

WÓJT GMINY SOBIEŃ JEZIORY

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

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

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

**w części obejmującej obszar wsi Sobienie Biskupie,
Sobienie Szlacheckie i Sobienie Kiełczewskie Drugie**

Wprowadzenie

Niniejszy dokument stanowi jednolity Tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobienie Jeziory (Studium) obejmujący:

1) Tekst Studium w wersji uchwalonej przez Radę Gminy w Sobieniach Jeziorach w dniu 30 grudnia 2002 roku

oraz

2) Tekst Zmiany Studium w wersji uchwalonej przez Radę Gminy w Sobieniach Jeziorach w dniu 30 marca 2005 roku.

Ustalenia Studium wynikające z wyżej wymienionej Zmiany wyróżniono w tekście *Kursywą*

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXII/94/05
z dnia 30 marca 2005 r.
Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach**

TEKST JEDNOLITY STUDIUM

S T U D I U M
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY

SYNTEZA

<u>Spis treści</u>	strona
Tok prac nad Studium	1
I. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU GMINY	3
1. Ogólna charakterystyka gminy	3
2. Podstawowe problemy rozwoju	5
2.1. Problemy przyrodnicze	5
2.2. Problemy środowiska kulturowego	8
2.3. Problemy społeczne	9
2.4. Problemy gospodarcze	10
2.5. Problemy infrastruktury technicznej	13
II. CELE ROZWOJU ORAZ KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY	14
1. Cele rozwoju	14
2. Polityka gminy	16
III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	18
1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	18
1.1. Jednostki strukturalne	18
1.2. Sieć osadnicza	19
1.3. Surowce budowlane	24
1.4. Zakres dopuszczalnych rozwiązań	24
2. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego	25
2.1. Ochrona obszarów o najwyższych wartościach przyrodniczych	25
2.2. Pozostałe formy ochrony środowiska przyrodniczego	31
2.3. Ochrona przeciwpowodziowa	32
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego	33
4. Kierunki rozwoju turystyki i wypoczynku	39
5. Infrastruktura techniczna	41
5.1. Komunikacja	41
5.2. Gospodarka wodno-ściekowa	44
5.3. Gospodarka odpadami stałymi	45
5.4. Zaopatrzenie w gaz ziemny	46
5.5. Zaopatrzenie w ciepło	46
5.6. Elektroenergetyka	46
IV. OBSZARY WYZNACZONE DO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	48
V. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	50

Spis map

1. Położenie obszaru objętego zmianą Studium na tle gminy Sobienie Jeziory
2. Położenie gminy
3. Środowisko kulturowe
4. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w systemie REGON i wybrane obiekty infrastruktury społecznej i gospodarczej
5. Powierzchnia i struktura użytków rolnych w indywidualnych gospodarstwach rolnych
6. Układ drogowy
7. Ekologiczny system obszarów chronionych
8. Kierunki rozwoju turystyki i wypoczynku

9. Kierunki rozwoju infrastruktury sanitarnej

10. Kierunki rozbudowy i modernizacji systemów magistralnych linii średniego napięcia zasilających gminę Sobienie Jeziory. Reelektrofikacja wsi.

Tok prac nad Studium

Rada Gminy podjęła w dniu 25 marca 1999 r. Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Umowa pomiędzy Zarządem gminy Sobienie Jeziory a Biurem Usługowym "Anihal" Sp-ka z o.o. w Siedlcach w sprawie opracowania projektu Studium została zawarta w dniu 7 czerwca 1999 roku.

Pismem nr BK. 7320-S-2/99 z dnia 16.06.99 r. Zarząd Gminy poinformował o przystąpieniu do prac nad Studium odpowiednie organy, określone w Ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowe zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania Studium zostało ogłoszone w prasie.

Zasadnicze prace merytoryczne przebiegały w dwóch fazach:

- w fazie pierwszej - na podstawie dostępnych materiałów i wizji terenowych wykonano wielobranżowe studia diagnostyczne, w których określono uwarunkowania i zarysowano sugestie dotyczące dalszego rozwoju gminy. Wyniki tych studiów są zawarte w elaboracie pt. "Studia branżowe", składającym się z trzech części. Część I obejmuje studia w sferach społecznej, gospodarczej i infrastruktury technicznej, część II - środowisko przyrodnicze i lasy, część III - wartości kulturowe i archeologię;
- w fazie drugiej - na podstawie wyżej wymienionych materiałów sformułowano niniejszy projekt dokumentu końcowego Studium podlegającego uchwaleniu. Dokumentowi temu nadano syntetyczną formę. Jego część pierwsza zawiera ogólną charakterystykę i podstawowe problemy rozwoju gminy, zaś część druga - cele rozwoju i kierunki polityki przestrzennej gminy. Integralnym elementem tego dokumentu jest część graficzna, którą stanowią dwa rysunki wykonane na mapie topograficznej w skali 1:25000:
 - nr 1 - uwarunkowania rozwoju
 - nr 2 - kierunki rozwoju przestrzennego (**Rysunek Studium**)

W niniejszym tekście załączono kolorową kopię Rysunku Studium w zmniejszeniu.

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

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

Objęty Zmianą Studium obszar o powierzchni ok. 500 ha, obejmuje południowo-wschodnią część sołectwa Sobienie Biskupie oraz centralną część sołectwa Sobienie Szlacheckie i północny fragment sołectwa Sobienie Kiełczewskie Drugie. Granice obszaru oraz położenie w gminie Sobienie Jeziory ilustruje załączony schemat.

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

Integralnymi częściami Zmiany Studium są: niniejszy Tekst Jednolity Studium stanowiący Załącznik Nr 1 oraz rysunek nr 2 „Kierunki rozwoju przestrzennego” (Rysunek Studium) stanowiący Załącznik Nr 2.

I. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU GMINY

1. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Sobienie Jeziory położona jest nad Wisłą, w powiecie otwockim, w odległości 50 km na południowy wschód od Warszawy i 15 km na południowy wschód od Otwocka (mapa). Powierzchnia gminy wynosi 97 km², a liczba mieszkańców 6,3 tysięcy. Na 1 km² przypada 65 osób, co stawia gminę Sobienie Jeziory na przedostatnim miejscu w powiecie otwockim (przed gminą Osieck).

Liczba miejscowości w gminie wynosi 27, w tym 25 tzw. miejscowości statystycznych. Największa miejscowość, wieś gminna Sobienie Jeziory, liczy aktualnie około 1,3 tys. osób tj. 21 % mieszkańców gminy. Ponad 500 mieszkańców liczą jeszcze Dziecinów i Wysoczyn. W przedziale 300-400 osób mieszczą się: Sobienie Biskupie, Warszówka, Warszawice i Sobienie Szlacheckie, a w przedziale 200-300 osób: Szymanowice Duże, Stary Zambrzyków, Piwonin, Siedzów, Śniadków Górny A, Radwanków Szlachecki, Sobienie Kielczewskie Pierwsze i Gusin.

Liczba osób pracujących na terenie gminy w zakładach zatrudniających 10 i więcej osób wynosiła na koniec 2000 roku 295. Liczba podmiotów w rejestrze REGON (na dzień 31.12.2000r.) wynosiła 295, z których około 40 % było zlokalizowanych w zespole wsi: Sobienie Jeziory - Śniadków Górny A.

Gmina charakteryzuje się niską lesistością. Lasy zajmują powierzchnię 1740 ha tj. 17,9 % obszaru gminy. Największe kompleksy leśne skupiają się w południowo - wschodniej części gminy. Są one atrakcyjne pod względem turystycznym.

Na terenie gminy znajduje się kilkadziesiąt indywidualnych działek letniskowych, głównie w Zuzanowie, Sewerynowie i Przydawkach. Ze względu na bliską odległość i bardzo dobre połączenie drogowe, baza turystyczna w gminie wykorzystywana jest głównie przez mieszkańców Warszawy.

Użytki rolne zajmują w gminie 6,1 tys. ha tj. 62,7 % powierzchni gminy. Grunty orne stanowią 49,4 % użytków rolnych, sady 25,3 %, użytki zielone 24,9 %. W strukturze użytków rolnych zwraca uwagę bardzo wysoki udział sadów.

Okolo 60 % obszaru gminy znajduje się w granicach zagrożenia powodzią.

Prawie cała gmina leży w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tylko niewielki, północno-wschodni, fragment znajduje się w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

Gmina posiada dobre powiązania drogowe z Otwockiem i Warszawą. Niezły jest też stan dróg zabezpieczających powiązania wewnątrz gminy.

Zaawansowany jest proces wodociągownia. Wodociąg sieciowy *posiada* 17 wsi. Brak jest kanalizacji sanitarnej. Odpady stałe są wywożone poza teren gminy. Część wsi wymaga modernizacji sieci elektroenergetycznej, a kilka wsi reelektryfikacji.

Dla centralnej i wschodniej części gminy (rejon miejscowości Sobienie Szlacheckie i Sobienie Biskupie) jako elementy przestrzeni obniżające stan ładu przestrzennego (możliwe do poprawy w związku z wprowadzaniem nowych funkcji pozarolniczych) należy wymienić:

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

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

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

Na terenach potencjalnych przekształceń przeważa prywatna forma własności, przy czym występują duże obszary posiadające jednego właściciela.

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

Obowiązującym dla gminy, nadrzędnym dokumentem planistycznym jest Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwała nr 5/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r.), który lokuje gminę

Sobienie Jezioro w obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej. Gmina położona jest w granicach terenów o istotnej funkcji turystyczno-rekreacyjnej o znaczeniu regionalnym oraz stanowi element systemu obszarów chronionych (korytarz Wisły) gdzie obowiązuje równoważenie ochrony i aktywizacji. Wschodnia część gminy znajduje się w rejonie koncentracji stanowisk archeologicznych (walory kulturowe).

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

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

2. Podstawowe problemy rozwoju

Kompleksowe rozpoznanie stanu i dotychczasowego rozwoju gminy, którego wyniki są zawarte w "Opracowaniach branżowych cz. I-III", pozwoliło na identyfikację problemów wymagających rozwiązania. W poszczególnych dziedzinach przedstawiają się one następująco:

2.1. Problemy przyrodnicze

Podstawowy problem w sferze przyrodniczej sprowadza się do maksymalnego zachowania wysokich walorów przyrodniczych, stosownie do ich rangi, przy minimalnych ograniczeniach działalności gospodarczej na terenie gminy.

Największymi walorami przyrodniczymi, o randze międzynarodowej, odznacza się korytarz ekologiczny, który stanowi Wisła w granicach międzywala, z wyspami i nadrzecznymi łęgami.

Obszarami przyrodniczymi o randze krajowej są kompleksy łąk w północno-wschodniej części gminy, włączone w granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i kompleks lasów na wschód od Sobieni Jezior, a o randze regionalnej - kompleksy leśne we wschodniej części gminy. Regionalną rangę posiada też korytarz ekologiczny rzeki Starej Wilgi, którego niewielki, ujściowy fragment, znajduje się w granicach gminy.

Potencjalnym zagrożeniem obszarów przyrodniczych o randze krajowej i regionalnej, położonych we wschodniej części gminy, może być ich nadmierne wykorzystanie dla celów turystyki i wypoczynku, a lokalnie - eksploatacja surowców mineralnych.

