Uchwała Nr ……
Rady Gminy Kołbiel
z dnia …… r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel,

Rada Gminy Kołbiel uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjętego Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r. i Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiąca tekst ujednolicony;
2) załącznik nr 2 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiąca rysunek ujednolicony w skali 1:10 000;
3) załącznik nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiąca rysunek ujednolicony w skali 1:10 000;
4) załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Kołbiel oraz www.kolbiel.pl.

WÓJT GMINY KOŁBIEL

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/289/2018
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 23 marca 2018 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr X/70/2015
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 17 listopada 2015 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVIII/310/2018
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 28 maja 2018 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr …….
Rady Gminy Kołbiel
z dnia …… r.

ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL

– TEKST UJEDNOLICONY –

KOŁBIEL ~~*2015*~~ ~~*2018*~~ *2022*

NAZWA OPRACOWANIA:

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel

ZLECENIODAWCA**:**

Gmina Kołbiel

WYKONAWCA:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa, ul. Kordeckiego 20
tel./fax 22 870 42 62, 22 870 42 74
www.budplan.net, e-mail: kontakt@budplan.net
BGKII O/Wwa 74113010200300000000035599
NIP 527-11-07-422, REGON 011909443
KRS 0000103293, K.Z. 50 000,00 PLN

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

zagospodarowanie przestrzenne: mgr inż. Mariusz Ciesielski
mgr inż. Anita Najdyhor
inż. Monika Nasiłowska
mgr Ewelina Skirzyńska

środowisko przyrodnicze: mgr inż. Izabela Bielowska
mgr inż. Małgorzata Kopka

komunikacja: inż. Monika Nasiłowska

infrastruktura techniczna: mgr inż. Tomasz Jedynak

Wykonawca zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr ……. Rady Gminy Kołbiel z dnia …… r. :

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa, ul. Kordeckiego 20

główny projektant: *mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak*

zespół autorski: *mgr inż. Natalia Andraszek*
mgr inż. Aleksandra Radawiec
mgr inż. Izabela Bielowska
inż. Kamil Suchożebski
inż. Agnieszka Szaniawska

ELEMENTY OPRACOWANIA STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY RADY GMINY KOŁBIEL W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL

Następujące elementy opracowania pt.: „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel" stanowią załączniki do Uchwały Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r.

Załącznik nr 1 – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 2 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiąca rysunek w skali 1:10 000

Załącznik nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiąca rysunek w skali 1:10 000

Załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem zielonym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem niebieskim i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem pomarańczowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel Uchwałą Nr ……. Rady Gminy Kołbiel z dnia …… r.

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWA, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL ... 10
II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ... 13
II.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju ... 13
II.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ... 14
III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU LOKALNYM ... 19
III.1. Plan rozwoju lokalnego ... 19
III.2. Plany odnowy miejscowości ... 19
IV. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE JEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ ... 20
IV.1. Położenie i charakterystyka ... 20
IV.2. Zarys historii i przemian struktury przestrzennej gminy ... 23
IV.3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy ... 26
IV.4. Demografia ... 30
IV.5. Zasoby mieszkaniowe ... 35
IV.6. Usługi publiczne ... 36
IV.7. Gospodarka ... 39
IV.8. Rolnictwo i leśnictwo ... 42
IV.9. Kultura i sport ... 43
IV.10. Turystyka ... 45
V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ... 46
V.1. Rzeźba terenu ... 46
V.2. Budowa geologiczna ... 47
V.3. Złoża surowców naturalnych ... 47
V.4. Gleby ... 48
V.5. Wody powierzchniowe ... 49
V.6. Wody podziemne ... 49
V.7. Warunki klimatyczne ... 50
V.8. Szata roślinna ... 52
V.9. Ochrona przyrody i krajobrazu ... 53
V.10. Powiązania ekologiczne ... 57
V.11. Zagrożenia środowiska przyrodniczego ... 58
VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ... 59
VI.1. Zasoby dziedzictwa kulturowego ... 59
VI.1.1. Zespoły pałacowo-parkowe ... 61
VI.1.2. Kościoły zabytkowe ... 63
VI.2. Zasoby archeologiczne ... 65
VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMU KOMUNIKACJI ... 68
VII.1. Układ drogowo-uliczny oraz kolejowy ... 68
VII.2. Analiza ruchu ... 73
VII.3. Układ komunikacji zbiorowej ... 73
VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 74
VIII.1. Zaopatrzenie w wodę ... 74
VIII.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych ... 74

VIII.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną ... 76
VIII.4. Zaopatrzenie w gaz ... 76
VIII.5. Gospodarka odpadami ... 78
VIII.6. Ciepłownictwo ... 78
VIII.7. Energia odnawialna ... 78
VIII.8. Telekomunikacja ... 78
IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ... 79
IX.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ... 79
IX.2. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiadujących z gminą Kołbiel ... 80
IX.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ... 82
IX.4. Pozwolenia na budowę ... 87
X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY ... 90
XI. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA ... 91
XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY ... 92
XII.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne ... 92
XII.2. Prognozy demograficzne ... 97
XII.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę ... 101
XII.4. Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy ... 123
XII.5. Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy ... 126
XII.6. Podsumowanie ... 127
XIII. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY KOŁBIEL ... 132
XIV. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW ... 137
XV. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ... 159
XVI. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ... 159
XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu ... 159
XV.2. Polityka eksploatacji surowców i rekultywacji ... 162
XV.3. Polityka ochrony gleb ... 163
XV.4. Polityka ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ... 163
XV.5. Polityka ochrony powietrza atmosferycznego i ochrony przed hałasem ... 164
XV.6. Polityka ochrony terenów leśnych ... 165
XVII. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ... 166
XVI.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego ... 166
XVI.2. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych ... 170
XVIII. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI ... 170
XIX. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI ... 171
XVIII.1. Układ drogowo-uliczny oraz kolejowy ... 171
XVIII.2. Zasady kształtowania parametrów sieci drogowo-ulicznej ... 173
XX. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ... 176
XIX.1. Zaopatrzenie w wodę ... 176
XIX.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych ... 176
XIX.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną ... 177

XIX.4. Zaopatrzenie w gaz 178
XIX.5. Gospodarka odpadami 178
XIX.6. Ciepłownictwo 179
XIX.7. Telekomunikacja 179
XXI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM 180
XXII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM 181
XXIII. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 181
XXIV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 182
XXV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 182
XXVI. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ... 183
XXVII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 184
XXVIII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY 185
XXIX. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH 185
XXX. OBSZARY WYMAGAJCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI 185
XXXI. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI 186
XXXII. OBSZARY ZDEGRADOWANE 186
XXXIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH 186
XXXIV. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ 186
XXXV. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH 187
XXXVI. LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M^2 188
XXXVII. INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM 188
XXXVIII. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. 189
XXXIX. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM 190

I. PODSTAWA, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL

Podstawę sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbiel stanowi Uchwała Nr XVI/93/2012 Rady Gminy Kołbiel z dnia 20 kwietnia 2012 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Niniejszy projekt jest realizacją tej uchwały.

Zgodnie z powyższą uchwałą zmiana studium ma obejmować teren zawarty w granicach administracyjnych gminy Kołbiel. Zmiana dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel przyjętego Uchwałą Nr XIII/78/2008 Rady Gminy Kołbiel z dnia 29 lutego 2008 roku.

Zmian w studium dokonano w zakresie aktualizacji części dotyczącej uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Rysunek zmiany studium został uzupełniony o nowo wyznaczone tereny inwestycyjne wynikające z napływających wniosków osób prywatnych oraz zaobserwowanego zapotrzebowania w gminie Kołbiel na tereny o danej funkcji. Ponadto w studium został wyznaczony obszar przeznaczony pod realizację inwestycji polegającej na budowie obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 50 oraz inwestycji polegającej na budowie drogi ekspresowej S17 i węzła komunikacyjnego dróg krajowych nr 50 i nr 17.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jednak ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4 „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych", a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium..."

Cytowana ustawa podnosi, więc znacznie rangę studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego w stosunku do zapisu ustawy z 1994 roku, według której wymagano jedynie spójności pomiędzy studium, a planem miejscowym.

Zasadność dokonania zmiany studium wynika z:

1. wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
2. wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3. potrzeby posiadania przez Radę Gminy aktualnej wersji studium, służącej, jako podstawa do opracowywania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy lub jej fragmentów w zgodności z aktualną wersją studium.

Na podstawie Uchwały Nr XXVI/195/2017 z dnia 19 maja 2017 Rada Gminy Kołbiel przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel dla dwóch terenów w obrębie geodezyjnym Rudno. Granice obszaru objętego zmianą studium zostały oznaczone na rysunkach studium. Zmiana dotyczy wprowadzenia nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

Na podstawie Uchwały Nr XXVII/203/2017 z dnia 22 czerwca 2017 Rada Gminy Kołbiel przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel dla dwóch terenów w obrębach geodezyjnych Człekówka i Skorupy. Granice obszaru

objętego zmianą studium zostały oznaczone na rysunkach studium. Zmiana dotyczy wprowadzenia nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

Na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r. Rada Gminy Kołbiel przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel dla dwóch terenów w obrębach geodezyjnych Nowa Wieś i Rudzienko. Granice obszaru objętego zmianą studium zostały oznaczone na rysunkach studium. Zmiana dotyczy wprowadzenia nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, terenu zabudowy usługowej, terenu lasu oraz korekty granic terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Na obszarze niniejszej zmiany studium, w granicy wyznaczonych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz terenu zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrowni fotowoltaicznych.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

II.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju

Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju stanowi podstawę systemu aktów planistycznych kraju, tym samym będąc najważniejszym dokumentem strategicznym kształtującym politykę przestrzenną kraju, sporządzanym obligatoryjnie dla całego jego obszaru.

Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, przyjęta w grudniu 2011 roku, definiuje wizję Polski w 2030 roku, jako kraju o ugruntowanych warunkach trwałego i zrównoważonego rozwoju, dobrze zagospodarowanego, sprawnie zarządzanego i bezpiecznego. Stan ten ma być rezultatem procesów gospodarczych, społecznych, przestrzennych oraz cywilizacyjnych. Cechą kraju ma być spójność społeczno-gospodarcza i terytorialna – silne regiony, których rozwój oparty będzie na endogenicznym potencjale i przewagach konkurencyjnych, kreować mają ogólnokrajowe impulsy rozwojowe, przyczyniając się do osiągania celów ogólnych polityki regionalnej i przestrzennej.

Wizja Polski w 2030 r. opiera się na pięciu pożądanych cechach przestrzeni: konkurencyjności i innowacyjności, spójności wewnętrznej, bogactwie i różnorodności biologicznej, bezpieczeństwie oraz na ładzie przestrzennym.

Obszar województwa mazowieckiego w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju jest charakteryzowany jako unikatowy ze względu na lokalizację stolicy. Wynikają z tego nadzwyczajne szanse dla rozwoju tej części Polski i szczególne zadania dla polityki zagospodarowania przestrzennego. Cechą charakterystyczną, a jednocześnie problemem tego obszaru, są głębokie różnice w poziomie rozwoju gospodarczego i poziomie życia ludności między aglomeracją warszawską, a większością pozostałych obszarów województwa.

W dokumencie wyrażającym politykę przestrzenną państwa wskazano Warszawę jako metropolię o znaczeniu europejskim. Metropolia stołeczna w otwartym na przyszłość systemie będzie głównym ogniwem dynamizującym przekształcenia strukturalne polskiej przestrzeni w najbliższym otoczeniu Warszawy.

Zwrócono uwagę na potrzebę rozwoju wielofunkcyjnego miast województwa mazowieckiego jako ośrodków równoważenia rozwoju zapewniających pełny wachlarz usług dla ludności i obszarów stanowiących ich zaplecze. Podkreślono istotną wagę warszawskiego węzła transportowego, konieczność jego modernizacji i rozbudowy w oparciu o korytarze transportowe pasm przyspieszonego rozwoju o znaczeniu europejskim, krajowym i międzyregionalnym.

Dla zwiększenia mobilności przestrzennej mieszkańców obszarów wiejskich, w tym gminy Kołbiel, niezbędne jest skoordynowanie na poziomie planowania rozwoju infrastruktury transportowej na szczeblu regionalnym, powiatowym i gminnym, utrzymanie oraz tworzenie nowych połączeń drogowych, kolejowych, wzmocnienie regionalnego transportu w relacjach zamiejskich, umożliwiającego bezpośrednie powiązanie z obszarem metropolitalnym przyległych obszarów wiejskich. Należy tworzyć powiązania lokalnej sieci drogowej z siecią dróg krajowych, ekspresowych i autostrad oraz wspierać tworzenie infrastruktury i rozbudowę węzłów przesiadkowych transportu kołowego i kolejowego na obszarach wiejskich. Ponadto należy podwyższyć atrakcyjność obszarów wiejskich poprzez wyznaczanie miejsc lokowania inwestycji gospodarczych, w szczególności dzięki skoordynowaniu lokalnych i regionalnych inwestycji infrastrukturalnych z budową sieci dróg.

