

**Uchwała Nr XLII/319/2022**  
**Rady Gminy w Sobolewie**  
**z dnia 4 lipca 2022 r.**

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy w Sobolewie uchwala, co następuje:

**§ 1.** W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Sobolew analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew stwierdza się:

- 1) częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew;
- 2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2.** Integralną część uchwały stanowi załącznik – „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sobolew, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w latach 2017–2021”, zawierająca ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY**  
**w Sobolewie**  
  
**Mirosław Owczarezyk**



**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XLII/319/2022**  
**Rady Gminy w Sobolewie**  
**z dnia 4 lipca 2022 r.**

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew**

Przedkładany projekt uchwały realizuje dyspozycję art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Stanowi on, że Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, po przekazaniu przez Wójta wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sobolew, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w latach 2017–2021”, zawierająca ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew, dla której w dniu 30 maja 2022 r. uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

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

Na obszarze Gminy Sobolew obowiązują obecnie 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, łącznie zajmują one ok. 1,83% powierzchni gminy. 4 obowiązujące plany miejscowe sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, pozostałe 4 na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz przemiany społeczno-gospodarcze mogą powodować dezaktualizację ustaleń zawartych w studium i planach miejscowych. Art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga, aby co najmniej raz w czasie kadencji Rada Gminy otrzymała wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza przedstawiona w dokumencie stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały wskazuje, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew jest w dużej mierze aktualne zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże z uwagi na występującą częściową niezgodność z przepisami odrębnymi oraz co do wydanych decyzji, pozwoleń administracyjnych i składanych przez mieszkańców wniosków o sporządzenie planu miejscowego należy wskazać na jego częściową nieaktualność. Przeprowadzona analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje natomiast na ich aktualność pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, a także w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Możliwe jest sporządzanie zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego



i polityki przestrzennej gminy oraz zgłoszonych wniosków o zmianę studium lub zmianę/sporzządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią.

W przypadku przystąpienia do sporządzenia nowych dokumentów planistycznych lub zmian obowiązujących dokumentów planistycznych należy przeprowadzić procedurę określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem zmiana studium lub planu miejscowego wymagać będzie podjęcia przez Radę Gminy odpowiedniej uchwały i zarezerwowania środków finansowych w budżecie gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
w Socholewie  
  
Mirosław Owczarczyk



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr ...XLII/319/2022.....  
Rady Gminy w Sobolewie  
z dnia ...4 lipca 2022 r.....



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY SOBOLEW, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU  
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T.J. DZ. U. Z 2022 R., POZ. 503)  
W LATACH 2017–2021

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
w Sobolewie  
*Miroslaw Owczarczyk*

SOBOLEW 2022

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY SOBOLEW, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O  
PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T.J. DZ. U. Z 2022 R., POZ. 503) W  
LATACH 2017–2021

sporządzający:	WÓJT GMINY SOBOLEW
wykonawca:	<b>BUDPLAN</b> BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa
główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś
zespół autorski:	mgr inż. Magda Walczewska inż. Natalia Osińska



## Spis treści

1	WPROWADZENIE .....	4
1.1	Podstawy prawne opracowania.....	4
1.2	Cel opracowania .....	4
1.3	Metoda opracowania.....	5
1.1	Charakterystyka Gminy Sobolew .....	5
2	PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	8
2.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	8
2.2	Procedowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	9
2.3	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	9
2.3.1	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	9
2.3.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania .....	12
2.4	Decyzje o warunkach zabudowy.....	14
2.5	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	17
2.6	Decyzje o pozwoleniu na budowę .....	20
2.7	Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium .....	23
2.8	Podsumowanie .....	25
3	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	26
3.1	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze .....	26
3.2	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa .....	27
3.3	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze .....	39
3.4	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	40
4	WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH.....	48
4.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	48
4.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	49
4.3	Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	49
5	PODSUMOWANIE .....	52
6	SPIS TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW .....	53
6.1	Spis tabel.....	53
6.2	Spis wykresów.....	53
6.3	Spis schematów .....	53
6.4	Spis załączników mapowych .....	54

# 1 WPROWADZENIE

## 1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), wg którego: „*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”.

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, pozwolenia na budowę oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które funkcjonują podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy, są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404)
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.);

oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których zapisy prawne mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

## 1.2 Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie:

- a) oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sobolew;
- b) oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności z przepisami prawa;
- c) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 1.3 Metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach gminy, uwzględniając potrzebę ochrony krajobrazu, środowiska naturalnego oraz strukturę przestrzenną gminy. Uwzględnia również przeanalizowanie zachodzących procesów w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzje o pozwoleniu na budowę oraz złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium. Dokonano również analizy zgodności ustaleń studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami obowiązujących przepisów.

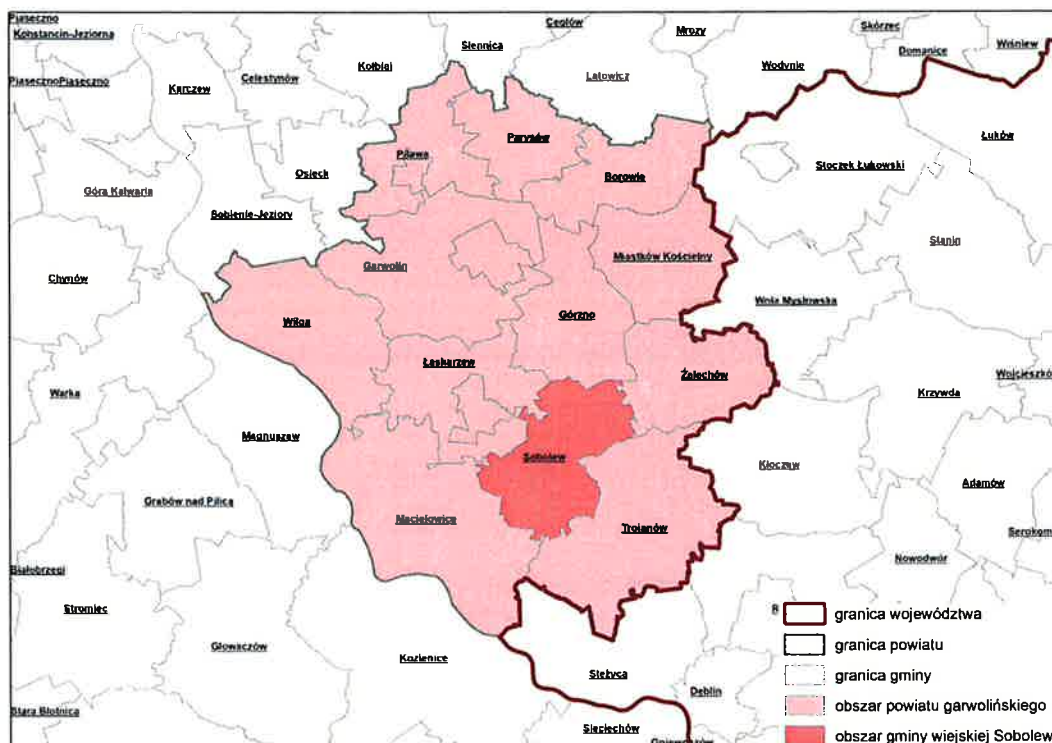
Wykonana analiza obejmuje okres od stycznia 2017 r. do grudnia 2021 r.

### 1.1 Charakterystyka Gminy Sobolew

Sobolew jest gminą wiejską, położoną w jest południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w południowej części powiatu garwolińskiego. Gmina graniczy z pięcioma gminami powiatu garwolińskiego, od północy z gminą wiejską Górzno, od północnego-wschodu z gminą miejsko-wiejską Żelechów, od południowego-wschodu z gminą wiejską Trojanów, od południowego-zachodu z gminą wiejską Maciejowice, a od północnego-zachodu z gminą wiejską Łaskarzew.

Sobolew jest położony na południowo-zachodniej części Niziny Południowopodlaskiej, na Wysoczyźnie Żelechowskiej. Ponadto niewielki południowo-zachodni fragment gminy (wieś Godzisz) położony jest w Dolinie Środkowej Wisły. Obszar gminy rozpościera się na wysokości od ok. 119 m n.p.m. do 178 m n.p.m. nad rzekami Okrzejka, Promnik i Łukówka.

Schemat 1. Lokalizacja Gminy Sobolew

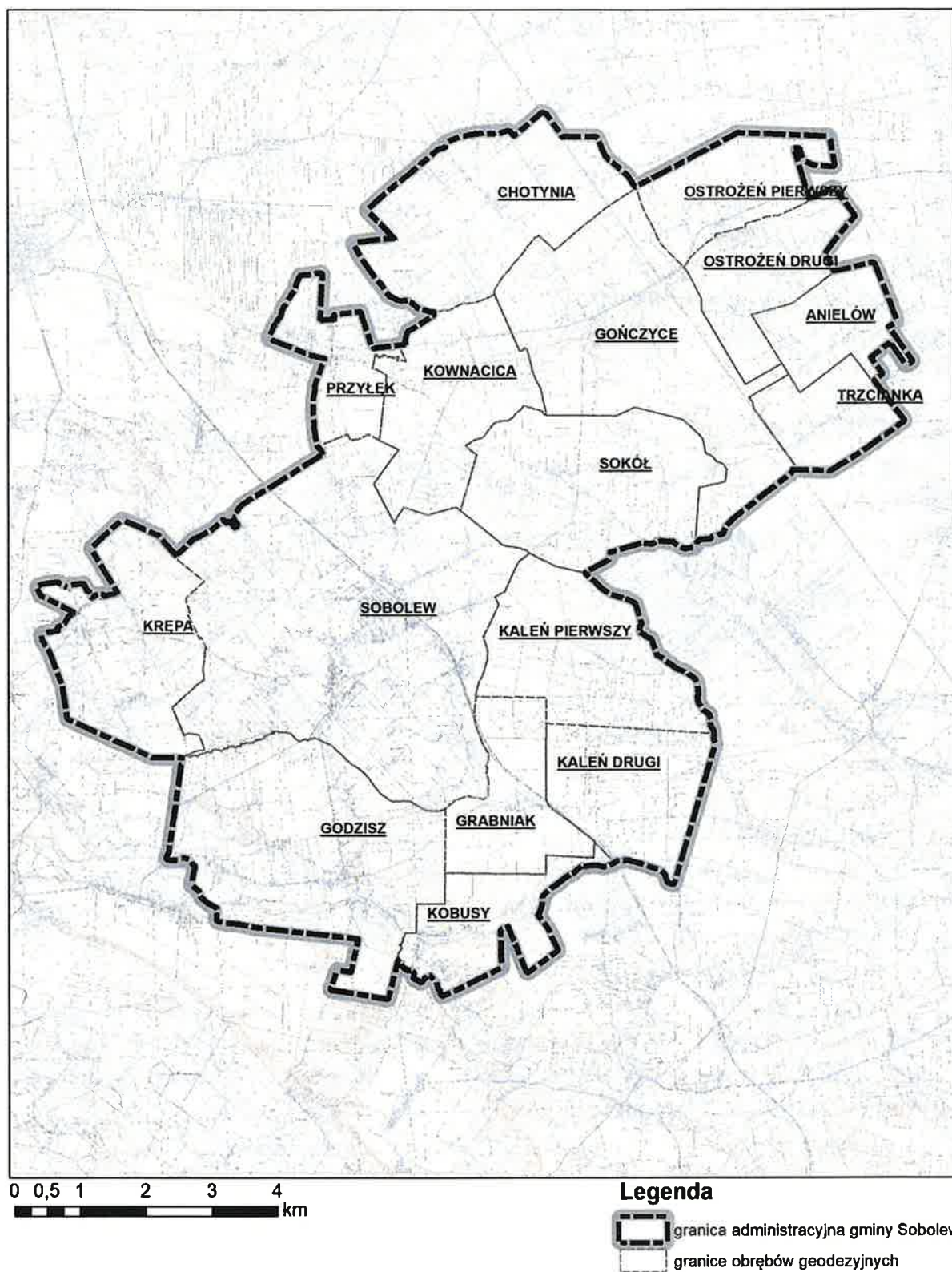


źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

Gmina Sobolew zajmuje powierzchnię 94,83 km<sup>2</sup>, co stanowi 7,38% powierzchni powiatu garwolińskiego. Gmina ma charakter rolniczy. W strukturze użytkowania gruntów przeważają dominują użytki rolne, zajmujące 65% jej powierzchni. Na obszarze występują grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, które obejmują 30 % powierzchni gminy, grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią ok. 4% oraz pozostałe, w tym nieużytki i grunty pod wodami wynoszące 1% powierzchni gminy. W północnej części gminy dominują gospodarstwa rolne, natomiast południowo-zachodnia część jest rejonem najintensywniejszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wieś posiada wykształcony układ ulic i kwartałów zabudowy.