Prawie cała gmina (99 % jej obszaru) położona jest aktualnie w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a pozostała część w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. *Dla obszaru chronionego krajobrazu aktualną podstawą prawną jest Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 212 z dnia 10 sierpnia 2002 r., poz. 5297).*

Na terenie gminy znajduje się rezerwat przyrody "Wymięklizna" (leśny, o powierzchni 62,4 ha) oraz 12 pomników przyrody (wszystkie w parku dworskim w Siedzowie).

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

Dolina Wisły w granicach wałów przeciwpowodziowych objęta jest ochroną jako Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB 14004 „Dolina Środkowej Wisły” na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 roku (Dz. U. Nr 229 poz. 2313). Obszar leżący na południowy-wschód od wsi Sobienie Biskupie objęty jest ochroną jako projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH 14001 „Bagno Całowanie”. Teren ten znajduje się na liście specjalnych obszarów ochrony siedlisk przekazanej do Komisji Europejskiej. W stosunku do obszarów „Natura 2000” obowiązują następujące przepisy Ustawy o ochronie przyrody:

„Zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio do

projektowanych obszarów Natura 2000, do czasu zatwierdzenia tej listy przez Komisję Europejską albo odmowy jej zatwierdzenia.

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

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

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

Gmina znajduje się na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych o wysokich zasobach dyspozycyjnych, wynoszących 5,55 l/sek/km², a jednocześnie przeważająca część gminy nie posiada trudnoprzepuszczalnej warstwy izolacyjnej, chroniącej te zasoby, co należy mieć na uwadze przy lokalizacji inwestycji, które mogą stworzyć zagrożenie dla wód podziemnych.

Jedynymi obiektami, których oddziaływanie na środowisko może mieć zasięg wykraczający poza granice ich lokalizacji są: linia elektroenergetyczna 400 kV, trzy drogi wojewódzkie oraz stacja benzynowa koło Sobieni Jezior.

Zagrożenia środowiska na obszarze gminy są związane ponadto z: usuwaniem zadrzewień i zakrzewień w międzywalu i na zawału Wisły, możliwością występowania zatoru lodowego pod Wysoczynem, złym stanem technicznym wałów przeciwpowodziowych oraz śluz wałowych w rejonie Piwonina i Radwankowa, a także intensywną chemizacją na obszarze sadowniczym. Skutki tej chemizacji nie są dotychczas rozpoznane.

2.2. Problemy środowiska kulturowego

Środowisko kulturowe gminy Sobienie Jeziory jest bardzo cenne i może być z powodzeniem wykorzystane w promocji walorów turystycznych gminy.

Na terenie gminy znanych jest 161 stanowisk archeologicznych, w tym 27 wymagających objęcia ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Do najciekawszych należy kompleks stanowisk starożytnych w okolicach Dziecinowa i Warszawic. W podziale funkcjonalnym stanowisk archeologicznych przeważają ślady osadnictwa starożytnego (73 stanowiska), a następnie: osady (22 stanowiska), wielofazowe punkty osadnicze (21 stanowisk), cmentarzyska (14 stanowisk) i wsie historyczne (3 miejscowości). Katalog stanowisk archeologicznych zamieszczono w części III "Opracowań branżowych", a ich orientacyjne rozmieszczenie - na załączonej mapie.

Z założeń rezydencjonalnych na terenie gminy zachował się zespół pałacowy w Sobieniach Szlacheckich oraz zespół dworski w Siedzowie.

Zabytkowy charakter mają zespoły kościołów parafialnych w Sobieniach Jeziorach i Warszawicach.

Świeckimi obiektami zainteresowania konserwatorskiego są liczne budynki drewniane, mieszkalne i gospodarcze, z przełomu XIX i XX wieku, charakterystyczne dla tego terenu. Zabytkowy charakter posiadają także cmentarze parafialne w Sobieniach Jeziorach i Warszawicach.

Na terenie gminy występują dość licznie miejsca pamięci narodowej. Są nimi: obelisk z tablicą inskrypcyjną poświęcony poległym powstańcom 1863 roku w Zambrzykowie Nowym, pomnik z wrytą inskrypcją ku czci poległych w czasie II wojny światowej żołnierzy oraz mieszkańców gminy Sobienie Jeziory, umieszczony na placu rynkowym w Sobieniach Jeziorach oraz olbrzymi głaz granitowy z tablicą inskrypcyjną ustawiony w Radwankowie Szlacheckim, ku czci żołnierzy I Armii WP poległych tu w walce stoczonej 26 sierpnia 1944 r. Znaczenie kulturowe posiadają też liczne kapliczki, figury i krzyże przydrożne.

Katalog obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów zainteresowania konserwatorskiego zamieszczono w "Opracowaniach branżowych - cz. III", a ich rozmieszczenie pokazano na mapie.

W gminie brak jest obiektów stanowiących wyróżniające się dobro kultury współczesnej.

2.3. Problemy społeczne

W latach 1960-1988 gmina Sobienie Jeziory charakteryzowała się ubytkiem ludności, zaś od 1989 roku - niewielkim przyrostem i wyraźną koncentracją ludności w miejscowości gminnej i Śniadkowie Górnym A. Cechami struktury ludności jest nierównowaga płci (97,3 kobiet na 100 mężczyzn), zaawansowany proces starzenia się (prawie 20 % osób w wieku poprodukcyjnym) i relatywnie wysoki poziom wykształcenia. Głównym źródłem utrzymania ludności pozostaje praca w rolnictwie, chociaż we wsi gminnej przeważają pozarolnicze źródła utrzymania, a w kilku wsiach (Dziecinów, Warszawice, Warszówka, Sobienie Szlacheckie i Śniadków Górny A) udział tych źródeł utrzymania jest zbliżony do połowy.

Liczba podmiotów zarejestrowanych w rejestrze REGON jest w porównaniu z innymi gminami wiejskimi stosunkowo duża (46,8 na 1000 ludności), a poziom bezrobocia relatywnie niski. Obiekty użyteczności publicznej (szkoły, ośrodek zdrowia, GOK) są w dobrym stanie technicznym. Rozmieszczenie podmiotów z rejestru REGON i obiektów infrastruktury społecznej przedstawia załączona mapa.

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

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

Sytuacja mieszkaniowa ludności gminy jest korzystna. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę (21,2 m²) była o 1,8 m² wyższa od przeciętnej na wsi w tym rejonie. Około 70 % mieszkań znajduje się w budynkach o niepalnym materiale ścian. Około 20 % mieszkań znajduje się w budynkach starych, wybudowanych przed 1945 rokiem. Ruch budowlany w gminie jest stosunkowo duży.

2.4. Problemy gospodarcze

Atutem gminy w sferze gospodarczej jest intensywna produkcja rolna, wyspecjalizowana w sadownictwie i warzywnictwie.

Bazę produkcji rolnej stanowi 6,1 tys. ha użytków rolnych, z których 49,4 % to grunty orne, 25,3 % - sady oraz 24,9 % - trwałe użytki zielone. Powierzchnię i strukturę użytków rolnych w poszczególnych wsiach ilustruje załączona mapa. Jakość gruntów (64,3 pkt w skali IUNG) jest nieco niższa od średniej krajowej. 72,8 % użytków rolnych wymagających melioracji jest zmeliorowanych. Do zmeliorowania pozostaje tylko 275 ha. Grunty najwyższej jakości występują w południowo - zachodniej części gminy i tu koncentrują się sady i warzywa. Wschodnia część gminy charakteryzuje się bardzo wysokim odsetkiem trwałych użytków zielonych i tu istnieją korzystne warunki do chowu bydła. Obsada bydła jest tu wyższa od przeciętnej w gminie. Wsie: Dziecinów, Nowy Zambrzyków, Przydawki, Sobienie Kiełczewskie Pierwsze, Sobienie Szlacheckie, Stary Zambrzyków, Śniadków Dolny, Śniadków Górny, Warszawice i Zuzanów posiadały wyższą od średniej w gminie obsadę zarówno bydła jak i trzody chlewnej.

Według Powszechnego Spisu Rolnego w gminie było 1271 gospodarstw rolnych, w tym 197 działek rolnych o powierzchni do 1 ha. Gospodarstwa są bardzo rozdrobnione. Dominują gospodarstwa o powierzchni użytków rolnych od 1 do 7 ha. Przeciętnie na 1 gospodarstwo przypadało 5,8 ha powierzchni ogólnej, w tym 4,7 ha użytków rolnych. Od 1988 roku obserwuje się zmniejszanie się liczby gospodarstw, czyli korzystny proces koncentracji ziemi.

Rozdrobnionej strukturze gospodarstw odpowiada wysoki poziom zatrudnienia. Liczba pracujących wyłącznie i głównie w swoich gospodarstwach rolnych wynosi 2077 osób, co daje wskaźnik 40,9 osób na 100 ha użytków rolnych lub 2,4 ha na 1 osobę pracującą w gospodarstwie. W poszczególnych wsiach wskaźnik ten kształtował się od 1,7 ha w Szymanowicach Dużych do 4,4 ha w Przydawkach. Poziom wykształcenia ludności rolniczej jest w gminie relatywnie wysoki.

W strukturze zasiewów, obok zbóż i ziemniaków, występuje znaczny (9,6 %) udział warzyw. Najwięcej warzyw w strukturze zasiewów posiadają wsie: Wysoczyn (42,5 %), Szymanowice Małe (31,5 %), Szymanowice Duże (27,2 %), Gusin (17,4 %), Radwanków Królewski (17,3 %) i Śniadków Górny A (16,5 %). We wsiach o słabszych

glebach (Sewerynów, Sobienie Kiełczewskie Drugie, Warszawice i Warszówka) ponad 20 % gruntów ornych stanowią ugory i odłogi.

Plony zbóż (25,4 q/ha) i ziemniaków (160 q/ha) były w gminie nieco wyższe od średnich w tym rejonie (odpowiednio - 25,2 i 152 q/ha). Przeciętna obsada bydła (25,2 szt./100 ha UR), jak i trzody chlewnej (32,1 szt) jest w gminie bardzo niska (dane Powszechnego Spisu Rolnego). Stosunkowo wysoką obsadę bydła posiadają wsie: Warszówka (63 szt./100 ha UR) i Warszawice (55 szt./100 ha UR), a nieco niższą (w przedziale 40 do 50 szt./100 ha UR) wsie: Przydawki, Sobienie Kiełczewskie Pierwsze, Sobienie Szlacheckie, Śniadków Górny i Zuzanów. Najwyższą w gminie obsadę trzody chlewnej na 100 ha użytków rolnych posiadały wsie: Śniadków Dolny (83 szt.), Dziecinów (79 szt.), Przydawki (64 szt.) i Sobienie Szlacheckie (62 szt.).

Poziom mechanizacji jest bardzo wysoki w rejonie sadowniczym (wsie: Gusin, Siedzów, Szymanowice Duże i Małe, Wysoczyn, gdzie na 100 ha użytków rolnych przypada ponad 19 ciągników, zaś niski (poniżej 9 ciągników na 100 ha UR) w: Sewerynowie (0 szt.), Zuzanowie, Warszówce, Karczunku i Przydawkach.

