od wsi Sobienie Biskupie

Jako nowe elementy infrastruktury technicznej dla analizowanego obszaru w Studium proponowana jest realizacja (równolegle z wodociągowaniem) systemu kanalizacji sanitarnej: Sobienie Jeziory - Sobienie Szlacheckie - Radwanków Królewski oraz realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I-go stopnia.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sobienie Jeziory** (Uchwała Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach nr XV/91/92 z dnia 29 czerwca 1992 r.) stracił moc obowiązującą w związku z art. 87 ust. 3 nowej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## §5

### ***Środowisko przyrodnicze***

#### **Stan środowiska**

Analizowany teren charakteryzuje się pasmowym, południkowym układem jednostek przyrodniczych. Cechą charakterystyczną całego obszaru jest płaska forma równinna z minimalnymi deniwelacjami.

Zachodnia część terenu to fragment wyższego tarasu nadzalewowego Wisły. Dominują tu grunty orne z glebami wytworzonymi na gruntach piaszczystych. Piaski rzeczne budują wierzchnią warstwę gruntów. Woda gruntowa w przewodzie na głębokości ok. 1,5 m p.p.t.

Trwała szata roślinna uboga. Zadrzewienia występują głównie wzdłuż dróg i jako towarzyszące zabudowie.

Środkową część analizowanego terenu stanowi dolina rzeki Jagodzianki. Wskutek uregulowania rzeki, co miało miejsce wiele lat temu, dolina została osuszona i obecnie słabo wyróżnia się jako odrębna jednostka geograficzna. Dominują grunty orne choć wyraźnie zaznaczają się też użytki zielone – łąki. W podłożu dominują utwory piaszczyste. Woda gruntowa występuje na głębokości ok. 1 m p.p.t. Trwała naturalna roślinność jest uboga. W obrębie łąk występują nieliczne grupy zadrzewień, głównie olchowych.

Wschodnia część terenu, to fragment niższej partii tarasu nadzalewowego – część dawnego obniżenia w pradolinie Wisły. Poza niewielkim fragmentem gruntów ornich (w większości obecnie nieużytkowanych) przy drodze Sobienie-Jeziory – Sobieńki pokrycie terenu stanowią łąki i lasy. Kompleks łąk w części północnej stanowi kontynuację rozległego obszaru łąkowego „Całowanie”. Różni się jednak od terenów występujących dalej na północ brakiem melioracji. Zlokalizowany w tej części las to jedyny zwarty kompleks leśny w obszarze. Jest to las prywatny, o powierzchni ok. 50ha,

częściowo przydatny dla celów rekreacji. Zbudowany jest głównie z drzewostanów sosnowych porastających płytką pokrywą eoliczną. Podłoże zbudowane jest z gruntów piaszczystych. Także na łąkach dominują gleby mineralne. Woda gruntowa występuje na głębokości ok. 0,5 – 1 m p.p.t. na obszarach łąkowych i poniżej 1,5m p.p.t. na terenach leśnych i ornych. Łąki na całym obszarze uległy w ostatnich dziesięcioleciach silnym przekształceniom. Wcześniej niezmeliorowane, a od lat nieużytkowane, stały się zbiorowiskami ubogimi.

W strukturze bonitacyjnej gleb na wschód od kanału Bielińskiego dominują gleby klas V i VI, w części zachodniej (tereny związane z zabudową wsi Sobieni Biskupich i Sobieni Szlacheckich) większy jest udział gleb klas III i IV. W strukturze produkcji roślinnej przeważają uprawy ziemniaka - ok. 25%, uprawy tzw. zbóż intensywnych wynoszą ok.15%, natomiast warzyw poniżej 5%. W obszarze występuje znaczny areał ugorów i odłogów - ponad 20% powierzchni gruntów rolnych. Wskaźnik udziału trwałych użytków zielonych przekracza 30% ogólnej powierzchni użytków rolnych - ich przydatność rolnicza jest niska.

Zasoby wodne analizowanego obszaru obejmują:

- wody powierzchniowe, w tym Kanał Bielińskiego i fragment systemu urządzeń melioracyjnych,
- wody podziemne, w tym wody gruntowe pierwszego poziomu decydujące o warunkach siedliskowych całego obszaru oraz głębsze wody podziemne - szczególnie na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych "Dolina rzeki Środkowa Wisła" klasyfikowanego jako obszar wysokiej ochrony (OWO).

Cały analizowany teren znajduje się w bezpośredniej zlewni Wisły i związanych z nią drobnych cieków przebudowanych na urządzenia melioracyjne. Omawiany obszar odwadniany jest przez Kanał Bielińskiego, będący skanalizowanym ciekim naturalnym (Kanał Bielińskiego to dawna rzeka Jagodzianka). System odwodnień w części wschodniej uzupełnia sieć rowów i kanałów melioracyjnych wykonanych w celu udostępnienia rozległych podmokłości dla rolnictwa.