W województwie mazowieckim wskazano na potrzebę aktywizacji, modernizacji i restrukturyzacji rolnictwa, zwiększenia mobilności przestrzennej i zawodowej poprzez powstawanie pozarolniczych miejsc pracy na lokalnych rynkach pracy oraz zwiększenia jakości zasobów ludzkich. Wiąże się to z ułatwieniem dostępu do usług świadczonych poprzez ośrodki lokalne i wyższego rzędu. Znacznym przemianom powinna podlegać struktura agrarna obszarów o rozdrobnionym rolnictwie, zmniejszeniu powinien ulec udział rolnictwa na rzecz udziału innych gałęzi gospodarki w szczególności wielobranżowych usług.

Stan i jakość środowiska przyrodniczego w bardzo istotny sposób wpływają na stan i perspektywy rozwoju przestrzennego kraju i poszczególnych regionów województwa mazowieckiego. Planowanie przestrzenne, uwzględniając wzajemne relacje komponentów środowiska, oddziałuje na procesy zarządzania zasobami przyrody ożywionej i krajobrazu, czym przyczynia się do zmniejszenia izolacji siedlisk oraz stabilizacji ekosystemów ważnych dla zachowania istotnych w skali kontynentu polskich obszarów przyrodniczo cennych np. Kampinoski Park Narodowy, dolina Wisły z dopływami, Mazowiecki Park Krajobrazowy. Przekształcenia obszarów wiejskich związane z rozwojem społeczno-gospodarczym powinny uwzględniać zachowanie bogactwa przyrodniczego użytków rolnych i lasów stanowiących bezpośrednie otoczenie korytarzy ekologicznych i obszarów chronionych. Część z tych obszarów jest zapleczem rekreacyjnym Warszawy, zapewniając łączność funkcjonalną i przestrzenną między zorganizowanymi terenami zieleni, a obszarami cennymi przyrodniczo, zmniejszając jednocześnie presję spowodowaną przez urbanizację obszarów wiejskich sąsiadujących bezpośrednio z aglomeracją warszawską.

II.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 7 lipca 2014 r. Jest to podstawowy dokument wyznaczający cele i kierunki rozwoju regionu w układzie przestrzennym. Dokument zawiera uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rozwoju województwa mazowieckiego, cele oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego, w tym inwestycje celu publicznego o charakterze ponadlokalnym. Jest zgodny z Koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju i Strategią rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2020 uchwaloną przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 29 maja 2006 r.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa nie ma rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący, ponieważ:

1. jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin,
2. w planie zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęto, że zadaniem polityki rozwoju, w tym polityki przestrzennej województwa mazowieckiego, jest dążenie do zmniejszania rozpiętości wewnątrzregionalnych, przy jednoczesnym podnoszeniu wzrostu konkurencyjności regionu, tworzenie ładu przestrzennego, równoważąc kryteria efektywności i równości.

Plan przyjmuje zasadę zrównoważonego rozwoju województwa, rozumianego jako taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania podstawowych potrzeb zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Wprowadzono następujące zasady rozwoju i zagospodarowania przestrzennego:

- zasada racjonalności,
- zasada wielofunkcyjności struktur przestrzennych województwa,
- zasada spójności i ciągłości (przestrzennej i funkcjonalnej),
- zasada preferencji regeneracji,
- zasada kompensacji przyrodniczej,
- zasada przezorności ekologicznej,
- zasada komplementarności ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazu,
- zasada oszczędnego wykorzystania energii i ograniczania powstawania odpadów,
- zasada oszczędnego wykorzystania wody i zwiększania retencyjności,
- zasada strefowania i wyznaczania obszarów problemowych i funkcjonalnych,
- zasada ograniczania kolizji przestrzennych i konfliktów społecznych.

Główne cele rozwoju województwa mazowieckiego obejmują:

a) przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego,
b) podwyższenie konkurencyjności przestrzeni województwa mazowieckiego zarówno w ośrodkach miejskich jak i obszarów wiejskich,
c) poprawa spójności terytorialnej województwa mazowieckiego, będąca również podstawowym warunkiem procesów rozprzestrzeniania się rozwoju i wzrostu konkurencyjności,
d) poprawa dostępności Warszawy, ośrodków regionalnych i subregionalnych oraz miast powiatowych decydujących o wielofunkcyjnym potencjale rozwoju województwa,
e) kształtowanie struktur przestrzennych zapewniających poprawę i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych województwa,
f) zwiększanie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur wspierających obronność państwa.

Gmina Kołbiel zlokalizowana jest w zasięgu „zielonego pierścienia" wokół Warszawy, przez gminę przebiega droga krajowa nr 50, która stanowi „Dużą Obwodnicę Warszawy". Większe ośrodki osadnicze położone na jej trasie (m.in. ośrodek wzmacniający Mińsk Mazowiecki) mają wspierać w rozwoju pozostałe miejscowości. Kierunki rozwoju wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego w odniesieniu do gminy Kołbiel obejmują m.in.:

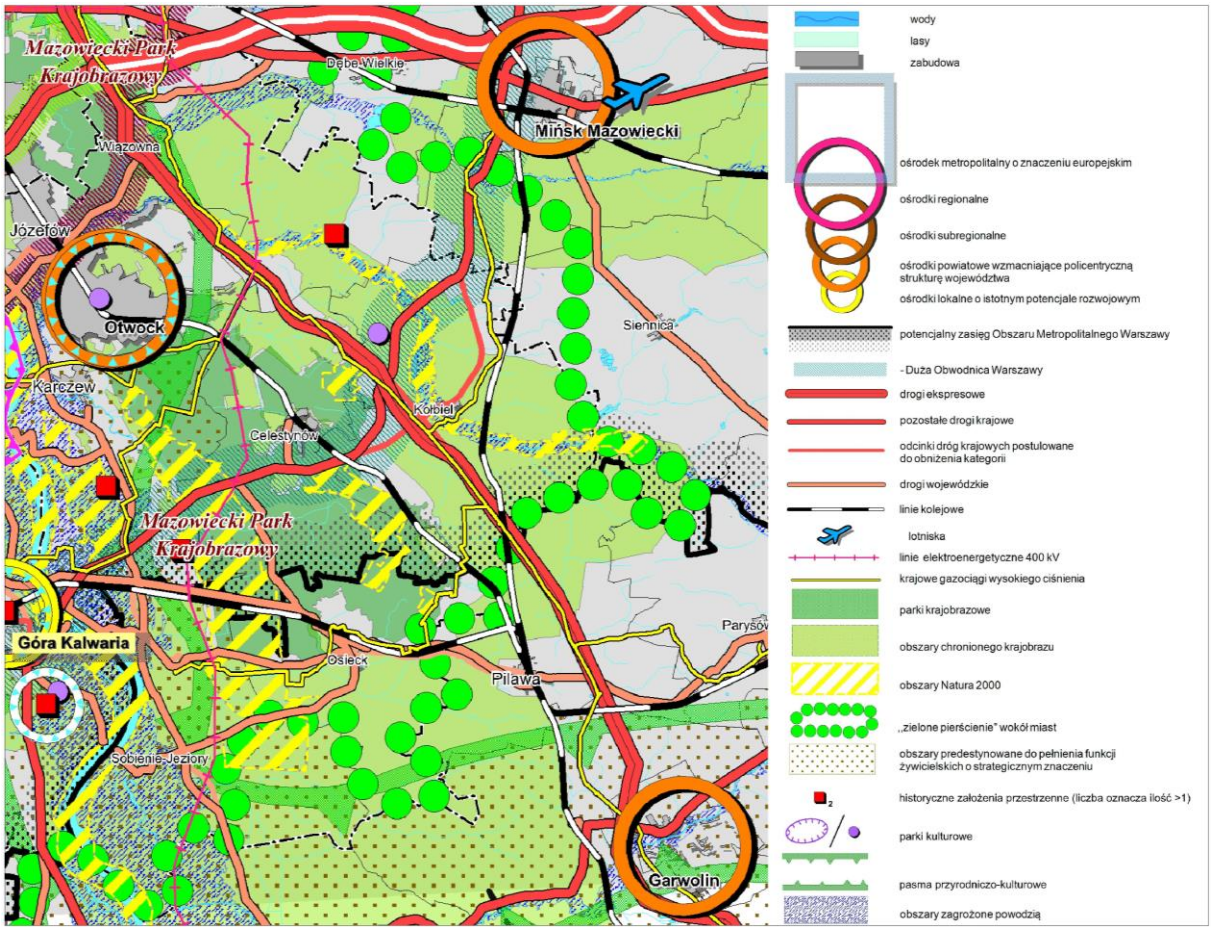
- budowę drogi ekspresowej S17 na odcinku Warszawa (węzeł Zakręt)–Garwolin, budowę obwodnicy miejscowości Kołbiel w ciągu drogi krajowej nr 50 w parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego – w ramach wzmacniania systemu powiązań drogowych, jako element strategicznego układu budowy dróg w województwie mazowieckim,

– modernizację linii kolejowej nr 7 na odcinku Otwock–Lublin oraz nr 13, 513 na odcinku Krusze/Tłuszcz–Pilawa, w ramach rozwoju transportu kolejowego,

– rozbudowę gazociągu przesyłowego Wronów–Rembelszczyzna, w ramach inwestycji strategicznych z zakresu systemu gazowniczego,

– postulowany Park Kulturowy Folkloru Kołbielskiego – w ramach zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego regionu, tożsamości kulturowej i walorów tradycyjnego krajobrazu.

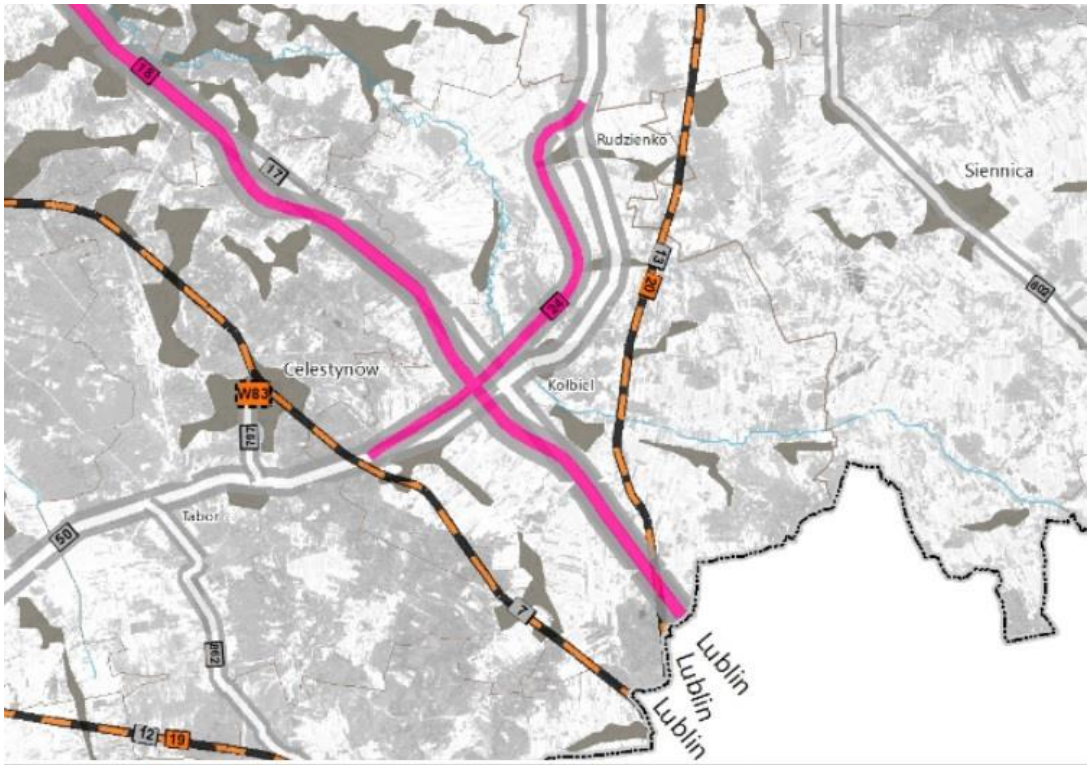
Rysunek 1. Wyrys z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego – mapa Kierunki zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjęty uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 roku.