Według danych Powszechnego Spisu Rolnego: większość gospodarstw rolnych korzystała z wodociągu zagrodowego, 80 % z prądu elektrycznego o napięciu 380 V, 83 % z gazu z butli, z własnego telefonu zaledwie 3 %, 42 % gospodarstw posiadało samochód osobowy, 25 % samochód osobowo-ciężarowy (do 2 t), 10 % samochód ciężarowy. Z maszyn rolniczych najczęściej gospodarstw posiadało: opryskiwacze sadownicze (397), opryskiwacze polowe (270), kosiarki ciągnikowe (391) i rozsiewacze nawozów (275). Wyposażenie w sprzęt rolniczy jest więc dostosowane do kierunków produkcji.

W gospodarce rynkowej samorząd gminy posiada niewielki wpływ na rozwój rolnictwa. Pośrednie oddziaływanie na ten rozwój odnosi się do poprawy infrastruktury wsi (melioracje, zaopatrzenie w wodę, gospodarka ściekowa i odpadami, gazyfikacja, telefonizacja). Samorząd winien też wspomagać proces zalesiania gruntów wypadających z produkcji rolnej.

Spośród 295 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych na terenie gminy w końcu 2000 roku w rejestrze REGON, 10 było zaliczonych do sekcji EKD rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo, 50 do sekcji działalność produkcyjna, 37 do sekcji budownictwo i 122 do sekcji handel i naprawy. Najwięcej podmiotów skupia się w miejscowości gminnej Sobienie Jeziory i sąsiadującym z nią Śniadkowie Górnym A

(łącznie ponad 40 % ogólnej liczby podmiotów w gminie). Pozostałe podmioty rozmieszczone są głównie w północnej części gminy tj. w Warszawicach, Dziecinowie, Radwankowie Szlacheckim, Sobieniach Biskupich i Warszówce. Są to z reguły miejscowości dobrze powiązane komunikacyjnie i dość duże pod względem liczby ludności. W wymienionych miejscowościach można liczyć się z dalszym zapotrzebowaniem na tereny pod działalność gospodarczą i usługową.

Działalność produkcyjna i usługowa prowadzona jest w małej skali i nie stanowi większego zagrożenia dla cennego środowiska przyrodniczego (pewne zagrożenie stanowi amoniak używany do produkcji w zakładach przetwórstwa spożywczego w Radwankowie Szlacheckim). Jest ona bardzo pożądana i dlatego inicjatywy w tej dziedzinie powinny być wspierane przez władze gminy.

Gmina posiada walory turystyczne. Stanowią je:

- koryto Wisły, stanowiące korytarz ekologiczny o randze międzynarodowej, możliwe do wykorzystania dla celów ekoturystyki,
- kompleksy leśne w sąsiedztwie wsi: Zuzanów, Sewerynow, Zambrzyków Stary i Karczunek, możliwe do penetracji turystycznej,
- liczne zabytki architektury i miejsca pamięci narodowej na terenie gminy i w sąsiadujących gminach.

Dodatkową możliwość stwarzają bardzo słabe gleby w sąsiedztwie atrakcyjnych lasów, które w pewnej części można przeznaczyć pod zabudowę letniskową lub inne formy zagospodarowania turystycznego.

Dotychczasowe wykorzystanie wymienionych walorów jest niewielkie. W gminie występuje tylko kilkadziesiąt domów letniskowych (kompleks działek letniskowych we wsi Zuzanów oraz pojedyncze działki letniskowe wśród zabudowy zagrodowej).

Problemy dalszego rozwoju turystyki i wypoczynku sprowadzają się więc do:

- wskazania nowych terenów indywidualnego budownictwa letniskowego, głównie wśród lub w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej
- adaptacji zagród wypadających z produkcji rolnej na cele letniskowe, co jest możliwe w północnej i wschodniej części gminy,
- wprowadzenia nowych form turystyki jak: agroturystyka, ekoturystyka, turystyka piesza i rowerowa w oparciu o zaprojektowane szlaki,
- rozszerzenia zakresu usług "okołoturystycznych", poprawy stanu infrastruktury technicznej i estetyki gminy, zwłaszcza wsi odwiedzanych przez turystów.

2.5. Problemy infrastruktury technicznej

Najpilniejszym zadaniem w dziedzinie infrastruktury technicznej jest rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami. Część mieszkańców korzysta jeszcze z płytkich wód gruntowych, pobieranych ze studni indywidualnych. Chemiczna i bakteriologiczna jakość ujmowanych wód nie spełnia wymogów stawianych wodzie do picia i na potrzeby gospodarcze. Miejscowości nie posiadające wodociągu nie są także odpowiednio zabezpieczone przed pożarem.

Proces wodociągowania gminy objął już większość wsi, a jego zakończenie planowane jest w *najbliższych latach*. Wodociąg gminny zasilany jest ze stacji wodociągowej w Śniadkowie Górnym A o wydajności około 160 m³/godz. pracującej na bazie ujęcia wód głębinowych - 2 studni głębokości 32 i 22 m o zasobach kategorii "B" 30 i 60 m³/godz. Ujęcie wymaga oprócz wygradzonej w promieniu 8 m strefy ochrony bezpośredniej, zachowania rygorów strefy ochrony pośredniej.

W gminie nie ma zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, a jedynie indywidualne systemy kanalizacyjne ze zbiornikami ścieków - przeważnie nieszczelnymi, przez które nieczystości odprowadzane są do gruntu. Część ścieków wywożona jest przez prywatne firmy przewozowe do oczyszczalni ścieków w Garwolinie i Otwocku.

Gmina posiada zorganizowany system zbiórki odpadów stałych. Obiekty użyteczności publicznej posiadają kontenery, a indywidualne posesje – typowe pojemniki. Odpady są wywożone poza teren gminy przez firmę z Otwocka. Nieurządzone wysypisko w Sobieniach Biskupich będzie rekultywowane.

Gmina nie posiada źródła gazu ziemnego. Istnieje możliwość przeprowadzenia przez jej teren gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150/DN 100 - odgałęzienia od magistrali gazowej DN 500 Puławy - Warszawa z gminy Pilawa przez Osieck i Sobienie Jeziory do Wilgi.

Ogrzewanie budynków realizowane jest indywidualnie, głównie ze źródeł ciepła na paliwa stałe. Część modernizowanych lub budowanych w ostatnich latach kotłowni pracuje na bazie oleju opałowego.

Przez teren gminy przebiega linia tranzytowa najwyższego napięcia 400 kV łącząca elektrownię w Kozienicach ze stacją 400/220/110 kV w Miłosnej koło

Warszawy. Linia ta przebiega w bezpiecznej odległości od zwartych obszarów zabudowy. Każda lokalizacja obiektów kubaturowych *w odległości do 45,0 m od osi linii wymaga uzyskania od operatora linii, opinii odnośnie zamierzonej działalności inwestycyjnej.*

Gmina jest zasilana w energię elektryczną SN 15 kV w podstawowym układzie ze stacji 110/15 kV w Pilawie i w Garwolinie. W sytuacjach awaryjnych wykorzystywana jest stacja 110/15 kV w Karczewie. Największe znaczenie w zasilaniu gminy ma stacja w Pilawie, która jest źródłem energii dla 87 % pracujących na jej terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Stan techniczny lokalnych systemów elektroenergetycznych zasilających poszczególne wsie gminy jest najgorszy w środkowo-wschodniej części gminy. Na tle wskaźników liczonych dla wszystkich gmin w tym rejonie stan ten jest w gminie nieco lepszy od przeciętnego.

Bardzo słaby jest stan telefonii przewodowej w gminie.

Nie najlepsza jest sytuacja gminy w zakresie komunikacji. Nawierzchnię twardą posiadają tylko drogi wojewódzkie (nr 801, nr 805 i nr 739) o łącznej długości 25 km, 24,6 km dróg powiatowych (13,1 km dróg powiatowych posiada nawierzchnię gruntową i gruntową ulepszoną) i zaledwie 6,9 km (z 42,7 km) dróg gminnych, w tym tylko 4,9 km ulepszoną. Stan ten daje wskaźnik gęstości dróg twardych 59 km/100 km² tj. o 17 km/100 km² niższy do średniego krajowego.

System transportowy gminy ocenia się jako prawidłowo ukształtowany w elementach powiązań o zasięgu regionalnym, powiązań międzygminnych i obsługi PKS w północnych i zachodnich rejonach gminy, niewystarczający w zakresie obsługi PKS w południowo-wschodnim rejonie gminy, a nieprawidłowy w zakresie struktury rodzajowej oraz stanu nawierzchni dróg powiatowych i gminnych, a także szerokości jezdni i szerokości pasa w liniach rozgraniczających.

Położenie i powiązania drogi wojewódzkiej nr 739 sprzyjają lokowaniu nowych funkcji usługowych i komunikacyjnych w jej sąsiedztwie (przy ewentualnej realizacji oraz niezbędnej modernizacji elementów układu drogowego powiązanych z tą drogą). Istotnym czynnikiem rozwojowym jest modernizacja drogi i dostosowanie jej parametrów docelowo do klasy drogi głównej a w pierwszym etapie do klasy drogi zbiorczej.

Powiązania komunikacyjne gminy ilustruje załączona mapa.

II. CELE ROZWOJU ORAZ KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

1. Cele rozwoju

Biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z jej położenia geograficznego, środowiska przyrodniczego i kulturowego, aktualnego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem przedsięwzięć przygotowanych do realizacji, przyjmuje się następujące cele dalszego rozwoju:

- a) cel nadrzędny - poprawa warunków życia mieszkańców przy zachowaniu równowagi pomiędzy działalnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- b) cele społeczne:
 - poprawa jakości życia mieszkańców (standardu zamieszkania, poziomu usług),
 - zabezpieczenie przeciwpowodziowe;
- c) cele gospodarcze:
 - efektywny rozwój rolnictwa i przetwórstwa spożywczego w skali lokalnej,
 - rozwój turystyki i wypoczynku,
 - rozwój usług związanych z obsługą ludności, rolnictwa oraz turystyki i wypoczynku,
 - poprawa stanu infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami, dróg gminnych i powiatowych, elektroenergetyki, gazyfikacji i telefonizacji;
- d) cele przyrodnicze: ochrona walorów wszystkich elementów środowiska przyrodniczego, przede wszystkim najbardziej narażonych na degradację, a więc lasów, dobrych gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, a także powietrza atmosferycznego,
- e) cele kulturowe: zachowanie cennych zasobów dziedzictwa kulturowego, a więc układów urbanistycznych, zabytków architektury i ich ekspozycji, miejsc pamięci, stanowisk archeologicznych,
- f) cele przestrzenne: kształtowanie ładu przestrzennego, a więc ogólnego wizerunku gminy, w tym w szczególności miejscowości gminnej.

2. Polityka gminy

Polityka gminy będzie wyrażać się w inicjowaniu działań zmierzających do realizacji wyżej sformułowanych celów, uznanych w aktualnych warunkach za najważniejsze.