Jakość wód powierzchniowych na analizowanym terenie nie jest badana.

Pod względem hydrogeologicznym cały analizowany obszar położony jest w obrębie Niecki Mazowieckiej, zbudowanej z utworów kredy, trzeciorzędu i czwartorzędu. Z piętnem trzeciorzędowym „Subniecka warszawska - część centralna” związany jest główny poziom wodonośny o zasobach dyspozycyjnych  $0,1/s/km^2$ . Ponadto cały teren znajduje się w obszarze zbiornika wód podziemnych „Dolina rzeki - Środkowa Wisła” o zasobach dyspozycyjnych  $5,55 l/s/km^2$ . Zasoby wód podziemnych na terenie gminy są wystarczające do pokrycia docelowego zapotrzebowania na cele bytowo-gospodarcze.

Na analizowanym terenie brak w strefie przypowierzchniowej warstw trudnoprzepuszczalnych izolujących wody podziemne od zanieczyszczeń powierzchniowych.

Wody gruntowe występują na całym analizowanym terenie płytko. Na terenach łąk woda gruntowa występuje płytko pod powierzchnią: na głębokości ok. 40 - 60 cm p.p.t. W niektórych rejonach notuje się trwałe występowanie wód na powierzchni. Cechą charakterystyczną wód gruntowych na omawianym terenie jest ich ciągle zasilanie przez spływy z wysoczyzny.

Wody przypowierzchniowe stanowią podstawowe techniczne ograniczenie w posadawianiu obiektów budowlanych i realizacji urządzeń infrastruktury podziemnej. Obecność wód przypowierzchniowych sprawia, że płytko występujące grunty spoiste - gliny zwałowe i grunty zastoiskowe mają wysoką wilgotność naturalną, co zdecydowanie obniża ich przydatność do bezpośredniego posadawienia. Równocześnie obecność płytkiego poziomu wód gruntowych jest bardzo istotnym czynnikiem kształtującym warunki siedliskowe szaty roślinnej. W części wschodniej analizowanego terenu zdecydowanie dominują siedliska hydrogeniczne i silnie zależne od stanu wody gruntowej.

#### Wymogi ochrony środowiska i przyrody

Wymogi ochrony środowiska i przyrody na analizowanym terenie wynikają z przepisów ogólnych a także z poddania całości lub części terenu objętego zmianą planu ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

Cały analizowany obszar objęty jest ochroną jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu. Aktualną podstawą prawną jest Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 212 z dnia 10 sierpnia 2002 r., poz. 5297). Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy:

- lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne),
- lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych,

- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- lokalizacji ośrodków chowu, hodowli - posługujących się metodą bezściółkową nie przekraczających 50 DJP,
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych (dotyczy dolin rzecznych, torfowisk i lasów),
- likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (nie dotyczy usuwania zadrzewień zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia, a także tych, których usunięcie jest związane z budową i utrzymaniem istniejących urządzeń melioracji wodnych z zachowaniem odrębnych przepisów),
- umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj (nie dotyczy gospodarki łowieckiej lub rybackiej prowadzonej w o parciu o odrębne przepisy oraz racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej),
- wypalania roślinności i pozostałości roślinnych,
- wydobywania skał, minerałów, torfu (nie dotyczy wydobywania kopalin pospolitych na powierzchni nie przekraczającej 2 ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nie przekraczającym 20000 m<sup>3</sup>, a działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych - z zachowaniem odrębnych przepisów),
- niszczenia gleby,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

Na północ od drogi Sobienie-Jeziory – Osieck położony jest użytek ekologiczny nr 569. Znajduje się on w oddziale leśnym 194f. Ma powierzchnię 0,60 ha. Obejmuje bagna i śródleśną łąkę. Aktualną podstawą prawną jest Rozporządzenie Nr 221 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 r. w sprawie wprowadzenia obszarów użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 162 z dnia 6 sierpnia 2001r., poz. 2403).

Na terenie użytku ekologicznego obowiązują zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektów,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zaśmiecania obiektów i terenów wokół nich,



- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych.

Północny fragment analizowanego terenu (na południowy wschód od wsi Sobienie Biskupie) objęty jest ochroną jako projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH 14001 „Bagno Całowanie”. Obszar ten znajduje się na liście specjalnych obszarów ochrony siedlisk przekazanej do Komisji Europejskiej.

W stosunku do projektowanych obszarów „Natura 2000” obowiązują następujące przepisy ustawy o ochronie przyrody:

„Zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio do projektowanych obszarów Natura 2000, do czasu zatwierdzenia tej listy przez Komisję Europejską albo odmowy jej zatwierdzenia.