Obszar gminy Sobolew podzielony jest na 16 jednostek pomocniczych gminy – sołectwa (Nowa Krępa, Godzisz, Kobusy, Grabniak, Kobusy Pierwszy, Kaleń Drugi, Sokół, Kownacica, Przytyk, Sobolew, Chotynia, Gończyce, Trzcianka, Anielów, Ostrozeń Pierwszy i Ostrozeń Drugi).

Schemat 2 Obręby ewidencyjne w gminie Sobolew



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

Najbardziej rozwiniętym ośrodkiem w gminie jest jej siedziba, czyli miejscowość Sobolew. Znajdują się tam większość usług publicznych dostępnych w gminie m.in. administracja, oświata, zdrowia, kultura, kult religijny.

Gmina jest korzystnie usytuowana pod względem komunikacyjnym. Przez jej teren przebiegają ważne ciągi komunikacyjne: linia kolejowa nr 7 Warszawa – Doroshusk, krajowa droga ekspresowa S17 oraz droga wojewódzka nr 807. Odległości drogowe do największych i najbliższych ośrodków miejskich wynoszą – Radom: 65 km, Warszawa: 88 km, Lublin: 94 km, Kielce: 140 km, Kraków: 146 km.

Liczba ludności Gminy Sobolew na 31 grudnia 2020 r. wynosiła 8 173 osoby, co stawia je na piątym miejscu pod względem liczby ludności w powiecie garwolińskim, który liczy 14 gmin. Mieszkańcy gminy stanowią ok. 7,5 % ludności całego powiatu garwolińskiego (108 634 osób, stan na 31.12.2020 r. dane GUS). Liczba ludności na 1 km<sup>2</sup> w 2020 roku w gminie wynosiła 86,2. Ludność w wieku przedprodukcyjnym wynosiła 1 820 osób (22,1 %), w wieku produkcyjnym 4830 osób (59,1 %) a w wieku poprodukcyjnym 1533 (18,8 %). W latach 2011-2020 do gminy napłynęło 453 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 816 osób. Saldo migracji jest ujemne, w 2020 roku wynosiło -40.

## **2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

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

Studium – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Co więcej, art. 9 ust. 4 ustawy brzmi: *Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Rozporządzenie określa zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.) na potrzeby studium gminy należy sporządzić opracowanie ekofizjograficzne (art. 72 ust. 4 ww. ustawy). Gmina Sobolew posiada opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone w 2014 r. w jej granicach administracyjnych.

Ponadto w 2008 r. weszła w życie ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do projektu studium. Podczas sporządzania Studium przyjętego

Uchwałą Nr XXIX/234/2014 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 kwietnia 2014 r. oraz zmienionej Uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r. sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ww. ustawą.

## **2.2 Procedowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Uchwałą nr XXVI/207/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r. przystąpiono do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew. Granice obszaru objętego opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew stanowią granice administracyjne gminy Sobolew. Do sporządzenia nowego studium przystąpiono z uwagi na to, że w okresie od uchwalenia aktualnie obowiązującego studium do teraz zmieniły się uwarunkowania i potrzeby lokalnej społeczności, a opracowanie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew pozwoli na dostosowanie polityki przestrzennej gminy do obecnych potrzeb i wymagań prawnych

## **2.3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

### **2.3.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Na obszarze gminy Sobolew obowiązuje 8 planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały uchwalone w latach 1999, 2006, 2015, 2020. Łącznie zajmują one powierzchnię 168,19 ha, co stanowi 1,83% powierzchni gminy. Planami miejscowymi zostały objęte przede wszystkim obszary znajdujące się w centrum gminy. Plany miejscowe przeznaczają tereny pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, w tym stacje paliw, usługi nieuciążliwe, budowle infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjną, parkingi, drogi wewnętrzne i piesze, zabudowę zagrodową, oczyszczalni ścieków komunalnych, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, linie elektroenergetyczne. Na pozostałym obszarze gminy nie obowiązują plany zagospodarowania.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Analizując obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, że najczęściej występującym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Wykaz obowiązujących planów został przedstawiony w tabeli 1, a ich przestrzenne zasięgi zostały zobrazowane na schemacie 2.

**Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

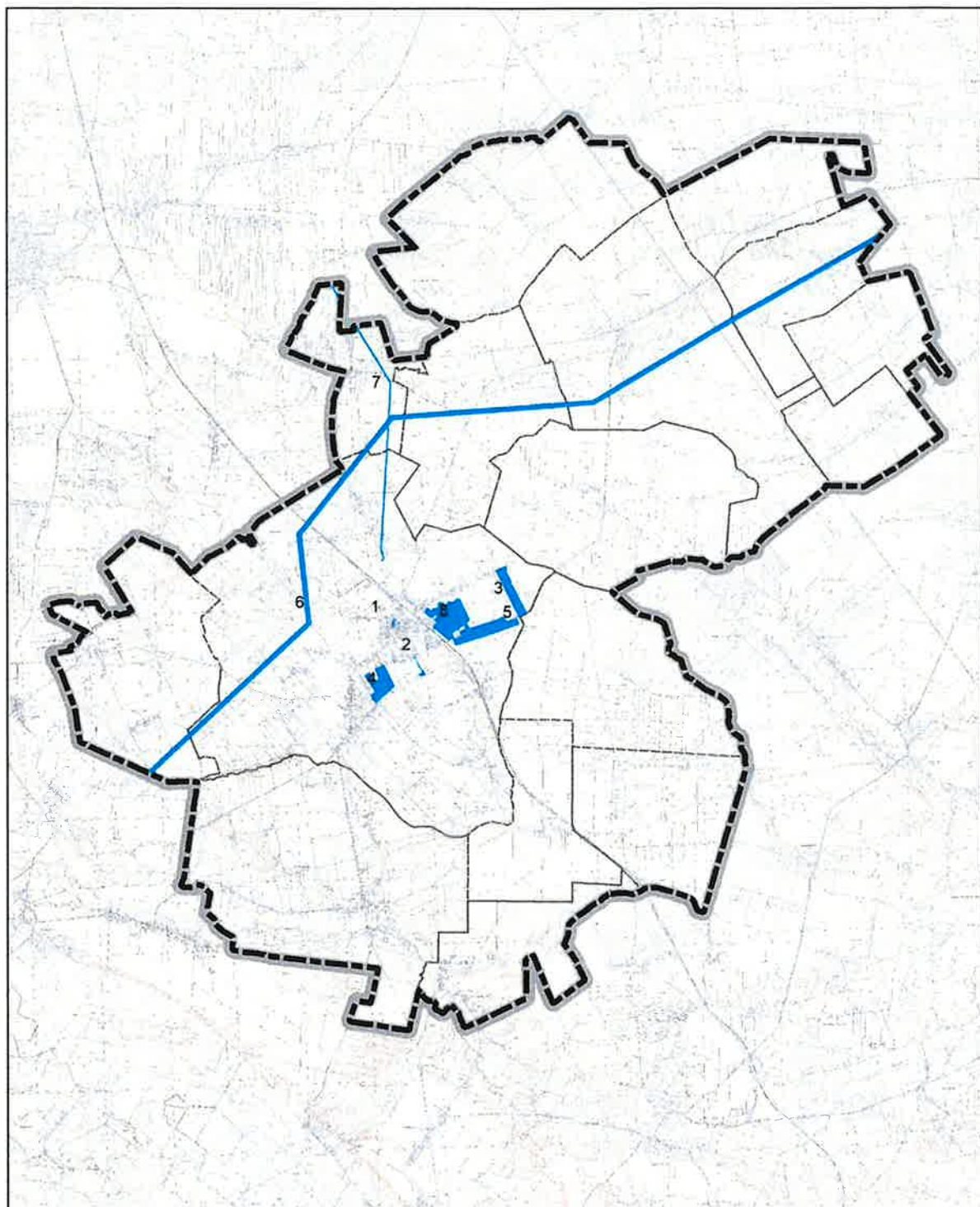
<b>Lp.</b>	<b>Nazwa planu miejscowego</b>	<b>Uchwała Rady Gminy w Sobolewie</b>	<b>Dziennik Urzędowy Województwa</b>
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew - działka nr 2688 uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr V/37/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	Uchwała Nr V/37/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	Województwa Siedleckiego Nr 7, poz. 100 z 1990r.

2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew – teren oczyszczalni ścieków uchwalona przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr V/39/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	Uchwała Nr V/39/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	Województwa Siedleckiego Nr 7, poz. 100 z dnia 30 kwietnia 1990r
3.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew – teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług oraz teren ujęcia wody uchwalona przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	Uchwała Nr V/40/99 z dnia 4 lutego 1999 r.	Województwa Siedleckiego Nr 7, poz. 100 z dnia 30 kwietnia 1990r
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew – teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej uchwalona przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr IX/81/99 z dnia 22 lipca 1999 r.	Uchwała Nr IX/81/99 z dnia 22 lipca 1999 r.	Województwa Siedleckiego z 1990r. Nr 7, poz. 100
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sobolew – teren stacji paliw oraz zabudowy usługowej uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr XXXVI/192/2006 z dnia 29 czerwca 2006 r.	Uchwała Nr XXXVI/192/2006 z dnia 29 czerwca 2006 r.	Województwa Mazowieckiego z 1999r. Nr 57, poz. 2063
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod linię elektroenergetyczną 400 kV „Kozienice – Siedlce Ujrzanów” obejmujący część obrębów geodezyjnych Ostrożeń Drugi, Gończyce, Kownacica, Przyłęk, Sobolew, Nowa Krępa, gmina Sobolew uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr VI/20/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r.	Uchwała Nr VI/20/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r.	Województwa Mazowieckiego z 2015r. poz. 1839 z dnia 5 marca 2015 r.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod linię elektroenergetyczną 110 kV „Kozienice – Garwolin” dla części obrębów geodezyjnych Sobolew i Przyłęk, gmina Sobolew uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr VIII/35/2015 z dnia 31 marca 2015 r.	Uchwała Nr VIII/35/2015 z dnia 31 marca 2015 r.	Województwa Mazowieckiego z 2015r. poz. 3981 z dnia 27 kwietnia 2015 r.
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej – część A uchwalony przez Radę Gminy Sobolew Uchwałą Nr XXIII/184/2020 z dnia 22 grudnia 2020 r.	Uchwała Nr XXIII/184/2020 z dnia 22 grudnia 2020 r.	Województwa Mazowieckiego z 2021 r. Poz. 1103 z dnia 11 lutego 2021 r.




źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie.



Schemat 3. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



**Legenda**

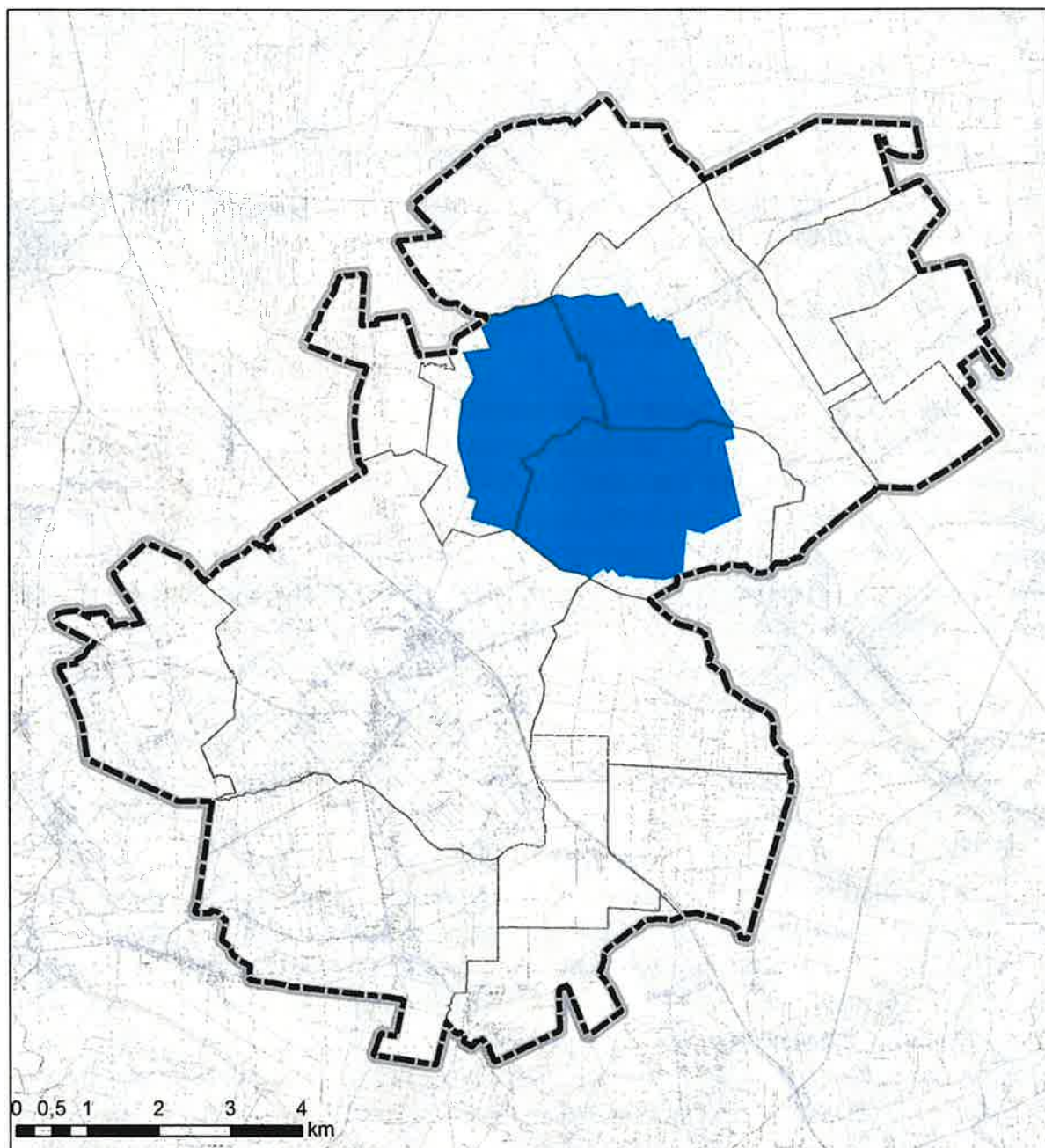
-  granica administracyjna gminy Sobolew
-  granice obrębów geodezyjnych
-  obowiązujące plany miejscowe (wraz z numerem wg tabeli)

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie.