Wychodząc naprzeciw zauważalnej tendencji do koncentracji ludności i usług w miejscowości gminnej i Śniadkowie Górnym A samorząd gminy powinien kontynuować praktykę wyprzedzającego przygotowywania i uzbrajania terenów dla budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz działalności produkcyjnej. Jednym z warunków poprawy jakości życia mieszkańców (poza miejscowością gminną) jest zapewnienie dobrej jakości wody pitnej. Konieczna jest więc sukcesywna rozbudowa sieci wodociągowej. Samorząd będzie też dążył do rozwiązania problemu gospodarki ściekowej poprzez budowę gminnej oczyszczalni ścieków, a w dalszej perspektywie oczyszczalni ścieków również w *Sobieniach Szlacheckich* oraz Dziecinowie. We współdziałaniu z Rejonem Energetycznym Samorząd będzie dążył do modernizacji sieci elektroenergetycznych zapewniając poprawę parametrów zaopatrzenia w energię elektryczną mieszkańcom wsi odczuwającym braki w tym zakresie, a we współdziałaniu z Mazowiecką Spółką Gazownictwa Sp. z o.o. i sąsiadującymi gminami (Osieck, Pilawa i Wilga) do doprowadzenia na teren gminy sieci gazowej (ewentualnie zasilenia w gaz ze złoża odkrytego w rejonie wsi Sewerynów, jeśli zostanie podjęta jego eksploatacja).

Poprawę obsługi mieszkańców Samorząd będzie osiągał m.in. poprzez tworzenie warunków dla coraz lepszego funkcjonowania publicznych placówek oświaty i służby zdrowia. Kontynuowane będą działania zmierzające do zwiększenia oferty kulturalnej dla mieszkańców gminy i osób wypoczywających w gminie. Czynione będą też starania na rzecz zwiększenia bezpieczeństwa publicznego, zabezpieczenia przeciwpożarowego i przed powodzią.

Realizacja celów gospodarczych w warunkach gospodarki rynkowej odbywać się będzie poprzez wspomaganie takich przedsięwzięć podmiotów gospodarczych (w tym osób fizycznych), które będą prowadziły do uruchamiania lub powiększania skali produkcji i usług, a poprzez to do zmniejszania bezrobocia, wzrostu zamożności i lepszego zaspokajania potrzeb ludności. Mogą to być takie przedsięwzięcia jak:

przetwórstwo owoców i warzyw, udostępnianie (poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i pomoc w uzbrojeniu terenu) nowych terenów dla działalności gospodarczej i budownictwa letniskowego, zapewnianie ulg podatkowych przy uruchamianiu określonych form działalności.

Realizacja celów przyrodniczych powinna się odbywać poprzez egzekwowanie przepisów prawnych dotyczących ochrony przyrody, ochrony środowiska, lasów, ochrony gleb. Należy opracować program zalesień i współdziałać z administracją leśną w jego realizacji. Współpracując z odpowiednimi organami ochrony środowiska dążyć się będzie do wprowadzenia zmian w formach ochrony środowiska dostosowując te formy do rangi występujących walorów. Ochronie wód służyć będzie budowa gminnej oczyszczalni ścieków w Radwankowie Królewskim i wiejskiej w *Sobieniach Szlacheckich* oraz Dziecinowie. Zapewnią one odbiór ścieków (za pomocą kanalizacji sanitarnej i poprzez dowóz) z terenu całej gminy. Ochronie wód służyć będzie także wdrożenie systemu usuwania odpadów stałych. Ochronę powietrza atmosferycznego realizować się będzie poprzez stopniowe ograniczanie spalania węgla zastępując go olejem opałowym, drewnem, a w przyszłości gazem ziemnym.

Ochrona wartości kulturowych będzie polegała na utrzymaniu należytego stanu technicznego obiektów zabytkowych i uzgadnianiu z *organami ochrony zabytków* wszelkich przedsięwzięć w ustanowionych strefach ochrony konserwatorskiej w odniesieniu do obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków, obiektów zainteresowania konserwatorskiego oraz stanowisk archeologicznych.

Polityka przestrzenna gminy będzie realizowana poprzez sterowanie procesem sporządzania planów miejscowych, kierując się wskazaniem niniejszego Studium oraz egzekwowaniu przepisów prawa budowlanego. Obszarami szczególnego zainteresowania będą: miejscowość gminna wraz z sąsiadującą zabudową na terenie miejscowości Śniadków Górny A oraz tereny projektowanej zabudowy gospodarczej i letniskowej, *a także tereny projektowanych usług sportu i rekreacji oraz projektowanego lotniska cywilnego.*

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Struktura funkcjonalno- przestrzenna

1.1. Jednostki strukturalne

Obszar gminy podzielono na jednostki strukturalne. Podstawą wyodrębnienia tych jednostek jest proponowany status ochrony przyrody.

Jednostka nr 1 - "rolnicza", w której granicach znajduje się centrum administracyjno-usługowe gminy oraz tereny rolne o wysokiej jakości i intensywnej produkcji sadowniczo-warzywniczej (w części południowo-zachodniej) i średniej intensywności produkcji, z dominującym rolnictwem tradycyjnym w pozostałej części. Jednostkę tę proponuje się wyłączyć z wielkoobszarowych form ochrony przyrody (OChK, PN, PK), pozostawiając jako dominujące funkcje gospodarcze.

Jednostka nr 2 - "leśno-turystyczno-rolnicza" - obejmuje 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 wchodzi zabudowa o charakterze letniskowym. Istnieje też tendencja do podziału atrakcyjnie położonych gruntów rolnych niskiej jakości na działki letniskowe. Zgodnie z sugestiami zawartymi w informacji ze studium zagospodarowania przestrzennego byłego województwa siedleckiego, a także w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*, jednostce tej proponuje się status parku krajobrazowego (obecnie znajduje się w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Proponowany park byłby przedłużeniem w kierunku południowym istniejącego Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

Jednostka nr 3 - "przyrodnicza" - obejmuje 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 niniejszym Studium proponuje się na tym obszarze ochronę w formie rezerwatów (projektowane rezerваты: "Ławice Podgórzycyckie" i "Kępa Czerska"), a w dalszej perspektywie w formie parku narodowego (proponowany Wiślański Park Narodowy).

„Jednostka nr 4 – „usługowa: turystyczna, sportowa, rekreacyjna, komunikacyjna” - obejmująca części sołectw Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie i Sobienie Kiełczewskie Drugie. W ramach jednostki wyznacza się tereny wskazane dla rozwoju:

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

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

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

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

1.2. Sieć osadnicza

Badając zachodzące procesy dotyczące osadnictwa oraz obserwując w przestrzeni zjawiska i rezultaty dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym można wyróżnić obszary zabudowane i proponowane do zabudowy, dla których zostały określone zasady zagospodarowania.

Przez obszary zabudowane należy rozumieć tereny, które dotychczas zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową, jednorodzinną, letniskową, usługową, gospodarczą, przemysłową, składy, magazyny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obszary, na których znajdują się inne budynki i obiekty budowlane. Działania inwestycyjne na tych obszarach powinny uwzględniać w szczególności

wymagania z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego (obszary gminy objęte różnymi formami ochrony środowiska) i prawa wodnego (około 60 % obszaru gminy znajduje się w granicach zagrożenia powodzią). Dla obszarów zabudowanych dopuszcza się wszelkie działania związane z adaptacją, modernizacją, remontem i budową (w tym przebudową, rozbudową, itp.) – o ile nie jest to w sprzeczności z przepisami prawa stanowiącymi na podstawie przepisów szczególnych.

W Studium zakłada się dalszą koncentrację ludności i działalności gospodarczej we wsi gminnej Sobienie Jeziory (łącznie ze Śniadkowem Górnym A). Udostępniane, poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, działki dla budownictwa mieszkaniowego i usługowego umożliwią napływ ludności do tej wsi, a funkcjonujący wodociąg wiejski i projektowana gminna oczyszczalnia ścieków stworzą warunki uzbrojenia tych terenów.

Ponadto przewiduje się:

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

Orientacyjne granice obszarów proponowanych do zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem:

- zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- uwarunkowań ograniczających lub wykluczających możliwość zabudowy,
- przewidywanych tendencji zmian w przestrzennym rozmieszczeniu ludności, w tym również ludności zatrudnionej poza rolnictwem oraz ludności przebywającej na terenie gminy czasowo w związku z proponowanym rozwojem zabudowy letniskowej.

Tereny z przewagą zabudowy zagrodowej – Tzz

Zasady zagospodarowania terenów Tzz:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej,

2) lokalizacja głównie nowej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usługowej o charakterze nieuciążliwym dla środowiska i zdrowia ludzi,

- 3) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i gospodarczej niezbędnej do prowadzenia gospodarstwa rolnego (w tym również gospodarstwa ogrodniczego), poza orientacyjnymi granicami określonymi na Rysunku Studium pod warunkiem uwzględnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych oraz wymogów wynikających z ustaleń Studium, a w szczególności z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego,
- 4) zalecenie wprowadzenia zieleni jako trwałego elementu towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

Tereny z przewagą zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej – Tzz/Tr

Zasady zagospodarowania terenów Tzz/Tr:

- 1) dla zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej obowiązują zasady określone dla terenów Tzz wymienione powyżej,
- 2) dla zabudowy letniskowej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki letniskowej – 1000 m²,
 - b) wjazd na działkę z drogi publicznej,
 - c) wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej minimum 40 % powierzchni indywidualnej działki,
 - d) wybudowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego i wywóz nieczystości do oczyszczalni;
- 3) dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele letniskowe.

Tereny z przewagą zabudowy zagrodowej i z usługami publicznymi Tzz/Up

Zasady zagospodarowania terenów Tzz/Up:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej publicznej (oświata, kultura) z możliwością rozbudowy i modernizacji pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych i ustaleń Studium,
- 2) dopuszczenie zmiany funkcji obiektów usługowych publicznych na inną funkcję usługową nieuciążliwą,
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami publicznymi – Tzj/Up

Zasady zagospodarowania terenów Tzj/Up:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej publicznej (obiekty oświaty, kultury, kultury sakralnej, zdrowia i opieki społecznej, administracji, finansów, bankowości, łączności, itp.),
- 2) zalecenie lokalizacji nowej zabudowy usługowej publicznej,
- 3) wprowadzenie zieleni urządzonej jako trwałego elementu towarzyszącego zabudowie jednorodzinnej i usługowej,
- 4) lokalizacja nowej zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych na wolnych działkach pod warunkiem zapewnienia dojazdu z dróg publicznych.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zaleceniem usług komercyjnych – Tzj/Uc

Zasady zagospodarowania terenów Tzj/Uc:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych i ustaleń Studium,
- 2) lokalizacja nowej zabudowy jednorodzinnej i usługowej komercyjnej takiej jak: obiekty handlu, gastronomii, obsługi turystów,
- 3) dla nowych terenów zabudowy jednorodzinnej i usług komercyjnych wyznaczonych w południowej części wsi Sobienie Jeziory ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego:
 - a) zasady podziału na działki budowlane,
 - b) zasady uzbrojenia terenu w obiekty i urządzenia infrastruktury sanitarnej,
 - c) zasady obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych działek,
 - d) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną
 - e) zasady regulacji architektonicznych form zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania zieleni.

Tereny zabudowy gospodarczej – Tzg

Zasady zagospodarowania terenów Tzg:

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą (usługi, rzemiosło, produkcja),
- 2) ewentualna uciążliwość związana z prowadzeniem działalności gospodarczej musi ograniczyć się do granic własności terenu indywidualnego inwestora,
- 3) wprowadzenie zieleni towarzyszącej stanowiącej minimum 20 % terenu należącego do indywidualnego inwestora,
- 4) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ile nie koliduje to z prowadzeniem wybranej działalności gospodarczej.