Plan lub projekt przedsięwzięcia o potencjalnym bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlega ocenie dokonywanej na podstawie tytułu I działu VI ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska pod względem ewentualnych skutków planu lub przedsięwzięcia w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

Na podstawie oceny, o której mowa wyżej, wojewoda zezwala na realizację planu lub projektu przedsięwzięcia w razie stwierdzenia braku negatywnego wpływu tego planu lub przedsięwzięcia na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, oraz po uzyskaniu opinii właściwych miejscowo rad gmin. Niezłożenie opinii w terminie 30 dni uznaje się za brak uwag.

Jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, wojewoda może zezwolić na realizację planu lub przedsięwzięcia, które mogą mieć negatywny wpływ na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000”.

Większa część analizowanego terenu leży w obszarze o niskiej intensywności produkcji rolnej i leśnej, niskiej jakości gleb i ograniczonych możliwościach produkcyjnych. W obszarze tym należy przewidywać szybkie tempo wypadania gospodarstw z użytkowania rolniczego. Najstabsze gleby powinny być wyłączone z produkcji i przeznaczane do zalesienia oraz częściowo pod usługi i budownictwo rekreacyjne.

W obszarze przeważa krajobraz rolniczy z dominacją upraw żyta i ziemniaków oraz znaczącym udziałem pól trwałych użytków zielonych. Niekorzystną cechą tego typu krajobrazu jest niewielki udział śródpolnych drzew i zadrzewień oraz zakrzewień. Elementem wartościowym jest natomiast sąsiedztwo pól z lasami występujące przede wszystkim we wschodniej części obszaru.

## §6

### ***Dziedzictwo kulturowe i zabytki***

W obszarze analizy znajdują się dwa stanowiska archeologiczne (pierwsze obejmujące obszar wsi Sobienie Biskupie, drugie znajdujące się na granicy obszaru, na południe od wsi). Nie są one wpisane do rejestru zabytków. W przypadku pierwszego stanowiska, istnieją przesłanki o konieczności wpisu do rejestru zabytków.

Poniżej przedstawiono wykaz zlokalizowanych w granicach obszaru obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków lub będących obiektami zainteresowania konserwatorskiego:

#### Wieś Sobienie Szlacheckie:

- KAPLICZKA, mur., 1904 r.
- ZESPÓŁ PAŁACOWY:
  - a. pałac, mur., ok. XIX w., restaur. 1952r (Nr rejestru zabytków 344 z dn. 30.12.1983r.)
  - b. dwojak, mur., k. XIX w.,
  - c. trojak, mur., k. XIX w.,
  - d. obora I, mur., k. XIX w.,
  - e. obora II, mur., k. XIX w.,
  - f. obora III, mur., k. XIX w.,
  - g. obora IV, drewn., k. XIX w., obmurowana l. 60 - XX w.,
  - h. stodoła, drewn./mur., k. XIX w.,
  - i. spichlerz, mur., k. XIX w.,
  - j. lodownia, mur., k. XIX w.,
  - k. park pałacowy, ok. poł. XIX w. (Nr rejestru zabytków 378 z dnia 16.07.1985 r.)
- DOM Nr 36, drewn., ok. ok. 1900 r.

### Wieś Sobienie Biskupie:

- DOM Nr 31, drewn., l. 30 - XX w.

- DOM Nr 70, drewn., l. 20 - XX w.

Znajdujący się w rejestrze zespół pałacowy stanowi element predysponujący związany z nim obszar do lokowania funkcji rekreacji, wypoczynku i sportu przy zachowaniu zasad ochrony konserwatorskiej wynikających z nowej Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W obszarze brak jest dóbr kultury współczesnej.

## §7

### ***Ludność i zatrudnienie***

Dla ogólnej liczby ok. 700 mieszkańców głównym źródłem utrzymania jest praca w rolnictwie. Zdecydowaną większość czynnych zawodowo w tym sektorze stanowią osoby pracujące głównie lub dodatkowo w indywidualnym gospodarstwie rolnym. Z pracy poza rolnictwem utrzymuje się ponad 20% mieszkańców, natomiast z niezarobkowych źródeł utrzymania ok. 15%.

Na tle całej gminy obszar charakteryzuje się niską liczbą podmiotów gospodarczych (zarejestrowanych w systemie REGON), przy czym prawie wszystkie podmioty zlokalizowane są w miejscowości Sobienie Biskupie.

Wprowadzenie funkcji usługowych w obszarze spowoduje pożądaną wzrost popytu na lokalne wyroby rolno-spożywcze oraz będzie stanowić czynnik stymulujący rozwój działalności gospodarczej, przez co powinno przyczynić się do korzystnych zmian w strukturze źródeł utrzymania ludności oraz do zahamowania wzrostu bezrobocia.