Dla zmiany studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., dokumentem obowiązującym jest „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego" przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. Obszar gminy Kołbiel został zaliczony do miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (MOFW). Wewnętrzny układu osadniczy w MOFW ma być kształtowany w sposób zintegrowany zgodnie z kierunkami działań, określonymi w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030 (SRWM 2030), poprzez wzmocnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju ośrodków lokalnych. Wyznaczone działania dotyczą m.in. rozwoju systemów transportowych i sieci infrastruktury technicznej, kontrolowania procesów suburbanizacji, ochrony środowiska, zasobów przyrody, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego, a także zapewnienia bezpieczeństwa.

Rysunek 2. *Wyrys z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego – Załącznik nr 5. Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy. Planowane inwestycje.*

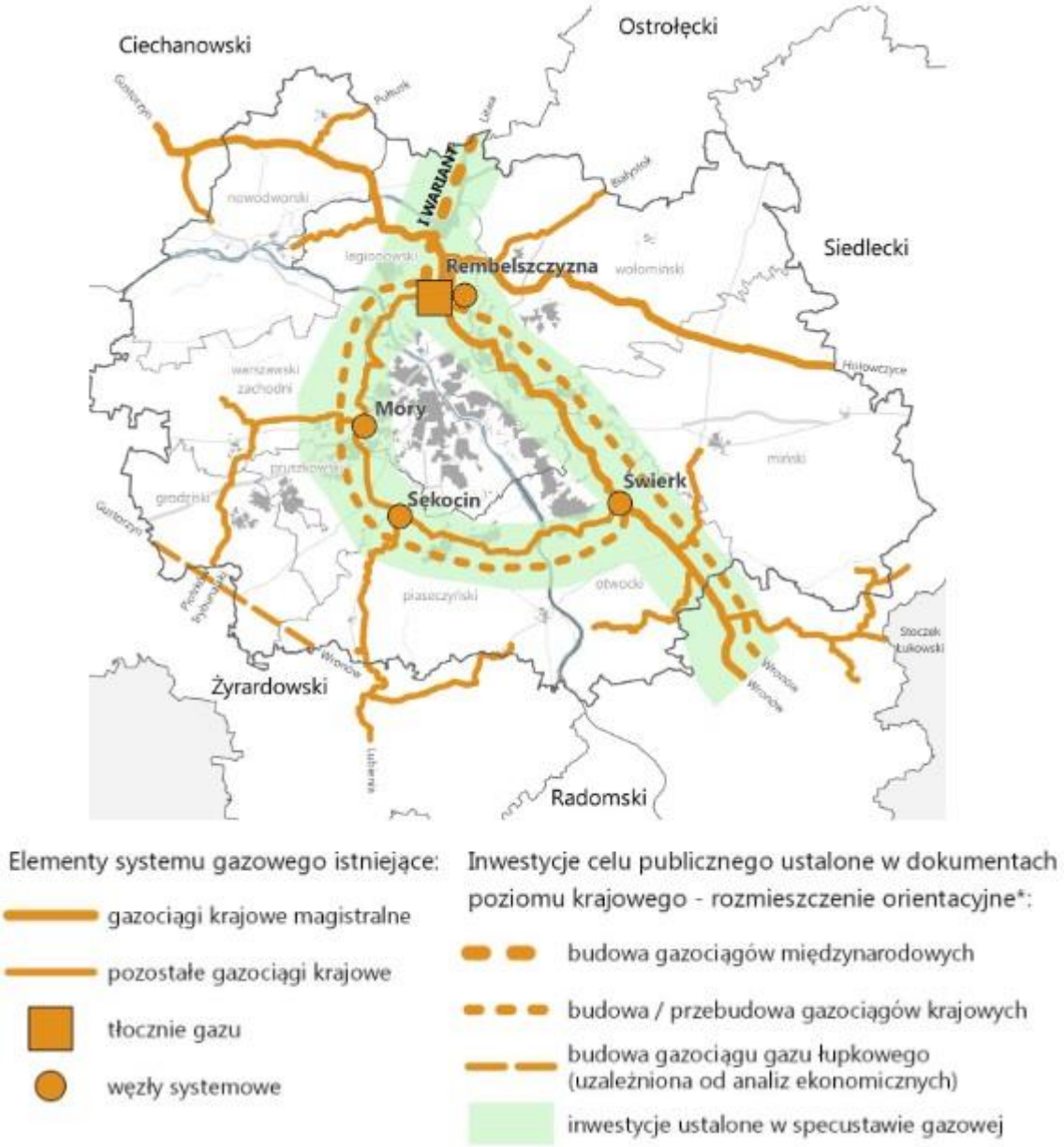


Infrastruktura istniejąca		Inwestycje celu publicznego		Postulaty
		Przebudowa/ rozbudowa	Budowa	
Drogi krajowe				
klasa techniczna A	A2		1	
klasa techniczna S	S2	1	1	
klasa techniczna GP, G	2	1	1	
Linie kolejowe				
normalnotorowe	1	1 1 / K1 K1	1 / K1 K1	/ K
wąskotorowe				

Źródło: „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego" przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r.

W zakresie systemu gazowego wysokiego ciśnienia, Plan MOFW uwzględnia inwestycje celu publicznego ustalone w dokumentach poziomu krajowego, w tym rozbudowę gazociągu Wronów – Rembelszczyzna, który przechodzi przez obszar zmiany studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r.

Rysunek 3. *Wyrys z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego – Ryc. 44. System gazowy wysokiego ciśnienia MOFW.*



Źródło: „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego" przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r.

W „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego" wyznaczono także inne zadania i kierunki działań, w tym przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczania gruntów rolnych na inne cele.

Dla zmiany studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022r., dokumentem obowiązującym jest „Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+", przyjęta przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 72/22 z dnia 24 maja 2022 r. Wizja rozwoju województwa została sformułowana jako: „Mazowsze z Warszawą, Warszawa ku Europie", która ma zostać spełniona poprzez osiągnięcie celu głównego: „Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwały i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu

zasobów środowiska." Strategia zakłada wzmocnienie pozycji Warszawy wśród metropolii Europy, przy jednoczesnym zwiększeniu dynamiki rozwoju ośrodków subregionalnych i budowaniu ich roli jako centrów rozwoju w podregionach, powiązanych funkcjonalnie z otaczającymi obszarami.

III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU LOKALNYM

III.1. Plan rozwoju lokalnego

Plan rozwoju lokalnego gminy Kołbiel został przyjęty uchwałą nr XIII/77/2008 Rady Gminy Kołbiel z dnia 29 lutego 2008 r. Plan Rozwoju Lokalnego jest kompleksowym dokumentem określającym strategię społeczno-gospodarczą Gminy Kołbiel na lata 2007 - 2013, a także wskazuje planowane działania w latach późniejszych. W dokumencie została przedstawiona aktualna sytuacja społeczno-gospodarcza na obszarze objętym wdrażaniem planu, zadania mające na celu poprawę sytuacji panującej w gminie wraz z określeniem planu wdrażania tych zadań oraz ich finansowaniem.

Wyznaczone w ramach Planu Rozwoju Gminy cele to:

- rozwój zasobów ludzkich
  - powiększenie zdolności gminy do utrzymania i tworzenia nowych miejsc pracy, zachęcenia do nowych inwestycji, wzrostu wartości zasobów gminy oraz rozwinięcia bazy gospodarczej,
  - zwiększenie i poprawa jakości dostępu do informacji na rzecz przedsiębiorstw i mieszkańców z wykorzystaniem nowoczesnych technologii teleinformatycznych,
  - dostosowanie oferty edukacyjnej szkół do potrzeb rynku pracy.
- rozwój infrastruktury technicznej
  - budowa i modernizacja infrastruktury technicznej w zakresie: kanalizacji, wodociągów, oczyszczalni, dróg i chodników oraz modernizacja kotłowni.
- rozwój obszarów wiejskich
  - poprawa warunków i jakości życia ludności zamieszkałej na obszarach wiejskich.
- poprawa stanu środowiska naturalnego, warunków życia mieszkańców i bezpieczeństwa publicznego
  - zagospodarowanie terenów zdegradowanych,
  - poprawa warunków mieszkaniowych,
  - przeciwdziałanie patologiom społecznym.

III.2. Plany odnowy miejscowości

Plany odnowy miejscowości zostały opracowane dla 8 miejscowości gminy Kołbiel - Rudzienko, Lubice, Oleksin, Sępochów, Sufczyn, Człekówka, Gadka, Kąty. Dokumenty zostały sporządzone na lata 2010 – 2017. Ich przedmiotem jest stworzenie długofalowej strategii rozwoju miejscowości i wskazanie działań, które wpłyną na poprawę jakości życia na wsi oraz przyczynią się do zaspokojenia podstawowych potrzeb społecznych i kulturalnych mieszkańców wsi.

Celem opracowania planu odnowy, dla wyszczególnionych wyżej miejscowości jest:

- podniesienie standardu życia i pracy na wsi,
- zaspokojenie podstawowych potrzeb społecznych i kulturalnych,
- budowa infrastruktury,
- podniesienie atrakcyjności turystycznej,
- określenie kierunku rozwoju miejscowości.

Dokument obejmuje analizy zasobów sołectwa, porównania korzystnych i niekorzystnych cech wewnętrznych wsi oraz potencjalnych szans i zagrożeń występujących w otoczeniu, wizji rozwoju wsi wraz z jej priorytetami i projektami rozwojowymi. Ma on służyć pełnemu wykorzystaniu istniejącego potencjału i szans rozwojowych, w tym dostępu do środków unijnych i funduszy rządowych.

Cele strategiczne przyjęte w planach odnowy miejscowości mają na celu rozwój wsi w taki sposób, aby w 2017 roku stała się ona „**miejscem współpracy społeczności lokalnej, godnego życia, odpoczynku i rekreacji, atrakcyjnym dla turystów, przy wykorzystaniu wszystkich swoich walorów i potencjału.”**

W związku z określoną wizją miejscowości na rok 2017, dla każdej z nich, zostały określone ogólne cele strategiczne, do których należą między innymi:

- poprawa jakości życia na wsi,
- poprawa stanu infrastruktury drogowej,
- budowa kanalizacji,
- zwiększenie stopnia zaangażowania mieszkańców w sprawy wsi,
- kultywowanie tradycji społeczności lokalnych – kultywowanie kultury kołbielskiej,
- wzrost integracji społecznej,
- wzrost zainteresowania turystyką na wsi, rozwój agroturystyki, poprawa atrakcyjności wsi pod względem turystycznym,
- poprawa wizerunku i estetyki miejscowości,
- poprawa stopnia bezpieczeństwa na wsi,
- przeciwdziałanie patologiom społecznym.

IV. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE JEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ

IV.1. Położenie i charakterystyka

Gmina Kołbiel jest gminą wiejską, położoną w środkowej części województwa mazowieckiego, w powiecie otwockim, przylegając do jego wschodniej granicy. Graniczy od północy z gminą Wiązowna i Mińsk Mazowiecki, od wschodu z gminą Siennica, od południowego wschodu z gminą Pilawa, od południowego-zachodu z gminą Osieck oraz od zachodu z gminą Celestynów. Powierzchnia gminy wynosząca 106 km^2 stanowi około 17% powierzchni powiatu otwockiego.