### **2.3.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania**

W trakcie opracowania znajduje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej, do którego sporządzania przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXVI/208/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół, Sobolew – rejon wokół elektrowni wiatrowej. Powierzchnia planu znajdującego się w trakcie sporządzania wynosi ok. 12,03 km<sup>2</sup>, obejmuje on zasięgiem część terenów w obrębach geodezyjnych Kownacica, Gończyce, Sokół.

Schemat 4. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania



**OZNACZENIA**

-  granica administracyjna gminy Sobolew
-  granice obrębów geodezyjnych
-  plan miejscowy w trakcie opracowania

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie

**Tabela 2. Wykaz opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Lp.	Nazwa planu miejscowego	Uchwała Rady Gminy w Sobolewie
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej	Nr XXVI/208/2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie

Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz trwającymi procedurami obejmują obszar o łącznej powierzchni 1 370,83 ha, co stanowi 14,46% powierzchni gminy Sobolew.

## 2.4 Decyzje o warunkach zabudowy

Gmina Sobolew jest w małym stopniu pokryta planami miejscowymi. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poza obszarami objętymi planami miejscowymi zabudowa jest realizowana w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W gminie Sobolew pozwolenia na budowę wydawane są więc również na podstawie ww. decyzji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest wymagana ich zgodność z ustaleniami studium, co może prowadzić do jego częściowej dezaktualizacji w zakresie terenów otwartych, nieprzeznaczonych pod zabudowę.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy świadczy o zainteresowaniu inwestorów danymi lokalizacjami. Decyzje te mogą zostać wydane przez organy gminy niezależnie od posiadanego przez wnioskującego prawa do nieruchomości, nie są więc wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnienie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy.

W przedmiotowej analizie wzięto pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie od stycznia 2017 r. do końca grudnia 2021 r. W tym czasie w Gminie Sobolew wydano 411 decyzji o warunkach zabudowy (2017 – 61, 2018 – 66, 2019 – 75, 2020 – 107, 2021 – 113). Największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w obrębie Sobolew. Na obszarach wiejskich rozwija się przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa, występuje również zabudowa garażowa i gospodarcza oraz zabudowa mieszkalna w zabudowie zagrodowej oraz pojedyncze obiekty usługowe, magazynowe, handlowe i produkcyjne.

Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło budynków mieszkalnych (287), co stanowi 68% wszystkich decyzji, 47 decyzji dotyczyło budowy budynku garażowego lub gospodarczego, a 20 budowy budynku usługowego. Wymienione wyżej trzy rodzaje inwestycji stanowiły znaczącą większość wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy (83,9%).

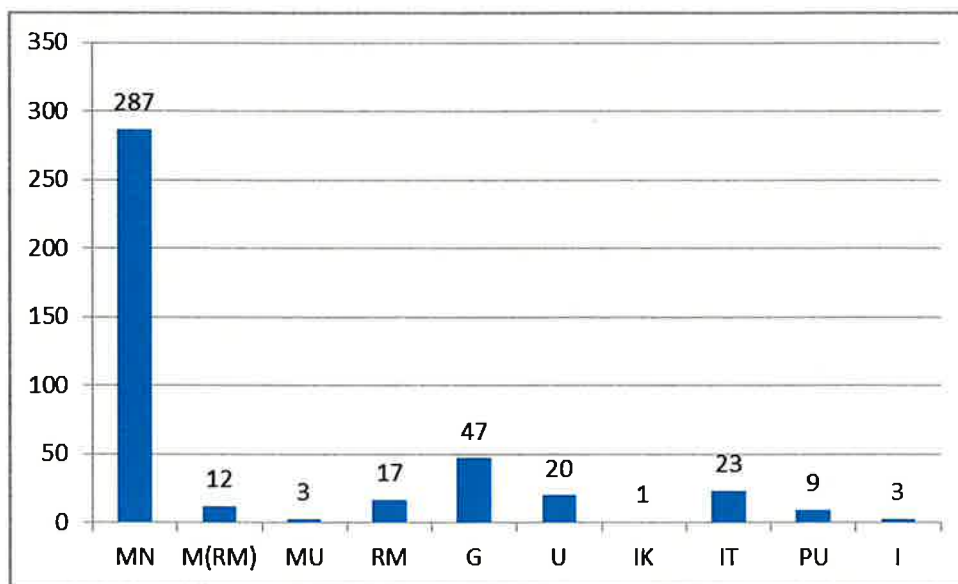
**Tabela 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji.**

Rodzaj inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy	Liczba decyzji					
	2017	2018	2019	2020	2021	suma
budynek mieszkalny jednorodzinny - MN	42	34	43	78	90	287
budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej - M(RM)	6	5	1	-	-	12
budynek mieszkalno-usługowy - MU	-	1	2	-	-	3

budynek obsługi gospodarstwa rolnego - R	8	2	2	1	4	17
budynek gospodarczy, garażowy - G	3	15	11	9	9	47
budynek/obiekt usługowy - U	-	3	3	8	6	20
obiekt infrastruktury komunikacyjnej - IK	1	-	-	-	-	1
obiekt infrastruktury technicznej, w tym elektrownie fotowoltaiczne - IT	-	-	11	9	3	23
budynek/obiekt produkcyjno-usługowy, w tym magazyny - PU	1	3	2	2	1	9
pozostałe - I	-	3	-	-	-	3
suma	61	66	75	107	113	422

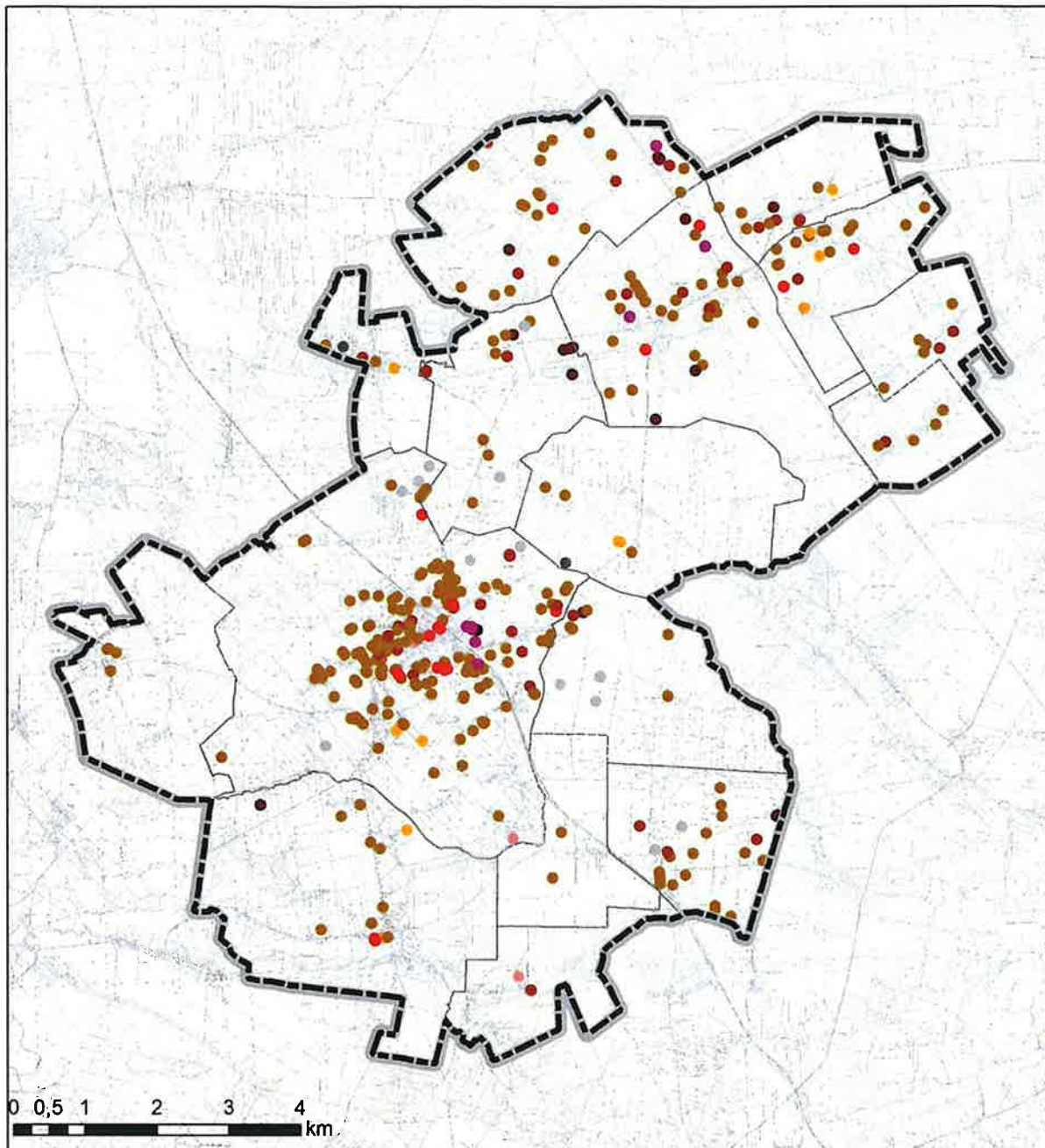
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie

Wykres 1. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji.















Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie

Schemat 5. Lokalizacja decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji.



**OZNACZENIA**

- |   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
|  | granica administracyjna gminy Sobolew | <b>wydane decyzje o warunkach zabudowy</b>  |
|  | granice obrębów geodezyjnych          |  budynek mieszkalny jednorodzinny                                    |
|   |                                       |  budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej                           |
|   |                                       |  budynek mieszkalno-usługowy   |
|   |                                       |  budynek/obiekt produkcyjno-usługowy, w tym magazyny                 |
|   |                                       |  budynek obsługi gospodarstwa rolnego                                |
|   |                                       |  budynek gospodarczy, garażowy                                       |
|   |                                       |  budynek/obiekt usługowy   |
|   |                                       |  obiekt infrastruktury komunikacyjnej                                |
|   |                                       |  obiekt infrastruktury technicznej, w tym elektrownie fotowoltaiczne |
|   |                                       |  pozostałe   |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie

Liczba wydanych w latach 2017–2021 decyzji o warunkach zabudowy dowodzi, że ruch budowlany w Gminie Sobolew jest dosyć intensywny. Widoczny jest szczególnie rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Znaczna część decyzji dotyczyła również budowy budynku garażowego, gospodarczego, co najczęściej stanowi uzupełnienie zabudowy istniejącego już terenu budowlanego.