Tereny zabudowy letniskowej – Tr

Zasady zagospodarowania terenów Tr:

- 1) zaleca się minimalną wielkość działki letniskowej na 1000 m² z obowiązkiem utrzymania 80 % powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
- 2) w zespołach domów letniskowych oprócz opracowania podziału na indywidualne działki należy przewidzieć tereny wspólnego użytkowania: drogi, parkingi, dojazdy, tereny sportowe i inne,
- 3) projekty budowlane powinny uwzględniać większe regionalne zindywidualizowanie form architektonicznych oraz dostosowanie skali i charakteru nowowznoszonych obiektów do harmonii z krajobrazem naturalnym,
- 4) nie należy dopuszczać do wznoszenia obiektów prowizorycznych, szpecących krajobraz,
- 5) ogrodzenie działek letniskowych zaleca się realizować jako ogrodzenia tradycyjne oraz żywopłotowe,
- 6) na działkach letniskowych należy budować szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej,
- 7) należy zorganizować system gromadzenia odpadów stałych i ich regularnego wywożenia na wysypisko,
- 8) zaleca się pozostawienie pasów przeciwpożarowych o szerokości minimum 8,0 m dla zabudowy letniskowej proponowanej na terenach przyleśnych.

Dla terenów zabudowy letniskowej wymagane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren usług – U

Ze względu na położenie terenu U w strefach ochrony konserwatorskiej A, B i częściowo K obowiązują zasady zagospodarowania określone w rozdziale III dotyczącym ochrony zespołu pałacowo-parkowego w Sobieniach Szlacheckich.

1.3. Surowce budowlane

Ustala się powierzchnią eksploatację złóż kruszywa naturalnego na terenach do 2 ha na obszarze całej gminy. Zaleca się eksploatację złóż kruszywa we wsiach: Dziecinów, Radwanków, Sobienie Szlacheckie, Śniadków Górny, Sobienie Kielczewskie i Przydawki, gdzie zinwentaryzowane zostały zasoby surowców naturalnych.

1.4. Zakres dopuszczalnych rozwiązań

Studium na podstawie obecnego rozpoznania procesów dotyczących osadnictwa, danych i analiz określa kierunki rozwoju przestrzennego gminy, w tym również kierunki rozwoju terenów proponowanych do zabudowy. Nie można drobiazgowo wskazać terenów projektowanych do zabudowy i przewidzieć wszystkich okoliczności związanych z ich rozwojem. Z pewnością wystąpią sytuacje rodzące wątpliwości, czy są one zgodne z ustaleniami Studium. Proponuje się następujący zakres dopuszczalnych lokalizacji nowej zabudowy poza terenami wskazanymi w Studium:

- tereny zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Wyżej wymienione tereny muszą spełniać następujące warunki:

- dostęp do drogi publicznej lub możliwość dojazdu do drogi publicznej,
- możliwość ekonomicznego uzbrojenia w obiekty infrastruktury technicznej,
- nie naruszania interesów osób trzecich.

W Studium zostały wyznaczone orientacyjnie rejony lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się uściślenie lokalizacji lub wybór nowego terenu dla wyżej wymienionych obiektów i urządzeń pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych, a zwłaszcza dotyczących ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury. Dopuszczalne jest na podobnych zasadach określenie nowych lokalizacji cmentarzy lub poszerzenie istniejących.

2. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

Zgodnie z *Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* u podstaw zagospodarowania przestrzennego winien znajdować się szeroko rozumiany ekorozwój. W celu realizacji koncepcji ekorozwoju na obszarze gminy Sobienie Jeziory proponuje się:

2.1. Ochronę obszarów o najwyższych wartościach przyrodniczych

wyrażającą się ochroną istniejących pomników przyrody, rezerwatu przyrody "Wymięklizna", przestrzeganiem zasad gospodarowania na terenie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz koniecznością wprowadzenia zmian w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionego Krajobrazu polegających na:

* **utworzeniu 2 rezerwatów przyrody** w obszarze międzywala Wisły: "Ławice Podgórzyckie" i "Kępa Czerska". Oba rezerваты zabezpieczą walory przyrodnicze najważniejszych dla awifauny lęgowej wysp i nadrzecznych lasów lęgowych. Projektowany rezerwat "Ławice Podgórzyckie" jest zlokalizowany na odcinku Wisły 452,0-465,9 km, wykraczając na tereny sąsiedniej gminy Wilga. Postulowany rezerwat "Kępa Czerska" jest zlokalizowany pomiędzy 467,5 a 475,3 km szlaku żeglugowego. Postulowane rezerваты są położone na terenach należących do Skarbu Państwa i pozostają w administracji Okręgowej Dyrekcji Gospodarki Wodnej w Warszawie podlegającej bezpośrednio Ministerstwu Środowiska.

Na terenie postulowanych rezerwatów przyrody będą obowiązywały nakazy i zakazy nie stojące w sprzeczności z konieczną ochroną przeciwpowodziową doliny Wisły i jej okolic;

* **utworzenie** docelowo na obszarze całego międzywala Wisły środkowej **Wiślańskiego Parku Narodowego**, , który już obecnie uznaje się, w opinii wybitnych ekologów polskich i zagranicznych, jako jeden z 3 najważniejszych w Polsce obok: Biebrzańskiego i Białowieskiego;

* **utworzenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego** we wschodniej części gminy (będącego przedłużeniem Mazowieckiego Parku Krajobrazowego),

* **uznanie za użytki ekologiczne 5 starorzeczy** na dawnym tarasie zalewowym Wisły.

Na terenie rezerwatu przyrody "Wymięklizna" (uznanego za rezerwat przyrody na podstawie Zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 czerwca 1996r.), zgodnie z art. 15 Ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92. poz. 880) zabrania się:

- *budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody;*
- *chwytania lub zabijania dziko występujących zwierząt, zbierania lub niszczenia jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych zwierząt, umyślnego płoszenia zwierząt kręgowych, zbierania poroży, niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu;*
- *polowania, z wyjątkiem obszarów wyznaczonych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych ustanowionych dla rezerwatu przyrody,;*
- *pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzania roślin oraz grzybów;*
- *użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzania, zanieczyszczania i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody;*
- *zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;*
- *pozyskiwania skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, minerałów i bursztynu;*
- *niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów;*
- *palenia ognisk i wyrobów tytoniowych oraz używania źródeł światła o otwartym płomieniu, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody;*
- *prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony;*
- *stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów,*
- *zbioru dziko występujących roślin i grzybów oraz ich części, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody;*
- *ruchu pieszego, rowerowego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem szlaków wyznaczonych przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody;*

- *ruchu pojazdów poza drogami publicznymi oraz poza drogami położonymi na nieruchomościach będących w trwałym zarządzie, wskazanymi przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody;*
- *umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego;*
- *zakłócania ciszy;*
- *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.*

Zakazy, o których mowa wyżej, nie dotyczą:

- *wykonywania zadań wynikających z planu ochrony lub zadań ochronnych,*
- *likwidacji nagłych zagrożeń oraz wykonywania czynności nieujętych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych, za zgodą organu ustanawiającego plan ochrony lub zadania ochronne;*
- *prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;*
- *wykonywania zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;*
- *obszarów objętych ochroną krajobrazową w trakcie ich gospodarczego wykorzystywania przez jednostki organizacyjne, osoby prawne lub fizyczne oraz wykonywania prawa własności, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.*

Do czasu utworzenia Wiślańskiego Parku Narodowego i Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego oraz 2 rezerwatów przyrody na terenie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 212 z dnia 10 sierpnia 2002 r., poz. 5297). Zgodnie z przepisami Rozporządzenia na wymienionym terenie zakazuje się:

- *lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne);*

- *lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;*
- *utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych;*
- *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;*
- *likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;*
- *wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,*
- *lokalizacji ośrodków chowu, hodowli - posługujących się metodą bezściółkową nie przekraczających 50 DJP;*
- *organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych (dotyczy dolin rzecznych, torfowisk i lasów);*
- *likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (nie dotyczy usuwania zadrzewień zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia, a także tych, których usunięcie jest związane z budową i utrzymywaniem istniejących urządzeń melioracji wodnych z zachowaniem odrębnych przepisów);*
- *umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj (nie dotyczy gospodarki łowieckiej lub rybackiej prowadzonej w oparciu o odrębne przepisy oraz racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej);*
- *wypalania roślinności i pozostałości roślinnych;*
- *wydobywania skał, minerałów, torfu (nie dotyczy wydobywania kopalin pospolitych na powierzchni nie przekraczającej 2 ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nie przekraczającym 20000 m³, a działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych - z zachowaniem odrębnych przepisów);*
- *niszczenia gleby;*
- *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.*

Na terenie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, utworzonego Rozporządzeniem Nr 38a Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 stycznia 2001 r. (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 13 poz. 118 oraz z 2002 r. Nr 236, poz. 6012), zgodnie z art. 17 Ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92. poz. 880) zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.);
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 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;
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Na terenach projektowanych użytków ekologicznych proponuje się:

- nakaz utrzymania obecnego sposobu gospodarowania,
- zakaz wysypywania i wylewania odpadów,
- zakaz zmiany stosunków wodnych,
- zakaz usuwania szuwarów.

Natomiast za dopuszczalne uznaje się wykorzystanie wędkarskie oraz dotychczasowy pobór wody z J. Piwonińskiego.

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

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

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

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

2.2. Pozostałe formy ochrony środowiska przyrodniczego

- 1) **Ochrona lasów** wyrażająca się bezwzględnym zakazem uszczuplania ich powierzchni, niszczenia i działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów.
- 2) **Szczególne ochrona lasów ochronnych** poprzez prowadzenie w nich gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, a przede wszystkim przestrzeganie zasad gospodarowania zawartych w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej. W lasach ochronnych w zależności od kategorii ochronności obowiązuje:
 - zakaz pełnego lub sezonowego pozyskiwania drewna,
 - zakaz wstępu w okresie lęgowym,
 - zakaz melioracji odwadniających,
 - nakaz wykonania zastawek na ciekach wodnych,
 - nakaz zmiany sposobu użytkowania zrębowego na przerębowy,
 - nakaz wykonywania określonych zabiegów w zakresie zagospodarowania i ochrony lasów.
- 3) **Ochrona złóż surowców mineralnych**, która polegać będzie na:
 - racjonalnym gospodarowaniu zasobami złóż,
 - prowadzeniu eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku,
 - rekultywacji terenów wyrobisk poeksploatacyjnych.
- 4) **Ochrona trwałych użytków zielonych** występujących w dnach dolin rzecznych, tworzących korytarze ekologiczne, poprzez:
 - pozostawienie dolin jako terenów otwartych, tj. wyłączenie ich z zabudowy i nie tworzenie przegród utrudniających grawitacyjny spływ powietrza,
 - pozostawienie dolin w dotychczasowym użytkowaniu, co wiąże się z nieprzekształcaniem trwałych użytków zielonych w grunty orne,
 - pozostawienie zadrzewień, zwłaszcza olchowych nad ciekami wodnymi i starorzeczami.