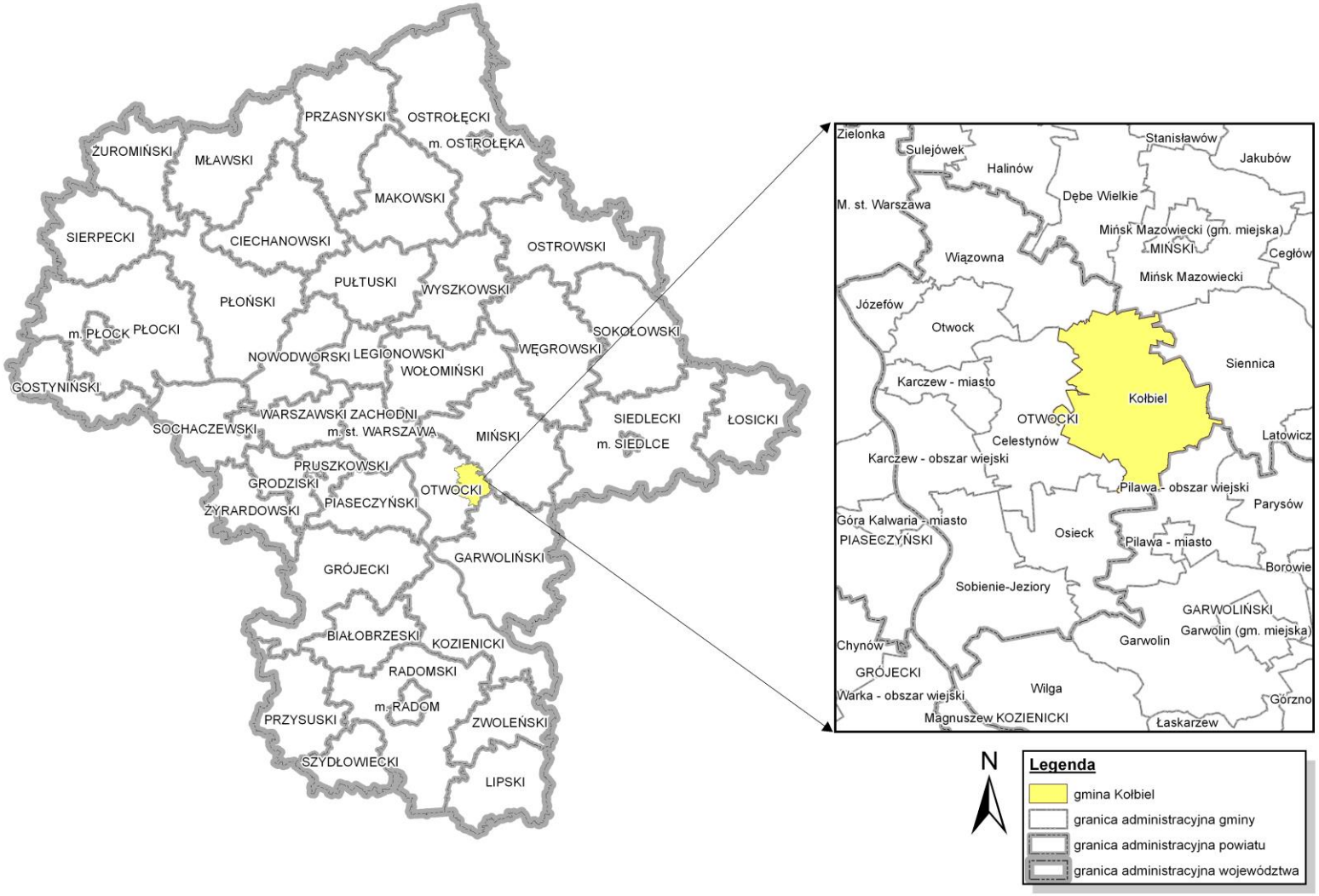
W centralnej części gminy położona jest wieś Kołbiel stanowiąca lokalny ośrodek usługowy oraz siedzibę władz administracyjnych gminy. Miejscowość leży w odległości 40 km od śródmieścia

Warszawy. W promieniu 15 km od wsi znajdują się mniejsze miasta: od północno – zachodniej strony ośrodek powiatowy Otwock, natomiast od północy Mińsk Mazowiecki.

Pozostałe miejscowości (sołectwa) to: Antoninek, Bocian, Borków, Chrosna, Chrząszczówka, Człekówka, Dobrzyniec, Gadka, Głupianka, Gózd, Karpiska, Kąty, Lubice, Nowa Wieś, Oleksin, Podgórzno, Radachówka, Rudno, Rudzienko, Sępochów, Skorupy, Siwianka, Sufczyn, Stara Wieś Druga, Teresin, Władzin i Wola Sufczyńska.

Atutem gminy jest położenie na przecięciu istotnych traktów komunikacyjnych. Przez jej obszar przebiegają drogi krajowe nr 17 i nr 50. Pierwszy szlak relacji Warszawa – Lublin – Zamość – Hrebenne – granica państwa łączy stolicę kraju z polsko – ukraińskim przejściem granicznym. Droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów – Sochaczew – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Ostrów Mazowiecka pełni głównie funkcję tranzytowej obwodnicy Warszawy. Oba odcinki obsługują w dużej mierze ruch międzynarodowy. Ponadto transport kolejowy zapewnia towarowa linia kolejowa Krusze – Mińsk Mazowiecki – Pilawa oraz pasażerska linia kolejowa Warszawa – Pilawa – Dęblin – Lublin.

Rysunek 4. Położenie gminy Kołbiel na tle województwa mazowieckiego i powiatu otwockiego.



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 5. Podział gminy na sołectwa.

Źródło: opracowanie własne.

IV.2. Zarys historii i przemian struktury przestrzennej gminy

Pierwsza historyczna wzmianka o gminnej miejscowości Kołbiel pochodzi z roku 1407, kiedy to na tym terenie powstał kościół. Obiekt został zbudowany i założony przez ówczesnych właścicieli – ród Kolibielskich herbu Jasieńczyk, należących do drobnej szlachty. Na mocy erekcji z 1422 roku ustanowiona została parafia, w skład której wchodziło kilka okolicznych wsi. W związku z budową kościoła parafialnego można wnioskować, iż Kołbiel na początku XV wieku musiała być dość dużą osadą. Nazwa osady pochodzi od słowa „kołbiel", oznaczającego grząskie bagno lub bagniste jezioro.

W XVI wieku została z niej wydzielona parafia Glinianka, a w okresie międzywojennym - parafia Celestynów. Kołbiel była wtedy wsią szlachecką, wchodzącą w obręb Ziemi Czerskiej i leżącą przy historycznym szlaku z Czerska do Liwu. W roku 1526 obszar Księstwa Mazowieckiego włączony został do Królestwa Polskiego, w wyniku naturalnego wygaśnięcia linii książęcych rodów. Dzięki zainicjowaniu reformy administracyjnej, nowo powstałe Województwo Mazowieckie objęło swym zasięgiem ziemię czerską, a okolice Kołbieli weszły w skład powiatu czerskiego.

Rok 1532 był dla miejscowości i okolic swoistym awansem oraz zapoczątkował okres stabilnego rozwoju gospodarczego. W dzień oczyszczenia Św. Maryi 2 lutego 1532 r. w stołecznym mieście Krakowie przywilejem królewskim Zygmunt I podniósł wieś Kołbiel do rzędu miast. Na mocy tego przywileju ustanowiono tu dwa jarmarki rocznie i jeden targ tygodniowo, w soboty. Były to lata najbujniejszego rozwoju i rozkwitu miasta. Ustalenia te kontynuowali kolejni królowie – Zygmunt III Waza i Jan Kazimierz, sukcesywnie podnosząc częstotliwość jarmarków oraz ich rangę.

W 1660 r. wszystkie części miasta należały do Franciszka Wojciecha Grabianki herbu Leszczyc. Kołbiel funkcjonowała jako poważny ośrodek rzemieślniczy, a miejscowa ludność trudniła się głównie rolnictwem, rzemiosłem oraz drobnym handlem. Z uwagi na fakt, iż rejon Kołbieli stanowiła bujna puszcza, istotne znaczenie gospodarcze zyskał również wyrób i obróbka drewna. W miejscowości, która rozprzestrzeniała się w dolinie rzeki Świder, działała m.in. szkoła zainicjowana przez Jana z Zakroczymia i niewielki szpital. Struktura osadnicza miejscowości skupiała się wokół drewnianego kościoła, który stanowił jej centralny punkt, a wokół miejscowości powstawały liczne folwarki ziemskie.

Rozkwit osady targowej zburzył dopiero okres potopu szwedzkiego. Liczne działania zbrojne znacznie zahamowały rozwój i spowodowały spustoszenia osadnicze w Kołbieli. Na taki przebieg wydarzeń duży wpływ miała bliska lokalizacja Warszawy i związane z tym nasilone przemieszczenia armii. Wojna północna w początkach XVIII w. i Insurekcja Kościuszkowska w roku 1794 przyczyniły się do jeszcze większych zniszczeń tych ziem. W wyniku III Rozbioru Polski, Kołbiel i ziemie leżące wokół niej należały do Austrii, a po Kongresie Wiedeńskim miasto i ziemie przeszły pod zabór rosyjski.

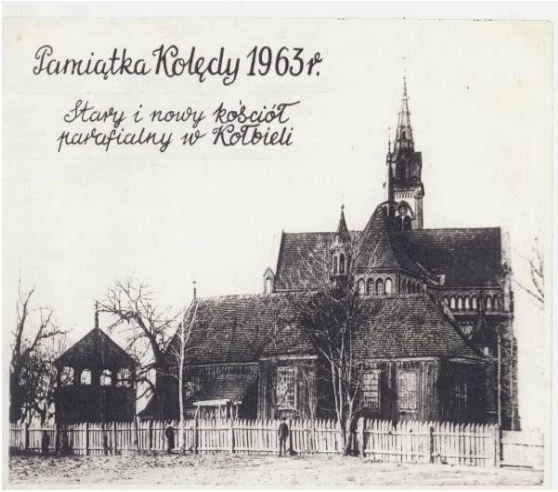
Ucisk polityki carskiej wywołał wybuch powstania styczniowego w 1863 roku, a lesisty charakter okolic sprzyjał w organizowaniu kryjówek dla powstańców. Rok później decyzja carska o uwłaszczeniu chłopów, rozpoczęła zmiany w strukturze osadniczej obszarów typowo rolniczych. Rozdzielano szlacheckie obszary folwarczne i przekazywano w użytkowanie chłopom. XIX wiek to okres zmian również w skali miasteczka Kołbiel. Wówczas doszło do podziału osady na dwie charakterystyczne dzielnice: prawobrzeżną, typowo miejską oraz lewobrzeżną o charakterze dworskim – Stara Wieś.

W ostatnich latach XVII wieku właścicielem dzielnic została rodzina Chrzanowskich herbu Korab, a od końca 1922 r. właścicielem został Walenty Markowski herbu Bończa. Walenty Markowski wydzierżawił Kołbiel i Starą Wieś Józefowi Dąbkowskiemu, który figuruje w aktach z 1832 roku jako dziedzic Kołbieli. W latach 1866-1878 Stara Wieś należała do hrabiego Józefa Zamoyskiego, który przyczynił się do rozwoju rolnictwa polskiego. Była to postać niepospolita i jak wszyscy z tego rodu, wielce zasłużona dla kraju. Był współautorem „Encyklopedii Rolnictwa", współzałożycielem Warszawskiego Towarzystwa Kredytowego, organizował Towarzystwo Przemysłowe Lilpop, Rau i Loewenstein. Zabiegał o budowę kolei, min. Nadwiślańskiej Linii Kolejowej. Wśród robotników folwarcznych upowszechniał zasady higieny oraz wprowadził wiele przywilejów socjalnych (dni wolne od pracy, możliwość korzystania z taniego sklepu, apteki). Dzieci robotników folwarcznych były kształcone w zakresie szkoły powszechnej. Hrabia Józef Zamoyski założył też w Kołbieli szkołę zawodową o profilu handlowo-rolniczym dla synów ubogiej szlachty. Ponadto dzięki jego osobie,

Kołbiel zyskała unikalny zabytek, renesansowy pałac w Starej Wsi wykonany wg. projektu Antoniego Marconiego. Z kolej Maurycy Zamoyski był opiekunem parafii Kołbieli. Z jego inicjatywy w 1896 r. sporządzony został akt erekcyjny budowy nowego kościoła, który usytuowano obok istniejącego jeszcze drewnianego kościoła z 1660 roku. Świątynie wybudował ksiądz proboszcz Jan Wasilewski dzięki ofiarom wiernych oraz Maurycego Zamoyskiego. W posiadaniu rodziny Zamoyskich Stara Wieś pozostała do czasów II wojny światowej, po 1945 roku pałac wraz z otoczeniem stał się własnością Gminnej Rady Narodowej w Kołbieli.

1 czerwca 1869r. dekretem carskim Kołbiel straciła prawa miejskie za pomoc uczestnikom powstania styczniowego. Miasto przekształcone zostało w gminę wiejską, w skład, której wchodziło 26 wiosek. Jednakże obniżenie rangi administracyjnej nie wpłynęło znacznie na rozwój gospodarczy regionu. Na początku XX wieku miejscowość zamieszkiwało około 6000 ludzi. Strukturę demograficzną Kołbieli tamtego okresu charakteryzował znaczny udział ludności żydowskiej. Funkcjonowało tu kilkadziesiąt sklepów oraz kilkanaście zakładów rzemieślniczych. Dynamicznie rozwijała się również gałąź rolnicza. Dowodem na wyjątkową przedsiębiorczość lokalnej społeczności chłopskiej jest utworzenie jednej z pierwszych mazowieckich spółdzielni w 1907 r. pod nazwą „Spółka Włościańska". Spółka przetrwała do dnia dzisiejszego i funkcjonuje od 1947 jako GS ”SCH”.