## 2.5 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

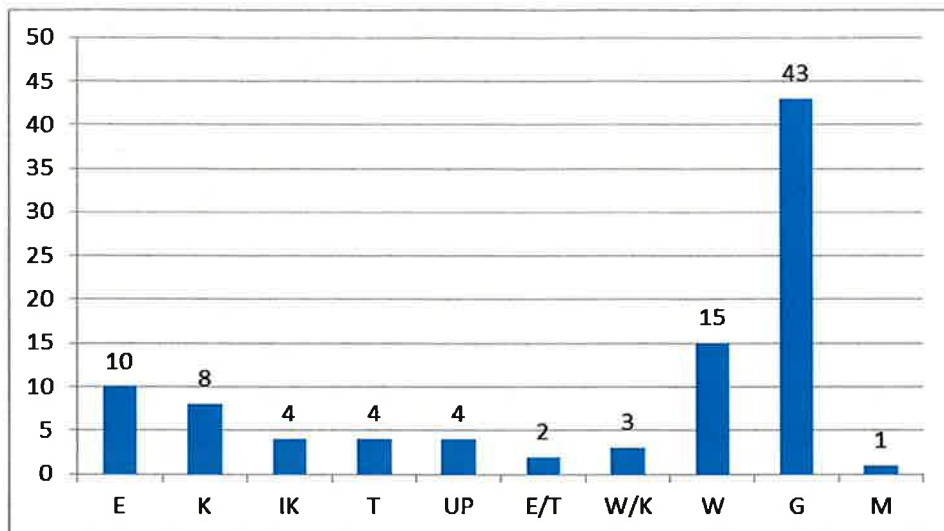
Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnienie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną. Ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy. W badanym okresie, od stycznia 2017 do grudnia 2021, w gminie Sobolew wydanych zostało 94 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Większość z nich dotyczyła: budowy sieci gazowej (43), budowy sieci wodociągowej (15), budowie sieci elektroenergetycznej (10) i budowie sieci kanalizacji sanitarnej (8). Wydane decyzje obejmowały również budowę infrastruktury komunikacyjnej, telekomunikacyjnej oraz usług publicznych, w tym budowę targowiska, a także inwestycje łączone jak budowa sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej (2) oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (1). Jedna decyzja dotyczyła infrastruktury melioracyjnej.

Tabela 4. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji.

Rodzaj inwestycji w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Liczba decyzji					
	2017	2018	2019	2020	2021	suma
sieć elektroenergetyczna (E)	1	3	2	2	2	10
sieć kanalizacji sanitarnej (K)	2		1	5		8
infrastruktura komunikacyjna (IK)	1	2	-	1	-	4
sieć telekomunikacyjna (T)	1	3			-	4
usługi publiczne (UP)		2	1	1	-	4
sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna (E/T)	-		-	2	-	2
sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej (W/K)		1	-	1	1	3
sieć wodociągowa (W)	3	2	5	2	3	15
sieć gazowa (G)	5	10	13	10	5	43
melioracje (M)				1	-	1
suma	13	23	22	25	11	94

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolew

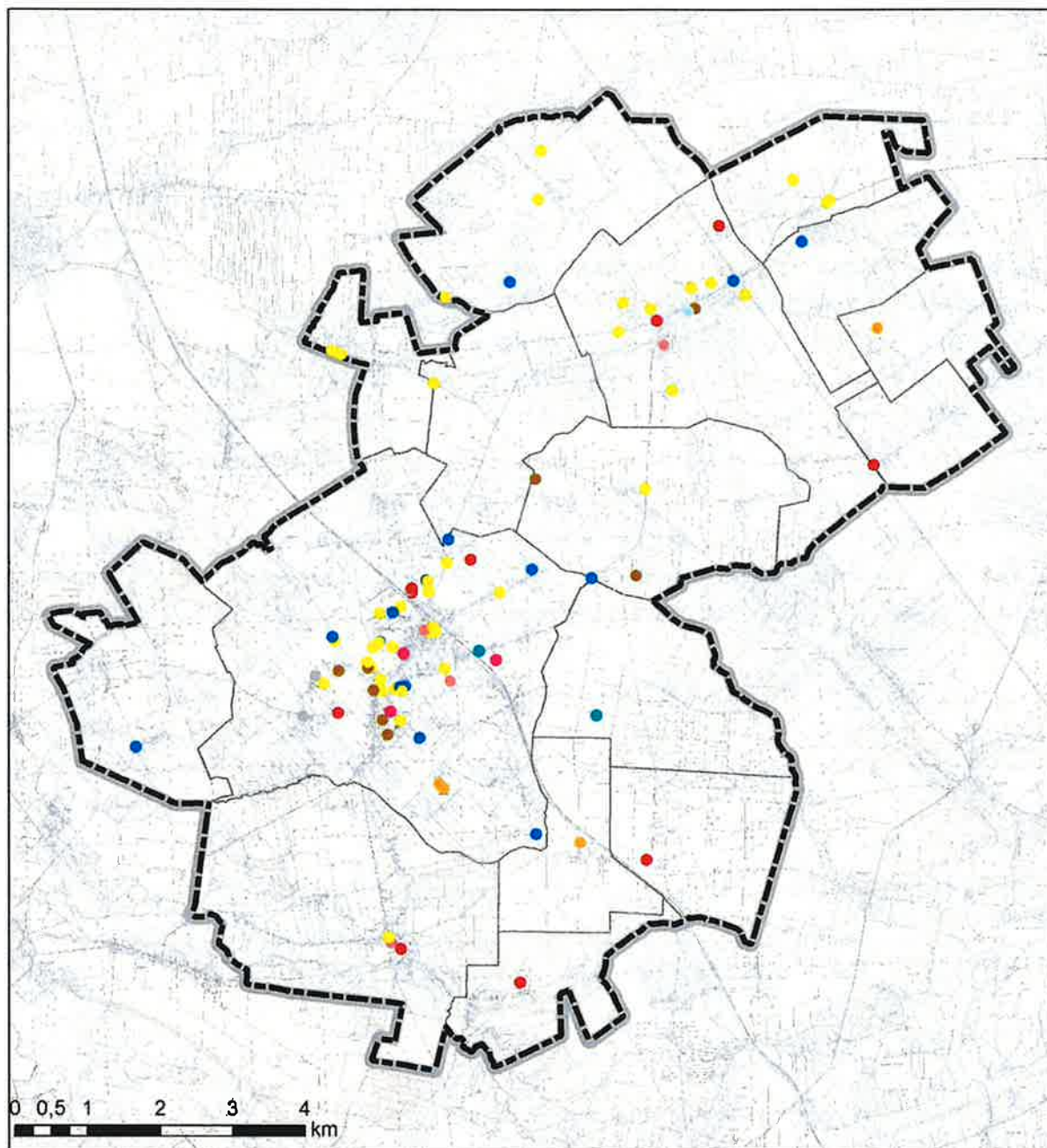
Wykres 2. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie



Schemat 6. Lokalizacja decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji.



**OZNACZENIA**

-  granica administracyjna gminy Sobolew
-  granice obrębów geodezyjnych
-  sieć gazowa
-  sieć wodociągowa
-  sieć elektroenergetyczna
-  sieć kanalizacji sanitarnej
-  infrastruktura komunikacyjna
-  usługi publiczne
-  infrastruktura telekomunikacyjna
-  sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej
-  sieć elektroenergetyczna/telekomunikacyjna
-  melioracje

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie

Jak wynika z analizy wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ruch budowlany w gminie Sobolew jest dość intensywny, a realizowane inwestycje dotyczą głównie zapewnienia wyposażenia w infrastrukturę techniczną rozwijającej się zabudowy i w większości pokrywają się z obszarami koncentracji decyzji o warunkach zabudowy.

## 2.6 Decyzje o pozwoleniu na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego i ruchu budowlanego w mieście, gdyż agreguje zarówno decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i te wydane na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

W latach 2017–2021 Starosta Garwoliński wydał łącznie 545 pozwoleń na budowę dla obszaru Gminy Sobolew (2017 – 87, 2018 – 129, 2019 – 124, 2020 – 138, 2021 – 67), 249 z nich dotyczyło inwestycji kubaturowych. Średnio wydawano 109 pozwoleń rocznie.

Największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w obrębie Sobolew, w którym wydano w analizowanym okresie 100 pozwolenia na inwestycje kubaturowe.

Najwięcej, prawie 67% wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na inwestycje kubaturowe, dotyczyło budynków mieszkalnych jednorodzinnych, natomiast spośród pozwoleń na budowę wydanych na inwestycje niekubaturowe dotyczyło w szczególności inwestycji w zakresie instalacji gazowych.

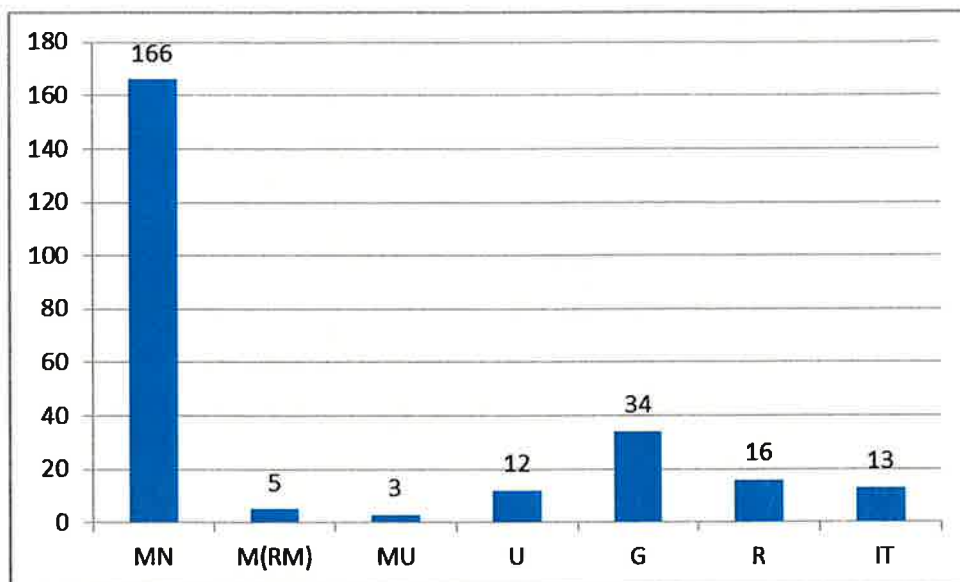
Z realizacji kubaturowych wydano 249 pozwoleń na budowę, rozbudowę czy przebudowę budynków. Kolejno decyzje dotyczyły budynków gospodarczych i garażowych (34), budynków obsługi gospodarstw rolnych (16) oraz usługowej (12). Pozostałe decyzje dotyczyły budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków mieszkalno-usługowych oraz obiektów infrastruktury technicznej.

**Tabela 5. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji kubaturowych**

Rodzaj inwestycji w decyzji o pozwoleniu na budowę	Liczba decyzji					
	2017	2018	2019	2020	2021	suma
budynek mieszkalny jednorodzinny - MN	34	38	32	26	36	166
budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej – M(RM)	1	1	-	-	3	5
budynek mieszkalno-usługowy - MU	-	-	1	-	2	3
budynek usługowy - U	4	1	2	4	1	12
budynek gospodarczy, garażowy - G	5	11	8	3	7	34
budynek obsługi gospodarstwa rolnego – R	4	7	2	1	2	16
obiekty infrastruktury technicznej, w tym elektrownie fotowoltaiczne - IT	-	2	4	5	2	13
<b>suma</b>	<b>48</b>	<b>60</b>	<b>49</b>	<b>39</b>	<b>53</b>	<b>249</b>

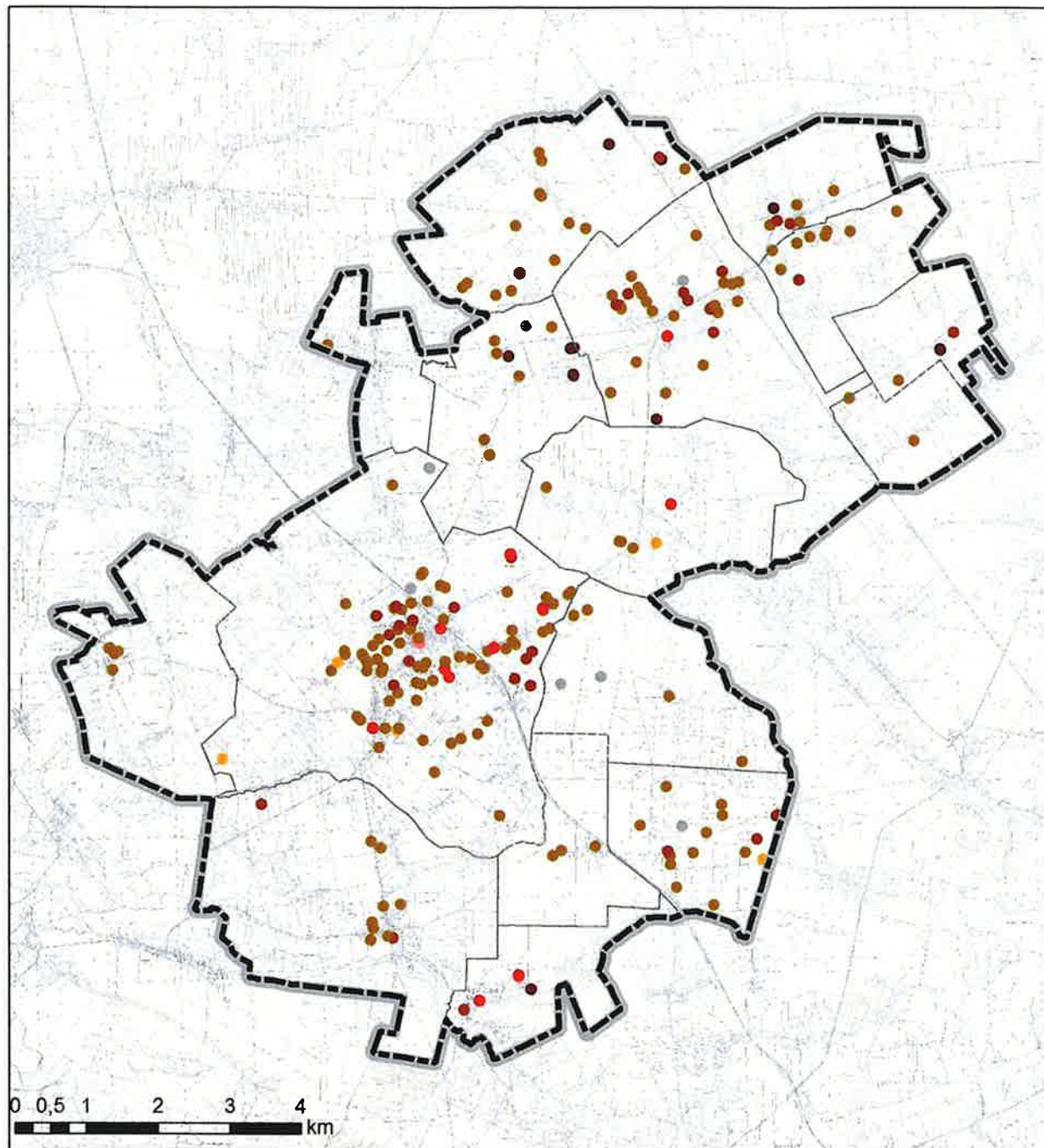
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie

**Wykres 3. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji kubaturowych**











źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie

Schemat 7. Lokalizacja decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji



### OZNACZENIA

- |   |  |
|---|--|
|  granica administracyjna gminy Sobolew | <b>przedmiot decyzji o pozwoleniu na budowę</b>  |
|  granice obrębów geodezyjnych          |  budynek mieszkalny jednorodzinny                                     |
|   |  budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej                            |
|   |  budynek mieszkalno-usługowy  |
|   |  budynek usługowy   |
|   |  budynek gospodarczy, garażowy  |
|   |  budynek obsługi gospodarstwa rolnego                                 |
|   |  obiekty infrastruktury technicznej, w tym elektrownie fotowoltaiczne |

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie.

Liczba wydanych w latach 2017–2021 decyzji o pozwoleniu na budowę świadczy o dość intensywnym ruchu budowlanym w Gminie Sobolew. Rozmieszczenie decyzji na terenie gminy jest dosyć równomierne, ale przeważają decyzje wydane na terenie obrębów Sobolew i Gończyce, gdzie znajduje się więcej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tam też wydawanych jest najwięcej pozwoleń dotyczących infrastruktury technicznej, głównie instalacji gazowych doprowadzonych do budynków mieszkalnych.

## 2.7 Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowań. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania dokumentów. Do Urzędu Gminy w Sobolewie wpływają także wnioski o sporządzenie planu miejscowego, składane poza trwającymi procedurami planistycznymi – te wnioski zostały przeanalizowane w niniejszym opracowaniu.

W latach 2017–2021 do Urzędu Gminy Sobolew wpłynęły tylko 3 wnioski składane poza trwającymi procedurami planistycznymi, dotyczące sporządzenia planu miejscowego. Wnioski te dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów rolnych/leśnych na cele budowlane.

**Tabela 6. Zestawienie wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w latach 2017-2021**

Lp.	Rok	Treść wniosku	Wymaga zmiany studium
1.	2020	Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy usługowej.	+
2.	2020	Zmiana przeznaczenia części działki leśnej na budowlaną.	+
3.	2020	Zmiana przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną.	+/-

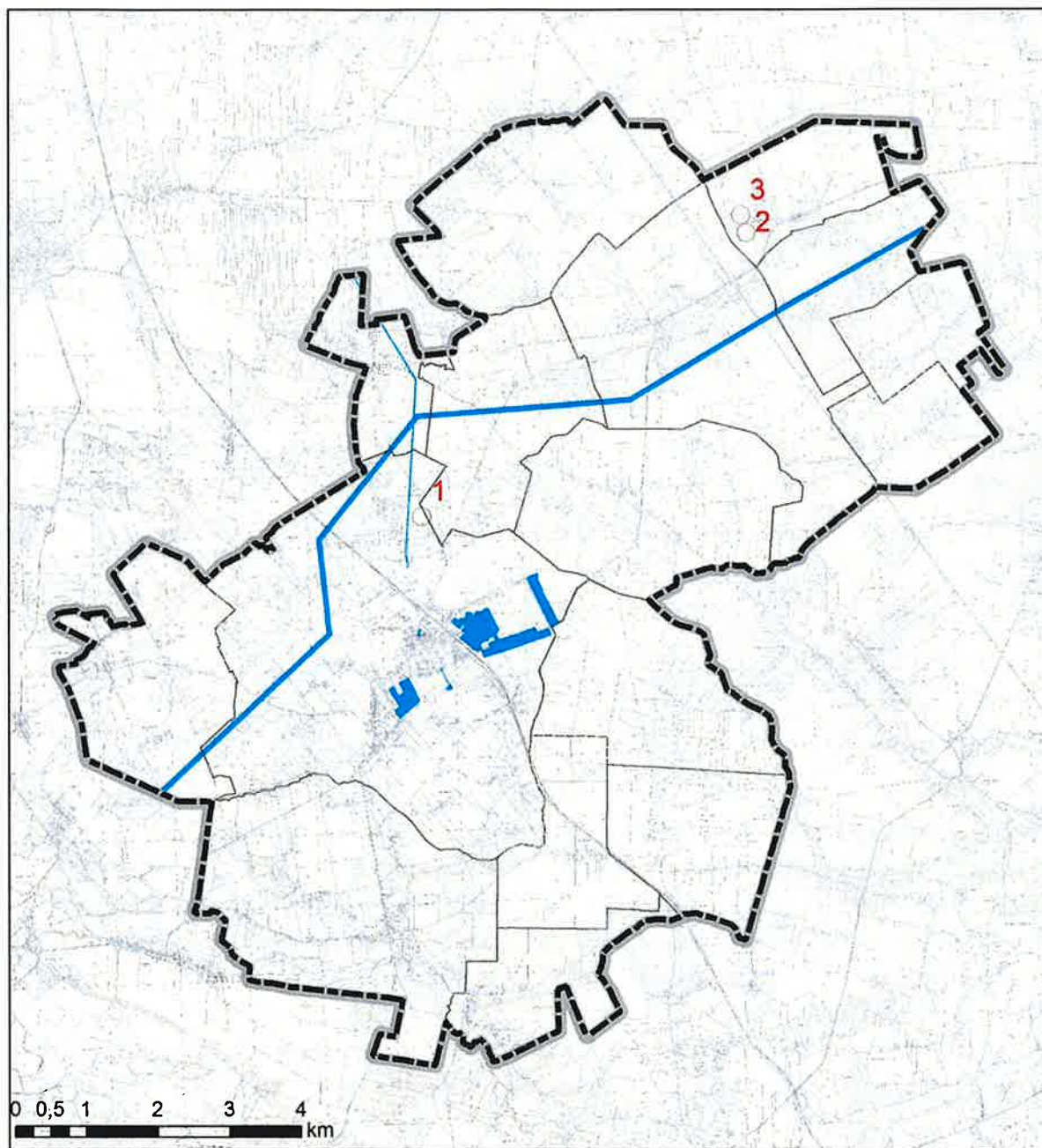
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie.

Wnioski nr 1 i 3 zostały częściowo uwzględnione w procedowanym obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, poprzez wyznaczenie na części wnioskowanych działek terenu MM - zabudowy mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej lub zagrodowej (zapisy studium umożliwiają w tym terenie również lokalizację zabudowy usługowej). Ponadto zgodnie z zapisami procedowanego Studium, na etapie sporządzania planu miejscowego możliwa jest korekta zasięgu poszczególnych terenów o nie więcej niż 50 m w stosunku do wyznaczonych w Studium przeznaczeń, więc można stwierdzić, że wniosek nr 1 został uwzględniony w całości, wniosek nr 3 w części. Ponadto w zakresie wniosku nr 3 obowiązujące należy wskazać, że obowiązujące studium umożliwi na wnioskowanej działce realizację nowej zabudowy zagrodowej, w tym agroturystycznej. Natomiast wniosek nr 2 nie został uwzględniony w opracowywanym Studium, zapewne z uwagi na fakt, iż wraz z zadrzewieniami obecnymi na sąsiednich działkach tworzy zwarty teren leśny.





Wnioskowane zmiany nie prowadzą do ekspansji zabudowy – dotyczą głównie poszerzenia terenów budowlanych wskazanych w obowiązującym studium. W przypadku wpływania kolejnych wniosków wskazane jest zweryfikowanie konieczności wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, opracowywanego w ramach analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Uwzględnienie wniosków nr 3 i 7 nie wymaga zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, spośród których dwa zostały uwzględnione w aktualnie sporządzanym studium.

Schemat 8. Lokalizacja wniosków złożonych w latach 2017–2021



#### OZNACZENIA

-  granica administracyjna gminy Sobolew
-  wniosek o sporządzenie planu miejscowego (wraz z numerem wg tabeli)
-  granice obrębów geodezyjnych
-  obowiązujące plany miejscowe

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie

Przy rozpatrywaniu ewentualnych kolejnych wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów na budowlane i wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, należy zwrócić uwagę na

zasięg terenów, na których procesy inwestycyjne jeszcze się nie rozpoczęły – obecnie użytkowanych rolniczo, a wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych do zabudowy, oraz uwarunkowania przestrzenne, na które składa się m.in. położenie działek w obszarach chronionych oraz rozpraszanie zabudowy.

## 2.8 Podsumowanie

Przeprowadzona w niniejszym rozdziale analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pozwala wyciągnąć następujące wnioski:

- pokrycie gminy planami miejscowymi (1,83% powierzchni całej gminy) jest niewielkie, ponadto 2 miejscowe plany uchwalono w związku z przebiegiem linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV,
- 4 obowiązujące plany miejscowe sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, pozostałe 4 na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- brak planów miejscowych na terenie gminy Sobolew powoduje, że nowa zabudowa powstaje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Należy jednocześnie zauważyć, że znaczna większość wydawanych decyzji dotyczy terenów pokrywających się z obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew;
- aktualnie gmina jest w trakcie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy Sobolew oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej. Po uchwaleniu procedowanego planu miejscowego pokrycie gminy planami miejscowymi wzrośnie do 14,46% powierzchni gminy.
- składane wnioski dotyczyły sporządzenia planów miejscowych, rozszerzenie obszarów wskazanych pod zainwestowanie, zgodnie z treścią wniosku nr 2 o wyznaczenie nowych terenów zabudowy na gruncie leśnym jest niewskazane z uwagi na utrzymanie terenów cennych przyrodniczo oraz zwartej obszar leśny. Ponadto należy podkreślić, że w obecnie obowiązującym studium jak i miejscowych planach znajdują się znaczne rezerwy inwestycyjne, stąd należy rozważyć zasadność przeznaczania kolejnych obszarów pod zabudowę;
- ruch budowlany w gminie, oszacowany na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, jest dość intensywny, liczba wydawanych pozwoleń budowę na inwestycje kubaturowe utrzymuje się w analizowanym okresie na podobnym poziomie oraz wskazuje na duże zainteresowanie gruntami szczególnie w obrębach Sobolew i Gończyce. Wydawane decyzje oraz pozwolenia na budowę dotyczą przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozwoju i uzupełnienia istniejącej zabudowy (budowa budynku gospodarczego, garażowego) oraz infrastruktury technicznej; Pojedyncze decyzje dotyczą terenów wskazanych w studium jako tereny otwarte, jednak są to obszary na obrzeżu terenów budowlanych, a ich zabudowa nie spowoduje dezaktualizacji studium;

W projekcie obecnie procedowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano tereny budowlane w miejscach, dla których wystąpiono w roku 2020 z wnioskami o sporządzenie miejscowego planu i zmianę przeznaczenia gruntu na budowlany.

Wskazuje to na realizację polityki planistycznej zgodnej z obecnym zapotrzebowaniem i zainteresowaniem mieszkańców.