- 5) **Maksymalne ograniczenie przeznaczania gleb chronionych na cele nierolnicze.** Odnosi się to do gleb mineralnych klas I-IV oraz gleb organicznych.
- 6) **Zaniechanie zbytniego pogłębiania rowów melioracyjnych.**
- 7) **Ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami** poprzez:
 - ograniczenie do niezbędnego minimum stosowania chemicznych środków ochrony roślin na obszarach dolin i obniżeń terenu,
 - zachowanie wzmożonego nadzoru sanitarnego wokół ujęcia wód głębinowych,
 - na terenach położonych na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych "Dolina rzeki Środkowa Wisła" z chwilą ścisłego określenia granic obszaru wysokiej ochrony (OWO) tego zbiornika, obowiązywać będą szczegółowe zasady gospodarowania.
- 8) **Likwidację dzikich wysypisk śmieci.**
- 9) **Rekultywację terenów wyrobiskowych.**
- 10) **Zapobieganie nadmiernemu zarastaniu łąk i pastwisk w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.**
- 11) **Renaturalizację koryta rzeki Jagodzianki** poprzez przywrócenie dawnej meandracji górnego biegu tej rzeki.

Na załączonej mapie przedstawiono projekt ekologicznego systemu obszarów chronionych na obszarze gminy.

2.3. Ochrona przeciwpowodziowa

Ustala się ochronę istniejących wałów przeciwpowodziowych poprzez stosowanie ograniczeń wynikających z art. 85 ust. 1 i ust. 2 Prawa Wodnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 115 poz. 1229).

- 1) Na wałach przeciwpowodziowych zabrania się:
 - przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami o konno lub przepędzania zwierząt gospodarskich, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
 - uprawy gruntu na wałach oraz w odległości co najmniej 3 m od stopy wału,

- rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,
 - wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału,
 - uszkodzania darniny i innych umocowań.
- 2) Zakazów, o których mowa powyżej nie stosuje się do robót związanych z utrzymaniem wałów przeciwpowodziowych.

Na obszarach położonych między wałem a korytem rzeki Wisły obowiązuje:

- zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i wykonywania urządzeń wodnych,
- zakaz składowania materiałów, zmiany ukształtowania terenu oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód rzeki Wisły,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej doliny Wisły lub roślinności służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań i odsypisk,
- zakaz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią.

Dla pozostałych terenów zalewowych znajdujących się w granicach przepływu tzw. Wody stuletniej zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, m.in. lokalizacji cmentarzy, składowisk odpadów, zbiorników paliw, magazynów środków chemicznych, itp.

Zaleca się, żeby wszystkie działania inwestycyjne położone w granicach terenów zalewowych były każdorazowo uzgadniane z właściwymi służbami ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego

Na Rysunku Studium wskazano strefy "W" - ochrony reliktyw archeologicznych - wokół wszystkich stanowisk wnioskowanych do wpisu do rejestru zabytków, chociaż strefą tą obejmowane są z reguły tereny o całkowicie rozpoznanej zawartości reliktyw archeologicznych lub stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

Jednakże w myśl *Ustawy dnia z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, jeśli obiekt spełnia warunki wpisu do rejestru, uważany jest za zabytek i jest chroniony mocą Ustawy.

Inne ważniejsze stanowiska archeologiczne wskazane na Rysunku Studium, w planie zagospodarowania przestrzennego powinny być otoczone **strefą "OW"** - obserwacji archeologicznej. Strefą tą otoczono stanowiska o chronologii starszej niż schyłek średniowiecza i początek nowożytności, czyli datowane przed pierwszą połową XVI wieku. Proponowane granice stref starano się wyznaczyć w oparciu o istniejące drogi, ciekі lub punkty orientacyjne widoczne w terenie.

Mogą zaistnieć wątpliwości, co do otaczania stanowisk o randze śladu osadniczego strefą "OW", jednakże pojedyncze lub nieliczne znaleziska ceramiki na powierzchni nie muszą świadczyć o tym, że jest to małe i nieistotne stanowisko, lecz, że uchwycony został początek procesu jego niszczenia, kiedy materiał zabytkowy ukryty dotąd w ziemi zaczyna być wydobywany na powierzchnię.

Strefą tą należałoby objąć także wsie historyczne o metryce z początku XVI wieku i starsze. Aby jednak nie wprowadzać zbyt wielu stref w jednym miejscu, proponuje się rozszerzyć wskazania dotyczące działalności w strefie "B" o wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji, w szczególności liniowych, wiążących się z pracami ziemnymi.

Na obszarze strefy "OW" wszelka działalność inwestycyjna, a w szczególności ta, która łączy się z naruszeniem ziemi na głębokość ponad 30 cm, musi być dokonywana po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. W razie stwierdzenia reliktyw archeologicznych wszelkie prace powinny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych przeprowadzanych w trybie pilnym dla szybkiego udostępnienia terenu pod inwestycję. Ich wyniki powinny decydować o możliwości kontynuowania prac, ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia gruntów. Teren przebadany archeologicznie jest uważany za zniszczony (za wyjątkiem reliktyw architektury) i jako taki może być udostępniony do dalszych prac budowlanych.

Ratownicze badania wykopaliskowe poprzedzające inwestycję prowadzone są na koszt inwestora, bezpośrednio przez niego finansowane. Środki finansowe za

przeprowadzenie badań archeologicznych należy uwzględnić jako dodatkową, odrębną pozycję w zbiorczym kosztorysie inwestycji.

Na obszarach strefy "OW" należy zatem unikać lokalizowania inwestycji naruszających powierzchnię ziemi na głębokość przekraczającą 30 cm.

Wojewódzki Konserwator Zabytków może nie udzielić zgody na lokalizację inwestycji na obszarze zabytkowym, jeżeli przemawiają za tym postanowieniem ważne względy merytoryczne (ochrona, zachowanie unikatowych wartości naukowych zabytków dla przyszłych badań).

W uzasadnionych przypadkach Wojewódzki Konserwator Zabytków może zrezygnować z wymogu nadzoru konserwatorskiego, gdyż stanowiska archeologiczne nie zawsze pokrywają się całkowicie z wyznaczanymi na mapach zasadniczych strefami ochrony lub gdy mamy do czynienia z drobną inwestycją np. przyłącza kabla.

Jeżeli fakt niszczenia lub zagrożenia substancji zabytkowej stanowiska archeologicznego zostanie ujawniony, *organy ochrony zabytków* podejmują działania prowadzące do wpisu zagrożonego stanowiska do Rejestru Zabytków. Decyzja o wpisie do Rejestru Zabytków określa warunki uprawy roli, w tym wyznacza dopuszczalną głębokość orki.

Użytkownik, pod sankcją karną, winien przestrzegać zaleceń konserwatorskich wydanych z mocy przepisów obowiązujących aktów prawnych.

W związku z powyższym w tekście opracowywanego w przyszłości planu zagospodarowania proponuje się umieścić poniższy zapis:

"W stosunku do stref ochrony zabytków archeologicznych (oznaczonych na Rysunku Studium specjalnym symbolem i numeracją), zgodnie z *Ustawą dnia z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami)* plan ustala:

w strefie "W" ochrony konserwatorskiej:

- wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi które naruszają powierzchnię ziemi na głębokość poniżej 0.30 m., muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi o charakterze ratowniczym na obszarze zajęтым pod inwestycję,

w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej:

- obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych, drogowych, poboru surowców mineralnych itp.) oraz zmian w użytkowaniu gruntów,
- roboty ziemne, związane z uzgodnionymi inwestycjami muszą być prowadzone pod nadzorem uprawnionego archeologa. W przypadku natrafienia podczas w/w nadzorów na ślady obiektów archeologicznych, prace ziemne muszą być przerwane na czas niezbędny do przeprowadzenia archeologicznych prac wykopaliskowych,
- w/w prace muszą być finansowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- Wojewódzki Konserwator Zabytków, w uzasadnionych przypadkach zastrzega sobie prawo do nakazania wyprzedzających badań wykopaliskowych lub do odstąpienia od warunku nadzoru archeologicznego".

W zakresie **ochrony wartości kulturowych** terenu objętego opracowaniem, ustalono historyczne rozplanowanie przestrzenne, historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe oraz wartości ekspozycyjno- krajobrazowe. Wnioski wpływające ze stanu wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem umożliwiły określenie stref ochrony konserwatorskiej.

Strefy te grupują obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej. Wyznaczenie w ich zasięgu chronionych pojedynczych obiektów, umożliwia ponadto ich ochronę niezależnie od charakteru strefy w jakiej się znajdują.

Na obszarze gminy Sobienie Jeziory, proponuje się wyznaczyć następujące strefy ochrony konserwatorskiej.

STREFA "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmuje:

- zespół kościoła parafialnego w Warszawicach,
- zespół dworsko-parkowy w Siedzowie,
- zespół pałacowo-parkowy w Sobieniach Szlacheckich.

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego

współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Wytyczne konserwatorskie dla strefy "A" zostały określone w formie zakazów, wymagań i postulatów:

- zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych w tej strefie,
- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych,
- wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,

STREFA "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmuje:

- rozplanowanie centrum miejscowości Sobienie Jeziory wraz z cmentarzem parafialnym i fragmentami ulic: Piwonińskiej i Warszawskiej,
- teren wokół kapliczki przydrożnej w Dziecinowie,
- teren wokół pomnika w Piwoninie,
- teren wokół pomnika w Radwankowie Szlacheckim,
- teren dawnego folwarku w zespole dworskim w Siedzowie,
- teren wokół figury przydrożnej "Chrystusa Ubiczowanego" przy drodze Warszawice - Sobienie Biskupie,
- fragment rozplanowania miejscowości Sobienie Biskupie,
- teren folwarczny w zespole pałacowym w Sobieniach Szlacheckich,
- teren cmentarza parafialnego w Warszawicach,
- teren wokół pomnika powstańców 1863 r. w Zambrzykowie Nowym.

Strefą "B" obejmuje się niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego, a także tereny historycznego układu przestrzennego, gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane ciek wodne czy zespoły starodrzewia.

Strefa ta służy głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych. Nie stawia się wobec niej wymagań tak jak dla strefy "A", niemniej jednak powinna podlegać postulowanym rygorom:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych.

STREFA "K" - ochrony krajobrazu, obejmuje:

- teren przy cmentarzu parafialnym w Sobieniach Jeziorach,
- teren przy zespole dworskim w Siedzowie,
- teren przy zespole pałacowym w Sobieniach Szlacheckich,
- teren przy cmentarzu parafialnym w Warszawicach.

Strefa "K" obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu. Granice strefy "K" wyznacza się obejmując nimi obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym.

Strefa "K" została wprowadzona jako uzupełnienie stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B" w charakterze otuliny.

W strefie tej postuluje się:

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

Ze względu na istniejące uwarunkowania, dla obszarów ujętych strefami ochrony konserwatorskiej, proponuje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Kierunki rozwoju turystyki i wypoczynku

Rozwój turystyki i wypoczynku powinien stanowić jeden z ważnych kierunków rozwoju gminy. Występować będą dotychczasowe formy to jest wypoczynek pobytowy indywidualny oraz turystyka krajobrazowa.

Zakłada się dalszy rozwój indywidualnego budownictwa letniskowego oraz wdrażanie nowych form usług turystycznych to jest kwatery prywatnych i gospodarstw agroturystycznych. Rozwój indywidualnego budownictwa letniskowego wymaga udostępnienia nowych terenów, najczęściej wśród i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej. Kwatery prywatne dałyby możliwość krótkiego pobytu (np. weekendowego) turystom przybywającym w celu obejrzenia malowniczych terenów i zabytków w gminie. Na załączonych mapach wskazano potencjalne szlaki: kajakowe, piesze i rowerowe.