Zdjęcie 1,2. Gmina Kołbiel, zdjęcia wykonane w latach ’60.



Źródło: www.dialektologia.uw.edu.pl

W 1915 roku, podczas I wojny światowej, tereny Kołbieli i okolic zajęły wojska niemieckie wypierając armię carską. Odziały niemieckie stacjonowały tu do czasu wyzwolenia w 1918 r. Pomimo odzyskania niepodległości przez Polskę, Kołbiel w wyniku nasilonych działań zbrojnych uległa niemal całkowitemu zniszczeniu. Wraz z wolną Polską utworzono województwo warszawskie, a Kołbiel znalazła się w powiecie Mińsk Mazowiecki. Gmina Kołbiel w odrodzonej Polsce, zawierała 44 wsi, osad i kolonii. Na rok 1921 gminę zamieszkiwało 7695 osób. Pomimo tragedii jaką przeżyła Kołbiel wraz z ustaniem konfliktu, w okresie międzywojennym miejscowość stabilnie się rozwijała osiągając w 1939 r. liczbę mieszkańców równą 2300.

W wyniku wybuchu II wojny światowej, we wrześniu, odziały wojsk hitlerowskich zajęły Kołbiel. Wieś położona na silnie uczęszczanym szlaku Warszawa – Lublin, podczas wojny poddawana była licznym bombardowaniom. Ponownie atutem gminy okazały się lasy, stanowiące skuteczne schronienie dla wojsk partyzanckich, które ukrywały się wokół bazy zaopatrzeniowej w Kołbieli. Wyzwolenie wsi i okolicznych terenów nastąpiło latem, 30 lipca 1944 roku.

Znakiem odradzania się miejscowości gminnej Kołbiel i okolic jest zorganizowana w 1951 roku wystawa prezentująca osiągnięcia artystyczne w dziedzinie regionalnej sztuki ludowej. W 1958 roku Kołbiel nawiedził niszczycielski w skutkach huragan, który strawił niemal połowę istniejącej tkanki osadniczej. Pomimo fatalnych skutków żywiołu katastrofa ta zmotywowała do budowy murowanych domów i niejako zmieniła oblicze wsi.

Bogactwo kulturowe kołbielszczyzny było przedmiotem zainteresowania Uniwersytetu Warszawskiego, który prowadził badania etnograficzne w latach 60 i 70. Inicjatorem działań była prof. Anna Kutrzeba – Pojnar. Indywidualizm tożsamości kulturowej Kołbieli podkreślany był i szeroko opisywany w licznych publikacjach m.in. „Atlas polskich strojów ludowych" Władysława Kolagi, „Kołbielskie obrazki muzyczne" Tadeusza Krystyniaka czy „Folklor Mazowsza. Mazowsze nad Świdrem oraz Taniec ludowy na Mazowszu", praca pod kierunkiem dr Grażyny Dąbrowskiej.

Od 1999 roku gmina wchodzi w skład powiatu otwockiego. Obecnie Kołbiel jest wsią gminną położoną w dolinie Świdra przy skrzyżowaniu tras Warszawa – Lublin i Ciechanów – Mińsk Mazowiecki. O atrakcyjności regionu decydują zarówno elementy przyrodnicze i zabytkowe, jak również, niestety zanikający, bogaty folklor kołbielski: budownictwo, tkactwo, wycinanki, pieśni i tańce, gawędy regionalne, instrumenty muzyczne, sprzęty domowe oraz kołbielskie stroje ludowe.

IV.3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Kołbiel została ukształtowana w wielowiekowym procesie osadnictwa wiejskiego i związanej z tym uprawy roli. Doliny rzeczne zostały zamienione na użytki zielone, a wykarczowane fragmenty wysoczyzn polodowcowych – zajęte na pola uprawne. Działalność człowieka spowodowała zmiany w krajobrazie. Ukształtowana przez wieki struktura zagospodarowania determinuje w pewnym stopniu dalszy rozwój gospodarczy gminy.

Gmina Kołbiel to teren bardzo atrakcyjny dla rozwoju zabudowy mieszkalnej, na co ma wpływ wiele czynników. Gmina zlokalizowana jest w bliskiej odległości od Warszawy, posiada dobrze rozwinięte sieci dróg oraz sieci infrastruktury technicznej (wszystkie miejscowości gminy posiadają sieć wodociągową). Podstawę obecnego układu przestrzennego gminy tworzą dwie, krzyżujące się ze sobą drogi krajowe – nr 50 i nr 17 oraz linie kolejowe nr 7 i nr 13. Budownictwo mieszkalne w gminie rozwijało się przede wszystkim na potrzeby ludności zamieszkującej teren gminy. Jednakże w ostatnich latach obserwuje się rozwój budownictwa mieszkalnego dla potrzeb ludności nie będącej rdzennymi mieszkańcami gminy, ale zamierzającej się osiedlić na jej terenie (głównie są to osoby pracujące w Warszawie).

Zwarta zabudowa mieszkaniowa występuje głównie w gminnej miejscowości - Kołbiel, gdzie zgrupowana jest zabudowa usług w tym usług publicznych. W Kołbieli zabudowa w zdecydowanej większości ma charakter niskiej zabudowy wolnostojącej, często z usługami w parterze budynków, na niewielkich działkach. W centrum wsi Kołbiel zlokalizowany jest rynek, a w jego południowej części znajduje się zespół kościelny, z kościołem pw. św. Trójcy, wykonanym z czerwonej cegły i stanowiącym dominantę zespołu urbanistycznego, na który składają się układ urbanistyczny rynku i zespół kościoła. Na terenie gminy jedynie we wsi Kołbiel występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, na którą składają się 2 budynki 4-kondygnacyjne.

Zdjęcie 3, 4. Zabudowa wzdłuż drogi krajowej nr 50, ulica 1 Maja w miejscowości Kołbiel.

Źródło: Inwentaryzacja urbanistyczna gminy Kołbiel wykonana w roku 2010, przez Studio Prac Planistycznych, Siedlce.

Zdjęcie 5, 6. Rynek w Kołbieli.

Autor zdjęć: Ewelina Skirzyńska.

Oddalając się od gminnej miejscowości, zabudowa rozluźnia się. We wschodniej części gminy dominuje zabudowa zagrodowa – miejscowości Teresin, Oleksin, Rudzienko, Rudno, Podgórzno, Głupianka, Wola Sufczyńska, Lubice, Kąty, Antoninek. Duże zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym terenów wiejskich obserwować można w zachodniej części gminy, mowa tu między innymi o miejscowościach Bocian, Chrosna, Chrząszczówka, Karpiska. W tych rejonach zabudowa zagrodowa ustępuje miejsca rozwijającej się zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Z kolei zabudowa letniskowa rozwija się na terenie miejscowości Radachówka, wschodniej części Sufczyna, Borków, południowej części Sępochowa, północnej części Siwianki.

Niektóre z miejscowości zlokalizowanych w granicach administracyjnych gminy mają charakter typowych ulicówek, należą do nich między innymi Chrosna, Chrząszczówka, Człekówka, Gózd, Kąty, Oleksin, Skorupy, Stara Wieś II, Teresin, Wola Sufczyńska. Niekorzystnym zjawiskiem jest fakt, iż większość miejscowości wiejskich pozbawiona jest obszaru o charakterze centrum lokalnego z pełnym programem usług podstawowych.

Zdjęcie 7, 8, 9, 10. Zabudowa mieszkaniowa wybranych miejscowości gminy Kołbiel (Bocian, Rudzienko, Chrząszczówka, Gadka).

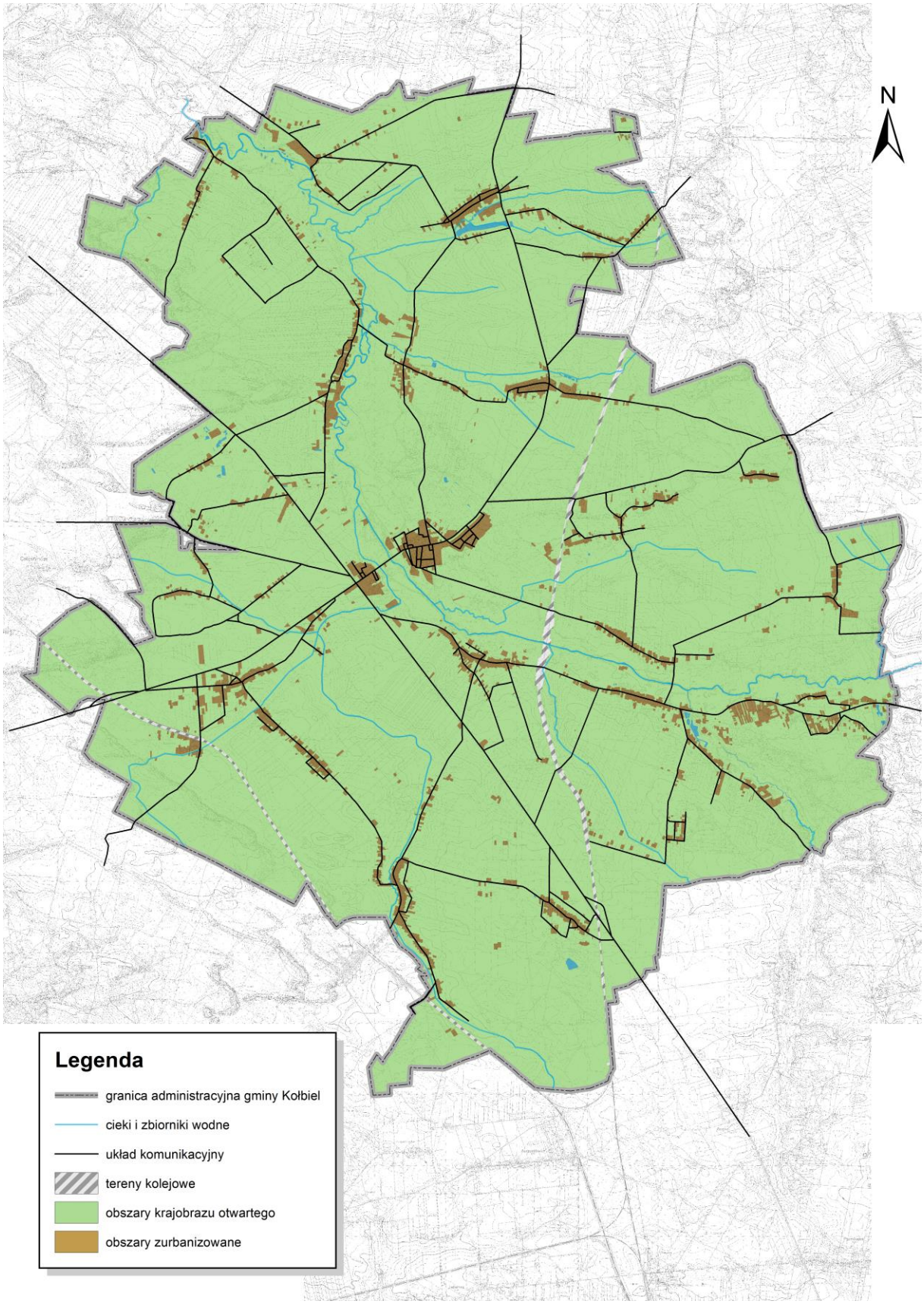
Źródło: Inwentaryzacja urbanistyczna gminy Kołbiel wykonana w roku 2010, przez Studio Prac Planistycznych, Siedlce.

Zdjęcie 11, 12. Zabudowa letniskowa wybranych miejscowości gminy Kołbiel (Radachówka, Sufczyn).

Źródło: Inwentaryzacja urbanistyczna gminy Kołbiel wykonana w roku 2010, przez Studio Prac Planistycznych, Siedlce.

Fragmentem krajobrazu otwartego o kluczowym znaczeniu dla gminy Kołbiel jest objęta ochroną dolina rzeki Świder, która płynie przez środkową część gminy – ze wschodu na północny zachód. Ponadto do obszarów o naturalnym charakterze należy zaliczyć tereny otwarte, które stanowią grunty orne, łąki i pastwiska oraz tereny lasów i zadrzewień. Rozległe obszary wolne od zabudowy stanowią ponad 90% obszaru gminy, natomiast tereny zabudowane stanowią zaledwie 0,5% powierzchni gminy.

Rysunek 6. Struktura przestrzenna gminy – stan obecny.



Źródło: opracowanie własne.