Dla jakości życia mieszkańców istotna będzie również możliwość zwiększenia poziomu dostępu do usług (w szczególności sportu i rekreacji oraz drobnego handlu i gastronomii), wzrostu wartości gruntów oraz przyspieszenia realizacji elementów obsługi inżynierskiej obszaru.

## **Komunikacja**

Analizowany obszar obsługiwany jest przez dwie drogi wojewódzkie:

- drogę nr 801: Warszawa - Wilga - Dęblin (o szerokości: jezdni 6m, w liniach rozgraniczających 22m i nawierzchni twardej ulepszonej w dobrym stanie technicznym), realizującą powiązania Warszawy z terenami o charakterze rekreacyjnym i turystycznym na południe od aglomeracji warszawskiej, powiązania z sąsiednimi gminami (Karczew i Wilga) oraz powiązania wewnętrzne;
- drogę nr 739 (wg dawnej numeracji 1066): Brzumin - Piwonin - Sobienie Jeziory - Osieck, (o szerokości: jezdni 2,5 - 3m, w liniach rozgraniczających 16 - 18m i nawierzchni twardej ulepszonej oraz częściowo twardej wymagającej modernizacji) realizującą powiązania z sąsiednimi gminami (Osieck, Góra Kalwaria) oraz powiązania wewnętrzne w środkowym rejonie gminy.

Położenie i powiązania drogi wojewódzkiej Nr739 sprzyjają lokowaniu nowych funkcji usługowych i komunikacyjnych w jej sąsiedztwie (przy ewentualnej realizacji oraz niezbędnej modernizacji elementów układu drogowego powiązanych z tą drogą). Istotnym czynnikiem rozwojowym jest modernizacja drogi i dostosowanie jej parametrów docelowo do klasy drogi głównej a w pierwszym etapie do klasy drogi zbiorczej.

Powiązania zewnętrzne bliskiego zasięgu oraz lokalne realizują drogi gminne:

- droga nr 3642005: Sobienie Biskupie - do drogi nr 739 (na przeważającym odcinku o nawierzchni gruntowej)
- droga nr 3642006: Sobienie Biskupie - Radwanków Szlachecki (o nawierzchni twardej ulepszonej w dobrym stanie technicznym)
- droga nr 3642007: Sobienie Biskupie - Sobienie Szlacheckie - Sobienie Kielczewskie Drugie (na przeważającym odcinku o nawierzchni gruntowej)

Większość odcinków dróg gminnych nie spełnia warunków, jakim powinny odpowiadać drogi tej kategorii, przede wszystkim z uwagi na brak twardej nawierzchni. W związku z rozwojem nowych funkcji w obszarze wskazana jest w pierwszej kolejności modernizacja i dostosowanie parametrów dróg nr 3642005 i nr 3642007 do klasy dróg lokalnych.

### **Infrastruktura techniczna**

Na analizowanym obszarze rozpoczął się proces wodociągowania. Brak jest zbiorczego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków. Posesje posiadają indywidualne systemy kanalizacyjne ze zbiornikami ścieków, które częściowo wywożone są do oczyszczalni w Garwolinie i Otwocku.

Wprowadzenie nowych funkcji sportu i rekreacji oraz komunikacji będzie czynnikiem znacznie przyspieszającym realizację infrastruktury sanitarnej - zwłaszcza w przypadku współfinansowania przez inwestora.

Gmina posiada zorganizowany system zbiórki, wywozu i utylizacji odpadów stałych.

Ogrzewanie budynków realizowane jest indywidualnie, głównie ze źródeł ciepła na paliwa stałe.

Pracujące w obszarze stacje elektroenergetyczne 15/0,4 kV zasilane są, poprzez dwie magistralne linie średniego napięcia 15 kV, ze stacji 110/15 kV, zlokalizowanych w Pilawie i Garwolinie. Stan techniczny lokalnych urządzeń elektroenergetycznych jest dobry – prawie cały obszar jest zreelektryfikowany.

Przebiegająca przez obszar linia tranzytowa najwyższego napięcia 400 kV łączy elektrownię w Kozienicach ze stacją 400/220/110 kV w Miłosnej koło Warszawy. Wykonana jest przewodami 3 x (2xAFL 525 mm<sup>2</sup>) na nowoczesnych słupach kratowych - jest więc w dobrym stanie technicznym.



