

Wójt Gminy Sobienie-Jeziory

URBIT Marcin Świetlik, ul. F. M. Lanciego 11/55, 02-792 Warszawa



UZASADNIENIE Planu Ogólnego Gminy Sobienie-Jeziory

Uzasadnienie

do Uchwały Nr

Rady Gminy Sobenie-Jeziory

z dnia

SPIS TREŚCI:

I.	WSTĘP	5
1.	Przedmiot opracowania.....	5
2.	Podstawy formalno-prawne opracowania.....	5
3.	Metody pracy i materiały źródłowe	5
II.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	7
1.	Położenie i ogólna charakterystyka gminy	7
2.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy	10
2.1	Model struktury funkcjonalno – przestrzennej	11
2.2	Polityka przestrzenna zawarta w Strategii Rozwoju Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023-2030	12
3.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.....	20
4.	Uwarunkowania środowiskowe	24
4.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	24
4.2	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne.....	30
4.3	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.....	30
4.4	Obszar górniczy	33
4.5	Wpływ uwarunkowań środowiskowych na projekt Planu ogólnego	34
5.	Uwarunkowania kulturowe	34
5.1	Zabytki ujęte w rejestrze zabytków.....	36
5.2	Ochrona w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	39
5.3	Gminna i wojewódzka ewidencja zabytków	41
5.4	Stanowiska archeologiczne	41
5.5	Dobra kultury współczesnej.....	42
5.6	Strefy określone w Studium.....	42
5.7	Zalecenia Programu Ochrony Zabytków	43
6.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	43
7.	Obszary ograniczonego użytkowania	43
8.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	43
9.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	44
10.	Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	44
10.1	Obiekty infrastruktury społecznej	44
10.2	Infrastruktura transportowa.....	47
10.3	Infrastruktura techniczna.....	49
11.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ..	51
12.	Opracowanie ekofizjograficzne	52
12.1	Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych	52
12.2	Ocena odporności środowiska na degradację	53
12.3	Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami środowiska	53
12.4	Kierunki dalszych zmian zachodzących w środowisku – wstępna prognoza	53
13.	Uwarunkowania planistyczne	54

14. Demografia	56
15. Gospodarka	60
15.1 Działalność gospodarcza	60
15.2 Rolnictwo	62
15.3 Budownictwo mieszkaniowe	63
16. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	64
16.1 Metodyka obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę	64
16.2 Wyliczenia	65
17. Analiza uwarunkowań przestrzennych nie występujących na terenie gminy Sobienie-Jeziory	66
III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	67
1. Cel sporządzenia planu ogólnego	67
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego	67
3. Strefy planistyczne	68
4. Gminne standardy urbanistyczne	71
4.1 Zakres i ogólne ustalenia dla stref planistycznych	71
4.2 Standardy urbanistyczne w poszczególnych strefach planistycznych	72
5. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy	75
5.1 Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) (art.13h ust. 2 pkt 2 ustawy pzp)	75
5.2 Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)	75
6. Bilans terenów	76
6.1. Bilans zapotrzebowania na tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego	76
6.2. Bilans powierzchni stref planistycznych	78
Spis tabel	79
Spis rycin	79
Spis załączników	80

I. WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Niniejsze opracowanie stanowi uzasadnienie do planu ogólnego Gminy Sobienie-Jeziory, sporządzonego w związku z podjęciem przez Radę Gminy Sobienie-Jeziory Uchwały nr XLIX/313/2024 z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienie do sporządzania planu ogólnego gminy Sobienie-Jeziory.

Plan ogólny obejmuje obszar gminy Sobienie-Jeziory w jej granicach administracyjnych (97,68 km²), z wyłączeniem terenów zamkniętych.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny został sporządzony w oparciu o następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Plan ogólny opracowano uwzględniając metody oraz politykę przestrzenną gminy i ustalenia zawarte w materiałach wymienionych poniżej.

- analiza dokumentów planistycznych i strategicznych, w tym analiza treści, analiza zgodności, analiza zasadności,
- analiza danych przestrzennych, w tym: analiza uwarunkowań, analiza chłonności, analiza rozmieszczenia,
- analiza danych statystycznych, w tym: analiza sytuacji społecznej, analiza sytuacji gospodarczej, analiza struktury funkcjonalno-przestrzennej.
- wizje terenowe.

Do opracowania planu wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.),

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobienie-Jeziory (Uchwała Nr XXII/94/05 Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach z dnia 30 marca 2005 r z późn. zm.).
- Strategia Rozwoju Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023-2030 (Uchwała NR XI/90/2025 Rady Gminy Sobienie-Jeziory z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023- 2030 w zakresie polityki przestrzennej).
- mapy topograficzne,
- dane z geoportalu krajowego,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K,
- wektorowa mapa zasadnicza,
- <https://bdl.stat.gov.pl/>,
- <https://wody.isok.gov.pl/>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl/>,
- <https://baza.pgi.gov.pl/>,
- <https://www.gov.pl/web/wody-polskie/>,
- <https://www.archiwum.gddkia.gov.pl/>,
- inne dokumenty i opracowania.

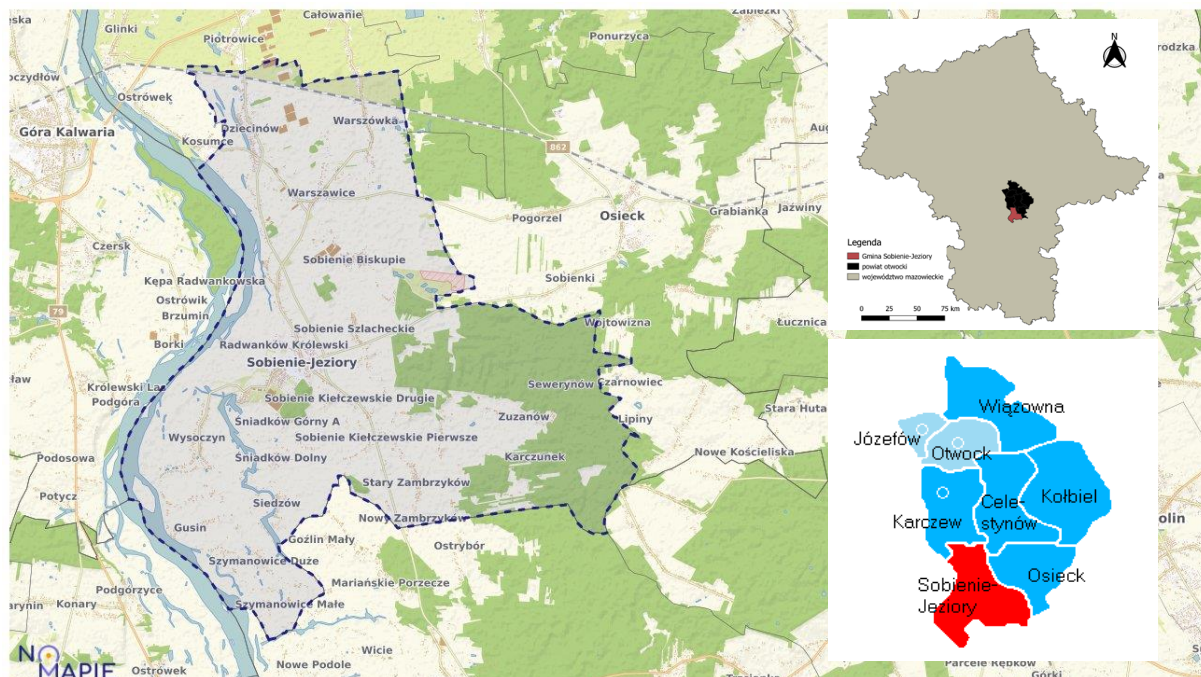
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Sobienie-Jeziory położona jest administracyjnie w środkowi części województwa mazowieckiego, na terenie metropolii warszawskiej w powiecie otwockim. Powierzchnia gminy wynosi 97,7 km² i jest zamieszкана przez 6270 osób (wg GUS 2024).

Sobienie-Jeziory od północy Gmina graniczy z Gminą Karczew (powiat otwocki) i Gminą Celestynów (powiat otwocki). Od zachodu granicę Gminy stanowi rzeka Wisła, a za nią położone są: Gmina Góra Kalwaria (powiat piaseczyński) i Gmina Warka (powiat grójecki), do których ze względu na rzekę, Gmina Sobienie-Jeziory nie ma bezpośredniego połączenia. Od wschodu Gmina sąsiaduje z Gminą Osieck (powiat otwocki) i Gminą Garwolin (powiat garwoliński), natomiast od południa z Gminą Wilga (powiat garwoliński).

Gmina dzieli się na 25 sołectw i 2 osady leśne, o bardzo zróżnicowanej liczbie ludności: od ponad 1300 w sołectwie Sobienie-Jeziory do 20 w sołectwie Sewerynow.



Rycina 1. Położenie gminy Sobienie-Jeziory na tle gmin ościennych.

źródło: <https://sobienie-jeziory.geoportal-krajowy.pl/#dane-urzedu>

Pod względem fizycznogeograficznym gmina położona jest prawie w całości w mezoregionie Dolina Środkowej Wisły. Tylko skrajne fragmenty na wschodzie zaliczane są do Równiny Garwolińskiej.



Rycina 2. Położenie gminy Sobienie – Jezioro na tle mezoregionów (wg regionalizacji fizycznogeograficznej).

Źródło: Opracowanie wg <https://www.pgi.gov.pl>

Gmina charakteryzuje się wyraźnym południkowym układem przyrodniczym, na co składają się - od zachodu:

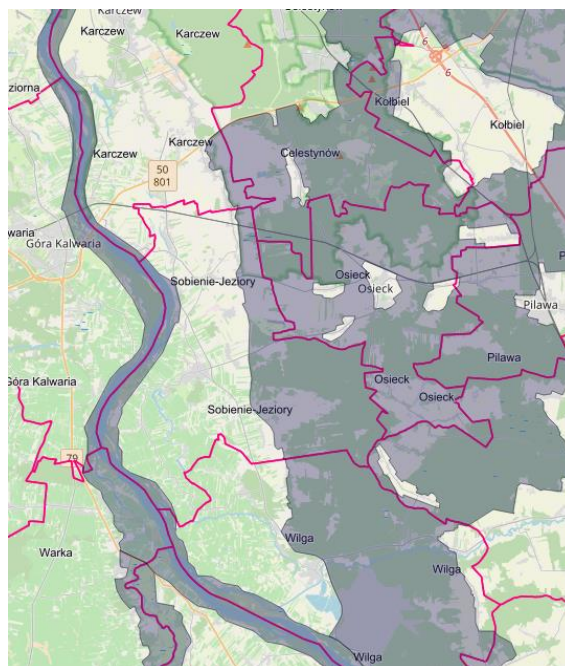
- strefa korytowa Wisły,
- tarasy wiślane: zalewowy i nadzalewowy,
- dolina Jagodzianki (kanału Bielińskiego) rozszerzająca się w północnej części gminy w obniżenie Bagna Całowanie,
- pasmo lasów na tarasie wydmy.

Południkowy układ geograficzny determinuje przyrodnicze powiązania gminy. Przez gminę prowadzą dwa ponadlokalne korytarze ekologiczne.

- korytarz Wisły o randze krajowej,
- korytarz leśny od Wilgi w kierunku Otwocka o randze regionalnej (wojewódzkiej).

Lokalne korytarze ekologiczne tworzone są przez układ dolin na tarasie zalewowym i nadzalewowym oraz krawędź (skarpe) pomiędzy tymi tarasami. Południowa granica gminy przebiega na fragmencie doliną rzeki Wilgi.

Prawie cała powierzchnia Gminy objęta została formami ochrony przyrody – 99% jej terenu pokrywa Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu. Ponadto występują także obszary Natura 2000, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody.



Rycina 3. Położenie gminy Sobienie-Jeziory na tle głównych korytarzy ekologicznych <https://mapa.korytarze.pl> Korytarz przechodzący przez gminę to: GPKnC – 7 Dolina dln Bugu – Dolina dln Wieprza

Źródło: Opracowanie wg <https://mapa.korytarze.pl>

Tabela 1. Bilans terenów

Funkcja terenu	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ)	438,41	4,49%
Tereny zabudowy letniskowej (SJ)	9,18	0,09%
Tereny zabudowy usługowej (SU)	17,79	0,18%
Tereny zabudowy przemysłowo-składowej (SP)	114,33	1,17%
Tereny sportu i rekreacji (SN)	62,91	0,64%
Tereny upraw ornych i rolnych (SR)	3351,99	34,31%
w tym tereny gleb chronionych	1722,64 (51%)	
Tereny zieleni niskiej (SN)	2631,53	26,94%
Tereny lasów (SO)	2542,34	26,03%
Tereny cmentarzy (SC)	3,29	0,03%
Tereny nieużytków (SO)	21,03	0,22%
Tereny wód powierzchniowych (SO)	436,24	4,47%
Tereny wyrobisk (SG)	2,24	0,02%

Tereny pod urządzeniami lub budowlami technicznymi (SI)	54,29	0,56%
Tereny komunikacyjne (SK)	78,78	0,81%
Tereny lądowisk (SK)	4,02	0,04%
Suma	9768,37	100,00%

Źródło: dane wyjściowe: BDL GUS; opracowanie własne.

2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Strategia Rozwoju Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023-2030 została przyjęta na podstawie Uchwały NR XLII/260/2023 Rady Gminy Sobienie-Jeziory z dnia 29 maja 2023 r. sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023-2030. Dokument został uzupełniony o wymiar przestrzenny Uchwałą NR XI/90/2025 Rady Gminy Sobienie-Jeziory z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023- 2030 w zakresie polityki przestrzennej.

Plan Ogólny Gminy Sobienie-Jeziory powinien uwzględnić kluczowe zapisy Strategii, szczególnie w zakresie podziału funkcjonalno-przestrzennego, planowanych inwestycji infrastrukturalnych, polityki przestrzennej oraz działań na rzecz ochrony środowiska.

Jest to kluczowy dokument określający priorytety i cele społeczno-gospodarcze gminy oraz stanowi podstawę do wdrażania projektów. Opracowanie strategii poprzedziła analiza sytuacji gminy, uwzględniająca aspekty społeczne, gospodarcze i przestrzenne. Dokument zawiera misję, wizję, cele strategiczne i operacyjne oraz sposoby ich realizacji i finansowania. Skupia się na zrównoważonym rozwoju, wspierając także kulturę i turystykę, w oparciu o wytyczne strategiczne wyższego rzędu zawarte np. w:

- Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ „Innowacyjne Mazowsze”,
- Strategia rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 roku;
- Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych dla metropolii warszawskiej 2021-2027+;
- Planie zrównoważonej mobilności miejskiej dla metropolii warszawskiej 2030+.
- Strategii Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2022-2030;

Strategia traktowana jest jako najważniejszy dokument samorządu lokalnego, zawierający wytyczne do tworzenia dokumentów wdrożeniowych i planowania przestrzennego. Strategia ma za zadanie diagnozować najważniejsze uwarunkowania i potrzeby rozwojowe, a także potencjał gminy. W strategii określa się wizję i misję, a także cele i kierunki oraz działania i metody do ich wdrażania w perspektywie najbliższych lat. Na szczególną uwagę zasługują ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, które określono na podstawie stworzonego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej wraz z przeprowadzoną analizą uwarunkowań przestrzennych w gminie Sobienie-Jeziory.

2.1 Model struktury funkcjonalno – przestrzennej

Sieć osadniczą Gminy stanowi 25 wsi (sołectwa), z których zdecydowana większość to podstawowe jednostki osadnictwa wiejskiego.

Głównym ośrodkiem administracyjno-usługowym jest wieś gminna Sobienie– Jeziory. Jest siedzibą władz Gminy oraz innych jednostek administracyjnych i usługowych obejmujących zasięgiem swej obsługi obszar całej Gminy.

Ośrodkami wspomagającymi są wsie Warszawice i Dziecinów (tworzące łącznie binarny ośrodek wspomagający) oraz wieś Siedzów. Znajdują się w nich szkoły podstawowe obsługujące dzieci z sąsiadujących sołectw a także inne usługi podstawowe.

Obszar Gminy dzieli się na 3 jednostki strukturalne powiązane z, wcześniej opisanym, gminnym i wspomagającymi ośrodkami obsługi ludności. Granice tych jednostek mają charakter funkcjonalny, najbardziej zbliżony do zasięgów obsługi istniejących szkół podstawowych. Pozostałe wsie stanowią podstawowe ośrodki obsługi ludności.

Szczególną rolę w strukturze funkcjonalno – przestrzennej Gminy stanowią sołectwa Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie i Sobienie Kiełczewskie Drugie, gdzie zlokalizowany jest kompleks turystyczno – rekreacyjno – sportowy „Sobienie Królewskie Golf & Country Club”. Jest to unikalny w skali tej części Mazowsza wielofunkcyjny kompleks usługowy. W jego skład wchodzi:

- a/ hotel z zapleczem konferencyjnym,
- b/ lądowisko dla lekkich samolotów,
- c/ pole golfowe,
- d/ urządzenia i tereny dla jazdy konnej,
- e/ sezonowe zaplecze mieszkaniowe dla użytkowników i pracowników.

W północno-wschodniej części gminy zlokalizowane jest Bagno Całowanie czyli jedno z największych torfowisk na Mazowszu oraz największe torfowisko niskie w tym regionie. Ma około 15 kilometrów długości oraz 3 kilometry szerokości. Złóża torfu na tym terenie ma nawet 4,5 metra głębokości. Na obszarze bagna powstały wieża widokowa i ścieżka edukacyjna „13 błota stóp” , częściowo pokryta drewnianymi kładkami. Na całej długości kładki rozstawiono tablice informacyjne, na których można przeczytać m.in. o tym, jak powstawały torfowiska, jakie gatunki zwierząt zamieszkują te tereny, ale też jakie jest obecnie znaczenie torfowisk i co im zagraża. Obiekt zyskuje na popularności, co daje potencjał do rozwoju tego typu turystyki w gminie.

Ponadto na terenie gminy znajduje się kilkadziesiąt działek lotniskowych, głównie w Zuzanowie, Sewerynowie i Przydawkach. Ze względu na niewielką odległość i dobre połączenie drogowe, ww. obiekty w gminie wykorzystywane są głównie przez mieszkańców Warszawy.

Południowa część Gminy posiada najwyższe walory i największe nasycenie produkcją sadowniczą. Ten kierunek gospodarki Gminy mógłby być wzbogacony o formy marketingowe i naukowo – badawcze dodatkowo promujące sadowniczą specjalizację rejonu. Działania w tym zakresie powinny być prowadzone wspólnie z zainteresowanymi organizacjami gospodarczymi.

W horyzoncie czasowym Strategii (tj. do roku 2030), nie zakłada się generalnych zmian w sieci ośrodków obsługi mieszkańców, natomiast zakłada się rozpoczęcie kreacji wielofunkcyjnej strefy usługowo – mieszkaniowej w północnej części Gminy.

Wielofunkcyjna strefa usługowo-mieszkaniowa powstanie na terenie sołectwa Dziecinów w związku z planowanym znaczną poprawą dostępności komunikacyjnej tego rejonu. Poprawa ta nastąpi w efekcie modernizacji i rozbudowy linii kolejowej nr 12, w tym budową na niej przystanku w rejonie wsi Dziecinów oraz w wyniku modernizacji drogi wojewódzkiej nr DW 801. Konkretny czas realizacji strefy będzie powiązany z czasem realizacji inwestycji komunikacyjnych. Natomiast już teraz powinny być podjęte wyprzedzające prace studialne i planistyczne konkretyzujące rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne przyszłej strefy gospodarczej. W pierwszym rządzie, należy strefę wprowadzić do Planu Ogólnego Gminy Sobienie-Jeziory.