Grunty na obszarze gminy Kołbiel są własnością gminy, powiatu, Skarbu Państwa oraz osób fizycznych. Grunty stanowiące własność osób fizycznych stanowią ponad 80% powierzchni gminy. Nieruchomości stanowiące własność gminy to grunty tworzące gminny zasób nieruchomości. Gmina jest właścicielem m.in. gruntów pod obiektami jednostek podległych gminie (administracja, kultura, sport, oświata, infrastruktura techniczna) oraz gruntów pod drogami gminnymi. Grunty należące do Skarbu Państwa obejmują przede wszystkim istniejące drogi krajowe i tereny kolejowe.

Tabela 1. Struktura własności gruntów w gminie.

Struktura własności gruntów w gminie Kołbiel		
własność	powierzchnia	% powierzchni gminy
Skarb Państwa	641 ha	5,6
Powiat	10 ha	0,1
Gmina	284 ha	2,5
Osoby fizyczne	9520 ha	83,7
Wspólnoty gruntowe	98 ha	0,9
Kościoły i związki wyznaniowe	9 ha	0,1
Inne (partie polityczne, spółki, inne)	814 ha	7,2

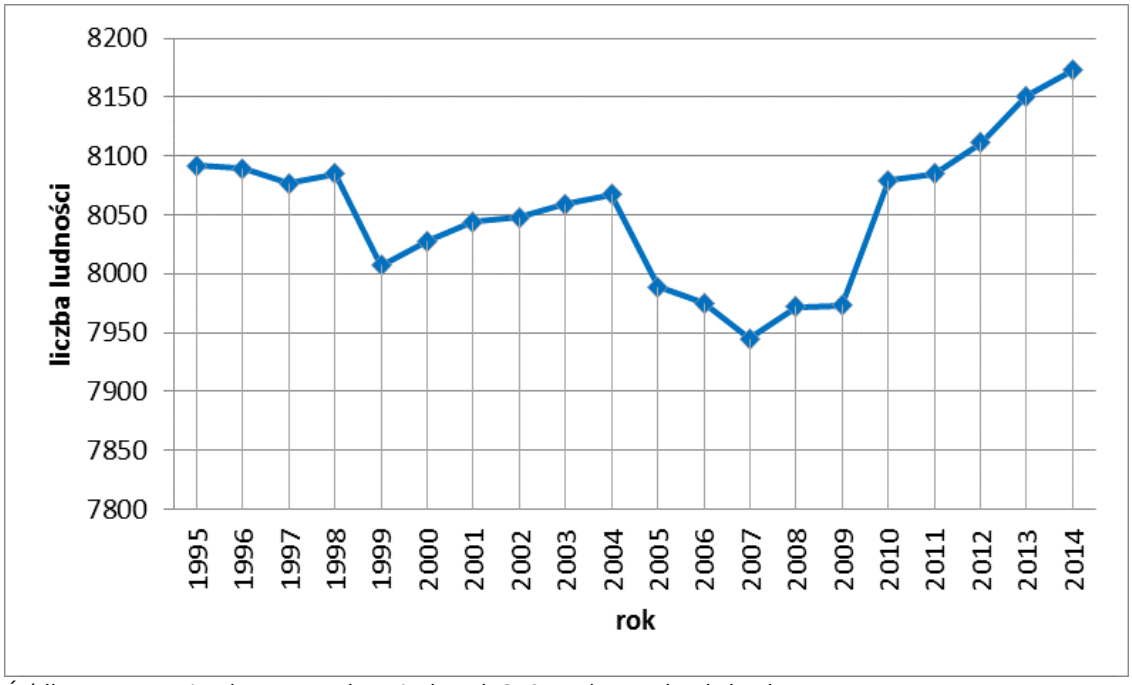
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołbiel.

IV.4. Demografia

Gminę Kołbiel zamieszkuje 8173 mieszkańców (stan na 31.12.2014 r., dane GUS). Ludność gminy Kołbiel stanowi niecałe 7% ludności zamieszkałej w powiecie otwockim. Gęstość zaludnienia gminy wynosi 76 osób/ 1 km^2, natomiast w powiecie wskaźnik ten wynosi 197 osób / 1 km^2.

Gminę charakteryzuje liczba ludności kształtującą się na poziomie około 8 000 mieszkańców. W ostatnich latach odnotowany został, po kilkuletnim niewielkim spadku, stały wzrost liczby mieszkańców. Od roku 2007 do 2014 nastąpił wzrost liczby mieszkańców o ponad 220 osób.

Wykres 1. Liczba mieszkańców gminy Kołbiel w latach 1995-2014.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Gminę zamieszkuje 4027 mężczyzn (49% ludności gminy) oraz 4146 kobiet (51% ludności gminy), co daje niewielką przewagę w udziale na rzecz kobiet. Kształtuje to wskaźnik feminizacji na poziomie 104, który jest zbliżony do średniej krajowej (106,5).

Tabela 2. Struktura ludności gminy Kołbiel na przestrzeni lat 2002 – 2014.

liczba \ rok	2002	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ogółem	8048	8067	7989	7945	7972	7973	8079	8085	8111	8151	8173
Mężczyźni	4004	4008	3981	3942	3939	3930	3979	3986	4001	4024	4027
Kobiety	4044	4059	4008	4003	4033	4043	4100	4099	4110	4127	4146

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

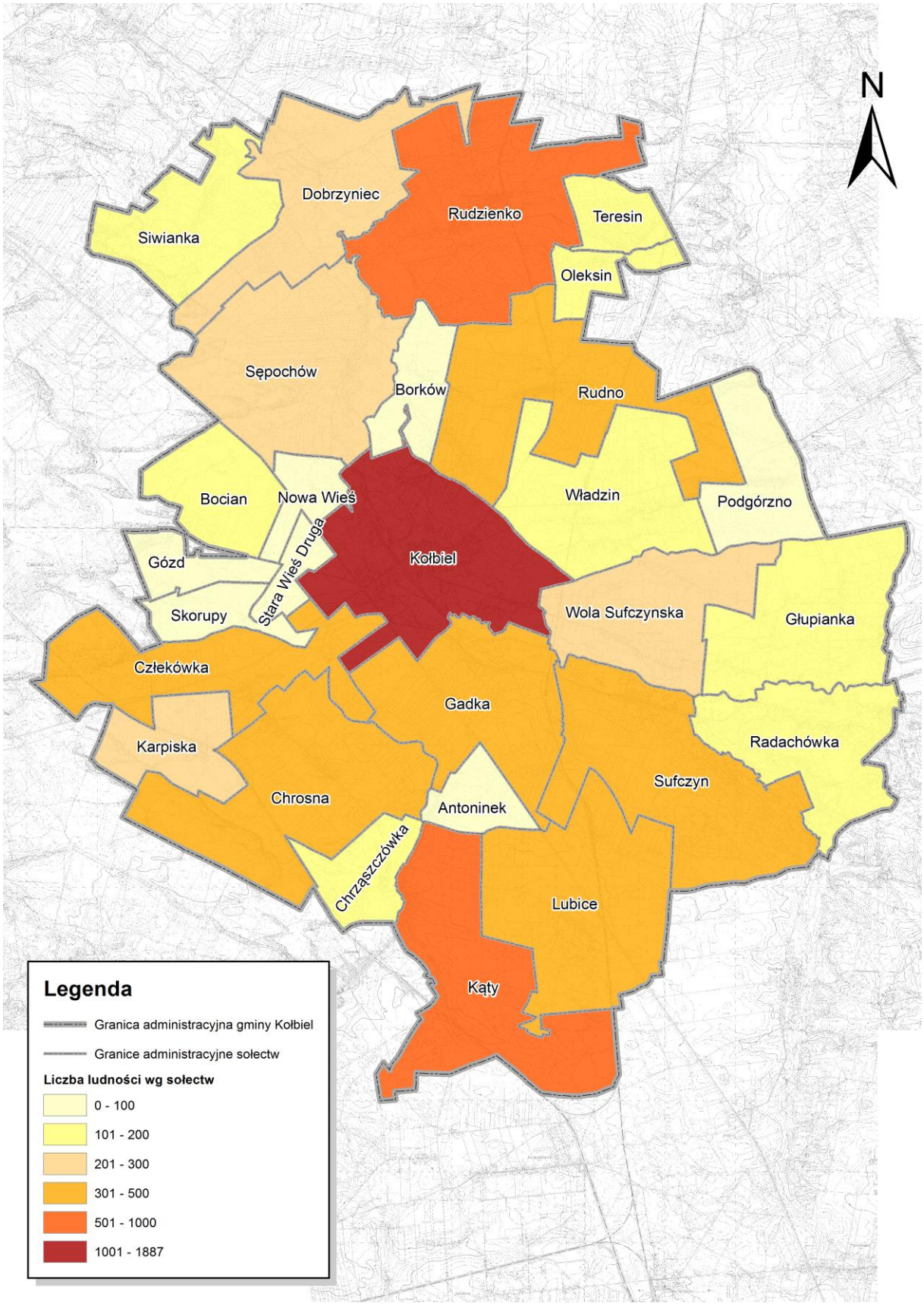
W poszczególnych miejscowościach gminy obserwowane jest duże zróżnicowanie w liczbie mieszkańców. Cechą charakterystyczną gminy jest wysoki stopień koncentracji ludności we wsi gminnej. Kołbiel liczy 23% ogólnej liczby mieszkańców gminy (1887 mieszkańców). Ponadto do najważniejszych ośrodków osadniczych gminy należą wieś Kąty i Rudzienko liczące ponad 500 mieszkańców oraz Gadka i Chrosna liczące ponad 400 mieszkańców. Do miejscowości o najniższej liczbie mieszkańców (mniej niż 100) należą wieś Antoninek, Borków, Gózd, Nowa Wieś, Podgórzno, Skorupy, Stara Wieś Druga.

Tabela 3. Liczba ludności poszczególnych sołectw, stan na rok 2013.

Sołectwo gminy Kołbiel	liczba ludności	% ludności gminy	Sołectwo gminy Kołbiel	liczba ludności	% ludności gminy
Antoninek	88	1,1	Nowa Wieś	49	0,6
Bocian	192	2,4	Oleksin	119	1,5
Borków	57	0,7	Podgórzno	96	1,2
Chrosna	428	5,3	Radachówka	146	1,8
Chrząszczówka	173	2,1	Rudno	424	5,2
Człekówka	386	4,8	Rudzienko	667	8,2
Dobrzyniec	246	3,0	Sępochów	216	2,7
Gadka	445	5,5	Siwianka	137	1,7
Głupianka	133	1,6	Skorupy	88	1,1
Gózd	60	0,7	Stara Wieś Druga	57	0,7
Karpiska	231	2,9	Sufczyn	322	4,0
Kąty	538	6,6	Teresin	133	1,6
Kołbiel	1887	23,3	Władzin	138	1,7
Lubice	395	4,9	Wola Sufczyńska	249	3,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołbiel.

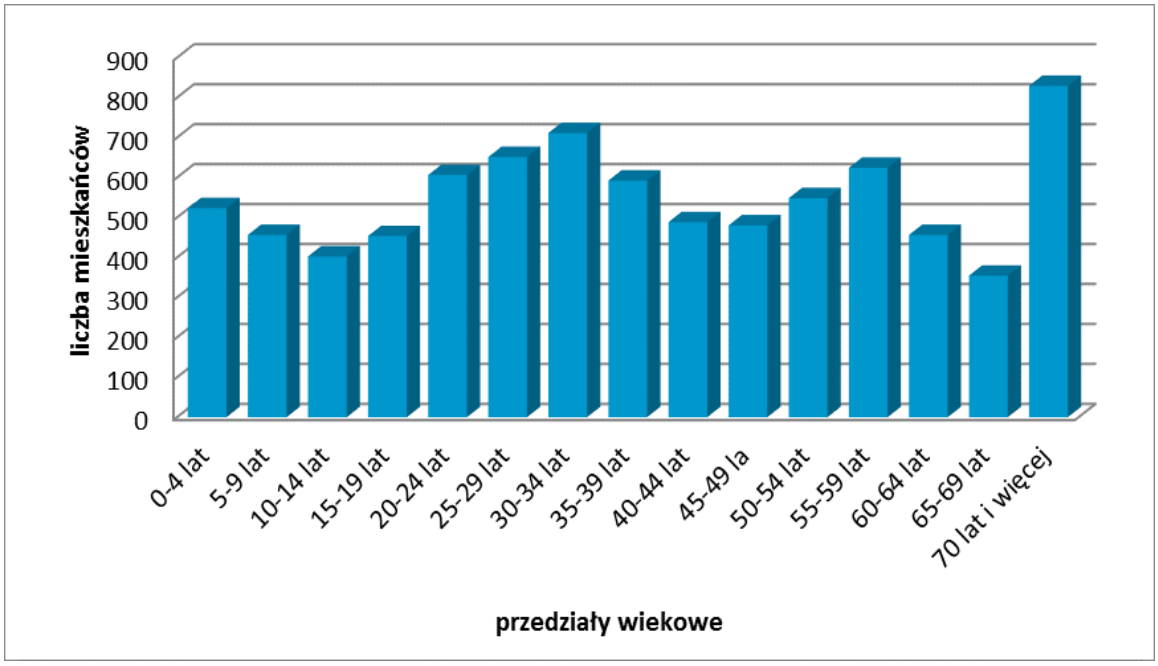
Rysunek 7. Liczba mieszkańców gminy Kołbiel w roku 2013 w rozróżnieniu na poszczególne sołectwa.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołbiel.