---

## §10

### **Wnioski**

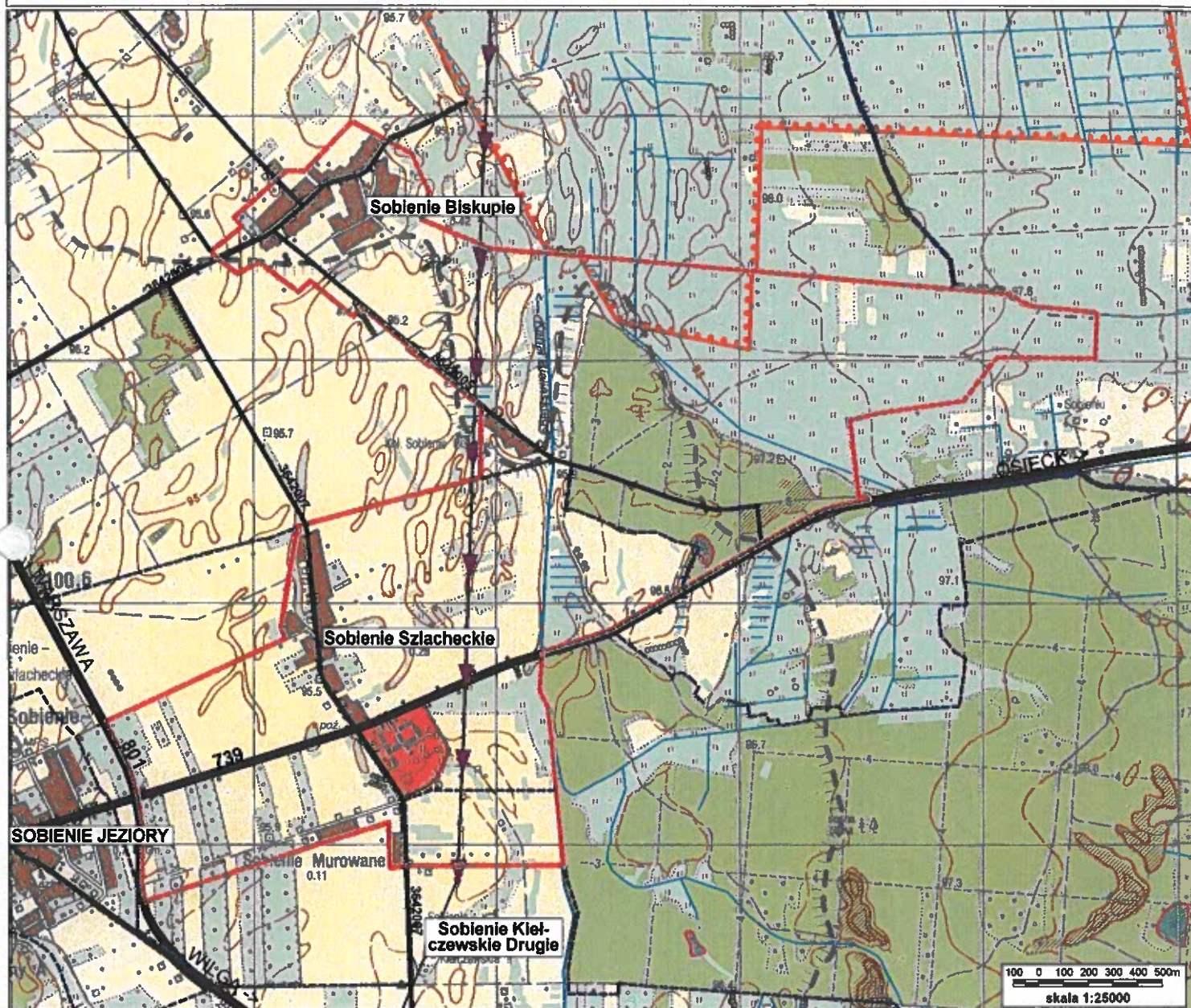
Dla analizowanego obszaru istnieje mały potencjał dla wzmocnienia podstawowego czynnika rozwojowego jakim jest intensywna produkcja rolna (wyspecjalizowana w sadownictwie i warzywnictwie).

Natomiast walory kulturowe, krajobrazowe i przyrodnicze oraz powiązania komunikacyjne predysponują obszar do wprowadzania w nim funkcji rekreacyjnych, usługowych i komunikacyjnych o zasięgu regionalnym co przyczyni się do wzmocnienia czynnika rozwoju gminy związanego z oddziaływaniem aglomeracji warszawskiej a także pozwoli przyspieszyć realizację niezbędnych elementów infrastruktury.

Rozwój nowych funkcji pozwoli na zwiększenie dochodowości nieruchomości objętych inwestycjami, przyspieszy korzystne zmiany struktury zatrudnienia (w kierunku pozarolniczej działalności gospodarczej) oraz realizację niezbędnych elementów infrastruktury drogowej i kanalizacyjnej. Będzie również istotnym elementem dla wizerunku i promocji gminy.