2.2 Polityka przestrzenna zawarta w Strategii Rozwoju Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023-2030

Politykę przestrzenną Gminy Sobienie-Jeziory podzielono na 2 zasadnicze typy, tj. politykę celowościową i politykę funkcjonalno-przestrzenną.

A. Polityki celowościowe

Polityka przestrzenna celowościowa ma na celu ochronę istniejących walorów (przyrodniczych, kulturowych, funkcjonalnych i in.), a także dalszą poprawę warunków życia mieszkańców oraz zabezpieczenie możliwości dalszego rozwoju Gminy – poza okresem horyzontu czasowego Strategii (2030 r.). Konsekwentnie, wyróżniono 4 częściowe polityki przestrzenne, w tym: ochronną, wyrównawczą, modernizacyjną i prospektywną.

• Polityka ochronna

Na obszarze Gminy, występuje szereg obiektów o wysokiej randze przyrodniczej. Odgrywają one istotną rolę w systemie przyrodniczym nie tylko Gminy ale i tej części Mazowsza. Większość z nich jest już objęta ochroną prawną.

W Gminie nie ma zbyt wielu obiektów dziedzictwa kulturowego. W związku z tym, szczególną ochroną należy objąć:

- obiekty wpisane na listę zabytków:
- obiekty planowane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne.

Na obszarze Gminy nie występują dobra kultury współczesnej, które wymagałyby szczególnej ochrony.

Część obszaru Gminy znajduje się w zasięgu zagrożenia powodziowego. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w pradolinie Wisły. Na terenach tych należy unikać realizacji obiektów, które mogłyby, w okresie powodzi, ograniczać przepływ wody lub ograniczać wiosenny pochód lodów.

- **Polityka wyrównawcza**

Opisane wcześniej jednostki strukturalne są nierównomiernie wyposażone w usługi dla ludności. Ich ograniczenie w części mieści się w możliwościach realizacyjnych Gminy. W przypadku innych, Gmina może jedynie ułatwić powstawanie nowych usług – np. przez zabezpieczenie odpowiednich terenów dla ich rozwoju w planach miejscowych. Dla ograniczenia występujących nierówności należy podjąć następujące działania:

- poszerzyć katalog usług oferowanych przez ośrodek gminny (wieś Sobienie-Jeziory) m.in. o obiekty kultury,
- poszerzyć katalog usług oferowanych przez ośrodki wspomagające (Warszawice, Dziecinów i Siedzów),
- zapewnić możliwość powstawania usług w ośrodkach podstawowych.

- **Polityka modernizacyjna**

Przedmiotem polityki modernizacyjnej powinna być przede wszystkim poprawa walorów funkcjonalnych, w tym niezawodności działania, gminnych systemów infrastruktury technicznej.

Modernizacja układu komunikacyjnego powinna objąć m.in. realizację dróg rowerowych – zwłaszcza na kierunkach prowadzących do szkół.

Przedmiotem polityki modernizacyjnej powinno być także stworzenie oferty pomocy i usług dla seniorów, których liczba będzie sukcesywnie wzrastać.

- **Polityka prospektywna**

Aktualnie, gospodarka Gminy bazuje przede wszystkim na sadownictwie. Powoduje to znaczne uzależnienie gospodarki gminy od zmian koniunktury na rynkach zewnętrznych. Powoduje także jej uzależnienie od zmian klimatycznych. Dla ograniczenia płynących z tego ryzyk, wskazane byłoby rozwijanie na terenie Gminy także innych aktywności gospodarczych.

Niestety, Gmina położona jest poza głównymi, krajowymi i międzynarodowymi, szlakami komunikacyjnymi. Ogranicza to znacznie możliwość ściągnięcia na teren Gminy inwestorów nowych aktywności gospodarczych. Sytuacja komunikacyjna poprawi się zdecydowanie po modernizacji i rozbudowie linii kolejowej nr 12 i budowie na niej przystanku w rejonie Dziecinowa. Będzie to czynnik sprzyjający kreacji w tym rejonie wielofunkcyjnej strefy gospodarczo-mieszkaniowej.

Do czasu poprawy powiązań Gminy z terenami otaczającymi i głównymi ośrodkami regionu, należy rozważyć wykorzystanie bazy sadowniczej jako ogniska rozwoju funkcji z zakresu otoczenia biznesu sadowniczego (funkcje promocyjne, naukowo – badawcze, przetwórstwo itp.).

Na obszarze Gminy jest zlokalizowany kompleks rekreacyjno – sportowy „Sobienie Królewskie Golf Club”. Dzięki posiadanej infrastrukturze dla obsługi ruchu turystycznego,

po wzbogaceniu o funkcje komplementarne¹, może stać się ogniskiem dalszego rozwoju wschodniej części Gminy (o stosunkowo gorszych potencjałach glebowo – rolniczych).

Wnioski

W przewadze mono-funkcyjny (sadowniczy) charakter bazy gospodarczej Gminy niesie za sobą szereg zagrożeń. Wynikają one ze zmiennych koniunktur w tej gałęzi oraz ze skutków zmian klimatu. Wynikają także z obserwowanej tendencji do odchodzenia młodych ludzi od rolnictwa, w tym także sadownictwa. W sumie, tworzy to realne zagrożenie depopulacją Gminy.

Zwiększenie odporności gospodarki gminy na te ryzyka wymaga dywersyfikacji jej bazy gospodarczej. Może się ona dokonać przy pełnym wykorzystaniu potencjałów Gminy, w tym:

- poprawy dostępności komunikacyjnej i ułatwienia ekspedycji produktów w wyniku modernizacji linii kolejowej nr 12, realizacji w niedużej odległości stacji i przystanku kolejowego na terenie Gminy,
- wzrostowi popytu na różne formy specjalistycznej rekreacji i wypoczynku, w tym o profilu już oferowanym przez „Sobienie Królewskie Golf & Country Club”.

Wykorzystanie potencjałów rozwojowych Gminy wymaga stworzenia podstaw materialno-prawnych lokalizacji nowych inwestycji prorozwojowych. Może się to dokonać przez wyprzedzające przygotowanie planistyczne i infrastrukturalne terenów przyszłego rozwoju. Dotyczy to zwłaszcza:

- przygotowania planistycznego przyszłej realizacji wielofunkcyjnej strefy gospodarczej w północnej części Gminy, w której programie powinna się także znaleźć oferta mieszkaniowa i usługowa dla jej pracowników,
- planistyczne umożliwienie dalszego rozwoju kompleksu sportowo-rekreacyjnego „Sobienie Królewskie Golf Club”.

Mając na uwadze wysokie koszty tych działań, wykraczające poza możliwości budżetowe Gminy, powinny być one prowadzone ze wspomaganie finansowym i organizacyjnym ze strony zainteresowanych inwestorów.

B. Polityki funkcjonalno-przestrzenne

Polityka funkcjonalno-przestrzenna realizowana będzie przez wyznaczenie stref o różnych funkcjach wiodących i przypisanie im kierunków działań. Uwzględniając potencjały wynikające z predyspozycji naturalnych i dotychczasowego zainwestowania, wskazuje się następujące strefy funkcjonalne:

- 1/ strefa osadnicza,**
- 2/ strefa rolnicza,**
- 3/ strefa przyrodnicza,**
- 4/ strefa rekreacyjna,**
- 5/ strefa gospodarcza (wielofunkcyjna strefa usługowo-mieszkaniowa).**

Pomiędzy ośrodkami tych stref oraz terenami zewnętrznymi powinny być zapewnione dogodne powiązania komunikacyjne.

¹ np. przyrodolecznictwo i tp.

1/ strefa osadnicza,

Zasady kształtowania rozwoju strefy osadniczej:

a) osadnictwo

- priorytet dla rozwoju osadnictwa w obrębie poszczególnych miejscowości – jednostek osadniczych poprzez lokalizację zabudowy w granicach obszarów uzupełnień zabudowy oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a w dalszej kolejności na pozostałych obszarach zgodnie określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę;
- rozwój osadnictwa na bazie istniejącego zainwestowania poprzez: wymianę istniejącej zużytej zabudowy, uzupełnienia na wolnych działkach lub w nowych obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania;
- wzmacnianie roli i oferty programowo-przestrzennej centrów poszczególnych jednostek osadniczych, jako miejsc spotkań społeczności lokalnej;
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i gospodarczej niezbędnej do prowadzenia gospodarstwa rolnego (w tym również gospodarstwa związanego z działalnością sadowniczą i warzywną), poza strefą rozwoju osadnictwa pod warunkiem uwzględnienia wymogów określonych w przepisach szczegółowych oraz z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska i ogólnych kierunków rozwoju gminy Sobienie-Jeziory,
- (W przypadku lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią m.in. nowych obiektów budowlanych oraz gromadzenia ścieków, niezbędne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne.)

b) mieszkalnictwo

- rozwój funkcji mieszkaniowej z zachowaniem istniejących układów urbanistycznych, uzupełnienia istniejącej zabudowy w nawiązaniu do ulicowego charakteru obecnego budownictwa (zabudowa zwarta) oraz przeciwdziałanie rozproszaniu budownictwa,
- zarezerwowanie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkaniowej w oparciu o prognozy ludnościowe, dostępność komunikacyjną i planowany rozwój społeczno-gospodarczy,
- dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych poprzez modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak również realizację nowej zabudowy,
- zwiększenie atrakcyjności zamieszkania w gminie poprzez podniesienie standardu mieszkaniowego, ograniczenie rozproszenia budownictwa poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącej substancji mieszkaniowej oraz wyznaczanie nowych terenów jako uzupełnienie zabudowy rozproszonej, a także zapewnienie odpowiedniego wyposażenia w usługi;
- wprowadzenie nowego czynnika aktywizującego rozwój gminy tj. strefy usługowo-mieszkaniowe (patrz także pkt. 3.3).

d) usługi

- rozwój usług publicznych i komercyjnych na terenie gminy;

- rozszerzenie oferty usługowej gminy dla zapewnienia dostępu wszystkim mieszkańcom, zwłaszcza w zakresie usług kultury (głównie poprzez powstanie ośrodka kultury), sportu, turystyki i rekreacji;
- wykorzystanie terenów wolnych lub przekształcenia terenów zainwestowanych z uwzględnieniem nowych terenów rozwojowych, zabezpieczenie terenów przeznaczonych na cele usługowe jako uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej, tworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju usług komercyjnych, przekształcanie jakościowe istniejących obiektów i placówek usługowych;

2/ strefa rolnicza,

Zasady kształtowania rozwoju:

- zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- przekształcenia strukturalne dotychczasowej bazy produkcyjnej;
- rozwój bazy składowej i magazynowej związanej z sadownictwem i warzywnictwem, jak również tworzenie warunków dla powstawania nowych podmiotów gospodarczych kooperujących z istniejącymi przedsiębiorstwami
- rozwoju drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego na terenie całej gminy, stanowiącego pożądaną kierunek specjalizacji gospodarstw rolnych zwiększający konkurencyjność i sprzyjający wdrażaniu nowych metod produkcji żywności i sposobów żywienia;

Ponadto należy wspierać powstawanie grup producenckich w obszarze sadowniczym i warzywnym.

3/ strefa przyrodnicza

Zasady kształtowania rozwoju:

- ochrona korytarzy ekologicznych cieków wodnych, w tym zwłaszcza rzek Wisły i Starej Wilgi;
- ochrona kompleksów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych i obszarów podmokłych w północno-wschodniej części gminy (bagno Całowanie) i kompleksów leśnych na wschód od miejscowości Sobienie-Jeziory, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny;
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych;
- utrzymanie racjonalnej gospodarki zasobami wodnymi i glebowymi, w tym poprawę jakości wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochronę terenów rolnych i leśnych w gminie;
- ochrona i dolin cieków wodnych przed trwałym zainwestowaniem;
- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień;
- zapewnienie racjonalnego gospodarowania obszarami zagrożenia powodziowego;

- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych, zapewnienie dostępności do publicznych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych;
- utrzymanie linii zabudowy od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych w odległości zapewniającej możliwość wykonywania robót związanych z ich konserwacją, - dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu, jak i do wód powierzchniowych;
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, w tym szczególnie uzupełnienie sieci kanalizacyjnej;
- uporządkowanie i poprawa infrastruktury związanej z gospodarką ściekową na obszarze gminy poza aglomeracjami.
- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej, tj.: sieci drenarskiej oraz rowów, z obowiązkiem ich przebudowy – w razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem – w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich;
- realizacja rozbudowy obiektów małej retencji, z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających migrację organizmów wodnych;
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych;
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy;
- dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz stref ochronnych ujęć wód);
- stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki, - zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód oraz zbiorników wód podziemnych;
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych;

- zwiększanie małej retencji wodnej, w tym budowa zbiorników wodnych, oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy;
- prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień;
- przebudowa i dostosowanie sieci drenarskiej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenarskich na przyległym terenie;
- ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna);
- realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych;
- zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji na poziomie odnawialności;
- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej;
- podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych;
- nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem;
- porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową;
- prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody.

4/ strefa rekreacyjna

Zasady kształtowania rozwoju:

- zapewnienie miejsc zróżnicowanych form rekreacji dla mieszkańców Gminy oraz dla użytkowników spoza jej obszaru,
- tworzenie warunków do rozwoju kompleksu „Sobienie Królewskie Golf Club”, a także usług towarzyszących umożliwiających uzyskanie synergii z bliskiej obecności kilku atrakcji;
- ochrona i rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej obszarów torfowiskowych i Bagna Całowanie;
- tworzenie warunków do rozwoju obszarów turystyki kulturowej związanych z lokalnymi tradycjami np. owocobranie, tradycyjne metody pracy i obrzędy na obszarach wiejskich itp.

5/ strefa gospodarcza (wielofunkcyjna strefa usługowo-mieszkaniowa).

Północna Strefa Gospodarcza (PSG)

Znaczna poprawa powiązań komunikacyjnych Gminy z regionem, w tym także Warszawą wynikać będzie z modernizacji i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr DW 801 oraz linii

kolejowej Nr 12 (na której przywrócony będzie ruch pasażerski). Jest w interesie społecznym i ekonomicznym Gminy wykorzystanie tej szansy dla odwrócenia dotychczasowych negatywnego trendu demograficznego (depopulacja i pogarszająca się struktura demograficzna). Ogniskiem rozwoju strefy będzie planowany przystanek kolejowy w rejonie Dziecinowa oraz systemem dróg lokalnych zapewniających dogodne połączenia z drogą wojewódzką nr DW 801.

Północna Strefa Gospodarcza posiadać będzie 3 zasadnicze komponenty:

- I. powiązany z przystankiem kolejowym, parking P&R oraz R&R i plac pieszy, którego "ściany" w pierwszej linii tworzyć będzie zabudowa usługowa i mieszkaniowa z wbudowanymi usługami,
- II. zabudowa wielorodzinna, która posiadać będzie dogodne powiązania komunikacyjne także z ośrodkami usługowymi w Warszówce i Warszawicach a także w Dziecinowie,
- III. zespół magazynowo-składowy, wraz z innymi obiektami o charakterze gospodarczym.

Realizacja strefy dokonywać się będzie sukcesywnie wraz z rozwojem ponadlokalnych systemów komunikacyjnych oraz faktycznym popytem na zasoby mieszkaniowe oraz magazynowo-składowe. Postęp realizacji inwestycji na obszarze PSG powinien podlegać ciągłemu monitoringowi. W przypadku, gdy jej rozwój w planowanych granicach zostanie w znacznym stopniu osiągnięty, będzie istniała możliwość jej dalszego rozwoju po północnej stronie linii kolejowej.

Rozwój i funkcjonowanie PSG warunkowane będą szeregiem inwestycji ponadlokalnych, w których Gmina nie będzie uczestniczyła bezpośrednio. Dla rozwoju PSG niezbędne będą także inwestycje lokalne (drogowe i infrastrukturalne) będące zadaniem własnym gminy. Ze względu na ich dużą skalę, powinny być finansowane lub współfinansowane przez prywatnych interesariuszy PSG.

6/ obszary strategicznej interwencji

Jako obszary strategicznej interwencji o znaczeniu lokalnym tzn. kluczowe dla gminy wyznaczono:

- OSI terenów o intensywnej produkcji sadowniczej i warzywnej - południowo-zachodnia część gminy;
- OSI terenów turystyczno rekreacyjnych tzn. Sobienie Królewskie Golf Club i Bagno Całowanie.

W ramach OSI – tereny przemysłowe o intensywnej produkcji sadowniczej i warzywnej przewidziano uzbrajanie terenów przeznaczonych pod budowę obiektów związanych z produkcją warzywną i sadownictwem tj. magazynowo-składowych, chłodni, sortowni, baz transportowych i logistycznych, stacji paliw, obiektów związanych z produkcją i obsługą rolnictwa.

W ramach OSI terenów turystyczno rekreacyjnych tzn. Sobienie Królewskie Golf Club i Bagno Całowanie przewidziano uzbrajanie terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji turystyczno -rekreacyjnych powiązanych z ww. obiektami.

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku. Z ustaleń planu wynikają uwarunkowania (przesłanki) rozwoju przestrzennego Gminy Sobienie-Jeziory opisane poniżej.

W Planie przyjęto zintegrowane podejście do prowadzenia polityki rozwoju, wyznaczając obszary funkcjonalne, które zawierają się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030.

Gmina Sobienie-Jeziory została zdelimitowana **w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (MOFW)** - jest to układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek; obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Obszar ten wyznaczony w PZPWM według granic regionu statystycznego NUTS 2 Warszawskiego stołecznego obejmuje powiaty: - grodziski, - legionowski, - miński, - nowodworski, - otwocki, - piaseczyński, - pruszkowski, - m. st. Warszawa, - warszawski zachodni, - wołomiński.