Dla realizacji funkcji turystycznej gminy należy podjąć szereg działań wspomagających. Dotyczą one:

- utworzenia ogólnodostępnej bazy noclegowej (której brak jest na terenie gminy), zwłaszcza w postaci pokoi gościnnych i tanich schronisk młodzieżowych w istniejących szkołach,
- utworzenie stanic wodnych dla obsługi szlaku kajakowego z przystanią dla kajaków, wypożyczalnią sprzętu wodnego,
- utworzenie pola namiotowego,
- budowę deszczochronów i miejsc postoju w punktach widokowych z zadaszeniami, stołami, ławkami i miejscami do rozpalania ognisk dla obsługi szlaków pieszych i rowerowych po ich wyznaczeniu, oznakowaniu i zaopatrzeniu w tablice informacyjne,
- przygotowanie atrakcyjnej oferty kulturalnej poprzez powiększenie zasobów bibliotecznych, organizowanie imprez kulturalnych przez Dom Kultury, przystosowanie odpowiednich sal do spotkań towarzyskich lub budowę sezonowych ogródków i zadaszeń,
- budowę boisk sportowych, urządzeń i miejsc do gier i zabaw dla dorosłych i dzieci,
- zapewnienia łączności telefonicznej o łatwej dostępności w oparciu o ogólnie dostępne automaty telefoniczne,
- zwiększania dostępności komunikacyjnej poprzez naprawę i modernizację dróg, budowę parkingów i zakładów obsługi samochodów.

Poza działaniami typowo gospodarczymi podejmowanymi w celu dalszego rozwoju funkcji turystycznej gminy należy podejmować również działania mające na celu wyeksponowanie i rozpropagowanie na szerszą skalę poprzez media i odpowiednie wydawnictwa walorów gminy, co przyciągnęłoby turystów i zachęciło do zwiedzania lub dłuższego pobytu na terenie gminy, a to przysporzyłoby dodatkowych dochodów miejscowej ludności.

W celu zachowania wysokich walorów środowiska przyrodniczego jako atutu turystycznego gminy, należy dążyć do poprawy stanu sanitarnego lasów i ich ochrony przed nadmierną penetracją poprzez:

- wykonywanie w odpowiednim czasie i w odpowiedniej ilości czynności hodowlanych i ochronnych,
- likwidację dzikich wysypisk śmieci,
- ustawienie tablic informacyjnych o sposobach zachowania się w lasach z systemem zakazów i nakazów,
- wyznaczenie dróg, po których można się poruszać w lasach ochronnych, gdyż nieskanalizowana i nadmierna penetracja tych lasów mogłaby naruszać spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone,
- utworzenie w strefie brzegowej pasa ochronnego o szerokości 20-30 m złożonego z gatunków drzew i krzewów liściastych ozdobnie kwitnących lub owocujących przyciągających turystów co uchroniłoby wnętrze lasu przed nadmierną penetracją,
- dla turystów zmotoryzowanych wyznaczenie parkingów i miejsc zadaszonych położonych na skraju lasów i sprawowanie nad nimi opieki,
- wyznaczenie miejsc przydatnych do rozpalania ognisk celem uniknięcia pożarów w lasach.

Przy wyznaczaniu dalszych terenów zabudowy letniskowej należy przestrzegać następujących zasad:

- a) zaleca się ustalenie minimalnej wielkości działki letniskowej na 1000 m² z obowiązkiem utrzymania 80 % powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
- b) w zespołach domków letniskowych oprócz opracowania podziału na indywidualne działki należy przewidzieć tereny wspólnego użytkowania: drogi, parkingi, dojazdy, tereny sportowe i inne,

- c) na terenach budownictwa letniskowego nie należy przewidywać realizacji obiektów usługowych. Potrzeby powinny zapewnić odpowiednio powiększone obiekty handlowe, gastronomiczne położone w najbliższej miejscowości;
- d) projekty budowlane powinny uwzględniać większe regionalne zindywidualizowanie form architektonicznych oraz dostosowanie skali i charakteru nowowznoszonych obiektów do krajobrazu naturalnego,
- e) nie należy dopuszczać do wznoszenia obiektów o charakterze prowizorycznym, szpecących krajobraz,
- f) należy preferować ogrodzenia tradycyjne oraz żywopłotowe dające możliwość migracji drobnej zwierzyny leśnej,
- g) na działkach letniskowych należy budować szczelne szamba,
- h) należy zorganizować system gromadzenia odpadów stałych i ich regularnego wywożenia na wysypisko gminne,
- i) zaleca się pozostawienie pasów przeciwpożarowych o szerokości min. 8,0 m dla zabudowy letniskowej na terenach przyleśnych,
- j) do celów letniskowych wykorzystać także istniejące budownictwo zagrodowe.

Kierunki rozwoju turystyki zilustrowano na załączonej mapie.

5. Infrastruktura techniczna

Przyjmuje się następujące kierunki działania:

5.1. Komunikacja

Założenia rozwoju systemu transportowego

Sprawne działanie systemu transportowego uzależnione będzie od:

- zapewnienia realizacji drogowych powiązań zewnętrznych, z najbliższymi miastami, z układem dróg wyższej kategorii, z sąsiednimi gminami,
- zapewnienia obsługi komunikacyjnej zagospodarowania przestrzennego drogami o odpowiednim standardzie nawierzchni,
- rozwoju sieci zewnętrznych i wewnętrznych powiązań autobusowych gminy,
- rozwoju sieci obiektów obsługi technicznej pojazdów.

Główny nacisk w dziedzinie usprawnienia układu drogowego należy położyć na modernizację dróg tworzących ten układ poprzez:

- budowę lub wzmocnienie nawierzchni (twarda ulepszona),

- dostosowanie parametrów technicznych do normatywnych dla danej kategorii.

Zasady funkcjonowania układu drogowego

Gmina Sobienie Jeziory będzie obsługiwana przez trójstopniowy układ drogowy, który będą tworzyć drogi: wojewódzkie, powiatowe i gminne.

Drogi wojewódzkie - tworzyć będą drogi oznaczone na Rysunku Studium symbolem KDW:

- nr 801: Warszawa - Wilga - Dęblin - Puławy,
- nr 805: Warszawice - Pilawa - Parysów - Wilchta,
- nr 739, dr. nr 723: Brzumin - Piwonin - Sobienie Jeziory - gm. Osieck.

Dla drogi nr 801, z uwagi na pełnioną funkcję w sieci drogowej, zaleca się klasę GP zakładając odległość między skrzyżowaniami z tą drogą 800 - 1000 m. Dla dróg nr 805 i 739 zaleca się klasę G. Docelowo drogi te powinny posiadać parametry techniczne wymagane dla ich klasy oraz dostępność ograniczoną do niezbędnego minimum. Przy sporządzaniu planu miejscowego należy rozważyć możliwość obejścia miejscowości Warszawice nową trasą drogi nr 805.

Drogi powiatowe - sieć dróg powiatowych będą stanowiły drogi oznaczone na Rysunku Studium symbolem KDP. Drogi powiatowe będą pełniły zasadniczą rolę w powiązaniach międzygminnych i wewnątrzgminnych. Zaleca się projektować je w klasie Z (zbiorcze). Docelowo wszystkie drogi powiatowe powinny posiadać parametry wymagane dla tej klasy. W pierwszej kolejności należy wybudować nawierzchnię twardą ulepszoną na drogach nr 36505 i nr 36506. Kolejność realizacji pozostałych dróg będzie uzależniona od aktualnych potrzeb i możliwości finansowych.

Drogi gminne - sieć dróg gminnych tworzyć będą drogi oznaczone na Rysunku Studium symbolem KDG. Drogi te będą realizować powiązania zewnętrzne bliskiego zasięgu, wewnątrzgminne oraz prowadzić obsługę przyległego zagospodarowania. Z uwagi na pełnioną funkcję zaleca się klasę L dla następujących dróg gminnych:

- nr 3642011 - Wysoczyn szkoła - przy wale - Szymanowice Małe (przystanek),
- nr 3642007 Sobienie Biskupie - Sobienie Szlacheckie - Sobienie Kiełczewskie Drugie,
- nr 3642005 Sobienie Biskupie - do drogi KDW 739.

Dla pozostałych dróg gminnych zaleca się klasę D. Docelowo wszystkie drogi gminne powinny posiadać nawierzchnię twardą ulepszoną. Przejściowo należy wykonać nawierzchnię twardą lub gruntową ulepszoną, która stanowiłaby podbudowę pod nawierzchnię asfaltową.

Ruch rowerowy

Ścieżki rowerowe będą łączyć tereny mieszkaniowe z miejscami pracy, szkołami i innymi placówkami usługowymi. Ścieżki rowerowe wzdłuż dróg układu podstawowego powinny być realizowane w pasie drogowym poza jezdnią.

Komunikacja zbiorowa

Gmina będzie obsługiwana głównie przez komunikację autobusową, która powinna realizować: powiązania międzyregionalne (z woj. lubelskim), powiązania wewnątrzwojewódzkie i powiązania wewnętrzne. Generalną zasadą funkcjonowania komunikacji będzie prowadzenie wszystkich linii przez miejscowość gminną, co umożliwi połączenie obsługiwanych obszarów z siedzibą władz gminnych.

Zaplecze techniczne motoryzacji

W dziedzinie zaplecza technicznego motoryzacji należy wspierać inicjatywy gospodarcze do rozwoju niewielkich obiektów obsługi technicznej pojazdów, które w sumie byłyby zdolne do kompleksowej obsługi.

Zalecenia do uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy:

- 1) przeanalizować możliwość obejścia miejscowości Warszawice na ciągu drogi wojewódzkiej nr 805,
- 2) ograniczyć dostępność do dróg wojewódzkich do niezbędnego minimum (przy projektowaniu terenów zabudowy przy tych drogach poprzez drogi zbiorcze),
- 3) określić linie rozgraniczające dla poszczególnych ciągów drogowych w oparciu o wytyczne przyjmując:
 - dla drogi GP - minimum 35 m
 - dla drogi klasy G - minimum 25 m

- dla drogi klasy Z - minimum 20 m
- dla drogi klasy L - minimum 12 - 15 m
- dla drogi klasy D - minimum 10 - 15 m
- dla ścieżek rowerowych - 2 m

4) obiekty budowane przy drogach powinny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszej niż:

- droga wojewódzka klasy GP (niezależnie od przebiegu) - 20 m
- droga wojewódzka klasy G na terenie zabudowy - 8 m
- droga wojewódzka klasy G poza terenem zabudowy - 20 m
- droga powiatowa na terenie zabudowy - 8 m
- droga powiatowa poza terenem zabudowy - 20 m
- droga gminna na terenie zabudowy - 6 m
- droga gminna poza terenem zabudowy - 15 m.

5) Należy przewidzieć możliwość docelowej realizacji wschodniego obejścia wsi Dziecinów oraz zachodniego obejścia Sobieni Kiełczewskich, ze względu na postępujący rozwój zabudowy wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej nr 801 w obrębie tych wsi.