Podstawowym uwarunkowaniem dla nowych realizacji będzie zachowanie wymogów wynikających z opisanych przepisów z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego.

# Uwarunkowania przekształceń zagospodarowania przestrzennego








## OZNACZENIA:




### Granice:

-  gminy
-  wsi
-  obszaru objętego zmianą STUDYUM






### Użytkowanie gruntów:

-  zabudowa zwarta
-  grunty orne
-  sady
-  łąki
-  lasy




### Obiekty objęte ochroną prawną:

-  projektowany Specjalny Obszar Ochrony "Natura 2000" - Bagno Całowanie
-  użytki ekologiczne
-  Zespół pałacowo - parkowy

### Środowisko przyrodnicze:

-  ciągi i grupy zadrzewień
-  kanały i rowy
-  trwałe podmokłości
-  wydmy
-  linia potencjalnych zalewów powodziowych Q=0,01 (tzw. woda stuletnia)

### Elementy infrastruktury technicznej:

-  drogi wojewódzkie
-  ważniejsze drogi lokalne
-  linia elektroenergetyczna 400kV



### III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

#### §11

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej Gminy wyznacza się nową jednostkę strukturalną (Nr 4) i wprowadza się następujące zmiany do Tekstu i Rysunku STUDIUM.

W rozdziale II punkt 3 p.t. „Jednostki strukturalne” wprowadza się dodatkowe zapisy w brzmieniu:

„Jednostka nr 4 – „usługowa: turystyczna, sportowa, rekreacyjna, komunikacyjna” obejmująca części sołectw Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie i Sobienie Kiełczewskie Drugie.

W ramach jednostki wyznacza się tereny wskazane dla rozwoju:

- turystyki – teren U1 obejmujący zespół pałacowo - parkowy wskazany do adaptacji na ośrodek hotelowo – konferencyjny
- sportu – tereny US1, US2 i US3 wskazane dla realizacji pól golfowych oraz terenu do jazdy konnej
- rekreacji – teren US4 wskazany dla realizacji zespołu bungalowów
- komunikacji – teren KL1 wskazany dla realizacji lotniska komunikacyjnego, stanowiącego inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Dla wyznaczonych terenów należy przestrzegać następujących zasad w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- noworealizowane obiekty budowlane powinny nawiązywać gabarytami i charakterem do regionalnych form architektonicznych oraz nie powinny kolidować z wartościowymi cechami krajobrazu.
- nie należy dopuszczać do wznoszenia obiektów o charakterze prowizorycznym, szpecących krajobraz.

Jako obszary przewidywane do wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej wskazuje się tereny oznaczone na Rysunku zmiany Studium symbolami: US1, US2, US4 oraz KL1.”

## §12

W rozdziale II punkt 4 p.t. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” podpunkt 4.1 p.t. „Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego” wprowadza się dodatkowe zapisy w brzmieniu:

„W ramach ochrony obszarów o najwyższych wartościach przyrodniczych proponuje się również ochronę istniejących użytków ekologicznych oraz obszarów Natura 2000.

Na terenie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 212 z dnia 10 sierpnia 2002 r., poz. 5297). Zgodnie z przepisami Rozporządzenia na wymienionym terenie zakazuje się:

- lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne),
- lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- lokalizacji ośrodków chowu, hodowli - posługujących się metodą bezściółkową nie przekraczających 50 DJP,
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych (dotyczy dolin rzecznych, torfowisk i lasów),
- likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (nie dotyczy usuwania zadrzewień zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia, a także tych, których usunięcie jest związane z budową i utrzymywaniem istniejących urządzeń melioracji wodnych z zachowaniem odrębnych przepisów),

- umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj (nie dotyczy gospodarki łowieckiej lub rybackiej prowadzonej w oparciu o odrębne przepisy oraz racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej),
- wypalania roślinności i pozostałości roślinnych,
- wydobywania skał, minerałów, torfu (nie dotyczy wydobywania kopalin pospolitych na powierzchni nie przekraczającej 2 ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nie przekraczającym 20000 m<sup>3</sup>, a działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych - z zachowaniem odrębnych przepisów),
- niszczenia gleby,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

Na terenie użytku ekologicznego nr 569 obowiązują zakazy określone w Rozporządzeniu Nr 221 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 r. w sprawie wprowadzenia obszarów użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 162 z dnia 6 sierpnia 2001r., poz. 2403):

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektów,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zaśmiecania obiektów i terenów wokół nich,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych.



Na terenie projektowanego obszaru Natura 2000 „Bagno Całowanie” zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony.”