Opis obszaru zawiera Plan MOFW będący integralną częścią PZPWM. Dla obszarów tych adresowane są uwarunkowania tj. m.in.:

a) w zakresie ochrony środowiska i przyrody

- kontrolowanie procesów suburbanizacji, poprzez ochronę przed zabudową terenów
- stanowiących zaplecze żywicielskie i przyrodniczo-rekreacyjne Warszawy,
- włączanie obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w struktury zielonego pierścienia stolicy,
- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych
- przyrodniczo

b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego

- ochrona tożsamości regionalnej i lokalnej krajobrazu kulturowego i tradycji ludowych na obszarach kolonizacji olenderskiej (Urzecza) położonych po wzdłuż Wisły.

c) w zakresie transportu

- przebudowa/rozbudowa linii kolejowej nr 12 na odcinku Skierniewice - Pilawa - Łuków, wraz z remontem przystanków
- przebudowę/remont wybranych odcinków dróg: 739, 801,
- utworzenie trasy rowerowej wzdłuż Wisły jako ponadregionalnego elementu systemu tras rowerowych'
- uwzględnienie wpisanego do ewidencji lądowiska w Sobieniach Szlacheckich.

d) w zakresie bezpieczeństwa powodziowego (gmina Sobienie-Jeziory należy do gmin o umiarkowanym zagrożeniu powodziowym)

- wykorzystanie w planowaniu przestrzennym map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz studiów
- ochrony przeciwpowodziowej
- ograniczanie zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- realizację inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej

- zapewnienie odpowiedniej przepustowości i drożności koryt rzecznych, budowa wałów przeciwpowodziowych
- prowadzenie niezbędnych robót utrzymaniowych na ciekach dla zabezpieczenia
- przed negatywnymi konsekwencjami okresowych wezbrań;

e) w zakresie transportu rowerowego, tym wyznaczanie:

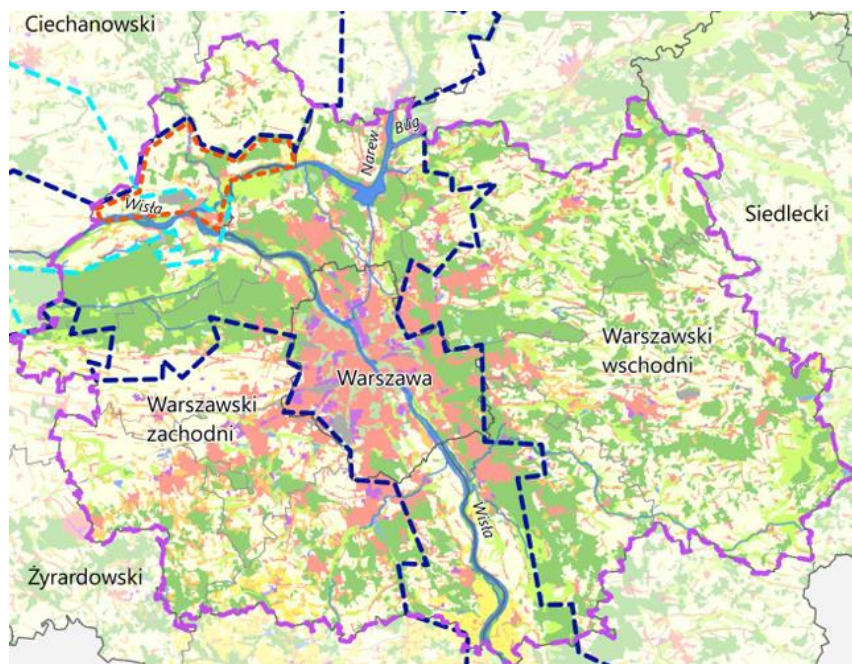
- dróg dla rowerów niezależnych od układu drogowego (np. na wałach przeciwpowodziowych lub przez tereny leśne zamknięte dla ruchu samochodów),
- wydzielonych dróg dla rowerów w pasie drogowym – poza terenami zabudowanymi w miarę możliwości należy unikać dróg, na których natężenie ruchu samochodów przekracza 10 000 pojazdów na dobę (chyba że droga dla rowerów prowadzi np. za ekranem przeciwhałasowym),
- pasów ruchu dla rowerów lub asfaltowym poboczem:
 - na drogach w obszarze zabudowanym, gdzie natężenie ruchu nie przekracza 10 000 pojazdów/dobę, a dopuszczalna prędkość nie przekracza 50 km/h;
 - poza obszarem zabudowanym na drogach, gdzie natężenie ruchu nie przekracza 4000 samochodów/dobę.
- ruchu mieszanego, rowerowo-samochodowego jezdnią:
 - na drogach, na których natężenie ruchu nie przekracza 4000 pojazdów/dobę w terenie zabudowanym w przypadku ograniczenia prędkości do nie więcej niż 30 km/h;
 - na drogach o natężeniu ruchu do 1000 samochodów/dobę poza terenem zabudowanym lub gdy dopuszczalna prędkość wynosi ponad 30 km/h.
- ruchu na zasadach ogólnych drogami serwisowymi wzdłuż dróg wyższych klas lub linii kolejowych,
- ruchu na zasadach ogólnych drogami wewnętrznymi o ograniczonym ruchu pojazdów samochodowych, np. leśnymi,
- zgodnej z zasadami projektowania uniwersalnego (nieodzwolone jest prowadzenie tras ścieżkami piaszczystymi, błotnistymi, brukowanymi, nadmiernie nierównymi).

Infrastruktura rowerowa podlega przepisom zależnym od rodzaju dróg.

f) zakresie systemu elektroenergetycznego najwyższych napięć w Planie MOFW uwzględnia się inwestycje celu publicznego ustalone w dokumentach poziomu krajowego, mające na celu:

- budowę nowych linii 400 kV (z częściowym wykorzystaniem tras istniejących linii przesyłowych),
- budowę nowych linii 220 kV na terenie Warszawy w celu utworzenia pierścieniowego układu sieci 220 kV i włączenia do niego elektrociepłowni: Żerań i Siekierki,
- budowę nowych i rozbudowę istniejących stacji elektroenergetycznych w systemie przesyłowym.

Ponadto dla Gminy Sobienie-Jeziory w zakresie zagospodarowania przestrzennego wpisano wprost ustalenia w zakresie transportu lotniczego tzn. sieć lotnisk, tym samolotowe lądowiska wpisane do ewidencji lądowisk w Sobieniach Szlacheckich.

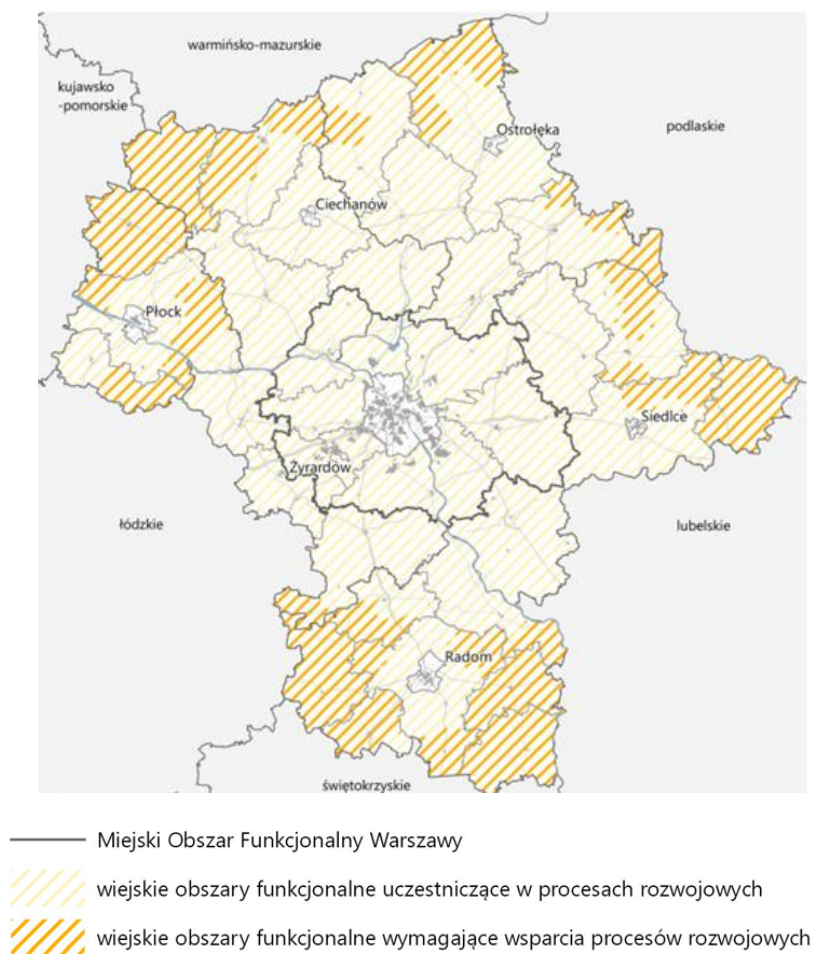


Rycina 4. Wyrys z PZPWM Struktury funkcjonalno-przestrzenne
Źródło: PZPWM

Ponadto w PZPWM Gmina Sobienie-Jeziory została **zakwalifikowana do wiejskiego obszaru funkcjonalnego uczestniczącego w procesach rozwojowych.**

Dla obszarów tych adresowane są m.in. 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.



Rycina 5. Wyrzys z PZPWM
Źródło: PZPWM

W PZPWM dla gminy Sobienie-Jeziory określono imiennie następujące inwestycje celu publicznego:

a) w zakresie układu drogowego:

- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 739 na odcinku od km 7+912 do km 9+548 (ul. Piwonińska i ul. Parysowska w m. Sobienie Jeziory) - poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego
- zwiększenie bezpieczeństwa drogi wojewódzkiej nr 801 Warszawa-granica województwa
- rozbudowa drogi 801 na odcinkach o łącznej długości 67,2 km

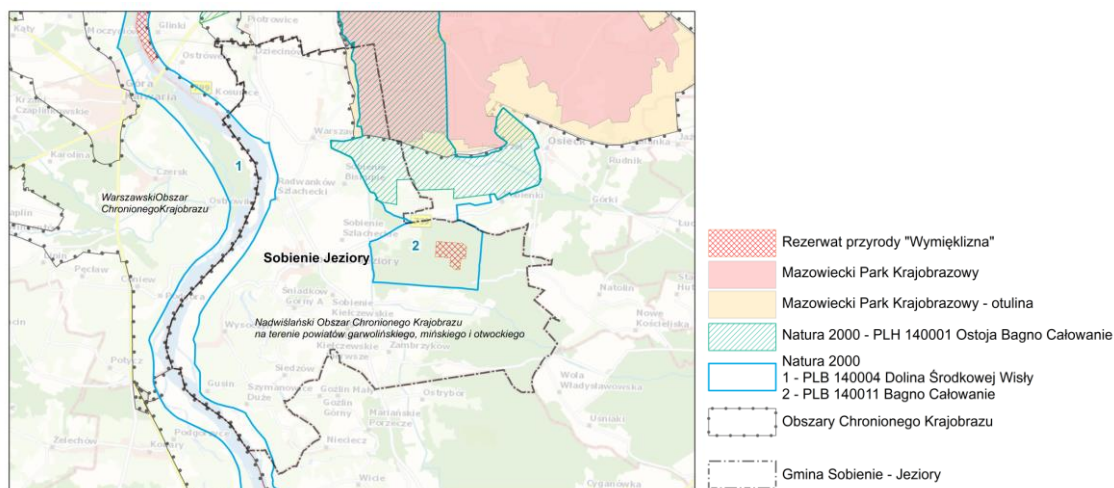
b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej:

- przebudowa prawostronnego wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły w km 472+600 - 489+666
- przebudowa prawostronnego wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły w km 459+500 - 474+300 gmina Sobienie Jeziory
- naprawa opaski brzegowej OP 462 w m. Gusin
-

4. Uwarunkowania środowiskowe

4.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Sobienie-Jeziory wprowadzono szereg form ochrony przyrody, których podstawą ustanowienia jest Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).



Rycina 6. Położenie gminy Sobienie – Jeziory na tle obszarów prawnie chronionych.

Źródło: Opracowanie wg <https://geoserwis.gdos.pl>

Są to:

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB140011 Bagno Całowanie

Ostoja ptasia o randze europejskiej oznaczona symbolem PL085. Gniazduje tu co najmniej 109 gatunków ptaków, z czego 20 wymienionych jest w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Przedmiotami ochrony obszaru są: derkacz *Crex crex* i kulik wielki *Numenius arquata*.

Obszar obejmuje kompleks zmeliorowanych mokradeł i łąk kośnych położonych nad Kanałem Bielińskiego, powstałym po zmeliorowaniu rzeki Jagodzianki. W wyniku braku zarządzania systemem urządzeń melioracyjnych część terenu uległa wtórnemu zabagnieniu. Duża część łąk jest porośnięta wierzbami, znaczne powierzchnie porastają laski olszynowe i zalesienia jesionowo-olchowe - część północna i centralna.

Obszar - oprócz części gminy Sobienie-Jeziory - obejmuje także tereny w gminach Celestynów, Karczew i Osieck.

Dla obszaru ustanowiono w 2014 r. plan zadań ochronnych.

Obszar Specjalnej Ochrony PLH140001 Ostoja Bagno Całowanie

Na terenie obszaru stwierdzono występowanie zagrożonych w skali Europy i kraju siedlisk torfowiskowych, łąkowych, murawowych oraz leśnych (łęgi i bory bagienne).

11 typów siedlisk znajduje się w załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Stwierdzono tu też występowanie 6 gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Szczególnym walorem obiektu jest mozaikowa struktura krajobrazu i związane z nią duże zróżnicowanie przyrodnicze, a co za tym idzie -

bogactwo florystyczne i faunistyczne. Odnotowano tu ponad 500 gatunków roślin, wśród nich rzadkie i zagrożone (np. kosaciec syberyjski *Iris sibirica*, nasięźrzał pospolity *Ophioglossum reticulatum*, storczyk szerokolistny *Dactylorhiza majalis*, brzoza niska *Betula humilis*), a także rzadkie gatunki motyli. Obszar ma

również duże znaczenie dla ochrony ptaków.

Obszar - oprócz części gminy Sobienie-Jeziory - obejmuje także tereny w gminach Celestynów, Karczew i Osieck.

Dla obszaru ustanowiono w 2014 r. plan zadań ochronnych, zmieniony w 2018 r.

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB140004 Dolina Środowej Wisły

Obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina środkowej Wisły PLB140004 obejmuje fragment doliny rzecznej o długości ok. 250 km położony pomiędzy Puławami a Płockiem (od 379 do 631 km szlaku wodnego). Zajmuje on powierzchnię 30 778 ha, z których 27 411 ha zlokalizowanych jest na terenie województwa mazowieckiego, a pozostałe 3 367 ha na terenie województwa lubelskiego.

Część położona w granicach gminy Sobienie-Jeziory obejmuje odcinek doliny o długości 13,2 km oraz powierzchni 844 ha. Stanowi to ok. 2,75 % powierzchni całego obszaru.

Obecność specyficznych środowisk sprawiła, że obszar ten stał się bardzo ważną ostoją ptaków wodno-błotnych. Występują tu co najmniej 24 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

Z uwagi na wysoką liczebność populacji lęgowych, przedmiotami ochrony w obszarze są zarówno ptaki zamieszkujące piaszczyste wyspy i ławice (ohar, mewa czarnogłowa, mewa siwa, śmieszka, rybitwa rzeczna, rybitwa białoczelna, ostrzygojad, sieweczka obrożna, sieweczka rzeczna, brodziec piskliwy), nadrzeczne skarpy (zimorodek, brzegówka), zarośla nadrzeczne (bączek, podróżniczek, dziwonja), łąki i pastwiska (rycyk, krwawodziób, derkacz, płaskonos) jak i lasy łęgowe (bielik, dzięcioł białoszyi, dzięcioł średni, nurogęś). Dla obszaru ustanowiono w 2014 r. plan zadań ochronnych, zmieniony w 2023 r.

Ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru Natura 2000.

Dla obszarów Natura 2000 – w odróżnieniu od pozostałych form ochrony przyrody – nie określa się konkretnych szczegółowych zakazów. W ustawie o ochronie przyrody, w art. 33 zakazy obowiązujące na wszystkich obszarach Natura 2000 określone są następująco:

„Zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.”

Przywołany art. 34 zezwala na odstępstwo od zakazów jedynie w przypadku, gdy przemawiają za tym „konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego”.

O tym, czy i w jakim stopniu plan ogólny wpłynie na obszar Natura 2000 rozstrzyga się w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w tym w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej do projektu planu.

Zgodnie z ustawą² projekt planu ogólnego nie może zostać przyjęty, o ile nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

W tym zakresie decydujące jest uzgodnienie regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

Mazowiecki Park Krajobrazowy imienia Czesława Łaszka

Park został zaprojektowany na pograniczu ówczesnych województw siedleckiego i stołecznego warszawskiego. W czerwcu 1986 r. ówczesna Wojewódzka Rada Narodowa w Siedlcach uchwaliła powołanie części parku (ok. 25% powierzchni) na swoich terenach. Park stał się faktem z chwilą ogłoszenia uchwały Rady Narodowej miasta stołecznego Warszawy o jego powołaniu na terenach stołecznych (Dziennik Urzędowy Woj. Stoł. Warszawskiego nr 9 z dn. 9 maja 1988 r.). W 2001 roku park otrzymał imię Czesława Łaszka, wieloletniego wojewódzkiego konserwatora przyrody, inicjatora utworzenia Parku.

Obecnie aktualnym aktem prawnym dla parku jest Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 7443).

Wokół parku została ustanowiona otulina. Park wraz z otuliną obejmuje obszar o powierzchni 23 662,9 ha, w tym powierzchnia Parku wynosi 15 774,4 ha, a powierzchnia otuliny wynosi 7 888,5 ha. Park wraz z otuliną zlokalizowany jest na terenie miasta stołecznego Warszawy w dzielnicach: Warszawa - Wawer, Warszawa - Wesoła oraz w gminach: Józefów, Wiązowna, Otwock, Karczew, Celestynów, Kołbiel, Osieck i Sobienie-Jeziory w powiecie otwockim i gminie Pilawa w powiecie garwolińskim. Powierzchnia MPK na terenie gminy Sobienie-Jeziory wynosi ok. 250 ha, a otuliny - ok. 55 ha. Stanowi to odpowiednio 1,6% powierzchni parku i 0,7% powierzchni otuliny.

W kwietniu 2004 r. rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego ustanowiono plan ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego na okres 20 lat. Plan ten stracił swą aktualność i przestał obowiązywać w maju 2024 r.

Według informacji Mazowieckiego Zespołu Parków Krajobrazowych z sierpnia 2024r. trwają przygotowania do podjęcia prac nad nowym planem ochrony. Jednak obecnie (wrzesień 2024 r.) - z formalnego punktu widzenia - plan ochrony dla MPK nie obowiązuje.

Obowiązują natomiast zakazy określone w § 3 Uchwały z 16 lipca 2024 r., sformułowane następująco:

² Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2024.1112 tj. z dnia 2024.07.25 z późn. zm.)

„1. W Parku zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.);*
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*
- 3) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;*
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;*
- 6) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:*
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,*
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, 1688, 1890, 1963 i 2029) - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;*
- 7) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;*
- 8) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;*
- 9) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;*
- 10) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;*
- 11) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;*
- 12) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.*

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, nie dotyczy:

- 1) obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;*
- 2) budowy nowych obiektów budowlanych w granicach wyznaczonych przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m, pod warunkiem że odległość tej obwiedni nie będzie mniejsza niż 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, a także od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca*

2017 r. – Prawo wodne; przez zwartą zabudowę rozumie się zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, z wyjątkiem wyłącznie gospodarczych pomiędzy, którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, nie przekracza 100 m.”

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu ustanowiony został pierwotnie w 1986r. na mocy uchwały Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach.

Obecnie aktualnym aktem prawnym ustanawiającym obszar jest Uchwała nr 141/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8531).

Obszar o całkowitej powierzchni 69 862,26 ha położony jest na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego w gminach: Garwolin, Łaskarzew, Maciejowice, Parysów, Pilawa, Sobolew, Wilga, Siennica, Kołbiel, Osieck, Sobienie Jeziory.

W gminie Sobienie-Jeziory do NOChK włączono większość terenu gminy.

Na terenie NOChK obowiązują zakazy określone w § 3 Uchwały z 11 lipca 2023 r., sformułowane następująco:

1. W Obszarze zakazuje się:

1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 i 1113);

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

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

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

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

6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od rzeki Wisły i w obszarze Natura 2000, na pozostałym terenie w pasie szerokości 50 m od:

a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym,

o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (U. z 2022 r. poz. 2625 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 295 i 412, 877)

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

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

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

1) tworzących zadrzewienia śródpolne drzew, których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza 30 cm - których usunięcie jest konieczne w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego;

2) drzew i krzewów, które obumarły lub nie rokują szansy na przeżycie (w tym złomów i wywrotów),

które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;

3) zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nieprzekraczającej 2 ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nieprzekraczającym 20 000 m³, jeżeli działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych - zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nie dotyczy obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Rezerwat przyrody Wymięklizna

Rezerwat został powołany Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 czerwca 1996 r. Jest to rezerwat leśny. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych wielogatunkowych drzewostanów liściastych, iglastych i mieszanych o znacznym stopniu naturalności wraz z występującymi w nich gatunkami różnych ptaków lęgowych.

Powierzchnia rezerwatu wynosi 62,4 ha. Wokół rezerwatu nie ustanowiono otuliny. Brak planu ochrony.