### **3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH**

#### **3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze**

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew w odniesieniu do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, struktury zagospodarowania terenu oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy pokazuje, że:

- w studium przeznaczono pod zainwestowanie tereny w oparciu o istniejącą strukturę przestrzenną, układ komunikacyjny, a także potencjał inwestycyjny danych obszarów,
- z punktu widzenia polityki przestrzennej przyjęte założenia rozwoju oraz wskazane obszarowo tereny przeznaczeń są poprawne, jednakże w kilku lokalizacjach zabezpieczono rezerwy terenów pod drugą linię zabudowy, na terenie których nie zrealizowano dotychczas żadnej zabudowy,
- w strukturze kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zaznacza się Sobolew, stanowiąca główny ośrodek osadniczy, usługowy i produkcyjny w gminie, ponadto wyróżniają się miejscowości w północnej części gminy – Gończyce i Chotynia;
- wśród terenów budowlanych dominują tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej oraz tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej i letniskowej. Wyróżniono miejscowość Sobolew, dla której wskazano teren zabudowy centrum wsi gminnej. Główne zespoły działalności produkcyjno-usługowej wyznaczone są na obrzeżach miejscowości Sobolew, Gończyce oraz przy trasie S17. Wyróżniono także obszary lasów (koncentracja w zachodniej, południowej i północno-wschodniej części gminy) oraz wód – Stawy wędkarskie w Godziszu, znajdujące się w południowej części gminy, pozostałe obszary wskazano jako tereny rolne;
- tereny wskazane w studium pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną tworzą zwarte obszary planistyczne, poza zabudową zwartą występują duże obszary otwarte, głównie rolnicze i leśne;
- największa presja inwestycyjna występuje w centralnej oraz północno-wschodniej części gminy, wskazanych w studium pod zabudowę;
- inwestycje w znacznej części realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, jednak większość wydawanych decyzji dotyczy terenów pokrywających się z obszarami przeznaczonymi w studium pod zabudowę i jest zgodna z zawartą w nim polityką przestrzenną, tylko pojedyncze decyzje dotyczą terenów wskazanych jako otwarte, jednak są to obszary na obrzeżu terenów budowlanych, a ich zabudowa nie powoduje dezaktualizacji studium;
- w obowiązującym studium występują rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę, jednak ruch budowlany jest dosyć intensywny, opracowano analizę chłonności terenów budowlanych, w tym istniejącego zapotrzebowania na nowe obszary wskazane do zabudowy, przeprowadzona w formie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w celu oceny czy



rezery terenów w obowiązującym studium zaspokoją potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców gminy.

Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew jest w znacznej mierze aktualne pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych.

### 3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także przepisami odrębnymi.

**Tabela 7. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew z uwagi na przepisy prawa**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: art. 10 ust. 1: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:”			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
Pkt 1	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	zgodne	Zagadnienie zostało częściowo opisane w rozdziale II 4. <i>Istniejące zainwestowanie terenu i obserwowane trendy zmian oraz rozdziale II 8. Uwarunkowania wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</i>
Pkt 2	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	zgodne	Zagadnienie zostało poruszone w rozdziale II. 4. <i>Istniejące zainwestowanie terenu i obserwowane trendy zmian</i>
Pkt 2a	diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	-	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy w zakresie tego zagadnienia.  Ponadto dotychczas nie sporządzono diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych dla przedmiotowego terenu.  Aktualizacja Studium będzie wymagała jego uzupełnienia w tym zakresie.
Pkt 3	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II. 5. <i>Środowisko przyrodnicze oraz rozdziale II. 6. Środowisko kulturowe i krajobraz</i>
Pkt 4	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II 6. <i>Środowisko kulturowe i krajobraz</i>

Pkt 4a	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	–	Da województwa mazowieckiego dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego.
Pkt 5	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II. 2.2 <i>Uwarunkowania społeczno-gospodarcze oraz rozdziale II 4.4 Infrastruktura społeczna</i> Zapisy studium nie uwzględniają uwarunkowań z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Pkt 6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	zgodne	Zagadnienie zostało poruszone w rozdziale IV 10. <i>Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa.</i>
Pkt 7	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:		
Lit. a	analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	zgodne	Zagadnienie zostało opisane szczegółowo w rozdziale II 10. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy</i>
Lit. b	prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,		
Lit. c	możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,		
Lit. d	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;		
Pkt 8	stanu prawnego gruntów;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II. 7.5 <i>Wybrane elementy gospodarki gruntami – stan prawny gruntów</i>
Pkt 9	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II. 5. <i>Środowisko przyrodnicze</i> oraz w rozdziale II 6. <i>Środowisko kulturowe i krajobraz</i>
Pkt 10	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	zgodne	Zagadnienie zostało poruszone w rozdziale IV 4.4 <i>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.</i>

Pkt 11	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II. 5. <i>Środowisko przyrodnicze</i> Stan faktyczny w części uległ zmianie od uchwalenia studium - Studium wskazuje nieaktualny już teren eksploatacji powierzchniowej w miejscowości Gończyce oraz nieaktualny zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska. Brak informacji w zakresie udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Pkt 12	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II 5.2 <i>Surowce mineralne.</i> Stan faktyczny w części uległ zmianie od uchwalenia studium - Studium wskazuje nieaktualny już teren eksploatacji powierzchniowej w miejscowości Gończyce.
Pkt 13	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II. 2.3 <i>Uwarunkowania komunikacyjne</i> i 4.5 <i>Komunikacja</i> , rozdziale II. 4.4.5 <i>Gospodarka komunalna</i> i 2.4 <i>Uwarunkowania infrastrukturalne</i>
Pkt 14	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II. 2.5 <i>Polityka ponadlokalna w obszarze Gminy</i> oraz w rozdziale I 2. Podstawowe dokumenty strategiczne i programowe
Pkt 15	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	zgodne	Zagadnienie zostało poruszone w rozdziale IV 4.4 <i>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</i> oraz rozdziale 4. <i>Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i uzdrowisk</i>
<b>Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.:</b> art. 10 ust. 2: „W studium określa się w szczególności:”			
	Treść aktu prawnego	Zgodność	Uwagi
Pkt 1	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:		
Lit. a	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;	zgodne	Zagadnienia zostały opisane w rozdziale IV 2 <i>Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów</i> , rozdziale IV 3. <i>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy</i>
Lit b	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;		Nie sporządzono audytu krajobrazowego dla przedmiotowego terenu.
Pkt 2 – uchylony;			
Pkt 3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu,	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 4. <i>Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i uzdrowisk, rozdziale IV.</i>

	w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;		6. <i>Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i>  Na obszarze gminy Sobolew nie występują uzdrowiska.
Pkt 4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 6. <i>Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i>
Pkt 5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV 7. <i>Kierunki oraz zasady rozwoju systemów komunikacji, rozdziale IV 8. Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej</i>
Pkt 6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 11. <i>Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego</i>
Pkt 7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 11. <i>Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego</i>
Pkt 8	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	zgodne	Zagadnienie zostało ogólnie opisane w rozdziale IV. 14. <i>Zamierzenia i obowiązki planistyczne gminy.</i>
pkt 9	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	zgodne	Zagadnienie zostało ogólnie opisane w rozdziale IV. 14. <i>Zamierzenia i obowiązki planistyczne gminy.</i>
pkt 10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	zgodne	zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 5. <i>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</i>
Pkt 11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 4.4 <i>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</i>
Pkt 12	obiekty lub obszary, dla których	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 4.1.

	wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;		<i>Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów</i>
Pkt 13	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 13. <i>Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne</i> Na terenie gminy Sobolew nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
Pkt 14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 3.1 <i>Obszary wymagające przekształceń i rekultywacji</i> W Studium nie poruszono zagadnień dotyczących ewentualnych obszarów wymagających rehabilitacji lub remediacji.
Pkt 14a	obszary zdegradowane;	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV 3.1.1 <i>Obszary zdegradowane</i> , ale obejmujące tylko obszar zmiany Studium.
Pkt 15	granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 12. <i>Tereny zamknięte i ich strefy ochronne</i>
Pkt 16 – uchylony;			
Ust. 2a	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki -	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 8.2 <i>Odnawialne źródła energii</i>  Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw i wskazuje obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

	w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne; 2) urzędzeń innych niż wolnostojące.		
<b>Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</b>			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
§ 4. Projekt studium zawiera:			
1)	część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziałach II <i>Uwarunkowania</i> oraz przedstawione na załączniku graficznym do Załącznika nr 1 Uwarunkowania – rysunek zbiorczy. Zarówno część tekstowa, jak i graficzna nie zawiera wszystkich elementów bądź aktualnych zapisów dotyczących obiektów/obszarów o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z uwagi na to, że zostało przyjęte w 2014 r.
2)	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy;	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II 10.3 <i>Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i>
3)	część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV, tekst nie zawiera wszystkich elementów bądź aktualnych zapisów dotyczących obiektów/obszarów o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy z uwagi na to, że zostało przyjęte w 2014 r.
4)	rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obszary lub objekty, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy.	częściowo niezgodne	Zagadnienie zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 2 Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego, rysunek nie zawiera wszystkich elementów bądź aktualnych granic obiektów /obszarów o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy z uwagi na to, że zostało przyjęte w 2014 r.
5)	uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki.	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV 16. <i>Uzasadnienie Przyjętych Rozwiązań, Synteza</i> , 17. <i>Uzasadnienie przyjętych rozwiązań, synteza ustaleń zmiany studium</i> oraz rozdziale I 3. <i>Interpretacja zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium</i>

§ 5. Ustalenia części tekstowej projektu studium formułuje się zgodnie z następującymi wymogami:			
1)	ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów określają dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej "planami miejscowymi";	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV 2 <i>Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów</i> , rozdziale IV 3. <i>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy</i> oraz rozdziale I. 3. <i>Interpretacja zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium.</i>
2)	ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów określają w szczególności minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazują tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierają wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV 3. <i>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy</i> oraz rozdziale I. 3. <i>Interpretacja zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium.</i>
3)	ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, zawierają w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127 i 2269), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 4. <i>Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i uzdrowisk</i> , rozdziale IV. 6. <i>Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i> oraz rozdziale I. 3. <i>Interpretacja zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium.</i>
4)	ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 i 954), oraz dóbr kultury współczesnej zawierają w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 6. <i>Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i> oraz rozdziale I. 3. <i>Interpretacja zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium.</i>
5)	ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV 7. <i>Kierunki oraz zasady rozwoju systemów komunikacji</i> , rozdziale IV 8. <i>Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej</i>

	oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych;		oraz rozdziale I. 3. <i>Interpretacja zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium oraz rozdziale IV 11. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego</i>
6)	ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej określają w szczególności obszary, dla których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. 5. <i>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</i>
§ 6.			
1.	Projekt rysunku studium sporządza się w skali od 1:5000 do 1:25 000, z wykorzystaniem mapy topograficznej lub ewidencyjnej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	zgodne	Rysunki studium wykonano na kopii mapy topograficznej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:25 000.
2. Projekt rysunku studium sporządza się zgodnie z następującymi wymogami:			
1) projekt rysunku studium zawiera:			
a)	granice obszaru objętego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub jego zmianą,	zgodne	Na rysunkach oznaczono obszar studium w granicach administracyjnych gminy Sobolew oraz obszar zmiany Studium.
b)	określenie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy, a w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy - także symbole literowe lub numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	częściowo niezgodne	Rysunek nie zawiera wszystkich elementów bądź aktualnych granic obiektów/obszarów o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy z uwagi na to, że zostało przyjęte w 2014 r., jednakże zawiera symbole literowe, liczbowe i barwne oznaczenie wyróżniające przeznaczenie danego terenu spośród innych obszarów.
c)	objaśnienia wszystkich użytych na projekcie rysunku studium oznaczeń i symboli,	zgodne	Rysunki spełniają wspomniany zakres.
d)	nazwę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,	zgodne	Rysunki spełniają wspomniany zakres.
e)	określenie skali w formie liczbowej i liniowej;	częściowo niezgodne	Brak skali w formie liniowej.
f)	informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy,	częściowo niezgodne	Rysunki zawierają wskazanie kierunku północy. Na rysunkach brak informacji o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych.
g)	informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i	niezgodne	Na rysunkach brak informacji o źródle pochodzenia użytego materiału



	kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;		państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
2)	granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na projekcie rysunku studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;	zgodne	Rysunki spełniają wspomniany zakres.
3)	przy sporządzaniu projektu rysunku studium używa się oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z projektem rysunku studium;	zgodne	Rysunki spełniają wspomniany zakres.
4)	barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na projekcie rysunku studium stosuje się w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych;	zgodne	Rysunki spełniają wspomniany zakres.
5)	oznaczenia graficzne na projekcie rysunku studium stosuje się w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.	zgodne	Rysunki spełniają wspomniany zakres.
<b>Przepisy odrębne</b>			
<b>Akt prawny</b>		<b>Zgodność</b>	<b>Uwagi</b>
Ustawa o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559)	Art. 18 ust. 2: Do wyłącznej właściwości rady gminy należy: (...) 5) uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; (...).	zgodne	
Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.)	Art. 72 ust. 4: Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych (...).	zgodne	Gmina Sobolew posiada opracowanie ekofizjograficzne sporządzone w 2013 r. w jej granicach administracyjnych.
Ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.)	Art. 3: Cele ochrony przyrody są realizowane przez: 1) Uwzględnianie wymagań ochrony przyrody w (...) studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (...).	zgodne	Studium jest aktualne w zakresie występowania ustanowionych przestrzennych form ochrony przyrody.
Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku	Art. 46: Przeprowadzenia	zgodne	Sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadzono

<p>i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.)</p>	<p>strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga projekt: 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także koncepcji rozwoju kraju, strategii rozwoju, programu, polityki publicznej i dokumentu programowego, z zakresu polityki rozwoju, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</p>		<p>strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.</p>
<p>Ustawa prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zm.)</p>	<p>Art. 95: 1. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, (...). 2. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo</p>	<p>częściowo niezgodne</p>	<p>Obowiązujące Studium wskazuje nieaktualny już teren eksploatacji powierzchniowej w miejscowości Gończyce oraz nieaktualny zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska.</p>

	wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.		
Ustawa o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485)	Art. 20 ust. 1: W przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji.	częściowo niezgodne	Gmina Sobolew posiada Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022, obowiązujące studium zostało uchwalone przed przyjęciem ww. opracowania, więc nie zawiera części zapisów dotyczących m.in. obszarów rewitalizacji czy zdegradowanych, jednakże ustalenia studium są w głównej mierze zbieżne z ustaleniami Lokalnego Programu Rewitalizacji.
Ustawa prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.)	Art. 166: 1. W celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią: 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w (...), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, (...).	częściowo niezgodne	Na obszarze gminy Sobolew występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązujące Studium zawiera częściowo nieaktualny zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724)	Art. 6: Odległość określoną zgodnie z art. 4 uwzględniają: 1) organy gminy – przy sporządzaniu oraz uchwalaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo jego zmiany; (...).	częściowo niezgodne	W Studium wskazano tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, przy czym w związku z wejściem w 2016 r. nowych przepisów w tym zakresie, zawierają nieaktualne zapisy dotyczące odległości, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.
Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028)	Art. 3 ust. 3: Gmina ustala kierunki rozwoju sieci w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.	zgodne	
Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710)	Art. 19: 1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania	zgodne	

ze zm.)	<p>przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;</li> <li>2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;</li> <li>3) parków kulturowych.</li> </ol>		
	<p>2. W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium i planie, o których mowa w ust. 1.</p>	-	Gmina Sobolew nie posiada programu opieki nad zabytkami
	<p>3. W studium i planie, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.</p>	zgodne	
<p>Ustawa o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120 ze zm.)</p>	<p>Art. 1 ust. 2: Ochrona Pomników Zagłady polega na tworzeniu ich stref ochronnych oraz wprowadzeniu na obszarze Pomników Zagłady i ich stref ochronnych szczególnych zasad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) odbywania zgromadzeń;</li> <li>2) prowadzenia działalności gospodarczej;</li> <li>3) budowy obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych i urzędzeń budowlanych;</li> </ol>	zgodne	Na obszarze gminy Sobolew nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

	4) wywłaszczenia nieruchomości.		
--	---------------------------------	--	--

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie.

Obowiązujące Studium zawiera wymagane obecnie zapisy, a także wytyczne ustaw i dokumentów. Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew jest w głównej mierze aktualne z uwagi na przepisy prawa.

Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew jest w dużej mierze aktualne zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące Studium zostało opracowane na podstawie uchylonego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w większości uwzględnia jednak aspekty prawne, które powinny być w nim zawarte zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednakże w związku z przyjęciem w 2016 r. Ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych i nałożeniem w niej ograniczeń w lokalizacji nowej zabudowy w związku z odległością od elektrowni wiatrowej obecnie obowiązujące Studium stało się w tym zakresie nieaktualne, więc gmina Sobolew w 2021 r. zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia nowego Studium w jej granicach administracyjnych. Ponadto wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium wykazały, że brak jest możliwości dodania w studium terenów zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym jedynym rozwiązaniem na zapewnienie terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscach, na które jest obecnie zapotrzebowanie była relokacja już wskazanych terenów budowlanych w obowiązującym studium.

### **3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze**

Obowiązujące plany miejscowe w gminie Sobolew posiada ok. 1,83% jej powierzchni. Planem miejscowym objęte są przede wszystkim obszary wskazane pod konkretne inwestycje, jak np. przebieg linii elektroenergetycznych 110kV i 400kV, lokalizację oczyszczalni ścieków czy stacji paliw. Niewielka liczba złożonych wniosków o sporządzenie planu miejscowego, brak wniosków o zmianę obowiązujących planów świadczy o niewielkim zainteresowaniu potencjalnych inwestorów inwestycjami na terenie gminy, przy czym dość licznie wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę wskazują na dość intensywny ruch budowlany w gminie. Biorąc pod uwagę powyższe, rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych należy uznać za właściwe. Obowiązujące plany miejscowe obejmują poza ww. inwestycjami największy zespół zabudowy produkcyjnej w gminie, co należy uznać za korzystne z punktu widzenia rozwoju gospodarczego gminy, a także rozwijające się zespoły zabudowy mieszkaniowej, dzięki czemu zabezpieczają również potrzeby mieszkaniowe, wprowadzając przy tym zasady kształtowania ładu przestrzennego.

Dezaktualizacja planów miejscowych następuje w wyniku zmian polityki przestrzennej gminy lub w wyniku procesów zmieniających uwarunkowania rozwoju, zmian w przepisach prawa. Obowiązujące w gminie Sobolew miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały przyjęte w większości przed uchwaleniem aktualnego studium, występują niewielkie rozbieżności do ustalonych w nich parametrów czy zasięgów terenów budowlanych. Oznacza to, że nie wszystkie tereny budowlane wskazane w studium są możliwe do zainwestowania, ze względu na brak ich uwzględnienia w planach. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazuje jednak, że występują w ich granicach rezerwy terenów inwestycyjnych – z uwagi na zapotrzebowanie na tereny budowlane plany miejscowe są więc opracowaniami aktualnymi. W latach 2017-2021 do Urzędu Gminy w Sobolewie nie wpłynął żaden wniosek o zmianę obowiązujących planów miejscowych.

Podejmowanie nowych procedur planistycznych wynikających z aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych powinno odbywać się w zależności od bieżących potrzeb i istniejących uwarunkowań. Zmiany w obowiązujących planach miejscowych powinny dotyczyć głównie możliwości rozszerzenia lub uzupełnienia istniejących funkcji. W przypadku wyznaczenia nowych terenów budowlanych, w pierwszej kolejności powinny dotyczyć one terenów przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z wyznaczonymi w studium kierunkami rozwoju. Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy, w przypadku przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinno być przeciwstawianie się tendencjom przeznaczania na cele budowlane terenów położonych w oddaleniu od istniejącej zwartej zabudowy lub terenów o silnej ekspozycji krajobrazowej.

### 3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w gminie Sobolew przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 15 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt 3 wymienione są ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb. Rozporządzenie określa zakres poszczególnych ustaleń planu oraz określa formę jego opracowania.

**Tabela 8. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa**

Lp.	Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu	Uwagi odnośnie zgodności z przepisami
<b>Art. 15 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach	<b>mpzp nr<sup>1</sup> 1 - 8</b> - częściowo zgodne, brak nazw klas przeznaczenia terenu

<sup>1</sup> Numery miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg tabeli nr 5.

	zagospodarowania, <i>w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;</i>	
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie <i>a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,</i> <i>b) nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	<b>mpzp nr 2</b> – brak ustaleń w tym zakresie <b>mpzp nr 1, 3 - 8</b> - zgodne
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierające <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	<b>mpzp nr 7</b> – ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, nie ustala zasad ochrony krajobrazu kulturowego – nie dotyczy <b>mpzp nr 1 - 6, 8</b> - zgodne
3a)	zasady kształtowania krajobrazu zawierające <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów</i> (od 11 września 2015 r.)	<b>mpzp nr 1-7</b> – został uchwalony przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie <b>mpzp nr 8</b> - zgodne
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierające <i>określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	<b>mpzp nr 1</b> - brak ustaleń w tym zakresie, obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz w zasięgu zabytku archeologicznego ujętego w GEZ <b>mpzp nr 2 - 7</b> – nie dotyczy <b>mpzp nr 8</b> - zgodne
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające <i>w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urzędzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	<b>mpzp nr 1 - 8</b> – brak ustaleń w tym zakresie , nie dotyczy
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, w tym <i>minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych oraz w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;</i>	<b>mpzp nr 2</b> – brak wymaganych wskaźników <b>mpzp nr 1, 3, 4</b> – brak części wymaganych wskaźników, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy podanej w metrach <b>mpzp nr 5</b> – nie określa maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy <b>mpzp nr 6, 7</b> - nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów

		<p>objektów;  <b>mpzp nr 8 - zgodne</b></p>
7)	<p>granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa zawierające <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i></p>	<p><b>mpzp nr 1 – 5 – nie dotyczy</b>  <b>mpzp nr 7 – ustala granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, pozostałe nie dotyczy</b>  <b>mpzp nr 4, 6, 8 - zgodne</b></p>
8)	<p>szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zawierające <i>określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych:</i></p> <p><i>a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni,</i>  <i>b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;</i></p>	<p><b>mpzp nr 1 – 5 – brak ustaleń w tym zakresie , nie dotyczy, nie dotyczy</b>  <b>mpzp nr 6 – 8 - zgodne</b></p>
9)	<p>szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawierające <i>zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i></p>	<p><b>mpzp nr 1 – 4 - brak ustaleń w tym zakresie</b>  <b>mpzp nr 5 – nie dotyczy</b>  <b>mpzp nr 6, 7, 8 - zgodne</b></p>
10)	<p>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające:</p> <p><i>a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,</i>  <i>b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;</i></p>	<p><b>mpzp nr 1 - 8 - zgodne</b></p>
11)	<p>sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów, zawierające <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;</i></p>	<p><b>mpzp nr 1 – 8 – brak ustaleń w tym zakresie , nie dotyczy</b></p>
12)	<p>stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. <i>mogą być różne dla poszczególnych terenów lub grup terenów</i></p>	<p><b>mpzp nr 1 - 8 - zgodne</b></p>
<b>Art. 15 ust 2a. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		
	<p>Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-</p>	<p><b>mpzp nr 1 - 8 – nie przewidziano lokalizacji obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a</b></p>



	przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.	
<p align="center"><b>Art. 15 ust 3. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b></p>		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;	<b>mpzp nr 1 - 8</b> – nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	<b>mpzp nr 1 – 8</b> – nie określono obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	<b>mpzp nr 1 - 8</b> – nie określono obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;	<p><b>mpzp nr 1 – 6</b> – nie określa</p> <p><b>mpzp nr 7</b> - plan został uchwalony przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw, zakazuje lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, przy czym ustala granice strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW</p> <p><b>mpzp nr 8</b> – plan został uchwalony przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw i wskazuje granice obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu</p>
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;	<b>mpzp nr 1 - 8</b> – nie wskazano takich terenów
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	<p><b>mpzp nr 2</b> - nie wskazano takich terenów, jednakże plan wprowadza teren dróg publicznych i oczyszczalni ścieków</p> <p><b>mpzp nr 3 – 5</b> – nie wskazano takich terenów, jednakże plan wprowadza teren drogi publicznej/poszerzenie drogi publicznej</p> <p><b>mpzp nr 1, 7</b> – nie dotyczy</p> <p><b>mpzp nr 6, 8</b> – zgodne</p>

4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	<b>mpzp nr 3</b> – nie wskazano takich terenów, jednakże plan ustala m.in. teren drogi krajowej istniejącej <b>mpzp nr 6, 7</b> – zgodne <b>mpzp nr 1, 2, 4, 5, 8</b> – nie wskazano takich terenów, nie dotyczy
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych <i>zawierające określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	<b>mpzp nr 4</b> – plan ustala teren ZP/W, w którym dopuszcza jego zagospodarowanie na cele rekreacji i wypoczynku <b>mpzp nr 1 – 3, 5 - 8</b> – nie wskazano takich terenów, nie dotyczy
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	<b>mpzp nr 1 - 8</b> – nie dotyczy
7)	granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;	<b>mpzp nr 6</b> – zgodne <b>mpzp nr 1 – 5, 7, 8</b> – nie dotyczy
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;	<b>mpzp nr 2, 3, 6, 7</b> – nie dotyczy <b>mpzp nr 1, 5, 8</b> – ustala linie zabudowy <b>mpzp nr 4</b> – zgodne
9)	uchylony;	
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.	<b>mpzp nr 1</b> – zgodne <b>mpzp nr 2 - 8</b> – nie ustalono
<b>Art. 15 ust 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		
	Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, 1093, 1873 i 2376) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.	<b>mpzp nr 1 – 5</b> – plan ustala zaopatrzenie w energię z sieci <b>mpzp nr 6</b> – ustala zakaz lokalizacji budynków, nie ustalono zakazu lokalizacji takich instalacji <b>mpzp nr 7</b> – ustala zakaz lokalizacji budynków, plan dopuszcza pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, przy czym zakazuje lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, przy czym ustala granice strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW <b>mpzp nr 8</b> – w planie dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

		przekraczającej 100 kW na obszarze wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym, nie ustalono zakazu lokalizacji takich instalacji
<b>Art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		
1.	Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.	mpzp nr 1 – 8 – skala 1:1000
<b>§ 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>		
-	Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się z wykorzystaniem map, o których mowa w art. 16 ust. 1 ustawy, w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, zawierających obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem	mpzp nr 1 – 8 – zgodne
<b>§ 7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>		
1. Część graficzna projektu planu miejscowego zawiera:		
1)	nazwę planu miejscowego;	mpzp nr 1 - 8 – zgodne
2)	określenie skali w formie liczbowej i liniowej;	mpzp nr 1 – 4 – brak skali w formie liniowej mpzp nr 5 - 8 – zgodne
3)	informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;	mpzp nr 1, 3, 5 – brak mpzp nr 6, 7 – zgodne mpzp nr 4, 8 – brak informacji o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych
4)	informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);	mpzp nr 2, 3, 5 - 7 - zgodne mpzp nr 1, 4, 8 – brak informacji o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
5)	wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wrysie;	mpzp nr 1 – 4 – brak mpzp nr 5 - 8 – zgodne
6)	legendę;	mpzp nr 1 - 8 – zgodne
7)	granice obszaru objętego planem miejscowym;	mpzp nr 1 - 8 – zgodne