### §13

W rozdziale II punkt 4 p.t. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” podpunkt 4.4 p.t. „Infrastruktura techniczna” wprowadza się dodatkowe zapisy w brzmieniu:

„W ramach realizacji sytemu kanalizacji „Sobienie Jezioro - Sobienie Szlacheckie - Radwanków Królewski” przewiduje się budowę urządzeń gospodarki ściekowej (jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym) obsługujących wskazane tereny rozwoju funkcji usługowych oraz tereny zabudowy wsi Sobienie Biskupie i Sobienie Szlacheckie – w tym budowę oczyszczalni ścieków o wydajności około 150 m<sup>3</sup>/dobę na terenie oznaczonym na Rysunku zmiany Studium symbolem K1”.

## IV. Przepisy końcowe

### §14

- 1) Ustalenia STUDIUM odwołujące się do Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr15, poz.139 z późn. zm.) zachowują ważność jeżeli nie są sprzeczne z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr6, poz.41, Nr141, poz.1492).
- 2) Ustalenia STUDIUM odwołujące się do Ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz.U. z 1999r. Nr98, poz.1150 z późn. zm) zachowują ważność jeżeli nie są sprzeczne z przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. Nr 162, poz.1568).
- 3) Tracą moc zapisy STUDIUM, dla których podstawę prawną stanowi Zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28 stycznia 1985 r. w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego (MP z 1985r. Nr 3, poz.24)
- 4) Tracą moc zapisy STUDIUM, dla których podstawę prawną stanowi Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1995r. Nr 139 poz.686)
- 5) Tracą moc zapisy STUDIUM, dla których podstawę prawną stanowi Rozporządzenie Nr 31/98 Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Województwa Siedleckiego Nr 17 poz. 101 z dnia 29.06.1998 r.)
- 6) Używany w tekście STUDIUM numer „1066” dla drogi wojewódzkiej: „Brzumin - rz.Wisła - Piwonin – Sobienie Jeziory - Osieck” zastępuje się numerem „739”, zgodnie z aktualną numeracją dróg wojewódzkich wg Zarządzenia nr 10 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dn. 22.08.2000 r.

7) Na rysunku STUDIUM wprowadza się zamienne oznaczenia, zgodne z Załącznikiem Nr 2.

### **§15**

Pozostałe ustalenia STUDIUM pozostają bez zmian.

## **V. Synteza i uzasadnienie przyjętych rozwiązań.**

Planowane zmiany w polityce przestrzennej polegają na wskazaniu terenów dla rozwoju wybranych aktywności pozarolniczych - umożliwiających wykorzystanie walorów turystycznych i rekreacyjnych Gminy. Główne zamierzenia inwestycyjne, które służyć będą temu celowi to:

1/ adaptacja zabytkowego zespołu pałacowego na kompleks hotelowo - konferencyjny wraz z zapleczem rekreacyjnym we wsi Sobienie Szlacheckie,

2/ realizacja kompleksu turystyczno - rekreacyjnego obejmującego pola golfowe i lotnisko wraz z zapleczem hotelowym (bungalowy) we wsi Sobienie Biskupie.