Użytki ekologiczne U567, U568 i U569

Rozporządzeniem Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dn. 14.02.2000 (Dz. Urz. Woj. Maz. Z dn. 01.03.2000 r. Nr 30 poz. 189) ustanowiono 3 użytki ekologiczne oznaczone numerami 567, 568 i 569 o powierzchni odpowiednio 1,31 ha, 0,48 ha i 0,41 ha.

Położone są wewnątrz kompleksu leśnego na wschód od Sobieni Szlacheckich, w sąsiedztwie rezerwatu Wymięklizna.

4.2 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

W zachodniej części gminy Sobienie-Jeziory występują żyzne gleby (mady wiślane). Nieco dalej na wschód występują mniej użyteczne gleby, które coraz częściej są wykorzystywane pod zabudowę ze względu na nieopłacalność upraw (okolice DW 801).

Powierzchnia użytków rolnych (dane z 2005 r.) wynosi w gminie Sobienie Jeziory 6 117 ha co stanowi ok. 61 % ogólnej powierzchni gminy. W strukturze użytków rolnych gminy zwraca uwagę bardzo wysoki odsetek sadów (ponad 30%) który jest wielokrotnie wyższy od średniego w województwie mazowieckim (3,3 %). Grunty orne ogółem zajmują 2 682 ha.

Lesistość gminy można uznać za niską. Powierzchnia lasów w granicach administracyjnych wynosi 1740 ha, co stanowi 17,9 % ogólnej powierzchni. Wskaźnik lesistości w gminie jest znacznie niższy od analogicznego wskaźnika dla powiatu otwockiego (30,2%), krajowego (28,4%) oraz dla województwa mazowieckiego (22,2%).

Wskaźnik udziału trwałych użytków zielonych jest wyraźnie wyższy we wschodniej części gminy, zwłaszcza we wsiach: Warszówka, Przydawki, Sewerynów, Karczunek, Sobienie Biskupie, Nowy Zambrzyków, Warszawice, Sobienie Szlacheckie i Sobienie Kiełczewskie Pierwsze, gdzie przekracza on 30,0 % ogólnej powierzchni użytków rolnych. Struktura bonitacyjna wskazuje na zróżnicowaną jakość gleb w gminie.

Gleby klas I i II stanowią 4,9 % użytków rolnych, klasy III 20,4 %, klasy IV 19,5 %, a klas V i VI 38,7 %. Lepsze gleby posiada położona nad Wisłą zachodnia część gminy, natomiast wschodnia - zdecydowanie gorsze.

4.3 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Głównym elementem hydrograficznym gminy jest Wisła, w której zlewni położona jest cała gmina. Wzdłuż jej koryta wytyczona jest też zachodnia granica gminy.

Poza Wisłą na terenie gminy znajduje się szereg mniejszych cieków oraz jeziora. Są to:

Tworzące układ hydrograficzny związany głównie z tarasem zalewowym i starorzeczami Wisły:

- Dopływ spod Warszówki,
- Dopływ z Dziecinowa,
- Łacha,
- Jezioro Dziecinowskie,
- Jezioro Piwonińskie.

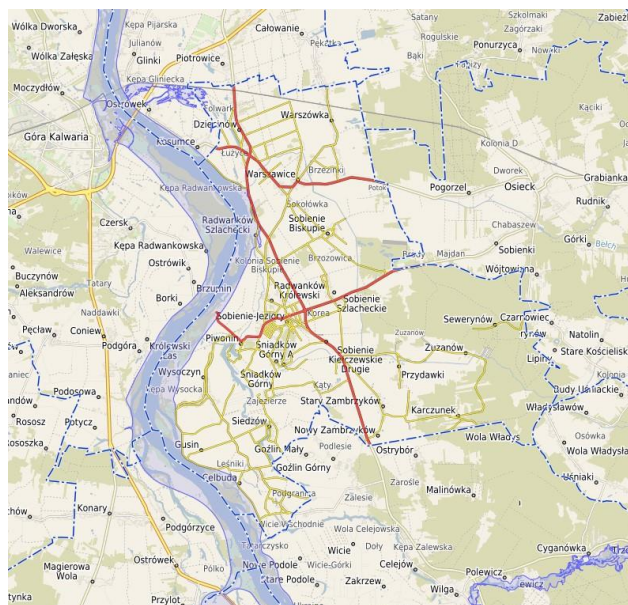
Tworzące układ hydrograficzny związany z rzeką Jagodzianką i bagnem Całowanie:

- Bełch,
- Dopływ spod Sobieniek,
- Dopływ z Osiecka,
- Jagodzianka,
- Kanał Bielińskiego,
- Kanał Warszawicki,
- Zimna Woda.

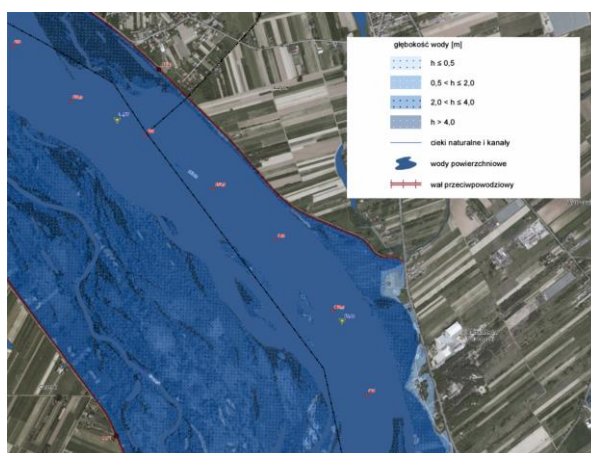
Południowa granica gminy na niewielkim fragmencie biegnie korytem Starej Wilgi - dawnego odcinka ujściowego rzeki Wilgi, płynącej poza terenem gminy Sobienie-Jeziory. Zagrożenie powodziowe stwarza rzeka Wisła.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego w jej sąsiedztwie występują **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (raz na 10 lat - Q10%) lub średnie (raz na 100 lat - Q1%).

Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ogranicza się praktycznie do tzw. międzywala rzeki. Jedynie w rejonie Radwankowa Szlacheckiego wskazywane są obszary, które mogą być narażone na powodzie Q10% i Q1% i które nie są chronione wałami.



Rycina 7. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rejonie gminy Sobienie-Jeziory.



Rycina 8. Fragment Mapy zagrożenia powodziowego z głębokością wody. Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat).

Źródło: Arkusz Dziecinów M-34-7-B-a-1.

Poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią na zalewy powodziowe mogą być narażone także znacznie szersze obszary gminy. Są to tereny, na których może wystąpić

powódź o prawdopodobieństwie raz na 500 lat (Q 0,1%) lub tereny, na których może wystąpić powódź w przypadku zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

Są to - w przypadku powodzi (Q 0,1%) - rozległe obszary:

- w północnej części gminy (Dziecinów, Warszawice, Warszówka, Sobienie Buskupie, Radwanków Szlachecki)
- w południowej części gminy (Wysoczyn, Śniadków, Siedzów, Szymanowice),

W przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego zalew może sięgnąć jeszcze dalej na wschód, obejmując całą dolinę Jagodzianki/Kanału Bielińskiego (w tym Sobienie Kiełczewskie i Zambrzyków).



Rycina 9. Obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Źródło: Opracowanie wg <https://wody.isok.gov.pl>

Zgodnie z ustawą-Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym m. in. budowy obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót (z pewnymi wyjątkami).

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” może, w drodze decyzji, zwolnić od powyższych zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.

Zgodnie z art. 166 Ustawy-Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się, określając ustalenia planu ogólnego gminy, a projekty planów ogólnych gmin wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto - zgodnie z art. 176 ustawy-Prawo wodne w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego zakazuje się m.in. wykonywania obiektów budowlanych oraz lokalizowania cmentarzy. Od zakazu wykonywania obiektów budowlanych właściwy organ

4.5 Wpływ uwarunkowań środowiskowych na projekt Planu ogólnego

Zakres planu ogólnego jest ściśle określony obowiązującymi przepisami i daje możliwość dostosowania ustaleń tego aktu do wymogów związanych z występowaniem prawnych form ochrony przyrody jedynie poprzez ustalenie odpowiednich stref, ich profili dodatkowych i wskaźników urbanistycznych.

W projekcie Planu ogólnego uwzględniono wszystkie uwarunkowania środowiskowe. W efekcie, w granicach prawnych form ochrony przyrody w gminie Sobienie-Jeziory, wyznaczono strefę SO (strefa terenów otwartych), która w sposób radykalny ogranicza rozwój zabudowy. W podstawowym profilu funkcjonalnym strefy SO mieszczą się m.in. tereny lasów, zieleni naturalnej, wód i rolnictwa z zakazem zabudowy.

W projekcie Planu ogólnego nie ma przypadków znacząco negatywnego oddziaływania ustaleń projektu Planu ogólnego na środowisko. W tym na:

- wszystkie formy ochrony przyrody występujące w gminie Sobienie-Jeziory,
- cele i przedmioty ochrony, integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000,
- rezerwat i obszary Natura 2000 znajdujące się w granicach administracyjnych gminy, to jest na cele ochrony (cele działań ochronnych) wskazane w planach ochrony i planach zadań ochronnych,
- zachowanie powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych,
- Mazowiecki Park Krajobrazowy,
- utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarzy ekologicznych.

5. Uwarunkowania kulturowe

Gmina Sobienie-Jeziory ma długą i bogatą przeszłość. W początkach Państwa Polskiego, za pierwszych Piastów, tereny gminy Sobienie-Jeziory jako należące do południowo-wschodniej krainy Mazowsza wraz z nim wchodziły w obręb Państwa Piastów. Po śmierci króla Bolesława Krzywoustego tereny gminy należały do dzielnicy podlegającej początkowo Bolesławowi Kędzierzawemu. Gdy w 1234 roku Mazowsze wyodrębniło się w niezależne księstwo, tereny gminy podlegały Piastom mazowieckim, od roku 1262 do 1526 książętom czerskim. Po roku 1262 powstało odrębne księstwo czerskie ze stolicą w Czersku, a od 1398 roku w Warszawie. W roku 1526 wygasa linia Piastów czerskich a całe księstwo dzięki staraniom króla Zygmunta Starego zostaje połączone z Koroną Polską.

Wzmianki historyczne o miejscowościach należących do dzisiejszej gminy Sobienie-Jeziory zawdzięczamy książętom mazowieckim. Książę Konrad I, nadając w roku 1244 uposażenie kościołowi p.w. Wniebowzięcia Marii Panny w Czersku, wymienia nazwy szeregu wsi, które musiały już istnieć przed 1244 rokiem (Siedzów, Piwonin, Sobienie, Zambrzyków).

Miejscowość gminna Sobienie-Jeziory powstała w II poł. XVIII wieku dzięki Jackowi Jezierskiemu. W 1762 roku nabył nieznane dziś z nazwy Sobienie Średnie, a w następnych latach dalsze wsie i folwarki w okolicy Sobień Szlacheckich. Między rokiem 1774 a 1777 pod jego administracją znalazły się Sobienie Kiełczewskie, Zambrzyków, Śniadków Dolny, Siedzów, Piwonin, Brzumin, Osieck i Dziecinów. Około 1780 roku założył osadę Sobienie

Jeziory. Tutaj też założył pierwszą w Polsce fabrykę kos. W 1801 roku został obdarzony tytułem hrabiowskim dla siebie i dla swej rodziny przez cesarza austriackiego Franciszka II.

Nazwa miejscowości Sobienie Biskupie pochodzi od biskupa poznańskiego, który był właścicielem wsi, Sobienie-Jeziory – od Jacka Jezierskiego, założyciela wsi. Sobienie Kiełczewskie były kiedyś własnością Kiełczewskich, natomiast Sobienie Szlacheckie zostały tak nazwane, gdyż zamieszkiwała je szlachta zagrodowa, której było sporo na terenie gminy Sobienie-Jeziory jeszcze w XIX wieku.

Na terenie wsi Zambrzyków Stary w dniu 19 marca 1863r. miała miejsce jedna z bitew Powstania Styczniowego. Zginęło około 60 powstańców, którym przy drodze do wsi Karczunek wystawiono w 1921r. pomnik. W okresie tym tereny gminy zaczęły się intensywnie zaludniać. Po uwłaszczeniu chłopów miały miejsce liczne parcelacje i scalenia, rozwinęła się kolonizacja. Na obszar gminy, oprócz Mazurów - potomków chłopów i szlachty, którzy przywędrowali tu z zachodniego Mazowsza, przybyła licznie ludność żydowska, które w okresie międzywojennym stanowiła większość mieszkańców. Sprowadził ją w większości Jacek Jezierski.

W okresie międzywojennym gmina stała się ośrodkiem rzemiosła i handlu, rozwijała się jako lokalny rynek wymiany dóbr i usług. Komunikacja utrzymywana była furmankami do Karczewa (do kolejki wąskotorowej) i do Pilawy (na PKP) oraz łodziami do Góry Kalwarii (do kolejki wąskotorowej). W osadzie Sobienie-Jeziory do lat trzydziestych miał swoją siedzibę Sąd Pokoju, potem jako Sąd Grodzki został przeniesiony do Garwolina. Istniał również urząd pocztowy. W 1922r. rozpoczęła swoją działalność Spółdzielnia "Samopomoc Chłopska".

Podczas II wojny światowej we wrześniu 1939 r. Sobienie Jeziory zostały zajęte przez wojska niemieckie. 2 października 1940 Niemcy utworzyli w żydowskiej części wsi getto, do którego ściągnięto również Żydów z pobliskich miejscowości. 27 września 1942 roku SS-mani dokonali likwidacji getta paląc teren raz z synagogę, a ludność wysyłając do obozu zagłady w Treblince.

W 1944 r. rozpoczęto odbudowę gminy ze zniszczeń wojennych. W październiku tego roku przeprowadzono parcelację z reformy rolnej. Rozdzielono ogółem 594 ha z dwóch majątków: Sobienie Szlacheckie i Siedzów, które otrzymało 304 rolników. Utworzono też 50 nowych gospodarstw chłopskich.

Po wojnie zdewastowano miejscowy kirkut, a płyty nagrobne wykorzystano do utwardzenia podjazdu do siedziby Gestapo, która mieściła się w plebanii. Na początku XXI wieku macewy zostały wydobyte i przewiezione na teren dawnego kirkutu

W 1945r. wznowiła działalność Ochotnicza Straż Pożarna, a dwa lata później przystąpiono do budowy nowej strażnicy i usypano wał przeciwpowodziowy na długości 7 km.

W 1947 r. uruchomiono bibliotekę gromadzką i 12 punktów bibliotecznych na poszczególnych wsiach. W miejscowościach Wysoczyn, Zuzanów, Szymanowice Duże, Dziecinów, Warszawice i Sobienie-Jeziory powstały Kluby Młodego Rolnika

W okresie 25-lecia Polski Ludowej wybudowano dwie poważne arterie komunikacyjne: Warszawa – Dęblin i Sobienie-Jeziory – Szymanowice Duże. 18 października 1964 roku otwarto drogę bitą i komunikację autobusową na odcinku 8 km od Sobień-Jezior do Szymanowic Dużych.

Na przełomie marca i kwietnia 1966 roku ukończono elektryfikację całej gminy Sobienie-Jeziory. W latach 1965-69 przeprowadzono meliorację łąk i pastwisk we wsiach Stary Zambrzyków, Nowy Zambrzyków, Zusanów, Karczunek, Przydawki, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Biskupie, Warszówka, Warszawice i Dziecinów (1068 ha).

27 października 1970 roku otwarto siedzibę Gromadzkiej Rady Narodowej w Sobieniach-Jeziorach. 1 grudnia 1972 roku uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie utworzono Gminę Sobienie-Jeziory.

W 1975 roku gmina Sobienie-Jeziory z powiatu otwockiego przeszła do woj. siedleckiego do rejonu obsługi mieszkańców w Garwolinie.

5.1 Zabytki ujęte w rejestrze zabytków

Na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024 poz. 1292 z późn. zm.) „*określając ustalenia planu ogólnego gminy, (...), uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych: 1) objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7, wraz z ich otoczeniem; 2) ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.*”.

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r. (Dz. U. 2024 poz. 1292 z późn. zm.), do form ochrony zabytków należą:

- wpis do rejestru zabytków,
- uznanie za pomnik historii,
- utworzenie parku kulturowego,
- określenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji administracyjnej.

Na terenie gminy Sobienie-Jeziory występują form ochrony tj.– wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia ochronne zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie Gminy Sobienie-Jeziory znajdują się:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:
 - Dwór z ok. 1890 r. oraz spichlerz z 1826 r., w miejscowości Siedzów (Decyzja Nr 557/2004 WKZ D.MC SIEDZÓW/41140-3/761/2004 z dnia 06.04.2004 r.);
 - Park dworski z II poł. XIX w. w miejscowości Siedzów (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków L. dz. KI-VI/5340/456/81 dział A nr rej. 286 z dnia 04.08.1981 r.);
 - Spichlerz z zespołu dworskiego z 1826 r. w miejscowości Siedzów (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków 06.04.2004 r.);
 - Wiatrak drewniany z 1838 r. w miejscowości Sobienie Kielczewskie Drugie (Decyzja nr 660/03 MWKZ D. MS. 41140-2/2094/03 z dnia 14 lipca 2003 r.)

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją WN.5171.1.2021.PP z dnia 29 kwietnia 2022 r. wydał pozwolenie na przemieszczenie zabytku nieruchomego – wiatraka koźlaka z Sobieni Kiełczewskich (dz. nr ew. 13-27, Sobienie Kiełczewskie, gm. Sobienie-Jeziory, powiat otwocki) na teren Folwarku Zachodniego założenia pałacowo-parkowego w Wilanowie (dz. nr ew. 2/7, obręb 1-05-53, położoną przy ul. S. Kostki Potockiego w Warszawie).

- Pałac Jezierskich z zespołu pałacowego Jezierskich z poł. XIX w. w Sobieniach Szlacheckich (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków L. dz. Kl-VI/5340/610/83 dział A nr rej. 344 z dnia 31.12.1983 r.);
- Park z II poł. XIX przy założeniu pałacowo-parkowym Jezierskich w miejscowości Sobienie Szlacheckie (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków L. dz. WKZ.D.37/786/00 dział A nr rej. 37 z dnia 29.05.2000 r.);
- Obora na terenie folwarku przy założeniu pałacowo-parkowym Jezierskich z k. XIX w. w miejscowości Sobienie Szlacheckie (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków L. dz. WKZ.D.37/786/00 dział A nr rej. 37 z dnia 29.05.2000 r.);
- Piwnica z k. XIX w. na terenie folwarku przy założeniu pałacowo-parkowym Jezierskich w miejscowości Sobienie Szlacheckie (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków L. dz. WKZ.D.37/786/00 dział A nr rej. 37 z dnia 29.05.2000 r.);
- Spichlerz z II poł. XIX w. na terenie folwarku przy założeniu pałacowo-parkowym Jezierskich z II poł. XIX w. w miejscowości Sobienie Szlacheckie (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków L. dz. WKZ.D.37/786/00 dział A nr rej. 37 z dnia 29.05.2000 r.);
- Stodoła z k. XIX w. na terenie folwarku przy założeniu pałacowo-parkowym Jezierskich w miejscowości Sobienie Szlacheckie (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków L. dz. WKZ.D.37/786/00 dział A nr rej. 37 z dnia 29.05.2000 r.);
- Wozownia z II poł. XIX w. na terenie folwarku przy założeniu pałacowo-parkowym Jezierskich w miejscowości Sobienie Szlacheckie (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków L. dz. WKZ.D.37/786/00 dział A nr rej. 37 z dnia 29.05.2000 r.);
- Zespół pałacowo-parkowy Jezierskich: pałac, spichlerz, stodoła, piwnica z k. XIX w. w miejscowości Sobienie Szlacheckie (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków L. dz. WKZ.D.37/786/00 dział A nr rej. 37 z dnia 29.05.2000 r.);
- Cmentarz żydowski, założony przed 1868 r., w m. Śniadków Górny (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków Nr 722/2011 wpisanie do rejestru zabytków L. dz. WD.4164-21/1/11 z dnia 28.06.2011 r.);
- Kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela w miejscowości Warszawice (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków Nr Kl. IV 688/62 z dnia 12.04.1962 r.);
- Cmentarz przykościelny par. p.w. św. Jana Chrzciciela z I poł. XIX w. w miejscowości Warszawice (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków Nr Kl. IV 688/62 z dnia 12.04.1962 r.);
- Dzwonnica przy kościele p.w. św. Jana Chrzciciela z 1908 r. w miejscowości Warszawice (Decyzja wpisanie do rejestru zabytków Nr Kl. IV 688/62 z dnia 12.04.1962 r.).