Gmina Kołbiel charakteryzuje się typowym dla krajobrazu wiejskiego, stosunkowo niekorzystnym układem ludności wg kategorii wiekowej. Wysoki, stale rosnący udział w strukturze społeczności lokalnej zajmują osoby powyżej 70 roku życia. Sytuacja taka niekorzystnie wpływa na funkcjonowanie i rozwój gminy. Najwięcej mieszkańców gminy stanowią osoby w wieku 20-34 lat, co jest efektem wyżu demograficznego lat 80 XX wieku.

Wykres 2. Struktura ludności gminy Kołbiel w roku 2014.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

W ujęciu ogólnopolskim struktura demograficzna gminy Kołbiel nie odbiega znacząco od średniej krajowej. Większość mieszkańców gminy (63%) osiąga wiek produkcyjny. Udział osób w wieku przedprodukcyjnym wynosi prawie 23%, co stawia gminę w korzystnym świetle na tle kraju (Polska - 18,5%) i otwiera szersze perspektywy rozwojowe. Wskaźnik osób w wieku poprodukcyjnym (ponad 14 %) jest niewiele niższy od średniej krajowej (17,3 %).

Jednym z ważnych elementów oceny stopnia rozwoju gminy jest tempo rzeczywistego przyrostu demograficznego (rzeczywisty przyrost ludności dotyczy tylko ludności zameldowanej na pobyt stały). Na przyrost ten składają się dwa podstawowe czynniki kształtujące liczbę ludności. Są to:

- przyrost naturalny – będący różnicą pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów,
- saldo migracji – różnica między napływem, a odpływem ludności.

W latach 1999 – 2014 dodatni przyrost naturalny odnotowano w roku 2000 oraz w latach 2008-2014. Ostatnie dane wskazują na niewielki dodatni przyrost naturalny, jednak jego tendencja jest spadkowa. W 2014 r. w gminie Kołbiel urodziło się 50 mężczyzn oraz 51 kobiet (ogółem 101 osób). Liczba zgonów wyniosła natomiast 97, w tym zmarło 52 mężczyzn oraz 45 kobiet. Wskaźnik urodzeń żywych kształtował się na poziomie 12,4 natomiast współczynnik zgonów osiągnął wartość 11,88 (na 1000 osób). Przyrost naturalny dla gminy Kołbiel osiągnął w 2014 r. znak dodatni i wyniósł +4 (0,5 na 1000 osób) (źródło: na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

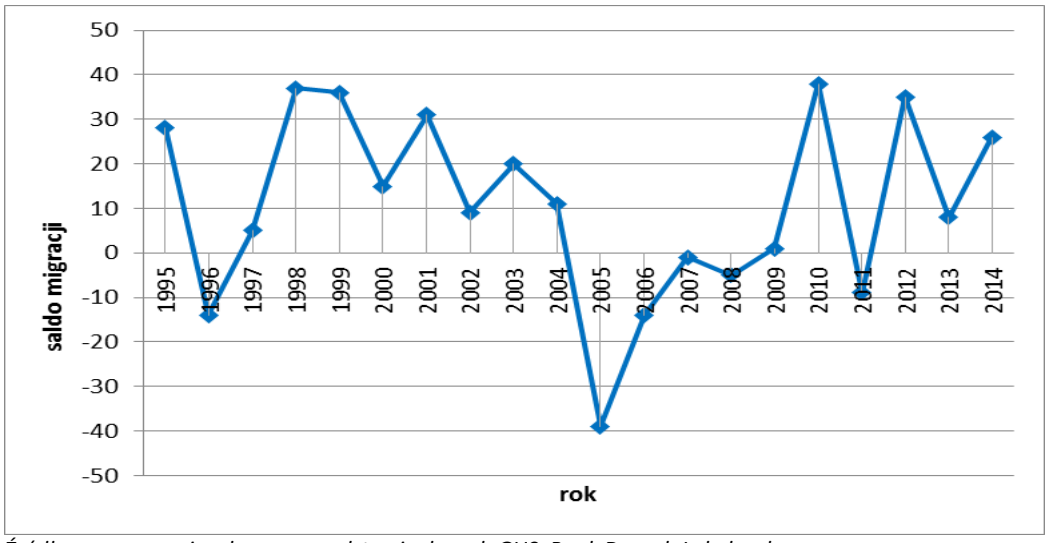
Tabela 4. Ruch naturalny ludności w latach 1999 – 2014.

Rok \ Liczba osób	1999 r.	2003 r.	2007 r.	2011 r.	2014 r.
Urodzenia żywe	76	84	81	106	101
Zgony	107	88	96	91	97
Przyrost naturalny	-31	-4	-15	+15	+4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

W latach 1995 – 2014 w gminie Kołbiel przeważały lata, które charakteryzowało dodatnie saldo migracji. Ujemne salda migracji odnotowano w latach 1996, 2005–2008 i 2011. Najniższe saldo migracji zaobserwowano w roku 2005 i wyniosło ono -39. W latach 1998, 1999, 2010, 2012 odnotowano najwyższe wskaźniki salda migracji, wynosiły one nieco poniżej +40.

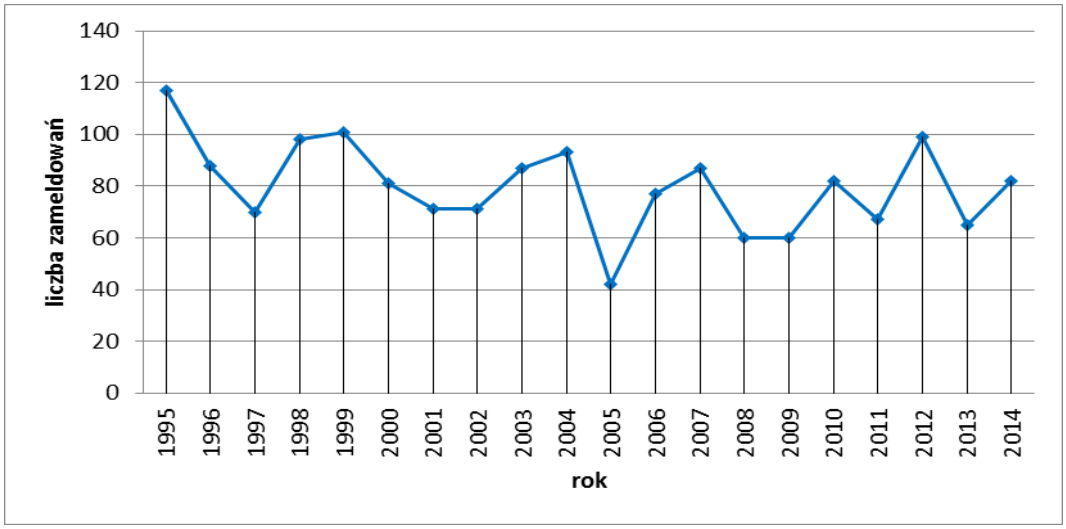
Wykres 3. Saldo migracji w gminie Kołbiel w latach 1995-2014.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Odnośnie nowych zameldowań w gminie Kołbiel na przełomie 1995-2014 roku odnotowano zarówno lata, w których liczba nowych zameldowań wynosiła ponad 100 osób (rok 1995 i 1999) oraz lata, w których liczba nowych zameldowań wynosiła mniej niż 60 osób (rok 2005, 2008 i 2009). W przeciągu ostatnich 10 lat średnia liczba zameldowań w gminie Kołbiel wynosi 74 os./rok.

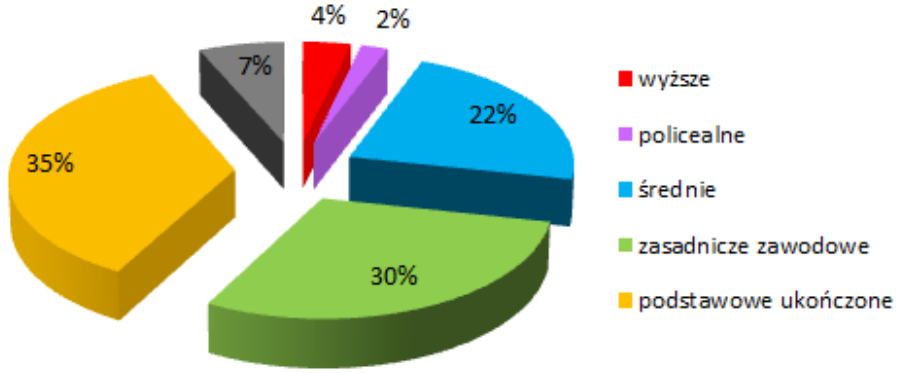
Wykres 4. Liczba zameldowań w gminie Kołbiel w latach 1995-2014.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

W roku 2002 satruktura wykształcenia mieszkańców kształtowała się w sposób niekorzysty dla gminy. Ludność gminy charakteryzował stosunkowo niski poziom wykształcenia w stosunku do danych dla powiatu otwockiego czy województwa mazowieckiego. Najwięcej osób posiadało wykształcenie podstawowe – 35% mieszkańców oraz zasadnicze zawodowe – 30%. Tylko 4% mieszkańców gminy to osoby posiadające dyplom ukończenia szkoły wyższej (na podstawie danych GUS – Narodowy Spis Powszechny 2002) .

Wykres 5. Struktura wykształcenia mieszkańców gminy Kołbiel w roku 2002.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Liczba bezrobotnych zamieszkujących gminę Kołbiel stanowi zaledwie 2,5% ogółu ludności gminy (4% osób w wieku produkcyjnym). Wśród zarejestrowanych bezrobotnych 50,5% stanowią kobiety, natomiast 49,5% mężczyźni.

Tabela 5. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych w latach 2003-2014.

rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
liczba zarejestrowanych bezrobotnych	342	366	302	281	185	145	197	202	235	247	242	198

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

IV.5. Zasoby mieszkaniowe

Na standard zamieszkania ma wpływ wiele czynników, do których zalicza się m. in. powierzchnia użytkowa mieszkania, wyposażenie w instalacje oraz wyposażenie mieszkań.

Tabela 6. Budynki mieszkalne zlokalizowane na terenie gminy, w latach 2009-2014.

rok / jednostka terytorialna	2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok	2013 rok	2014 rok
województwo mazowieckie	830 943	839 020	864 883	873 651	882675	890559
powiat otwocki	26 703	26 989	28 189	28429	28719	28997
gmina Kołbiel	2260	2279	2327	2345	2374	2395

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tabela 7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania.

Rok / jednostka terytorialna	1 mieszkanie			na 1 osobę		
	2008 rok	2010 rok	2014 rok	2008 rok	2010 rok	2014 rok
	[m^2]	[m^2]	[m^2]	[m^2]	[m^2]	[m^2]
województwo mazowieckie	68,4	70,6	71,7	25,8	27,6	29,1
powiat otwocki	77,4	80,5	82,7	27,7	29,4	30,8
gmina Kołbiel	94,2	94,8	96,5	27,2	28,5	29,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tabela 8. Mieszkania wyposażone w instalacje – w % ogółu mieszkań na terenach wiejskich.

nazwa jednostki samorządu terytorialnego	wodociąg			łazienka			centralne ogrzewanie		
	2007 rok	2010 rok	2013 rok	2007 rok	2010 rok	2013 rok	2007 rok	2010 rok	2013 rok
Województwo mazowieckie	82,9	87,2	87,7	69,0	76,8	77,6	61,9	67,7	68,8
Powiat owocki	90,0	90,5	90,9	78,2	81,6	82,4	68,5	71,2	72,4
Gmina Kołbiel	91,2	86,9	87,3	79,6	77,9	78,5	70,2	71,5	72,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Analizując powyższe tabele można zauważyć, iż zasoby mieszkaniowe w gminie Kołbiel w ostatnich latach nieznacznie wzrosły. Budynki mieszkalne zlokalizowane na terenie gminy Kołbiel stanowią 8% budynków mieszkalnych powiatu otwockiego, co świadczy o niskim wskaźniku zabudowy terenu gminy Kołbiel. W 2014 r. w Gminie Kołbiel istniało 2 395 mieszkań. Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania wynosiła ok. 96,5 m^2, natomiast powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę wynosiła 29,8 m^2. Wskaźnik dotyczący przeciętnej powierzchni jednego mieszkania w gminie jest wyższy od wartości tego wskaźnika dla województwa mazowieckiego (71,7 m^2) i wyższy od wartości dla powiatu otwockiego (82,7 m^2). Liczba mieszkań wyposażonych w instalacje (wodociąg, łazienka, centralne ogrzewanie) w ciągu ostatnich lat wzrasta.