5.2. Gospodarka wodno-ściekowa

Przyjęte rozwiązania zaopatrzenia w wodę i unieszkodliwiania ścieków w gminie Sobienie Jeziory zostały podporządkowane następującym zasadom:

- prowadzenie kompleksowej gospodarki wodno-ściekowej tj. realizacja kanalizacji sanitarnej i urządzeń oczyszczania ścieków równoległe z wodociągowaniem gminy,
- zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do picia i na potrzeby gospodarcze oraz cele przeciwpożarowe,
- pełne sanitarne unieszkodliwianie ścieków sanitarnych.

Docelowe zapotrzebowanie wody na cele bytowo-gospodarcze wynoszące w gminie około 1200 m³/dobę, będzie pokryte przez jeden zbiorczy system wodociągowy oparty na ujęciu wód głębinowych we wsi Śniadków Górny A o zasobach wody kategorii "B" 90 m³/godz. Wydajność wodociągu zapewni także ochronę przeciwpożarową wszystkich miejscowości.

Gminne ujęcie wody wymaga zachowania rygorów strefy ochrony pośredniej.

Równoległe z wodociągowaniem gminy będą realizowane 2 systemy kanalizacji sanitarnej:

- Sobienie Jeziory - Sobienie Szlacheckie - Radwanków Królewski – zakończony oczyszczalnią ścieków o wydajności około 300 m³/dobę w Radwanowie Królewskim,
- Dziecinów - system wiejski z oczyszczalnią o przepustowości około 200 m³/dobę.

W ramach realizacji systemu kanalizacji „Sobienie Jeziory - Sobienie Szlacheckie - Radwanków Królewski” przewiduje się budowę urządzeń gospodarki ściekowej (jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym) obsługujących wskazane tereny rozwoju funkcji usługowych oraz tereny zabudowy wsi Sobienie Biskupie i Sobienie Szlacheckie – w tym budowę oczyszczalni ścieków o wydajności około 150 m³/dobę na terenie oznaczonym na Rysunku Studium symbolem K1.

Odbiornikami oczyszczonych ścieków będą cieki w zlewni rzeki Wisły. Oczyszczalnie będą wyposażone w punkty zlewne do przyjęcia nieczystości dowiezionych z pozostałych miejscowości, w których stosowane będą indywidualne systemy kanalizacyjne ze szczelnymi zbiornikami na działkach.

Zaleca się stosowanie indywidualnych urządzeń oczyszczających ścieki (tzw. oczyszczalni domowych) na posesjach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych.

5.3. Gospodarka odpadami stałymi

W prowadzeniu gospodarki odpadami komunalnymi przyjmuje się zasady:

- segregacji odpadów,
- maksymalnego ich wykorzystania gospodarczego,
- utylizacji pozostałych odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska.

Obecnie odpady komunalne w gminie Sobienie Jeziory są gromadzone w typowych kontenerach i w indywidualnych pojemnikach, a następnie wywożone do urządzonego wysypiska poza terenem gminy. Docelowo zakłada się możliwość budowy wysypiska gminnego lub międzygminnego, którego lokalizacja zostanie wskazana na etapie planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Władze będą prowadziły działania zachęcające mieszkańców do segregacji odpadów w miejscu ich wytwarzania, co pozwoli zmniejszyć ilość odpadów składowanych na wysypisku i częściowy odzysk surowców wtórnych.

Obowiązek zagospodarowania, wywozu lub unieszkodliwiania odpadów niekomunalnych spoczywa na ich producentach. W przypadku odpadów innych niż niebezpieczne istnieje możliwość składowania ich na wysypisku komunalnym, po uzgodnieniu z władzami gminy oraz służbami sanitarnymi.

5.4. Zaopatrzenie w gaz ziemny

Decyzja o sposobie gazyfikacji gminy Sobienie Jeziory będzie podjęta po dalszych analizach ekonomiczno – technicznych.

5.5. Zaopatrzenie w ciepło

Ogrzewanie budynków będzie realizowane indywidualnie. Preferuje się stosowanie czynników grzewczych gazu i oleju opałowego.

Kierunki rozwoju infrastruktury sanitarnej zilustrowano na załączonej mapie.

5.6. Elektroenergetyka

Rozwój urządzeń lokalnych (odgałęźne linie SN 15 kV, stacje trafo 15/0,4 kV, linie niskiego napięcia 0,4 kV, oświetlenie uliczne) zasilających poszczególne wsie polega na modernizacji i rozbudowie urządzeń istniejących oraz dobudowie urządzeń nowych.

Wykonania pełnej modernizacji, polegającej na całkowitym demontażu urządzeń wyeksploatowanych i montażu zastępujących je urządzeń nowych (jest to pełna reelektryfikacja) wymagają wsie: Siedzów, Sobienie Kiełczewskie I i II, Śniadków Dolny, Zuzanów, Sewerynow, Przydawki, Karczunek.

Reelektryfikacji częściowej, obejmującej tylko niektóre, będące w złym stanie technicznym elementy sieci wymagają wsie: Sobienie Jeziory, Śniadków Górny, Wysoczyn, Radwanków Królewski i Radwanków Szlachecki.

Oprócz działań modernizacyjnych procesem ciągłym będzie budowa nowych elementów sieci lokalnych, służących zasilaniu obiektów powstających na terenach nie uzbrojonych jeszcze w urządzenia elektroenergetyczne.

Istotnym kierunkiem rozwoju, wchodzącym w zakres zadań własnych samorządów gminnych jest budowa, modernizacja i rozbudowa urządzeń oświetlenia drogowego.

Z uwagi na olbrzymie koszty budowy sieci kablowych na rozległych terenach wiejskich, utrzymana zostanie zasada budowy sieci napowietrznych, ale już według najnowszych rozwiązań technicznych, z wykorzystaniem przewodów izolowanych, słupów wirowanych i małogabarytowych stacji słupowych 15/0,4 kV.

Budowa sieci kablowych racjonalna będzie na terenach zwartej zabudowy w dużych wsiach (głównie Sobienie Jeziory) oraz zasilania wydzielonych obiektów wymagających dodatkowo większej pewności zasilania.

Inne kierunki rozwoju elektroenergetyki to;

- budowa lokalnych, ekologicznych miniźródeł energii (małe elektrownie wodne, wiatrowe, słoneczne, biogazowe),
- racjonalizacja gospodarki energią (nowoczesne technologie, energooszczędne źródła światła, maszyny i urządzenia elektryczne),
- właściwa eksploatacja i konserwacja urządzeń, zmniejszająca straty energii i zagrożenie porażeniowe i pożarowe.

Kierunki rozwoju urządzeń elektroenergetycznych zilustrowano na załączonej mapie.

IV. OBSZARY WYZNACZONE DO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 10 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) stanowi: "W studium określa się w szczególności: (...) 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych (...)"

Przepisem odrębnym nakładającym obowiązek sporządzenia planu miejscowego jest ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, która w art. 14 ust. 3 stanowi: "Grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego". Na Rysunku Studium wskazano tereny oznaczone symbolem Lz, które zgodnie z ogólnymi zasadami powinny być w przyszłości zalesione. Część tych terenów znajduje się pod presją budownictwa letniskowego. Właściciele tych gruntów są bardziej zainteresowani ich sprzedażą na cele letniskowe niż zalesieniem. Dlatego na Rysunku Studium dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia tych terenów pod budownictwo letniskowe. Przed wydaniem decyzji administracyjnych dotyczących terenów Lz, określonych na Rysunku Studium należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazujące dokładnie tereny przeznaczone do zalesień i tereny zabudowy letniskowej z zastosowaniem zasad określonych m.in. w Studium (w rozdz. 4.3).

Ze względu na istniejące uwarunkowania obszarami, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, są wskazane na Rysunku Studium:

- strefy ochrony konserwatorskiej A i B,
- tereny proponowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową we wsiach Sobienie Jeziory i Śniadków Górny A, oznaczone na Rysunku Studium symbolem Tzj i pod zabudowę typu gospodarczego w Radwankowie Szlacheckim i Warszawicach, oznaczoną symbolem Tzg.

Studium nie wyklucza możliwości podjęcia przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla terenów nie wskazanych w Studium, jeśli zaistnieje taka potrzeba, a brak będzie przeciwwskazań do odmowy wnioskowanego przeznaczenia terenu. Sporządzanie planów miejscowych powinno wynikać z bieżących potrzeb w tym zakresie, a Studium należy traktować jako dokument ułatwiający identyfikację tych potrzeb, a nie stanowiący formalną przeszkodę swobodnego prowadzenia procesu miejscowego planowania przestrzennego w gminie.

V. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Dla obszaru objętego zmianą Studium istnieje mały potencjał dla wzmocnienia podstawowego czynnika rozwojowego jakim jest intensywna produkcja rolna (wyspecjalizowana w sadownictwie i warzywnictwie). Natomiast walory kulturowe, krajobrazowe i przyrodnicze oraz powiązania komunikacyjne predysponują obszar do wprowadzania w nim funkcji rekreacyjnych, usługowych i komunikacyjnych o zasięgu regionalnym co przyczyni się do wzmocnienia czynnika rozwoju gminy związanego z oddziaływaniem aglomeracji warszawskiej. Rozwój nowych funkcji pozwoli na zwiększenie dochodowości nieruchomości objętych inwestycjami, przyspieszy korzystne zmiany struktury zatrudnienia oraz realizację niezbędnych elementów infrastruktury drogowej i kanalizacyjnej. Będzie również istotnym elementem dla wizerunku i promocji gminy.

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

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

- 1) adaptacja zabytkowego zespołu pałacowego na kompleks hotelowo - konferencyjny wraz z zapleczem rekreacyjnym we wsi Sobienie Szlacheckie,*
- 2) realizacja kompleksu turystyczno - rekreacyjnego obejmującego pola golfowe i lotnisko wraz z zapleczem hotelowym (bungalowy) we wsi Sobienie Biskupie.*

Przyjęte kierunki ograniczonej reorientacji gospodarczej Gminy zgodne są z polityką rozwoju określoną w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

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

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM

Główny Projektant

Mgr inż. arch. Marcin Świetlik

Autorzy:

Mgr inż. Piotr Jaworski

Mgr Jacek Skorupski

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

Biuro Usługowe "ANIHAL" Spółka z o.o. w Siedlcach

Główny projektant:

dr Stefan Białczak

Autorzy:

dr Anna Adamczyk-Habib - *Demografia i rynek pracy*

mgr inż. Krystyna Mazur - *Mieszkalnictwo, infrastruktura społeczna*

dr Stefan Białczak - *Rolnictwo, budżet*

mgr Andrzej Dombrowski, mgr inż. Barbara Dymna - *Środowisko przyrodnicze,
gospodarka leśna*

mgr Cezary Ostas - *Wartości kulturowe*

mgr Agnieszka Martyniuk-Drobysz - *Archeologia*

mgr inż. Barbara Dymna, dr Stefan Białczak - *Turystyka i wypoczynek*

inż. Pelagia Pawlik - *Komunikacja*

mgr inż. Urszula Gadomska - *Infrastruktura sanitarna*

mgr inż. Zbigniew Cieszkowski - *Elektroenergetyka*

tech. arch. Danuta Aleksandrowicz - *Prace graficzne*

Konsultacje i weryfikacja – mgr Maria Elżbieta Wróbel