- zabytki ruchome - obiekty stanowiące wystrój i wyposażenie kościoła parafialnego pw. św. Jana Chrzciciela w miejscowości Warszawice (*Decyzja Nr 605/10 znak: WD.4152-3/1/10 z dnia 01.07.2010 r.*):
 - Obraz: Matka Boska Częstochowska wraz z ramą, z ołtarza głównego, ok. 1901 r., wym. 220 x 150 cm (drewno, olej, złocenia)
 - Obraz: Matka Boska z Dzieciątkiem wraz z ramą, z ołtarza bocznego prawego, XVIII w., wym. 215 x 155 cm (płótno, olej)
 - Obraz: św. Józef z Dzieciątkiem wraz z ramą, z ołtarza bocznego prawego, 2 poł. XIX w., wym. 140 x 70 cm (olej, płótno)
 - Obraz: św. Trójca z ołtarza bocznego lewego, przełom XVIII i XIX w., wym. 215 x 155 cm (olej, płótno)
 - Obraz: św. Trójca, „Prinxit Vicenituz Robak A.D. 1808 r.”, wy., 190 x 284 cm (olej, płótno)
 - Obraz: Maria z Dzieciątkiem, koń. XVIII pocz. XIX w., wym. 193 x 276 cm (olej, płótno)
 - Feretron: Matka Boska Niepokalanie Poczęta i św. Józef z Dzieciątkiem, 2 poł. XIX w., wym. 146 x 93 cm (drewno malowane, częściowo złoczone, deska, płótno, olej)
 - Feretron: Matka Boska ofiarowująca różaniec św. Dominikowi i św. Franciszek pod krzyżem, 2 poł. XIX w., wym. 140 x 93 cm (drewno malowane, częściowo złoczone, deska, olej, płótno)
 - Feretron: Matka Boska Częstochowska i św. Wawrzyniec, 2 poł. XIX w., wym. 160 x 100 cm (drewno malowane, częściowo złoczone, blacha, olej)
 - Feretron: Matka Boska Częstochowska i św. Józef z Dzieciątkiem, 2 poł. XIX w., wym. 170 x 107 cm (drewno malowane, częściowo złoczone, blacha, olej)
 - Feretron: św. Barbara i św. Roch, 2 poł. XIX w., wym. 121 x 82 cm (drewno polichromowane, częściowo złoczone, blacha, olej)
 - Feretron: Matka Boska z Dzieciątkiem i św. Józef z Dzieciątkiem, 2 poł. XIX w., wym. 130 x 8 cm (drewno malowane, częściowo złoczone, blacha, olej)
 - Chrzcielnica, pocz. XIX w., wym. 155 x 50 cm (drewno malowane, częściowo złoczone)
 - Ambona wraz z umieszczonymi na koszu obrazami Jezusa i Ewangelistów, poł. XIX w. (drewno malowane, częściowo złoczone, olej, deska)
 - Figury Marii (wym. 150 cm), Marii Magdaleny (wym. 85 cm) i Marii matki Jakuba (wym. 110 cm) z belki tęczowej, k. XIX w. (drewno polichromowane, częściowo złoczone)
 - Tabernakulum w raz z tronem z ołtarza głównego, 2 poł. XIX w. wym. 236 x 90 cm (drewno malowane, częściowo złoczone)
 - Krucyfiks ścienny, 2 poł. XIX w. wym. 60 cm (drewno polichromowane)
 - Krzyż procesyjny, 2 poł. XIX w. wym. 63 x 30 cm (mosiądz, miejscowo złoczone i srebrzony)
 - Krzyż ołtarzowy, pocz. XX w., wym. 69 cm (mosiądz, miejscowo złoczone i srebrzony)
 - Krzyż ołtarzowy, 2 poł. XIX w., prod. Norblin, wym. 41 cm (miedź, mosiądz, częściowo złoczone)
 - Ława, XVIII w., wym. 157 x 75 cm (snycerka, drewno woskowane)

- Fotel, 2 poł. XIX w., wym. 105 x 61 x 56 cm (drewno dębowe, politurowane)
- Świeczniki (10 sztuk), XIX/XX w. (mosiądz srebrzony)
- Dalmatyka biała, k. XIX w., wym. 99 x 74 cm (atłas, haft na kanwie)
- Ornat biały, k. XIX w., wym. 103 x 64 cm (boki – jedwab, kolumna – jedwabno-bawełniana)
- Ornat biały, lata 30 XX w., wym. 103 x 64 cm (boki – jedwab wzorzysty, kolumna – haft na kanwie)
- Ornat biały, pocz. XX w., wym. 106 x 67 cm (boki – adamaszek jedwabny, kolumna – jedwabno-bawełniana)
- Ornat biały, k. XIX w., wym. 100 x 67 cm (boki – atłas, kolumna – haft na kanwie)
- Ornat biały, pocz. XX w., wym. 104 x 64 cm (adamaszek, aplikacje haftu wypukłego złotą nicią)
- Ornat biały, k. XIX w., wym. 100 x 67 cm (boki – atłas, kolumna – haft na kanwie)
- Ornat różowy, 2 poł. XIX w., wym. 103 x 64 cm (jedwab przetykany srebrnymi nićmi)
- Ornat czerwony, k. XIX w., wym. 103 x 68 cm (boki – welur, kolumna – brokat)
- Ornat czerwony, k. XIX w., wym. 100 x 63 cm (kolumna – jedwab, boki – ryps, haft płaski)
- Ornat fioletowy, pocz. XX w., wym. 106 x 67 cm (jedwab)
- Ornat fioletowy, pocz. XX w., wym. 105 x 63 cm (boki – aksamit, kolumna – jedwabno-bawełniane)
- Ornat czarny, lata 20. XX w., wym. 104 x 64 cm (boki – jedwab, kolumna – nowa)
- Kapa biała, pocz. XX w., wym. 128 x 276 cm (płaszcz – adamaszek, kaptur i kolumna – atłas, haft płaski złotymi nićmi)
- Kapa czarna, pocz. XX w., wym. 135 x 274 cm (adamaszek)
- Stuća biała, pocz. XX w., wym. 188 x 22 cm (jedwab, haft płaski)
- Stuća biała, pocz. XX w., wym. 212 x 23 cm (ryps jedwabny, haft płaski i wypukły srebrnymi nićmi)
- Welon biały, pocz. XX w., wym. 254 x 51 cm (adamaszek, haft płaski, aplikacja haftu wypukłego złotymi nićmi)
- Welon biały, pocz. XX w., wym. 216 x 50 cm (adamaszek, haft aplikowany, cekinowanie).

5.2 Ochrona w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na terenie Gminy Sobienie-Jeziory obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren wsi Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie oraz Sobienie Kielczewskie drugie. Został on przyjęty Uchwałą NR XXVI/115/05 Rady Gminy w Sobieniach-Jeziorach z dnia 12 grudnia 2005 roku.

Określa on zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Zgodnie z jego zapisami na podstawie wpisu do rejestru zabytków ochronie podlegają: teren parku i folwarku przy założeniu pałacowo-parkowym w Sobieniach Szlacheckich w granicach określonych na Rysunku Planu oraz pałac i zabudowania folwarczne.

Na terenach i dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich oraz opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji. Ochrona zabytków realizowana jest w formie następujących stref ochrony konserwatorskiej, określonych na Rysunku Planu symbolami „A”, „B” i „K”:

1) strefa „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmującą zespół pałacowo-parkowy w Sobieniach Szlacheckich, na obszarze której obowiązuje:

- a) nakaz ochrony zabytków architektury ujętych w rejestrze zabytków, układu przestrzennego, układu komunikacyjnego, podziałów parcelacyjnych, historycznych linii zabudowy, układu cieków i zbiorników wodnych oraz zespołów zieleni komponowanej,
- b) priorytet zachowania, odtwarzania i eksponowania walorów zabytkowych elementów układu urbanistycznego,
- c) wymóg uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich naruszeń stanu istniejącego - w zakresie funkcji, parcelacji, przekształcania i uzupełniania zabudowy oraz towarzyszących jej elementów środowiska przyrodniczego;

2) strefa „B” - zachowanych elementów zabytkowych, obejmującą park podworski i teren folwarczny w zespole pałacowo-parkowym w Sobieniach Szlacheckich oraz fragment rozplanowania miejscowości Sobienie Biskupie, na obszarze której obowiązuje:

- a) nakaz ochrony wartości przestrzennych i krajobrazowych,
- b) priorytet zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych oraz elementów historycznego rozplanowania, tj.: istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- c) wymóg dostosowania noworealizowanej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- d) wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

3) strefa „K” - ochrony krajobrazu, obejmującą teren przy zespole pałacowym w Sobieniach Szlacheckich, na obszarze której obowiązuje:

- a) nakaz zachowania istniejącego krajobrazu,
- b) priorytet utrzymania istniejącego użytkowania terenów – dopuszcza się jedynie lokalizowanie funkcji turystyki, sportu i rekreacji przy jednoczesnym zakazie realizacji obiektów kubaturowych,
- c) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- d) wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ochrona zabytków archeologicznych realizowana jest w formie stref ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują poniższe ustalenia:

- 1) wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych, drogowych, poboru surowców mineralnych itp.) oraz zmian w użytkowaniu gruntów;

- 2) roboty ziemne, związane z uzgodnionymi inwestycjami muszą być prowadzone pod nadzorem uprawnionego archeologa;
- 3) w przypadku natrafienia podczas w/w nadzorów na ślady obiektów archeologicznych, prace ziemne muszą być przerwane na czas niezbędny do przeprowadzenia archeologicznych prac wykopaliskowych;
- 4) w/w prace muszą być finansowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) Wojewódzki Konserwator Zabytków, w uzasadnionych przypadkach zastrzega sobie prawo do nakazania wyprzedzających badań wykopaliskowych lub odstąpienia od warunku nadzoru archeologicznego.

5.3 Gminna i wojewódzka ewidencja zabytków

Gminna ewidencja zabytków (GEZ) to lokalny spis zabytków nieruchomych na terenie gminy, prowadzony przez wójta w formie kart adresowych. GEZ nie jest praną formą ochrony zabytków, tak jak inne formy skazane w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 21 tej ustawy, GEZ stanowi podstawę do opracowania programów opieki nad zabytkami przez województwa, powiaty i gminy.

Ponadto obiekty wpisane do GEZ są uwzględniane w planowaniu przestrzennym (ustalenia planu ogólnego, planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektów budowlanych, jeśli dotyczą one obiektów uwzględnionych m.in. w gminnej ewidencji zabytków) i kształtowaniu środowiska, a wpis ten służy celom dokumentacyjnym i informacyjnym.

Wpis do GEZ następuje na zarządzenie organu gminy, w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, i nie wiąże się z koniecznością informowania właściciela nieruchomości o samym wpisie.

Wojewódzka ewidencja zabytków to wykaz zabytków prowadzony przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Gmina Sobienie-Jeziory korzysta z wpisów do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której znajdują się:

- Chałupa z lat 20-tych XX w. w Dziecinowie; (Wpis 1985 r.);
- Kapliczka przydrożna z 1864 r. w Dziecinowie; (Wpis 1985 r.);
- Kościół p.w. Wszystkich Świętych z 1806 r. w Sobieniach-Jeziorach; (Wpis 1998 r.);
- Plebania z początku XX w. Sobieniach-Jeziorach; (Wpis 1998 r.);
- Cmentarz parafialny z 1803 r. w Sobieniach-Jeziorach (Wpis 1982 r.);
- Wiatrak II z poł XIX w. w Sobieniach-Kielczewskich; (Wpis 1959 r.);
- Wiatrak z I poł. XIX w. w Szymanoicach (Wpis 1959 r.).

5.4 Stanowiska archeologiczne

Stanowiska archeologiczne to ślady materialnej działalności ludzkiej w przeszłości, które można określić jako nieruchome zabytki archeologiczne. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.), 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;”.

Podobnie jak GEZ, nie jest to forma ochrony zabytków wskazana w art. 7 *ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. Mogą one, jednakże zostać objęte ochroną w ramach wpisu do księgi zabytków archeologicznych w rejestrze zabytków. Dodatkowo ww. ustawa zawiera szereg zakazów, nakazów i obowiązków w stosunku do zabytków archeologicznych, nawet tych jeszcze nie odkrytych, zapewniając pośrednią ochronę dla stanowisk.

Na terenie gminy Sobienie Jeziory zidentyfikowano 157 stanowisk archeologicznych (zgodnie z załącznikiem).

W Dziecinowie odkryto ślady osady kultury łużyckiej oraz cmentarzysko kultury pomorskiej i groby kloszowe z wczesnej epoki żelaza, natomiast w Sobieniach Biskupich cmentarzysko ciałopalne kultury pomorskiej z drugiej poł. VI-V wieku p.n.e. oraz cmentarzysko kultury przeworskiej i wielbarskiej z młodszego okresu przedrzymskiego i okresu wpływów rzymskich oraz cmentarzysko kultury grobów kloszowych z wczesnej epoki żelaza.

5.5 Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. j *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia planu ogólnego określa się m.in. poprzez uwzględnienie znajdujących się w obszarze gminy dóbr kultury współczesnej. Do obiektów dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony zaliczają się te, które cechują się wysoką wartością architektoniczną oraz te, które są istotnym elementem tożsamości gminy w świadomości jego mieszkańców.

Na obszarze Gminy Sobienie-Jeziory nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej, które wymagałyby szczególnej ochrony.

5.6 Strefy określone w Studium

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sobienie-Jeziory (Studium) zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XXII/94/05 z dnia 30 marca 2005 r. Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach.

Obszar gminy podzielono w nim na jednostki strukturalne tj.:

1. Jednostka nr 1 - "rolnicza", której granice obejmują centrum administracyjno-usługowe oraz tereny rolne o wysokiej jakości i intensywnej produkcji, z dominującym rolnictwem tradycyjnym pozostałej części. Jednostkę tę zaproponowano wyłączyć z wielkoobszarowych form ochrony przyrody, pozostawiając jako dominujące funkcje gospodarcze.
2. Jednostka nr 2 - "leśno -turystyczno-rolnicza" - obejmującą duże kompleksy leśne i łąkowe oraz niewielkie enklawy gruntów ornych we wschodniej części gminy. Grunty rolne charakteryzują się tu niską jakością (dominują klasy bonitacyjne V i VI). Występująca tu zabudowa zagrodowa stopniowo zanika, a na jej miejsce chodzi zabudowa o charakterze letniskowym. Istnieje tendencja do podziału atrakcyjnie położonych gruntów rolnych niskiej jakości na działki letniskowe. Jednostce tej zaproponowano status parku krajobrazowego (obecnie znajduje się w Nadwiślańskim

Obszarze Chronionego Krajobrazu). Proponowany park byłby przedłużeniem kierunku istniejącego Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

3. Jednostka nr 3 -"przyrodnicza" - obejmująca wschodnią stronę koryta Wisły w granicach międzywala. Dolina Wisły posiada międzynarodową rangę przyrodniczą. Jej status w zakresie ochrony przyrody może być ustanowiony na szczeblu centralnym. W Studium, proponuje się na tym obszarze ochronę w formie rezerwatów (projektowane rezerваты: "Ławice Podgórzyckie" i "Kępa Czerska"), a w dalszej perspektywie w formie parku narodowego (proponowany Wiślański Park Narodowy).

Poza ww. w Studium założono dalszą koncentrację ludności i działalności gospodarczej we wsi gminnej Sobienie-Jeziory (łącznie ze Śniadkowem Górnym A). Udostępnione, poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, działki dla budownictwa mieszkaniowego i usługowego umożliwią napływ ludności do tej wsi.

Ponadto przewiduje się:

- udostępnienie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, usługowe i działalność gospodarczą, głównie: w Dziwnowie, Warszawicach i Radwankowie Szlacheckim.
- udostępnienie terenów letniskowych, zwłaszcza we wsiach Zuzanów, Sewerynów, Karczunek, Przydawki, Stary Zambrzyków i Nowy Zambrzyków.

5.7 Zalecenia Programu Ochrony Zabytków

Program opieki nad zabytkami uchwała się, aby stworzyć strategiczny dokument, który określa długoterminowe cele i działania na rzecz ochrony i zachowania dziedzictwa kulturowego gminy. Jest to obowiązkowy akt kierownictwa wewnętrznego, który ma zapewnić ciągłość ochrony zabytków, a także umożliwić właściwe ich zagospodarowanie, utrzymanie i zapobieganie zagrożeniom, co stanowi wsparcie dla decyzji administracji publicznej w tej dziedzinie.

Gmina Sobienie-Jeziory nie opracowała programu opieki nad zabytkami.

6. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Sobienie-Jeziory nie występują tereny zamknięte.

7. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Sobienie-Jeziory nie ma obszarów ograniczonego użytkowania.

8. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Sobienie-Jeziory nie ma zakładów o zwiększonym ryzyku awarii.

9. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Sobienie-Jeziory nie wyznaczyła dotychczas obszarów rewitalizacji zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która precyzuje ich definicję i tryb postępowania.

Obszar rewitalizacji jest częścią większego obszaru zdegradowanego, charakteryzującego się koncentracją negatywnych zjawisk, a jego wyznaczenie odbywa się w drodze uchwały rady gminy (uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji). W związku z powyższym gmina nie uchwaliła gminnego programu rewitalizacji, który określa cele i działania w tym zakresie.

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

10.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Infrastruktura społeczna ma szczególnie istotne znaczenie dla kształtowania jakości życia i zdrowia mieszkańców gminy. Obejmuje ona zróżnicowany katalog usług, w tym: usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji.

Ustawa nie przewiduje strefy planistycznej dedykowanej wyłącznie infrastrukturze społecznej. Strefami, w których profilu podstawowym mieszczą się wszystkie rodzaje usług, a które wyznaczono w projekcie planu ogólnego Gminy Sobienie-Jeziory, są:

- strefy usługowe (SU),
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Obiekty infrastruktury społecznej nie podlegają szczególnym ograniczeniom w zagospodarowaniu terenu wynikającym z ich funkcji. Natomiast, tak jak inne obiekty przeznaczone na pobyt ludzi, podlegają ograniczeniom w lokalizowaniu w strukturze przestrzennej gminy lub wymagają przyjmowania szczególnych rozwiązań architektonicznych lub urbanistycznych.

Ograniczenia te mogą wynikać z tytułu ochrony przyrody, lokalizacji infrastruktury technicznej, transportowej lub zagrożeń środowiskowych i zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach niniejszego tekstu. Ponieważ ustawowy zakres planu ogólnego jest bardzo zgeneralizowany i nie pozwala na zastosowanie wszystkich ograniczeń dla lokalizacji infrastruktury społecznej, szczegółowe zasady lokalizacji tych obiektów, zostaną ustalone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji administracyjnych.