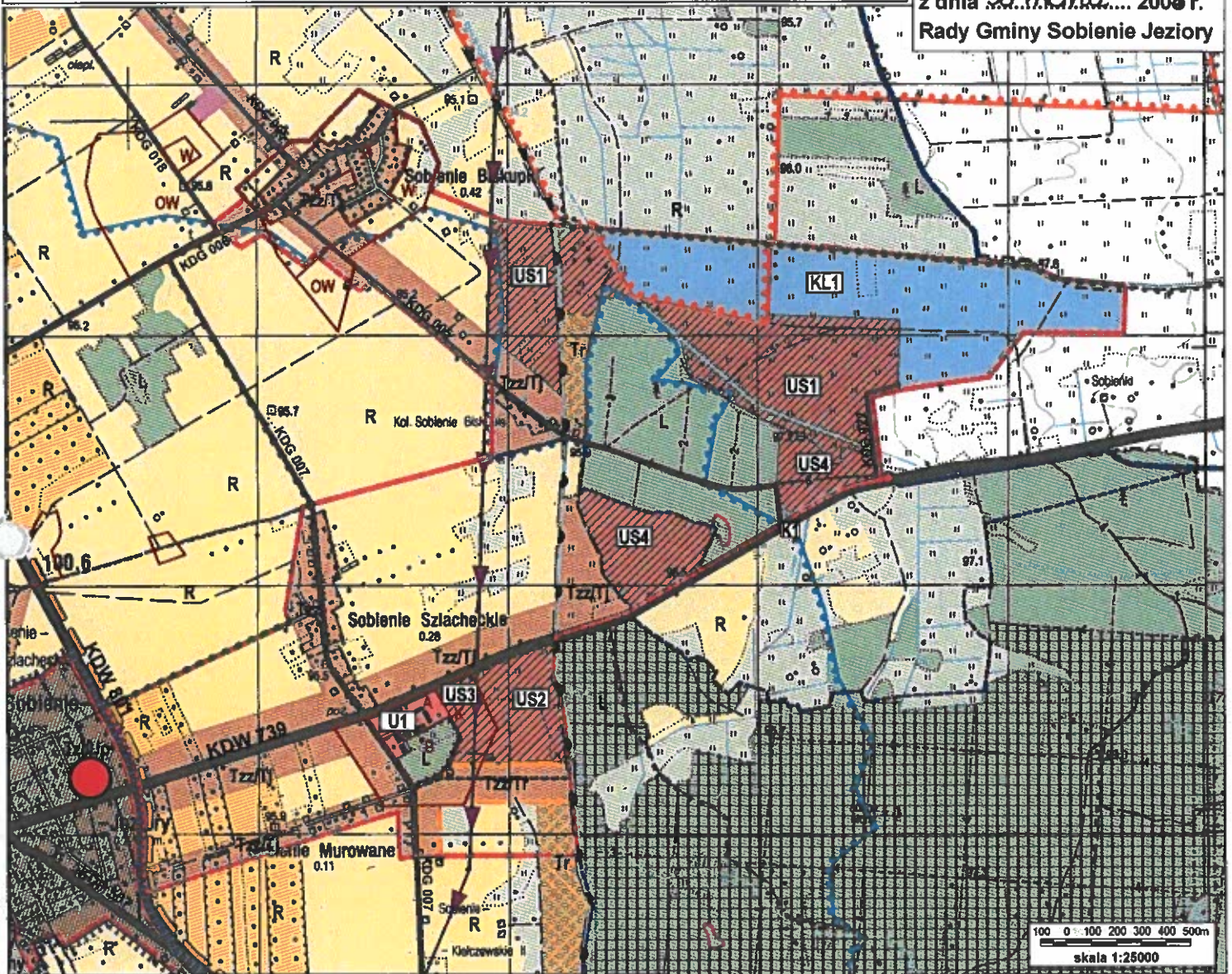
Przyjęte kierunki ograniczonej reorientacji gospodarczej Gminy zgodne są z polityką rozwoju określoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Realizacja omawianych zamierzeń warunkowana jest m.in. budową systemu kanalizacyjnego. Zakłada się budowę 2 lokalnych oczyszczalni ścieków wraz z systemem przesyłowym. Otworzy to szansę dla podniesienia standardu cywilizacyjnego zabudowy znajdującej się w zasięgu obsługi systemu oraz na intensyfikację zabudowy. Tereny dla dalszego rozwoju zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej zostały wyznaczone wzdłuż projektowanych tras kanalizacji sanitarnej.



# Rysunek Zmiany STUDIUM

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXIII/194/05...  
z dnia 30. marca 2005 r.  
Rady Gminy Sobienie Jeziory



## OZNACZENIA:

### GRANICE:

- GMINY
- WSI
- OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- TERENÓW ROZWOJOWYCH DO OBJĘCIA PLANEM MIEJSCOWYM

### FUNKCJE JEDNOSTEK OSADNICZYCH:

- WIEŚ GMINNA

### UŻYTKOWANIE TERENÓW:

- LASY / W TYM CHRONIONE
- WODY
- GRUNTY ORNE Z PRZEWAGĄ SĄDÓW
- KOMPLEKSY GRUNTÓW ORNYCH
- UŻYTKI ZIELONE
- TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY LETNISKOWEJ

- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI PUBLICZNYMI
- TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- TERENY USŁUG, w tym:
  - U1 - OŚRODEK HOTELOWO - KONFERENCYJNY
  - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI, w tym:
    - US1 - POLE GOLFOWE "DUŻE"
    - US2 - POLE GOLFOWE "MAŁE"
    - US3 - TEREN DO JAZDY KONNEJ
    - US4 - ZESPÓŁ BUNGALOWÓW

### TURYSTYKA I WYPOCZYNEK:

- TRASA NADWIŚLAŃSKA
- PIESZY SZLAK TURYSTYCZNY

### OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE:

- GRANICA PROJ. PARKU KRAJOBRAZOWEGO (Z OTULINA)
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROJEKTOWANY SPECJALNY OBSZAR OCHRONY "NATURA 2000"

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- TERENY KOMUNIKACJI LOTNICZEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY KANALIZACYJNEJ
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 400 KV
- TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ

### OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH:

- STREFA "A" - PEŁNEJ OCHRONY HISTORYCZNEJ
- STREFA "B" - OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH
- STREFA "K" - OCHRONY KROJOBRAZU
- STREFA "W" - OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "OW" - OCHRONY RELIKTÓW ARCHEOLOGICZNYCH