8)	określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;	<b>mpzp nr 1, 2, 5</b> – brak numeracji <b>mpzp nr 3, 4, 6 - 8</b> – zgodne
9)	linie zabudowy;	<b>mpzp nr 2</b> – brak <b>mpzp nr 3</b> – określono w uchwale, brak na rysunku <b>mpzp nr 6, 7</b> – nie dotyczy <b>mpzp nr 1, 4, 5, 8</b> – zgodne
10)	granice i oznaczenia terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy;	<b>mpzp nr 1 – 5</b> – nie dotyczy <b>mpzp nr 6, 7, 8</b> – zgodne
1. Część graficzna projektu planu miejscowego zawiera, w zależności od potrzeb, w szczególności:		
1)	granice obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1-7 ustawy;	<b>mpzp nr 1</b> – brak ustaleń w tym zakresie , nie dotyczy <b>mpzp nr 2</b> – na rysunku nie wskazano takich terenów, jednakże plan wprowadza teren dróg publicznych i oczyszczalni ścieków <b>mpzp nr 3</b> – na rysunku nie wskazano takich terenów, jednakże plan ustala teren na poszerzenie drogi gminnej i krajowej <b>mpzp nr 4</b> – na rysunku nie wskazano takich terenów, jednakże plan wprowadza tereny dróg publicznych oraz ustala teren ZP/W, w którym dopuszcza jego zagospodarowanie na cele rekreacji i wypoczynku <b>mpzp nr 5</b> – na rysunku nie wskazano takich terenów, jednakże plan ustala teren na poszerzenie drogi gminnej <b>mpzp nr 6</b> – na rysunku planu nie wskazano granic obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 3a, 4, 5, 6 ustawy ze względu na brak występowania, wskazano granice obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 4a, 4b, 7 <b>mpzp nr 7</b> – na rysunku planu nie wskazano granic obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4, 4a, 5, 6, 7 ustawy ze względu na brak występowania, wskazano granice obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a, 4b <b>mpzp nr 8</b> – na rysunku planu nie wskazano granic obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4, 4b, 5, 6, 7 ustawy ze względu na brak występowania, wskazano granice obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a, 4a
2)	oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;	<b>mpzp nr 1 - 8</b> – zgodne

3)	oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.	mpzp nr 1 - 8 – zgodne
<b>§ 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>		
1.	Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w technice graficznej zapewniającej czytelność ustaleń planu i mapy, z wykorzystaniem której jest on sporządzony, oraz możliwość wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.	mpzp nr 1 - 8 – zgodne
2.	Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego.	mpzp nr 1 - 8 – zgodne
3.	W przypadku gdy linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ma wspólny przebieg z granicą działki ewidencyjnej, wyznacza się ją z wykorzystaniem geometrii działek ewidencyjnych, pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne.	mpzp nr 1 - 8 – zgodne
<b>§ 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>		
1.	Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.	mpzp nr 1-8 – częściowo zgodny, plan został sporządzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
2.	Podstawowe oznaczenia graficzne i nazwy dotyczące linii stosowanych w części graficznej projektu planu miejscowego określa załącznik nr 2 do rozporządzenia	mpzp nr 1-8 – częściowo zgodny, plan został sporządzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Sobolewie.

4 z 8 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Sobolew zostały uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykazują dość dużą zgodność z obowiązującymi przepisami, najstarsze z nich jednak nie zawierają wszystkich wymaganych wskaźników i parametrów zabudowy, oraz między innymi ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące plany miejscowe zostały opracowane na podstawie uchylonego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z

dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże w większości uwzględniają aspekty prawne, które powinny być w nich zawarte zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają jednak aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz dostosowaniem ustaleń oraz zasięgów przeznaczeń obowiązujących planów miejscowych do ustaleń aktualnie obowiązującego studium.

## **4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH**

### **4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Analiza aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/234/2014 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 kwietnia 2014 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r. wykazuje, że dokument ten jest aktualny zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

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

Studium zostało opracowane na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie uchylonego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednakże w większości uwzględnia aspekty prawne, które powinny być w nim zawarte zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium uwzględnia w większości aktualne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, jednakże wymaga zmian w aspekcie relokacji i wyznaczenia terenów inwestycyjnych oraz w związku ze zmianą przepisów odnośnie odległości, w której mogą być lokalizowane budynki mieszkalne od elektrowni wiatrowej.

Podczas przeprowadzania zmiany studium w przyszłości należy uwzględnić:

- zmiany jakie zaszły w przepisach prawa;
- zaktualizowanie zapisów dotyczących udokumentowanych złóż kopalin, granic głównych zbiorników wód podziemnych, gminnej ewidencji zabytków;
- elektrownia wiatrowa zlokalizowana na terenie gminy w zakresie odległości, w której mogą być lokalizowane budynki mieszkalne od elektrowni wiatrowej;

- obszary zdegradowane i rewitalizacji zgodnie z gminnym programem rewitalizacji;
- zainwestowanie terenów jakie następuje w związku z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleniami na budowę;
- wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzanego na potrzeby studium.

## **4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W większości planów obowiązujące zapisy są wystarczające dla realizacji inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego. Przeprowadzając zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przyszłości należy uwzględnić ich dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, w tym aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia.

Inwestycje na obszarze nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Przestrzenna analiza rozmieszczenia wydawanych decyzji o warunkach zabudowy pozwala zobrazować, które obszary gminy charakteryzują się dużym zainteresowaniem inwestycyjnym. Obszary miejscowości położonych w północnej i centralnej części gminy powinny zostać uwzględnione w dalszej perspektywie jako tereny, dla których należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli to na uporządkowanie zarówno istniejącej zabudowy, jak również wpłynie na kształt nowych obszarów zabudowanych. Istotne z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju gminy jest prowadzenie polityki planistycznej w oparciu o aktualne dokumenty planistyczne, obejmujące swoim zakresem całość aspektów gminnej gospodarki przestrzennej.

## **4.3 Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych**

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi pewnego rodzaju szkic działań oraz polityki przestrzennej, jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe. Jednocześnie wskazuje ogólne kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych, które będą sporządzane w zależności od potrzeb.

W pierwszej kolejności należy dokończyć trwające procedury planistyczne, tj. doprowadzić do uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy również przeanalizować obowiązujące plany miejscowe pod kątem konieczności uporządkowania struktury zabudowy i weryfikacji przeznaczenia terenów, a także złożonych wniosków oraz sporządzić zmiany planów dla terenów wymagających zmiany przeznaczenia lub parametrów.

Sugerowany w programie zakres sporządzania planów wynika z analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, analizy ruchu budowlanego oraz wniosków mieszkańców. Kolejność sporządzania planów oraz ich dokładny zakres może ulec zmianie, w zależności od zapotrzebowania, uwarunkowań, wniosków mieszkańców, a także możliwości finansowych gminy w zakresie realizacji zadań publicznych.

Mając na uwadze powyższe, a także uwzględniając szereg uwarunkowań opisanych w *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sobolew*, wyróżniono obszary dla których zaleca się sporządzenie planu miejscowego, których lokalizację przedstawiono na załączniku nr 3.

**Tabela 9. Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych**

Lp.	Rok przystąpienia	Nazwa	Cel	Powierzchnia [ha]
1.	2023	MPZP części miejscowości Sobolew	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium	216
2.	2023	MPZP części miejscowości Gończyce	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium	66
3.	2023	MPZP terenów zabudowy produkcyjno-usługowej przy węźle w Gończycach	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium, aktywizacja gospodarcza terenu	36
4.	2024	MPZP części miejscowości Sobolew	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium	88
5.	2024	MPZP części miejscowości Sobolew, Kaleń Pierwszy	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium	26
6.	2025	MPZP części miejscowości Sobolew, Godzisz	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium	116
7.	2025	MPZP części miejscowości Ostrożeń Pierwszy, Ostrożeń Drugi	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium	84
8.	2026	MPZP części miejscowości Kaleń Drugi	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium, aktywizacja gospodarcza terenu	93



9.	2026	MPZP części miejscowości Godzisz	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium, aktywizacja gospodarcza terenu	36
10.	2027	MPZP terenów zabudowy produkcyjno-usługowej i wielofunkcyjnej w miejscowości Chotyńnia	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium, aktywizacja gospodarcza terenu	27
11.	2027	MPZP części miejscowości Chotyńnia	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium	216
12.	2028	MPZP terenów zabudowy wielofunkcyjnej w miejscowości Przyłęk, Kownacica	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, dostosowanie do polityki przyjętej w studium	27

źródło: opracowanie własne

Powyższe obszary mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności sporządzenia/zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Możliwe jest sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i polityki przestrzennej oraz zgłoszonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią. Stąd, w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych, musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania/zmiany planu miejscowego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Gminy w Sobolewie. Dokładne granice obszarów objętych nowymi procedurami planistycznymi powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych, a także mając na uwadze lokalizację terenów objętych wnioskami o sporządzenie lub zmianę planu. Plany miejscowe w pierwszej kolejności powinny być opracowane na terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest harmonogramem ramowym, zakładającym uporządkowanie polityki przestrzennej w zakresie terenów już zainwestowanych oraz umożliwienie uruchomienia nowych terenów budowlanych, przylegających do już zainwestowanych terenów, w celu stworzenia spójnej jednostki urbanistycznej.

## 5 PODSUMOWANIE

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sobolew w okresie 2017–2021, zgodnie z wymogami ustawowymi, obejmowała zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac dokonano analiz w stosunku do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wniosków składanych do studium i planów miejscowych, a także pozwoleń na budowę, które najlepiej obrazują dynamikę ruchu budowlanego i procesu inwestycyjnego w gminie.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że niewielka część obszaru gminy objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a ruch budowlany w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy stanowi potencjalne zagrożenie dla zrównoważonego rozwoju gminy.

Przeprowadzona analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew wskazuje, że jest w dużej mierze aktualne zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże z uwagi na występującą częściowo niezgodność z przepisami odrębnymi oraz co do wydanych decyzji i pozwoleń administracyjnych i składanych przez mieszkańców wniosków o sporządzenie planu miejscowego należy wskazać na jego częściową nieaktualność.

Przeprowadzona analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje na ich aktualność pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych i wymogów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagającą przystępowania do sporządzania ich zmiany.

Możliwe jest sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i polityki przestrzennej oraz zgłoszonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
w Sobolewie  
  
Mirosław Owczarczyk

## **6 SPIS TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW**

### **6.1 Spis tabel**

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	9
Tabela 2. Wykaz opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	14
Tabela 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji. ....	14
Tabela 4. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji.....	17
Tabela 5. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji kubaturowych .....	20
Tabela 6. Zestawienie wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w latach 2017-2021.....	23
Tabela 7. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew z uwagi na przepisy prawa .....	27
Tabela 8. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	40
Tabela 9. Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	50

### **6.2 Spis wykresów**

Wykres 1. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji. ....	15
Wykres 2. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji.....	18
Wykres 3. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji kubaturowych .....	21

### **6.3 Spis schematów**

Schemat 1. Lokalizacja Gminy Sobolew .....	5
Schemat 2 Obręby ewidencyjne w gminie Sobolew .....	7
Schemat 3. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	11
Schemat 4. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania	13
Schemat 5. Lokalizacja decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji. ....	16
Schemat 6. Lokalizacja decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji.....	19
Schemat 7. Lokalizacja decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017–2021 w podziale na rodzaj inwestycji .....	22
Schemat 8. Lokalizacja wniosków złożonych w latach 2017–2021 .....	24

#### **6.4 Spis załączników mapowych**

**Załącznik nr 1 - Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – skala 1:25 000**

**Załącznik nr 2 - Wydane pozwolenia na budowę – skala 1:25 000**

**Załącznik nr 3 - Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i wnioski – skala 1:25 000**