W gminie Sobienie-Jeziory skład podstawej infrastruktury społecznej wchodzą:

Placówki oświatowe

Gmina Sobienie-Jeziory jest organem prowadzącym dla 3 szkół podstawowych, 1 przedszkola i 2 punktów przedszkolnych, są to:

- Zespół Szkół w Sobieniach-Jeziorach im. Jana Pawła II (Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Sobieniach-Jeziorach i Publiczne Przedszkole w Sobieniach-Jeziorach oraz w Starym Zambrzykowie);
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Warszawicach (Przy szkole podstawowej funkcjonują 2 oddziały przedszkolne);
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Siedzowie (Przy szkole podstawowej funkcjonują 3 oddziały przedszkolne).

We wszystkich szkołach na terenie Gminy Sobienie-Jeziory funkcjonują świetlice szkolne i stołówki szkolne.

Opieka zdrowotna

Na terenie Gminy Sobienie-Jeziory działa Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Sobieniach Jeziorach.

Kultura

W gminie od 1947 r. działa Gminna Biblioteka Publiczna w Sobieniach-Jeziorach z siedzibą przy ul. Duży Rynek 25.

Główna siedziba Biblioteki znajduje się w Sobieniach-Jeziorach przy ulicy Duży Rynek. Placówka posiada również filię biblioteczną w Dziecinowie.

Tabela 2. Działalność biblioteki 2024

Lp.		GBP Sobienie Jeziory	Filia Dziecinów	Razem
1	Liczba odwiedzin ogółem	7352	672	8 024
2	Wypożyczenia	10 272	1 434	11 706
3	Karty czytelników	1 443	164	1 607
4	Wypożyczających	4 657	460	5 117
5	Księgozbiór	15 946	8 180	24 126

Źródło: Gminna Biblioteka Publiczna w Sobieniach Jeziorach

Obiekty sportowe i rekreacyjne

Na terenie Gminy znajdują się:

- 2 pełnowymiarowe boiska trawiaste do gry w piłkę nożną w Dziecinowie i w Sobieniach-Jeziorach,
- boisko do siatkówki plażowej w Sobieniach-Jeziorach,

- dwie siłownie zewnętrzne, bieżnia oraz szatnie dla zawodników w Sobieniach-Jeziorach,
- 1 niewymiarowe boisko do piłki nożnej w Siedzowie.
- w Sobieniach Szlacheckich,
- boiska do gier zbiorowych z nawierzchnią asfaltową w Wysoczynie, Sobieniach Biskupich i w Sobieniach Szlacheckich,
- siłownie zewnętrzne w Wysoczynie, Warszawicach, Sobieniach Szlacheckich, Szymanowicach Dużych, Siedzowie, Starym Zambrzykowie i Sobieniach-Jeziorach ul. Lipowa,
- 3 boiska wielofunkcyjne z nawierzchnią poliuretanową przy ul. Garwolińskiej w Sobieniach-Jeziorach, przy Szkole Podstawowej w Warszawicach i przy Szkole Podstawowej w Siedzowie.

Poza ww. na terenie Gminy Sobienie-Jeziory znajduje się 17 placów zabaw.

Tabela 3. Lokalizacja placów zabaw

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Właściciel/zarządca
1.	Sobienie-Jeziory ul. Duży Rynek	290/2	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
2.	Sobienie-Jeziory Osiedle ul. Lipowa	541, 542, 543	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
3.	Sobienie-Jeziory Przedszkole	217	Dyrektor ZS Sobienie-Jeziory 4
4.	Warszawice Szkoła	145/3	Dyrektor PSP Warszawice
5.	Warszawice	108/3	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
6.	Szymanowice Duże	147	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
7.	Wysoczyn	382/4	Urząd Gminy Sobienie-Jezior
8.	Siedzów Szkoła	49	Dyrektor PSP Siedzów
9.	Sobienie Biskupie	764	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
10.	Dziecinów	530	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
11.	Sobienie Kiełczewskie Pierwsze Szkoła	164/3	Dyrektor ZS Sobienie-Jeziory
12.	Śniadków Dolny	48/1	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
13.	Warszówka	430	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
14.	Siedzów	250	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
15.	Szymanowice Małe	73	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
16.	Sobienie Szlacheckie	343/3, 343/4 17	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
17.	Piwonin	708	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
18.	Radwanków Szlachecki	598/2	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
19.	Radwanków Królewski	128	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory
20.	Gusin	73	Urząd Gminy Sobienie-Jeziory

Źródło: Urząd Gminy w Sobienia-Jeziorach

Bezpieczeństwo oraz porządek publiczny

Na terenie gminy Sobienie-Jeziory jest Posterunek Policji w Sobieniach-Jeziorach, który funkcjonuje w strukturze Komisariatu Policji w Karczewie. Swoim zasięgiem obejmuje on Gminę Sobienie-Jeziory oraz Miasto i Gminę Osieck.

Ochotnicze straże pożarne

Na terenie gminy Sobienie-Jeziory funkcjonuje 6 jednostek OSP zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym, tj.:

- Ochotnicza Straż Pożarna w Sobieniach-Jeziorach;
- Ochotnicza Straż Pożarna w Wysocznie;
- Ochotnicza Straż Pożarna w Dziecinowie;
- Ochotnicza Straż Pożarna w Śniadkowie Dolnym;
- Ochotnicza Straż Pożarna w Starym Zambrzykowie;
- Ochotnicza Straż Pożarna w Piwoninie.

OSP w Dziecinowie oraz OSP w Sobieniach-Jeziorach są włączone do Krajowego Systemu Ratowniczo Gaśniczego.

10.2 Infrastruktura transportowa

Rozmieszczenie docelowych elementów infrastruktury transportowej w projekcie planu ogólnego ustalono uwzględniając uwarunkowania wynikające z:

- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych z (Dz.U. z 2004 r. nr 128 poz. 1334 ze zm.);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 569 ze zm.);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 225 ze zm.).

Sieć drogowa

Przez teren Gminy przebiegają ważne szlaki komunikacyjne:

➤ drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 801: Warszawa – Karczew – Wilga – Maciejowice – południowa granica województwa,
- droga wojewódzka nr 739: Brzumin – rz. Wisła – Piwonin – Sobienie-Jeziory – Osieck,
- droga wojewódzka nr 799: Dziecinów – Kosumce – Ostrówek,
- droga wojewódzka nr 805: Warszawice – Osieck – Pilawa – Parysów – Wilchta.

➤ drogi powiatowe:

- droga powiatowa nr 2735W: Warszówka – Warszawice

- droga powiatowa nr 2749W: Stacja kolejowa Warszówka – granica województwa (Całowanie)
 - droga powiatowa nr 2750W: Warszawice – Radwanków Szlachecki
 - droga powiatowa nr 2751W: Sobienie Kiełczewskie – Zuzanów – Czarnowiec
 - droga powiatowa nr 2752W: Władysławów – Stary Zambrzyków – Sobienie Kiełczewskie
 - droga powiatowa nr 2753W: Radwanków Królewski – Sobienie Kiełczewskie
 - droga powiatowa nr 1302W: Podborek – Wysoczyn – Mariańskie Porzecze
 - droga powiatowa nr 1303W: Piwonin – Śniadków – Mariańskie Porzecze
- drogi gminne o łącznej długości 44 km, w skład których wchodzi:
- droga gminna nr 270702W: Karczunek – granica gm. Wilga (Ostry Bór)
 - droga gminna nr 270702W: Karczunek – Zuzanów
 - droga gminna nr 270703W: Droga powiatowa nr 2751W - Przydawki
 - droga gminna nr 270704W: Droga wojewódzka nr 801 (Borki) – Nowy Zambrzyków
 - droga gminna nr 270705W: Droga powiatowa stary nr 36504 – Sobienie Biskupie – droga powiatowa nr 2750W
 - droga gminna nr 270706W: Droga wojewódzka nr 801 – droga gminna nr 270705W (Sobienie Biskupie)
 - droga gminna nr 270707W: Sobienie Kiełczewskie Drugie – Sobienie Szlacheckie – Sobienie Biskupie
 - droga gminna nr 270708W: Droga wojewódzka nr 801 (Sobienie Kiełczewskie) – Śniadków
 - droga gminna nr 270709W: Droga wojewódzka nr 801 (Kąty) – Śniadków
 - droga gminna nr 270710W: Droga powiatowa nr 1302W (Piwonin) – droga powiatowa nr 1303W (Śniadków)
 - droga gminna nr 270711W: Wysoczyn nad Wisłą – Szymanowice Małe
 - droga gminna nr 270712W: Od wału – droga powiatowa nr 1302W Wysoczyn – droga gminna nr 270711W – do wału 75
 - droga gminna nr 270713W: Droga powiatowa nr 1302W – Gusin – droga gminna nr 270711W
 - droga gminna nr 270714W: Droga powiatowa nr 1302W – Śniadków
 - droga gminna nr 270715W: Szymanowice Duże – Goźlin
 - droga gminna nr 270716W: Warszawice – Brzezinki – Całowanie
 - droga gminna nr 270717W: Warszawice - Brzezinka
 - droga gminna nr 270718W: Warszawice - Sobienie Biskupie
 - droga gminna nr 270719W: Radwanków Królewski – Sobienie-Jeziory
 - droga gminna nr 270720W: Stary Zambrzyków – droga wojewódzka nr 801
 - droga gminna nr 270721W: Szymanowice Duże – droga gminna nr 270711W.

Komunikacja zbiorowa

Na terenie Gminy Sobienie-Jeziory funkcjonuje autobusowa komunikacja publiczna, realizowana przez prywatnego przedsiębiorcę.

Miejscowościami obsługiwanymi przez transport zbiorowy są: Sobienie-Jeziory, Sobienie Biskupie, Stary Zambrzyków, Warszawice, Warszówka, Radwanków Szlachecki, Sobienie

Kiełczewskie Pierwsze, Sobienie Kiełczewskie Drugie, Piwonin, Wysoczyn, Szymanowice Małe, Szymanowice Duże, Śniadków Górny, Śniadków Górny, Siedzów, Sobienie Szlacheckie.

Najbliższy dworzec kolejowy zlokalizowany jest w Pilawie (gmina Pilawa) oddalonej od Gminy o 17,8 km. Natomiast przez teren Gminy Sobienie-Jeziory przebiega linia kolejowa nr 12 Skierniewice – Łuków.

Komunikacja rowerowa

Na terenie miasta zlokalizowane są drogi dla rowerów, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe.

Zaplecze techniczne motoryzacji

Na terenie gminy Sobienie-Jeziory działa prywatna stacja paliw.

Większość miejsc parkingowych w gminie lokalizowana jest w ramach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. Miejsca parkingowe i postojowe ogólnodostępne występują głównie przy obiektach użyteczności publicznej, obiektach sakralnych, a także przy usługach komercyjnych.

10.3 Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę (w tym strefy ochronne ujęć wody)

Podmiotem odpowiedzialnym za zaopatrywanie (pobór, uzdatnianie, dystrybucję) mieszkańców Gminy Sobienie-Jeziory w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych z jej terenu jest Zakład Budowy i Eksploatacji Urządzeń Wodociągowo-Kanalizacyjnych Sp. z o.o.

Długość sieci wodociągowej w Gminie Sobienie-Jeziory wynosi 113,744 km, natomiast długość przyłączy wody – 1643 km.

W Gminie funkcjonuje jedna stacja uzdatniania wody, która zlokalizowana jest w Śniadkowie Górnym A.

Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Oczyszczanie ścieków komunalnych realizowane jest za pomocą oczyszczalni ścieków w Piwoninie. Maksymalna przepustowość oczyszczalni wynosi 150 m³ na dobę. Długość sieci kanalizacyjnej w Gminie Sobienie-Jeziory wynosi 14,7 km, natomiast długość przyłączy kanalizacyjnej łącznie wynosi 416 km.

Zaopatrzenie w ciepło

W gminie Sobienie-Jeziory ogrzewanie budynków odbywa się głównie indywidualnie, z wykorzystaniem paliwa stałego i oleju opałowego.

Gospodarka odpadami

Zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, gminy zapewniają czystość i porządek na swoim terenie i tworzą warunki niezbędne do ich utrzymania, a w szczególności tworzą warunki do wykonywania prac związanych

z utrzymaniem czystości i porządku na terenie gminy lub zapewniają wykonanie tych prac przez tworzenie odpowiednich jednostek organizacyjnych.

Podmiotem odpowiedzialnym za odbiór i wywóz odpadów komunalnych z terenu Gminy Sobienie-Jeziory jest konsorcjum firm, którego liderem jest MPK Pure Home Sp. z o.o. Firma współpracuje z RDF Sp. z o.o. oraz EKO-SAM BIS Sp. z o.o.

Obsługiwane przez Gminę są jedynie nieruchomości zamieszkałe oraz nieruchomości, na których znajdują się domki letniskowe lub nieruchomości wykorzystywane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, jedynie przez część roku. Pozostałe nieruchomości obsługiwane są w ramach odrębnych umów z firmami posiadającymi wpis do działalności regulowanej na terenie Gminy Sobienie-Jeziory.

Zbieranie odpadów komunalnych odbywa się w 5 frakcjach: papier i tektura, tworzywa sztuczne, opakowania wielomateriałowe oraz metal, szkło oraz bioodpady. Odpady zbierane są co miesiąc. Wyjątek stanowią bioodpady oraz odpady zmieszane, które w okresie od kwietnia do października są zbierane co dwa tygodnie.

Ponadto w miejscowości Sobienie-Jeziory funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Mały Rynek 10.

Zaopatrzenie w gaz

Podmiotem odpowiedzialnym za dostarczanie gazu na terenie Gminy Sobienie-Jeziory jest DUON Dystrybucja spółka z o.o., a miejscowości z częściowym dostępem do sieci to: Sobienie-Jeziory, Piwonin, Śniadków Górny A, Radwanków Szlachecki, Warszawice, Dziecinów, Śniadków Dolny, Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie.

Telekomunikacja

Głównymi operatorami Internetu w Gminie Sobienie-Jeziory są:

- ORANGE POLSKA S.A.,
- MGK Rafał Chmielewski,
- AS NET Małgorzata Strzeżek,
- NETIA S.A.,
- Naukowa i Akademicka Sieć Komputerowa – Państwowy Instytut Badawczy,
- 24IT SERWIS Robert Siporski,
- NETCOM COMPUTERS Robert Opieliński,
- T-MOBILE POLSKA S.A.,
- UPC POLSKA SP. Z O.O.,
- INEA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
- INEA S.A.,
- ALEKSANDER CUPRYCH AUDIO SYSTEM.

Dostęp do Internetu szerokopasmowego posiadają miejscowości: Sobienie-Jeziory, Dziecinów, Gusin, Piwonin, Radwanków Szlachecki, Siedzów, Sobienie Biskupie, Sobienie Kiełczewskie Pierwsze, Sobienie Szlacheckie, Śniadków Górny A, Warszawice, Warszówka, Wysoczyn.

11. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 84/24 z dnia 26 marca 2024 roku. Wskazuje on krajobrazy występujące na obszarze województwa i lokalizację krajobrazów priorytetowych oraz granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Dla krajobrazów priorytetowych i krajobrazów w obrębie wymienionych powyżej obszarów lub obiektów identyfikuje się zagrożenia dla możliwości zachowania wartości oraz określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

W gminie Sobienie -Jeziory audyt wyróżnił następujące typy krajobrazu:

- Leśne;
- Bagienno-łukowe – głównie bezleśne;
- Wiejskie;
- Podmiejskie i osadnicze;
- Wody powierzchniowe.

Dla krajobrazów leśnych i bagienno-łukowych zostały wyróżnione i zdelimitowane krajobrazy priorytetowe, mające odpowiednio następujące kody: 14-318.75- 163 oraz 14-318.75-059, przy czym na terenie gminy Sobienie-Jeziory znajdują się tylko ich małe fragmenty.

Spośród rekomendacji i wniosków dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, adekwatnie do możliwości zachowania wartości danego krajobrazu należy w szczególności wymienić:

a) dla priorytetowego krajobrazu typu leśnego:

- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni,
- wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu przestrzennym.

b) dla priorytetowego krajobrazu typu bagienno-łukowego

- kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych,
- ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji

z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia

- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

12. Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone zgodnie z art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2024 poz. 54 z późn. zm.), stanowi kluczowy dokument wspierający proces planowania przestrzennego. Jego celem jest identyfikacja i analiza elementów środowiska przyrodniczego na obszarze objętym planem ogólnym gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie to dostarcza niezbędnych informacji o strukturze ekosystemów, ich wzajemnych powiązaniach oraz wskazuje uwarunkowania wynikające z cech środowiska przyrodniczego, które powinny zostać uwzględnione w procesie planistycznym.

Podstawą opracowania ekofizjograficznego jest analiza różnych elementów środowiska, takich jak rzeźba terenu, warunki wodne, gleby, pokrycie terenu, struktura przyrodnicza oraz zagrożenia związane z działalnością człowieka. W dokumencie tym ocenia się również wpływ zagospodarowania terenu na funkcjonowanie ekosystemów oraz wskazuje środki minimalizujące negatywne oddziaływania na środowisko. Szczególną rolę odgrywa analiza istniejących i potencjalnych korytarzy ekologicznych, których ochrona i wzmocnienie ma kluczowe znaczenie dla zachowania ciągłości systemu przyrodniczego. Opracowanie ekofizjograficzne stanowi podstawę do prognozy oddziaływania na środowisko, której celem jest ocena konsekwencji wynikających z przyszłego zagospodarowania terenu, szczególnie w kontekście klimatu, ochrony zasobów przyrodniczych, wpływu na substancję zabytkową oraz ochrony przed hałasem.

Opracowanie ekofizjograficzne, które stanowi odrębne opracowanie, pozwoliło na dokonanie kompleksowej charakterystyki środowiskowych uwarunkowań rozwoju gminy Sobienie-Jeziory i na tej podstawie - określenie przyrodniczych predyspozycji terenu do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

12.1 Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych

Gmina Sobienie-Jeziory charakteryzuje się wysokimi, ponadprzeciętnymi w skali województwa, walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi.

Wisła - jej strefa korytowa oraz taras zalewowy, dolina Jagodzianki-Kanału Bielińskiego, Bagno Całowanie oraz kompleksy leśne - to tereny i obiekty o najwyższych walorach.

Strefa korytowa Wisły zachowała swą funkcję jednego z najważniejszych w skali kraju korytarzy ekologicznych, jest cennym miejscem bytowania ptaków.

Powyższa ocena znalazła odzwierciedlenie w objęciu całej gminy wieloma formami ochrony przyrody. Trzy obszary Natura 2000, Mazowiecki Park Krajobrazowy, Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu oraz rezerwat i użytki ekologiczne zabezpieczają najwartościowsze zasoby i walory środowiska, a audyt krajobrazowy daje podstawy właściwego gospodarowania przestrzenią w zgodzie z wymaganiami ochrony krajobrazu.

12.2 Ocena odporności środowiska na degradację

Na zdolność środowiska do regeneracji i stopień podatności na degradację mają wpływ takie czynniki jak zróżnicowanie wiekowe i gatunkowe szaty roślinnej, występowanie źródeł niekorzystnych oddziaływań, sposób użytkowania terenu. Największą odpornością na degradację a zarazem zdolnością do regeneracji odznaczają się zbiorowiska roślinne o zróżnicowanym składzie wiekowym i gatunkowym np. lasy z wielopiętrową strukturą roślinności. Regeneracja rozumiana jest jako powrót do stanu przed wystąpieniem niekorzystnych oddziaływań na środowisko i odbywa się m.in. dzięki procesowi sukcesji i rozprzestrzeniania się gatunków. Czynniki wpływającymi na odporność środowiska na degradację i możliwości do regeneracji są m.in. zróżnicowanie gatunkowe szaty roślinnej, odległość od źródeł niekorzystnych oddziaływań, intensywność czynników zewnętrznych oraz charakter użytkowania terenu.

Jakość środowiska przyrodniczego omawianego obszaru jest generalnie zadowalająca, choć poprawy wymaga m.in. stan wód powierzchniowych oraz stan czystości powietrza w miejscach koncentracji zabudowy.

Najmniej odporne na degradację na terenie gminy są Bagno Całowanie i dolina Jagodzianki przede wszystkim z uwagi na dużą wrażliwość ekosystemów w tych terenach na zaburzenia warunków wodnych.

12.3 Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami środowiska

Z uwagi na pierwotne warunki naturalne oraz kilkusetletnie przekształcenia środowiska można jednoznacznie stwierdzić, że obecne dominujące użytkowanie, jako terenu z przewagą polowej gospodarki rolnej, głównie sadowniczej jest zgodne z predyspozycjami naturalnymi. Tereny o wybitnych walorach przyrodniczych: międzywale Wisły, bagno Całowanie, kompleksy leśne zostały wskutek prowadzonej od lat polityki ochrony przyrody wyłączone z intensywnego użytkowania gospodarczego i objęte prawną ochroną przyrody.

12.4 Kierunki dalszych zmian zachodzących w środowisku – wstępna prognoza

Stan środowiska w gminie Sobienie-Jeziory wydaje się być stabilny, z tendencjami do poprawy w kilku dziedzinach, jak czystość wód czy jakość powietrza. Brak też widocznych zagrożeń związanych np. z nadmierną presją inwestycyjną.

Sytuacja taka jest między innymi wynikiem objęcia całej gminy kilkoma formami prawnej ochrony przyrody, ale także istnienia wiodącej formy działalności gospodarczej, jaką są uprawy sadownicze.

13. Uwarunkowania planistyczne

Według art. 13d ustawy z dnia. 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) *Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej(...)*. W granicach gminy Sobienie-Jeziory obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr XXVI/115/05 Rady Gminy w Sobieniach-Jeziorach z dnia 12 grudnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wsi Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Kiełczewskie Drugie.

W Planie wydzielono jednostki terenowe tj.

- zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- zabudowy jednorodzinnej,
- zabudowy letniskowej,
- zabudowy zagrodowej,
- użytków rolnych.



Rycina 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wsi Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Kiełczewskie Drugie

Źródło: BIP Urząd Gminy Sobienie-Jeziory

Dla jednostek tych określono zasady tj.:

Na **terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) wiodący program zabudowy musi posiadać charakter ogólnodostępny; administracyjnej
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić nie więcej niż 15 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;
- 4) minimum 30% powierzchni działki budowlanej musi być biologicznie czynne i umożliwiać bezpośrednie przesiąkanie wód opadowych do podziemnych warstw wodonośnych;
- 5) dopuszcza się zabudowę maksymalnie do 60% powierzchni działki.

Na terenach **zabudowy jednorodzinnej** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych oraz realizację obiektów usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków parterowych, parterowych z użytkowym poddaszem lub dwukondygnacyjnych, z wyjątkiem przypadków dostosowania nowej zabudowy do zabudowy już istniejącej;
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić nie więcej niż 11 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;
- 4) minimum 50% powierzchni działki budowlanej musi być biologicznie czynne i umożliwiać bezpośrednie przesiąkanie wód opadowych do podziemnych warstw wodonośnych;
- 5) dopuszcza się zabudowę maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 6) wielkość działki budowlanej musi wynosić nie mniej niż 1000 m²;
- 7) dopuszcza się realizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne i gospodarcze - ale jedynie takich, których uciążliwości nie wykraczają poza wnętrze budynku.

Na terenach **zabudowy letniskowej** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się jedynie realizację zabudowy letniskowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków parterowych lub parterowych z użytkowym poddaszem;
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić nie więcej niż 9 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego, stanowiących zabudowę towarzyszącą funkcji podstawowej - w ilości nie więcej niż jeden budynek na działce;
- 5) minimum 70% powierzchni działki budowlanej musi być biologicznie czynne i umożliwiać bezpośrednie przesiąkanie wód opadowych do podziemnych warstw wodonośnych;
- 6) dopuszcza się zabudowę maksymalnie do 25% powierzchni działki;
- 7) wielkość działki budowlanej musi wynosić nie mniej niż 750 m².

Na terenach **zabudowy zagrodowej** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej oraz obiektów usługowych,
- 2) dopuszcza się realizację budynków parterowych, parterowych z użytkowym poddaszem lub dwukondygnacyjnych, z wyjątkiem przypadków dostosowania nowej zabudowy do zabudowy już istniejącej;
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić nie więcej niż 11 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;
- 4) minimum 50% powierzchni działki budowlanej musi być biologicznie czynne i umożliwiać bezpośrednie przesiąkanie wód opadowych do podziemnych warstw wodonośnych;
- 5) dopuszcza się zabudowę maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 6) wielkość działki budowlanej musi wynosić nie mniej niż 1500 m²;
- 7) dopuszcza się przekształcanie i dostosowywanie zabudowy zagrodowej do celów agroturystycznych;
- 8) teren noworealizowanej zabudowy usługowej nie może przekraczać 5000 m² na gruntach III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej.

Na terenach **użytków rolnych** m.in. wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem przypadków powiększania istniejącego siedliska.

14. Demografia

Liczba ludności i jej zmiany

Na koniec 2024 roku Gminę Sobienie-Jeziory zamieszkiwało 6 269 osób, z czego 50,3 % stanowiły kobiety, a 49,7% mężczyźni. W 2024 roku na terenie gminy urodziło się 58 dzieci, tj. 40 chłopców oraz 18 dziewczynek.

W tym samym czasie zmarły 72 osoby, tj. 48 mężczyzn i 24 kobiety, zanotowano ujemny przyrost naturalny. Odnotowano o 7 urodzeń mniej w stosunku do 2023 roku oraz o 10 zgonów więcej niż w 2023 r.

Prognoza ludności gminy

Prognoza ludności gminy opiera się na najnowszej, opublikowanej prognozie ludności GUS dla gmin do roku 2060. Prognoza ta została opracowana na podstawie wyjściowych danych z 2022 roku. Dane z tej prognozy dla wybranych lat zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela 4. Prognoza ludności gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023-2060

Grupa wieku	Liczba osób											
	2022*	2023	2025	2030	2035	2040	2043	2044	2045	2050	2055	2060
Ogółem	6 270	6 222	6 145	6 037	5 850	5 639	5 518	5 476	5 441	5 270	5 100	4 863
0-17	1 308	1 286	1 270	1 211	1 021	885	882	881	885	912	904	838

18-59/64	3 540	3 513	3 431	3 333	3 317	3 249	3 106	3 057	2 997	2 768	2 566	2 424
18-44	2 144	2 136	2 040	1 894	1 824	1 734	1 684	1 674	1 668	1 587	1 498	1 347
45-59/64	1 396	1 377	1 391	1 439	1 493	1 515	1 422	1 383	1 329	1 181	1 068	1 077
60+/65+	1 422	1 423	1 444	1 493	1 512	1 505	1 530	1 5				

2036	50	73	36	57	5	0
2037	48	72	34	57	5	0
2038	51	73	33	56	6	0
2039	50	79	33	56	6	0
2040	51	74	32	60	6	0
2041	50	74	30	54	6	0
2042	53	76	29	55	9	0

Tabela 6. Szacunek liczby ludności według miejscowości na tle stanu faktycznego z lat 2002 i 2021

Miejscowość	Liczba osób						2002=100	2021=100
	2002	2021	2025	2030	2035	2040	2021	2040
Dziecinów	649	694	684	681	669	654	106,9	94,3

15. Gospodarka

15.1 Działalność gospodarcza

Liczba podmiotów gospodarczych ogółem wpisanych do rejestru REGON według stanu na koniec roku w latach 2012-2023 wykazywała stałą tendencję rosnącą od 376 na początku tego okresu do 565 na koniec, co zilustrowano w tabeli i na wykresie.

Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej według klas wielkości i grup rodzajów działalności

Wyszczególnienie	2012	
------------------	------	--

Dominują podmioty o zatrudnieniu 0-9 osób, których w 2023 roku było 550. Z pozostałych 15 podmiotów 12 mieściło się w przedziale zatrudniania 10-49 osób, a 3 w przedziale 50-249. W strukturze według grup rodzajów działalności znaczącą rolę odgrywa przemysł i budownictwo (27,8 % ogólnej liczby w 2023 roku).

W roku 2012 - 29 podmiotów – było zaliczonych do sektora publicznego, w roku 2022 – 30. Strukturę podmiotów według sektorów własnościowych ilustruje tabela.

Tabela 8. Podmioty według sektorów własnościowych

Podmioty wg sektorów własnościowych </

Tabela 9. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD

Sekcje	Opis sekcji	2012	2023	2012=100
Sekcja A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	17	16	94,1
Sekcja B	Górnictwo i wydobywanie	33	41	124,2
Sekcja C	Przetwórstwo przemysłowe	0	1	
Sekcja E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultyw			

głównie w kierunku wschodnim i jest obecnie mocno ograniczony ze względu na konflikt zbrojny w Ukrainie.

15.3 Budownictwo mieszkaniowe

Według stanu na koniec 2023 roku w gminie było 2383 mieszkania o liczbie izb 9758 i powierzchni użytkowej 216,6 tys. m². Wyposażenie mieszkań w instalacje według stanu na koniec 2022 roku przedstawiało się następująco: wodociąg 95,7%, ustęp splukiwany 84,3 %, łazienka 81,8 %, centralne ogrzewanie 65,7% i gaz sieciowy 15,0 %.

Radwanków Królewski	3	13	272	91
Radwanków Szlachecki	11	56	1384	126
Sewerynów	1	3	35	35
Siedzów	2	13	327	164
Sobienie Biskupie	15	67	2106	140
Sobienie Kielczewskie Drugie	8	46	1155	144
Sobienie Kielczewskie Pierwsze	10	59	1196	120
Sobienie Jeziory	37			

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczoną według wzoru: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, gdzie: P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi, P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

16.2 Wyliczenia

Zaczerpnięte z Bazy Danych Lokalnych GUS dane dla gminy Sobienie-Jeziory przedstawiają się następująco:

M_{20} – prognozowana liczba ludności dla gminy Sobienie-Jeziory na 2043 rok wynosi 5518 osób, a powiększona o 5% - 5794 osób.

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi (na koniec 2023 roku) wynosi dla gminy 216634 m².

P_0 – dla gminy na koniec 2023 roku wynosi 34,8 m², a P_{-10} – na koniec 2013 roku – 29,7 m², zatem $P_{20} = 104,4 - 59,4 = 45,0$ m².

Obliczone według powyższego wzoru zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) wynosi 5794 osób – 216634 m²/45m²/osobę = 980 osób.

Zgodnie z Rozporządzeniem, może ono być powiększone do 130% czyli do wielkości ok. 1300 osób.

Rada Gminy Sobienie-Jeziory w, przyjętej Uchwałą Nr XI/90/2025 z dnia 16 czerwca 2025 r., Aktualizacji strategii rozwoju na lata 2023 – 2030 określiła jako jeden z celów rozwoju kreację wielofunkcyjnej strefy usługowo – mieszkaniowej w północnej części gminy.

Planowana kreacja Północnej Strefy Gospodarczej (PSG) stworzy większe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową. Konkretna wielkość jej zaludnienia i zatrudnienia zależeć będzie od wielu czynników, które w chwili obecnej są nie do przewidzenia. Obecnie, można jedynie stwierdzić, że w wyniku kreacji strefy liczba mieszkańców Gminy wzrośnie znacznie ponad liczbę wynikającą z prognozy demograficznej. Dlatego, wyznaczając obszar strefy należy kierować się dostępnością terenów i ich niską przydatnością dla innych celów – np. produkcji rolniczej.

Uwzględniając omawianą koncepcję, **Rada Gminy wskazała w Aktualizacji strategii rozwoju gminy na lata 2023 – 2030 rejon lokalizacji PSG oraz określiła zadanie wyznaczenia w Planie ogólnym terenów dla nowej zabudowy mieszkaniowej dla łącznie 2100 osób.**

17. Analiza uwarunkowań przestrzennych nie występujących na terenie gminy Sobienie-Jeziory

Uwarunkowania przestrzenne, które nie występują na terenie gminy Sobienie-Jeziory, a tym samym nie są uwzględniane w uzasadnieniu do planu ogólnego, w oparciu o art. 13b ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- c) Obszary gruntów zmeliorowanych,
- d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- m) Obszary ograniczonego użytkowania,
- n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- r) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

W związku z brakiem występowania wyżej wymienionych uwarunkowań przestrzennych na terenie gminy Sobienie-Jeziory, nie są one brane pod uwagę przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego.

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny sporządzany jest obowiązkowo dla obszaru całej gminy i jest aktem prawa miejscowego. Dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tracą moc z dniem uchwalenia planu ogólnego natomiast miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą nadal obowiązujące. Postanowienia planu ogólnego są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych lub ich zmian a także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Te ostatnie, wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym w wyznaczonym obszarze uzupełniania zabudowy. Tak sformułowane przepisy mają na celu zapobieżenie niekontrolowanemu rozlewaniu zabudowy.

2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Obserwacja dotychczasowego trendu i prognoza demograficzna wskazują jednoznacznie na pogłębiającą się tendencję do depopulacji Gminy Sobienie-Jeziory. Towarzyszy temu pogarszająca się struktura demograficzna – spadająca liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym i rosnący udział ludzi w wieku poprodukcyjnym. Jest to zjawisko niepokojące. W dłuższej perspektywie czasowej może spowodować znaczne problemy w funkcjonowaniu Gminy. Przeciwdziałanie obserwowanej i prognozowanej tendencji wymaga przyjęcia założeń rozwoju demograficznego ograniczające zagrożenia demograficzne i w ślad za tym gospodarcze.

Opisywana niekorzystna sytuacja demograficzna Gminy jest pochodną państwowej polityki demograficznej (a raczej jej braku). Odwrócenie tendencji spadkowej wymaga zmiany dotychczasowego podejścia państwa do tej problematyki. Ale Gmina nie ma na to wpływu. To co jest możliwe do osiągnięcia na poziomie gminnym, to stworzenie atrakcyjnej oferty dla osób, które chciałyby osiedlić się na jej obszarze. W wymiarze realizacyjnym³ wykracza to poza możliwości finansowe gminy. Ale w zakresie kompetencji i możliwości finansowych gminy jest przygotowanie planistyczne i materialno-prawne terenów rozwoju różnych form budownictwa mieszkaniowego.

Stworzenie atrakcyjnej oferty terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego wymaga wykroczenie poza wyliczenia zapotrzebowania zaprezentowane w pkt. 16.2. Nie ma możliwości jednoznacznego wyliczenia jakiej wielkości powinna być to oferta. Można przyjąć, że powinna to być oferta dla łącznej liczby mieszkańców odpowiadającej zaludnieniu Gminy w 1970 r. czyli co najmniej 6 400 osób. W stosunku do obecnej prognozy demograficznej jest to ok. 800 osób więcej. Wraz z wcześniej wyliczonym

³ Np. realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej

zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową dla 1300 osób daje to łącznie ok. 2100 osób.

Wyznaczenie terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla ok. 2100 osób jest jednym z zadań Planu Ogólnego Gminy Sobienie-Jeziory.

Preferowanymi obszarami rozwoju budownictwa mieszkaniowego są:

- 1) planowana wielofunkcyjna strefa rozwoju gospodarczego w północnej części Gminy (sołectwo Dziecinów),
- 2) wieś gminna Sobienie-Jeziory,
- 3) wsie stanowiące ośrodki wspomagające ośrodek gminny tj. wsie Warszawice i Dziecinów oraz Siedzów.

3. Strefy planistyczne

Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym stanowią kontynuację założeń polityki przestrzennej gminy przyjętej w Strategii rozwoju oraz w ustaleniach w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte założenia przestrzenne dostosowane zostały do zakresu wynikającego z obowiązujących przepisów upzp oraz zaktualizowane w oparciu o lokalne uwarunkowania przestrzenne i strategiczny plan kreacji Północnej Strefy Gospodarczej.

Wielkość terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego (Strefy planistyczne SW, SJ i SZ) wynika z, wcześniej omówionego, bilansu zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe, zasięgu obszarów uzupełnień zabudowy oraz Strategii rozwoju gminy Sobienie Jeziory na lata 2023 – 2030. Wielkości terenów rozwoju pozostałych funkcji wynika z indywidualnie określanych potrzeb rozwojowych oraz z wniosków z konsultacji społecznych – z nastawieniem na sukcesywne poszerzanie bazy ekonomicznej gminy o aktywności pozarolnicze.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy, opierając się o istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenów, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zasięg obszaru uzupełnień zabudowy oraz inne uwarunkowania prawne, obszar objęty projektem planu ogólnego Gminy Sobienie-Jeziory podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
- strefy usługowe (SU);
- strefy gospodarcze (SP);
- strefy produkcji rolniczej (SR);
- strefy infrastrukturalne (SI);

- strefy zieleni i rekreacji (SN);
- strefy cmentarzy (SC);
- strefy górnictwa (SG);
- strefy otwarte (SO);
- strefy komunikacyjne (SK).

Każda z ww. stref zawiera profile podstawowe, a wybrane również dodatkowe, określone w rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego,

Zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp strefy planistyczne dopuszczające funkcję mieszkaniową wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących mpzp określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Następnie na obszarach objętych obowiązującym mpzp, na których dopuszczono realizację funkcji innych niż mieszkaniowe, określone zostały poszczególne strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym, umożliwiającym realizację przeznaczeń terenów ustalonych w planie miejscowym. Dla terenów, dla których nie obowiązują mpzp, poszczególne strefy planistyczne określone zostały w oparciu o analizy istniejącej tkanki miejskiej, warunki zabudowy przyjęte w wydanych decyzjach administracyjnych, dotychczasową politykę przestrzenną miasta oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne.

- Strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną (SW) została wyznaczona dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla terenu rozwoju tej formy zabudowy mieszkaniowej wskazanego (jako część Północnej Strefy Gospodarczej). w Strategii rozwoju gminy Sobienie – Jeziory na lata 2023 – 2030
- Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) zostały wskazane na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a także (jako kontynuację istniejącej zabudowy jednorodzinnej) na kolejnych terenach – w koncentracjach w rejonie, wyznaczonych w Strategii, tj. ośrodka gminnego (Sobienie Jeziory) oraz ośrodków wspomagających (Warszawice-Dziecinów oraz Siedzów). Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług podstawowych zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczone zostały na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jako kontynuacja istniejących już skupisk tej zabudowy – zgodnie z wnioskami do planu,
- Strefami usługowymi (SU) zostały objęte tereny istniejącej infrastruktury społecznej w postaci szkół, urzędów, przychodni, biblioteki i usług turystyki oraz centra ośrodków administracyjno – usługowych wskazanych w Strategii rozwoju. Zgodnie ze Strategią, tereny rozwoju funkcji usługowych wskazano również w rejonie Północnej Strefy

Gospodarczej oraz w koncentracjach przy drodze DW 801. Uzupełniająco, strefy usługowe wyznaczono na terenach wnioskowanych w ramach konsultacji społecznych (na etapie składania wniosków do projektu planu ogólnego) – dążąc w tym do ich koncentracji

- Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego oraz dla terenów zarezerwowanych na te cele. Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii i magazynowo-składowych.
- Strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują istniejące tereny rolne – wyłączeniem enklaw wskazanych dla rozwoju innych funkcji,
- Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej,
- Strefy zieleni i rekreacji (SN) obejmują 2 główne kompleksy – istniejący zespół rekreacyjno = sportowy „Sobienie Królewskie Golf & Country Club” oraz rejony wsi Sewerynów oraz Zuzanów, gdzie funkcje te wstępują już obecnie. Zgodnie z obserwowanymi trendami i wnioskami do planu założono dalszy rozwój tych funkcji na wyznaczonych w planie terenach. Uzupełniająco, wskazano lokalne tereny rozwoju rekreacji jako kontynuację istniejących już obiektów.
- Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono w granicach istniejących i historycznych cmentarzy.
- Strefy górnictwa (SG) wyznaczono dla terenów eksploatacji surowców ziemnych oraz miejscach występowania kopalin.
- Strefy otwarte (SO) wyznaczono dla pozostałych terenów niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy lub na cele zieleni i rekreacji. Uwzględniono w niej obszary wymagające ochrony przed ekspansją zabudowy, uwzględniające potrzeby kształtowania oraz utrzymania ciągłości naturalnych powiązań przyrodniczych oraz wykluczenia z zabudowy terenów zagrożonych klęskami żywiołowymi (np. tereny zalewowe).
- Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla istniejących dróg o docelowej klasie technicznej co najmniej drogi zbiorczej i wyższej, w oparciu o faktyczne użytkowanie gruntu oraz stan prawny i własnościowy nieruchomości uwzględniając istniejący pas drogowy, zgodnie z definicją zawartą w „Ustawie o drogach publicznych”. W przypadku istniejących linii kolejowych strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono uwzględniając istniejący obszar kolejowy, zgodnie z definicją zawartą w „Ustawie o transporcie kolejowym”.

Określone w planie ogólnym profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne nie przesądzają o maksymalnym wykorzystaniu jego ustaleń, stanowią ogólne ramy polityki przestrzennej, które będą uszczegółowione na podstawie analiz urbanistycznych wykonywanych do planów miejscowych oraz decyzji administracyjnych, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej. Ustalony w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy –

obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń, co nie oznacza, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Polityka przestrzenna przyjęta w planie ogólnym nie powoduje konieczności weryfikacji dotychczasowej polityki planistycznej oraz przystąpienia do sporządzania zmiany obowiązującego planu miejscowego w celu harmonizowania jego ustaleń z ustaleniami planu ogólnego.

4. Gminne standardy urbanistyczne

4.1 Zakres i ogólne ustalenia dla stref planistycznych

Określone w planie ogólnym strefy planistyczne zawierają profil funkcjonalny podstawowy, a strefy wybrane również dodatkowy oraz wymagane przepisami ustawy wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiące gminne standardy urbanistyczne. Wskaźniki i parametry zabudowy odnoszą się do: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia te stanowią ogólne ramy kształtowania polityki przestrzennej. Ostateczne przeznaczenie jak i szczegółowe parametry zabudowy mieszczące się w ustalonych w planie ogólnym ramach, określone zostaną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo wydawanych decyzji administracyjnych.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy, opierając się o istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowania prawne, obszar objęty projektem planu ogólnego Gminy Sobienie-Jeziory podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne i określone dla nich standardy:

- **Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

- **Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren zabudowy lotniskowej.

- **Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)**

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

- **Strefy usługowe (SU)**

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

- **Strefy gospodarcze (SP)**

Profil podstawowy: infrastruktury technicznej.

- **Strefy produkcji rolniczej (SR)**

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej.

- **Strefy infrastrukturalne (SI)**

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji.

- **Strefy zieleni i rekreacji (SN)**

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej.

- **Strefy cmentarzy (SC)**

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

- **Strefy górnictwa (SG)**

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej.

- **Strefy otwarte (SO)**

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej.

- **Strefy komunikacyjne (SK)**

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej.

4.2 Standardy urbanistyczne w poszczególnych strefach planistycznych

Określone w planie ogólnym wartości standardów urbanistycznych wynikają z dążenia do zachowania warunków ładu przestrzennego oraz spełnienia wymogów rozwoju zrównoważonego. W celu ochrony ładu przestrzennego dokonano szczegółowej analizy parametrów istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów. W oparciu o to, w planie zostały określone konkretne, nieprzekraczalne ich wartości. W przypadku obiektów lub miejsc unikalnych w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy dopuszczono ograniczone przekroczenia obecnych standardów mające na celu podkreślenie rangi tych

miejsc oraz wartość ekonomiczną ich przestrzeni. Podane w poniższej Tab. 7 wartości standardów urbanistycznych nie dotyczą terenów objętych obowiązującym planem miejscowym, na obszarze którego obowiązują standardy w nim określone. W przypadku zmiany tego planu, ustalone w niej standardy będą musiały być skorelowane ze standardami określonymi w Tab. 7.

Tabela 11. Strefy planistyczne i ich standardy w Gminie Sobienie-Jeziory (z wyłączeniem standardów na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym)

Lp.	Symbol	Strefa planistyczna	Profil dodatkowy ⁴	Standard max/min				Uwagi
				I _n	h	pz	pbz	
1	SW	Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	Z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	15,0	50	35	
2a	SJ	Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	Z wyłączeniem ogrodów działkowych	0,8	12,5	50	30	
2b	SJ	Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	Z wyłączeniem ogrodów działkowych	0,4	7,5	20	60	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
3	SZ	Wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	Usługi, zieleń naturalna, las, wody	0,4	12,5	50	30	
4a	SU	Usługowa	Pełny	1,0	10,0	50	35	W koncentracjach usług (Północna Strefa Gospodarcza i przy DW 801)
4b	SU	Usługowa	Z wyłączeniem elektrowni słonecznej	2,0	15,0	60	30	Na terenach wsi
4c	SU	Usługowa	Składy i magazyny	2,0	40,0	50	35	Tereny magazynów wysokiego składowania
5	SP	Gospodarcza	Pełny	3,0	25,0	60	20	

⁴ Wykluczenie lub wyłączone dopuszczenie profilu dodatkowego określonego z katalogu określonego w Załączniku nr 1 do Rozporządzeniu MRiT z dnia 8 grudnia 2023 r (Dz.U. poz.2758 z późn.zm.)

6	SR	Produkcji rolniczej	Pełny	0,4	7,5	50	30	
7	SI	Infrastrukturalna	Pełny	-	-	-	20	
8a	SN (8)	Zieleni i rekreacji	Wyłącznie tereny: sportu i rekreacji, usług gastronomii, turystyki i leu	0,4	7,5	20	70	Zagospodarowanie istniejące na obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym
8b	SN	Zieleni i rekreacji	Pełny	1,5	15,0	40	50	
9	SC	Cmentarzy	Pełny	-	-	-	30	
10	SG	Górnictwa	Pełny	-	-	-	-	
11a	SO	Otwarta	Bez profilu dodatkowego	-	-	-	100	W granicach: rezerwatów, użytków ekologicznych, obszarów Natura 2000 i parku krajobrazowego
11b	SO	Otwarta	Pełny	-	-	-	-	
12	SK	Komunikacyjna	Pełny	-	-	-	-	

Źródło: opracowanie własne

Uwaga:

1/ użyte symbole standardów urbanistycznych: **i_n** – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy naziemnej; **h** – maksymalna wysokość zabudowy w metrach; **p_z** – maksymalny udział powierzchni zabudowy w procentach; **p_{bc}** – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w procentach,

2/ standardy urbanistyczne dla terenów znajdujących się na obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym przyjęto takie jakie są określone w tym planie,

3/ w szczególnych przypadkach zaproponowane standardy wymagają dostosowania do stanu istniejącego,

4/ w częściach stref planistycznych dopuszczających zabudowę znajdujących się w strefach ochronnych terenów kolejowych, linii wysokich napięć i innych linii przesyłowych oraz cieków wodnych, standardy w przylegających do nich częściach stref planistycznych obniżono w sposób wykluczający możliwość powstawania tam zabudowy,

Zgodnie z Art. 13e ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej mogą być fakultatywnym elementem planu ogólnego. W projekcie planu ogólnego gminy Sobienie-Jeziory odstąpiono od ich ustalenia.

5. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy

5.1 Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) (art.13h ust. 2 pkt 2 ustawy pzp)

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznacza się w granicach stref planistycznych jako tereny przeznaczone do realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, z uwzględnieniem wyłącznie określonych kategorii budynków, zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773), tj.:

- budynków przemysłowych (symbol 101),
- budynków handlowo-usługowych (symbol 103),
- budynków biurowych (symbol 105),
- budynków szpitalnych oraz innych budynków opieki zdrowotnej (symbol 106),
- budynków oświaty, nauki, kultury oraz sportu (symbol 107),
- pozostałych budynków niemieszkalnych (symbol 109),
- budynków mieszkalnych (symbol 110).

5.2 Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy zostało dokonane w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnień zabudowy w planie ogólnym gminy.

Dokonana, w ramach prac nad projektem POG, ogólna inwentaryzacja istniejącej zabudowy i jej porównanie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków wykazały jej częściową nieaktualność.. W związku z tym, wykorzystano także dodatkowe źródła informacji. W efekcie, informacje dotyczące budynków generujących OUZ pobrano z następujących źródeł:

- 1/ ewidencja gruntów i budynków (EGiB),
- 2/ baza danych o obiektach topograficznych (BDoOT),
- 3/ ortofotomapa.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy: „Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę

przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w Rozporządzeniu.

W wyniku użycia Wtyczki APP 2⁵ otrzymano następujące wartości:

$$P_u = 3935875,28 \text{ m}^2$$

$$P_b = 9914611,64 \text{ m}^2$$

$$P_p = 25\% \times (9914611,64 - 3935875,28) \text{ m}^2$$

Przy użyciu wtyczki APP2⁶ w programie Qgis dla Gminy Sobienie-Jeziory określono wielkość powiększenia / rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) maksymalnie o $1494684,09 \text{ m}^2 = \underline{149,47 \text{ ha}}$.

W ramach projektu Planu Ogólnego Gminy Sobienie-Jeziory wykorzystano 124,93 ha. Wyznaczenie OUZ na obszarze gminy umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w szczególności w miejscowościach o rozwiniętej funkcji mieszkaniowej i zagrodowej.

Rozrzedzając OUZ, kierowano jego zasięg w obszary przyległe do istniejących osiedli mieszkaniowych, zasada ta pozwala zachować duże kompleksy leśne oraz utrzymać równowagę krajobrazową i ekologiczną w myśl zasad zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Rozszerzanie OUZ pozwoli władzom gminy sprostać oczekiwaniom mieszkańców oraz zamierzeniom rozwojowym gminy, w tym zamierzeniom w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, określonym w aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023 – 2030 zatwierdzonej Uchwałą Nr XI/90/2025 Rady Gminy Sobienie Jeziory z dnia 16 czerwca 2025 r.

6. Bilans terenów

6.1 Bilans zapotrzebowania na tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Założenia wejściowe

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, określone w aktualizacji Strategii rozwoju gminy Sobienie – Jeziory na lata 2023 – 2030, wynosi 2100 osób. Wskazano tam również rejon planowanej wielofunkcyjnej Północnej Strefy Gospodarczej (PSG) jako miejsce koncentracji rozwoju zabudowy wielorodzinnej. Wielkość terenów mieszkaniowych w PSG pozwoli na realizację tam zabudowy mieszkaniowej dla ok. 800. osób.

Struktura zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wg form zabudowy:

- wielorodzinna (planistyczne strefa SW w ramach PSG) – 800 osób,

⁵ Wtyczka APP 2 to narzędzie informatyczne udostępniane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT), służące do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w ramach prac nad planem ogólnym gminy, zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r.

- jednorodzinna i zagrodowa razem – 1300 osób.

W stanie obecnym, tereny zabudowy zagrodowej stanowią 65% terenów mieszkaniowych ogółem. Obserwowane zjawisko odchodzenia ludzi młodych od rolnictwa, a także analiza wniosków do planu wskazują na wysoce prawdopodobną zmianę tej proporcji na korzyść zabudowy jednorodzinnej. W związku z tym, przyjęto, zrównanie różnych form zabudowy mieszkaniowej, w efekcie czego wyniesie on :

- zabudowa jednorodzinna (planistyczna strefa SJ) – ok. 50% tj. 650 osób,
- zabudowa zagrodowa (planistyczna strefa SZ) – ok 50% tj. 650 osób

Przyjmuje się utrzymanie dotychczasowej średniej wielkości gospodarstwa domowego tj. 2,4 osoby oraz przyjmuje się docelowy statystyczny wskaźnik swobody zamieszkiwania – 1 gospodarstwo domowe / 1 mieszkanie.

Na podstawie analizy obserwowanych trendów wieloletnich przyjęto średnie wielkości nowych działki budowlanych w zabudowie jednorodzinnej – 1500 m² a w zabudowie zagrodowej – 3000 m².

Bilans zapotrzebowania na tereny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego

W oparciu o wcześniej omówione założenia, dokonano bilansu zapotrzebowania na tereny netto⁶ nowej zabudowy mieszkaniowej. Wielkość zapotrzebowania wynosi odpowiednio:

- tereny dla zabudowy jednorodzinnej dla 650 osób wynoszą - 650 MK : 2,4 MK/działka x 1500 m²/działka = 40,6 ha
- tereny dla zabudowy zagrodowej dla 650 osób wynoszą - zabudowa zagrodowa – 650 MK : 2,4 MK/działka x 3000 m²/działka = 81,2 ha,
- tereny dla zabudowy wielorodzinnej dla 800 osób wynoszą – 800 MK : 40 MK/ha = 20,0 ha.

Zapotrzebowanie na tereny brutto⁷ nowej zabudowy mieszkaniowej (przy założeniu 50% udziału terenu netto w brutto⁸):

- SJ – 40,6 ha : 50% = 81,2 ha
- SZ – 81,2 ha : 50% = 162,4 ha
- SW – 20,0 ha : 50% = 40,0 ha

- Razem – 285,7 ha.

Kierując się określonymi w ustawie pzp zasadami oraz realizując, określoną w Strategii rozwoju gminy na lata 2023 – 2030' politykę przestrzenną, w projekcie Planu ogólnego gminy (w wersji do konsultacji) wstępnie wyznaczono łącznie **ok. 262,1 ha** terenów dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. W stosunku do wyliczonego zapotrzebowania na tereny jest to o **23,6 ha** mniej. Wielkość ta może ulec zmianie w wyniku rozpatrzenia a

⁶ Tereny zabudowy mieszkaniowej netto obejmują wyłącznie tereny mieszkaniowych działek budowlanych,

⁷ Tereny mieszkaniowe brutto obejmują tereny mieszkaniowe netto oraz tereny dróg lokalnych i dojazdowych, zieleni oraz usług podstawowych ,

⁸ Przyjęta proporcja terenów netto i brutto uwzględnia także niepełne wykorzystanie w praktyce potencjalnych terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego przeznaczonych na ten cel w planach zagospodarowania przestrzennego

także uwag do projektu planu. Struktura wielkości nowych terenów mieszkaniowych obejmuje:

- w strefie planistycznej SJ – 103,3 ha,
- w strefie planistycznej SZ – 118,5 ha
- w strefie planistycznej SW – 45,2 ha⁹.

Wyznaczone tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego obejmują:

- niezabudowane tereny mieszkaniowe w planie miejscowym – 65,7 ha
- niezabudowane tereny w obszarze uzupełnień zabudowy – 69,4 ha
- pozostałe tereny – 127,0 ha.

6.2 Bilans powierzchni stref planistycznych

W oparciu o wytyczne zawarte w aktualizacji Strategii rozwoju gminy Sobienie – Jeziory na lata 2023 - 2030, analizę wniosków do planu ogólnego oraz na podstawie bilansu zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową - wyznaczono strefy planistyczne o różnych profilach. Dominują strefy terenów otwartych (SR, SO i SN), których udział wynosi łącznie 86,48%. Strefy terenów zabudowy pokrywają łącznie 11,83% powierzchni gminy. Szczegółowo, wielkość oraz strukturę powierzchni stref planistycznych ilustruje poniższa tabela.

Tabela 12 - Wielkość i struktura powierzchni stref planistycznych

Lp	Strefa planistyczna	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
1	SW	45,24	0,46
2	SJ	266,08	2,72
3	SZ	451,19	4,62
4	SU	187,52	1,92
5	SP	17,19	0,18
6	SR	4627,78	47,38
7	SI	66,52	0,68
8	SN	213,72	2,19
9	SC	6,46	0,06
10	SO	3791,54	38,82
11	SK	94,49	0,97
12	Razem	9767,73	100,00

⁹ Wielkość wyznaczonej strefy SW przekracza o ok. 10% wyliczone zapotrzebowanie ze względu na potrzebę dostosowania jej zasięgu do granic ewidencyjnych i podziałów urbanistycznych.

Spis tabel

Tabela 1. Bilans terenów.....	9
Tabela 2. Działalność biblioteki 2024	45
Tabela 3. Lokalizacja placów zabaw	46
Tabela 4. Prognoza ludności gminy Sobienie-Jeziory na lata 2023-2060	56
Tabela 5. Prognozowany ruch naturalny i wędrowniczy ludności	57
Tabela 6. Szacunek liczby ludności według miejscowości na tle stanu faktycznego z lat 2002 i 2021	59
Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej według klas wielkości i grup rodzajów działalności	60
Tabela 8. Podmioty według sektorów własnościowych	61
Tabela 9. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD	62
Tabela 10. Liczba mieszkań, izb i powierzchnia użytkowa oddane do użytku w latach 2012-2022.....	63
Tabela 11. Strefy planistyczne i ich standardy w Gminie Sobienie-Jeziory (z wyłączeniem standardów na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym)	73
Tabela 12 - Wielkość i struktura powierzchni stref planistycznych.....	

Spis rycin

Rycina 1. Położenie gminy Sobienie-Jeziory na tle gmin ościennych.	7
Rycina 2. Położenie gminy Sobienie – Jeziory na tle mezoregionów (wg regionalizacji fizycznogeograficznej).....	8
Rycina 3. Położenie gminy Sobienie–Jeziory na tle głównych korytarzy ekologicznych https://mapa.korytarze.pl Korytarz przechodzący przez gminę to: GKPnC – 7 Dolina dln Bugu – Dolina dln Wieprza	9
Rycina 4. Wyrzys z PZPWM Struktury funkcjonalno-przestrzenne.....	22
Rycina 5. Wyrzys z PZPWM.....	23
Rycina 6. Położenie gminy Sobienie – Jeziory na tle obszarów prawnie chronionych.....	24

Rycina 7. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rejonie gminy Sobienie-Jeziory.....	31
Rycina 8. Fragment Mapy zagrożenia powodziowego z głębokością wody. Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat).	31
Rycina 9. Obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.	32
Rycina 10 Zasięg obszarów zagrożonych podtopieniami w dolinie Wisły w rejonie gminy Sobienie-Jeziory.....	33
Rycina 11. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wsi Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Kielczewskie Drugie.....	54

Spis wykresów

Wykres 1. Liczba podmiotów gospodarczych według grup rodzajów działalności.....	60
---	----

Spis załączników mapowych

- Plan Ogólny Gminy Sobienie Jeziory - strefy planistyczne - wizualizacja - skala 1:15 000
- Plan Ogólny na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego - wizualizacja - skala 1:15 000

Zespół autorski projektu planu:

Główny Projektant	Mgr inż. arch. Marcin Świetlik
Zagospodarowanie przestrzenne	Mgr inż. Mateusz Klich
Demografia i mieszkalnictwo	Dr Stefan Białczak
Ochrona Środowiska	Mgr Jacek Skorupski
Kontekst regionalny	Mgr Bartłomiej Kolipiński
Komunikacja	Mgr inż. Marek Samoder
Infrastruktura techniczna	Mgr inż. Stefan Parys
Redakcja	Dr Paulina Sikorska