IV.6. Usługi publiczne

Urząd Gminy

Urząd Gminy znajduje się w Kołbieli przy ul. Szkolnej 1 i stanowi siedzibę Wójta Gminy. Gmina może się poszczycić wybudowaniem i oddaniem do użytku w roku 2000 budynku Urzędu Gminy, który stanowi jeden z ładniejszych budynków urzędów gmin zlokalizowanych na terenie Mazowsza.

Zdjęcie 13. Budynek Urzędu Gminy w Kołbieli.

Źródło: Inwentaryzacja urbanistyczna gminy Kołbiel wykonana w roku 2010, przez Studio Prac Planistycznych, Siedlce.

W ramach funkcjonowania urzędu wyodrębniono następujące stanowiska umożliwiające obsługę mieszkańców: do spraw Inwestycji i Zamówień Publicznych, Obsługa Jednostek OSP, Architektury i Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami i Gruntami, Obsługi Funduszy i Dotacji, Gospodarki Komunalnej, Ewidencji Ludności i Spraw Wojskowych, Działalności Gospodarczej i Obsługi Kasy, Księgowości Podatkowej i Egzekucji, Wymiaru Podatku i Opłat, Płacy i Podatku VAT, Zarządzania Kryzysowego.

Oświata

Na terenie gminy Kołbiel funkcjonują cztery szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa w Kołbieli przy ulicy Szkolnej 5,
- Szkoła Podstawowa w Rudzienku przy ulicy Szkolnej 11,
- Szkoła Podstawowa w Kątach przy ulicy Królewskiej 58,
- Szkoła Podstawowa w Człekówce przy ulicy Człekówka 62.

Ponadto w ramach sieci gminnych placówek oświatowych w Kołbieli działa również przedszkole przy ulicy Szkolnej 8 oraz Gimnazjum przy ulicy Szkolnej 5a.

W placówkach oświatowych zlokalizowanych na terenie gminy uczy się 902 uczniów (dane z roku 2014), w tym:

- w gimnazjum 218 uczniów,
- w szkołach podstawowych 534 uczniów,
- w przedszkolu 150 dzieci.

Gmina w dużym zakresie inwestuje w prowadzone placówki oświatowe. Kolejne budynki szkolne są termomodernizowane. W kompleksie zabudowań szkolnych w Kołbieli wybudowano salę gimnastyczną oraz boisko o sztucznej nawierzchni. W szkole w Człekówce powstała przyszkolna hala sportowa, której wybudowanie planowane jest też przy placówkach oświatowych w Kątach i Rudzienku.

Ponadto na terenie gminy funkcjonuje Gminna Biblioteka Publiczna w Kołbieli i jej filie zlokalizowane w miejscowościach Rudzienko i Kąty.

Tabela 9. Liczba dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym w wieku 3-6 lat.

przedszkola											
liczba przedszkoli			oddziały			miejsca			dzieci		
2008 rok	2011 rok	2014 rok	2008 rok	2011 rok	2014 rok	2008 rok	2011 rok	2014 rok	2008 rok	2011 rok	2014 rok
1	1	1	5	5	6	125	125	150	120	125	150

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tabela 10. Szczegółowe dane dotyczące szkół podstawowych na terenie gminy Kołbiel.

szkoły podstawowe											
pomieszczenia szkolne			oddziały w szkołach			uczniowie			absolwenci		
2008 rok	2011 rok	2014 rok	2008 rok	2011 rok	2014 rok	2008 rok	2011 rok	2014 rok	2008 rok	2011 rok	2014 rok
37	38	38	33	33	33	538	495	534	96	85	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tabela 11. Szczegółowe dane dotyczące gimnazjum w gminie Kołbiel.

gimnazjum											
pomieszczenia szkolne			oddziały w szkołach			uczniowie			absolwenci		
2008 rok	2011 rok	2014 rok	2008 rok	2011 rok	2014 rok	2008 rok	2011 rok	2014 rok	2008 rok	2011 rok	2014 rok
17	17	17	13	11	10	299	252	218	102	90	63

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Gminne Przedszkole w Kołbieli jest placówką , w której opieką, wychowaniem i kształceniem objętych jest 150 dzieci w wieku od 3 do 5 lat. Obecnie dzieci mieszczą się w sześciu oddziałach. Analizując dane zawarte w tabeli nr 9 liczba dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym od roku 2008 stopniowo wzrasta.

Liczba absolwentów szkół podstawowych i gimnazjalnych w ciągu ostatnich 10 lat regularnie spada, co jest związane z niżem demograficznym. W porównaniu z rokiem 1999 w 2014 liczba absolwentów szkół podstawowych w gminie spadła o 43%.

Młodzież chcąca zdobyć wykształcenie wyższe najczęściej wybiera Warszawę, która stanowi największy ośrodek edukacyjny w województwie mazowieckim. W Warszawie funkcjonuje 77 szkół wyższych, m. in. Uniwersytet Warszawski, Politechnika Warszawska, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, Wojskowa Akademia Techniczna.

Policja

Niemal trzy czwarte Polaków dobrze ocenia pracę Policji. Tak wynika z kolejnej edycji badania dotyczącego oceny instytucji publicznych na reprezentatywnej próbie losowej dorosłych Polaków, przeprowadzonego przez Centrum Badania Opinii Społecznej w dniach od 3 do 9 września 2009 roku. Na terenie Kołbieli przy ulicy Szkolnej 5 znajduje się Posterunek Policji. Terytorialny zasięg działania Komendy Powiatowej obejmuje obszar administracyjny powiatu otwockiego. Siedzibą Komendy Powiatowej jest miasto Otwock. Komenda Powiatowa Policji w mieście znajduje się przy ulicy

Pułaskiego 7A w południowej części miasta. Działalność Komendy Powiatowej podlega nadzorowi Komendanta Wojewódzkiego Policji w Warszawie.

Straż Pożarna

W Gminie Kołbiel znajduje się 14 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych, w tym 6 zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym. W Krajowym Rejestrze Sądowym zostały zarejestrowane jednostki, które znajdują się w większych miejscowościach oraz te, które posiadają chociaż jeden wóz bojowy: Ochotnicza Straż Pożarna w Kołbieli, Rudzienku, Gadce, Kątach, Lubicach, Sufczynie. Ponadto na terenie gminy istnieje 8 mniejszych jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej w miejscowościach Kąty, Rudno, Głupianka, Sępochów, Władzin, Teresin, Gózd, Chrosna.

Siedziba Powiatowej Straży Pożarnej zlokalizowana jest w Otwocku przy ulicy Mieszka I 13/15. Budynek Państwowej Straży Pożarnej jest w dobrym stanie technicznym, a posiadany przez Straż Pożarną sprzęt i wyposażenie zapewnia bezpieczeństwo powiatu w zakresie zagrożenia pożarami.

Służba zdrowia i pomoc społeczna

Na terenie gminy Kołbiel swoją siedzibę ma Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Kołbieli przy ulicy Szkolnej 3 oraz Gminny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Rudnie przy ulicy Polnej 3. Szpital powiatowy (dla powiatu otwockiego) zlokalizowany jest w Otwocku przy ulicy Stefana Batorego 44.

W ośrodku zdrowia w Kołbieli mieszkańcy korzystają z opieki medycznej lekarzy pierwszego kontaktu, ale również w coraz większym stopniu lekarzy specjalistów, badań lekarskich i zabiegów rehabilitacyjnych.

Na terenie gminy funkcjonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, głównym zadaniem jednostki jest pomoc najbardziej potrzebującym mieszkańcom gminy. Liczba gospodarstw domowych korzystających z pomocy GOPS w okresie 2008-2014 utrzymuje się na zbliżonym poziomie i wynosi około 116-131 gospodarstw domowych. W ramach wsparcia finansowego przyznawane są świadczenia pieniężne: zasiłki, zapomogi i świadczenia opiekuńcze.

Tabela 12. Liczba gospodarstw domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej.

rok	2008	2009	2010	2011	2014
liczba gospodarstw domowych	131	126	129	116	123

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Na terenie gminy funkcjonuje jedna apteka, zlokalizowana przy rynku w miejscowości gminnej – Kołbiel.

IV.7. Gospodarka

W ostatnich latach na terenie gminy zauważalny jest wzrost liczby jednostek gospodarczych sektora prywatnego, na co duży wpływ ma aktywność gospodarcza mieszkańców. W porównaniu z rokiem 2009 w 2012 nastąpił wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej wg rejestru REGON o 15 podmiotów (z 399 do 459 podmiotów). W 2012 roku 96% wszystkich zarejestrowanych podmiotów stanowiły podmioty sektora prywatnego. Zaledwie 14 zarejestrowanych podmiotów należy do sektora publicznego, natomiast 445 podmiotów gospodarki narodowej wg rejestru REGON to podmioty prywatne. Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w gminie Kołbiel stanowią zaledwie 3% podmiotów gospodarki zlokalizowanych w powiecie otwockim.

Tabela 13. Liczba podmiotów gospodarki narodowej wg rejestru REGON w roku 2014.

nazwa jednostki samorządu terytorialnego	liczba podmiotów ogółem	struktura [%]	sektor publiczny	sektor prywatny
powiat otwocki	15310	100	263	15045
gmina Kołbiel	470	3	14	456

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Pośród zarejestrowanych podmiotów działalności gospodarczej przeważają spółki cywilne oraz spółki handlowe. W roku 2014 w gminie Kołbiel na zarejestrowanych 470 podmiotów gospodarki narodowej wg rejestru REGON, aż 441 podmioty to mikroprzedsiębiorstwa – zatrudniające mniej niż 10 pracowników. W gminie istnieje tylko jedno średnie przedsiębiorstwo zatrudniające 50-249 pracowników oraz dwa duże przedsiębiorstwa, zatrudniające ponad 250 pracowników.

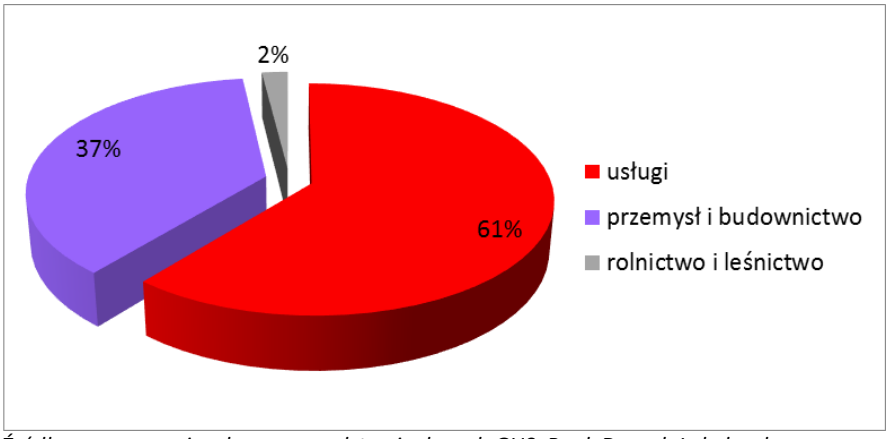
Tabela 14. Liczba zatrudnionych pracowników w podmiotach gospodarki narodowej wg rejestru REGON w roku 2012.

rok 2012	liczba podmiotów gospodarczych	liczba pracowników				
		1 - 9	10 - 49	50 - 249	250 - 999	1000 i więcej
Powiat otwocki	14775	14148	524	88	14	1
Kołbiel	459	432	24	1	2	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Największy udział podmiotów gospodarczych przypada na usługi – 61%, przemysł i budownictwo stanowi 37% wszystkich podmiotów gospodarczych, a pozostałą część stanowią podmioty zajmujące się rolnictwem i leśnictwem.

Wykres 6. Udział podmiotów gospodarczych w zależności od działu gospodarki w roku 2014.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tabela 15. Liczba podmiotów gospodarki narodowej wg rejestru REGON dla działów PKD 2007 w roku 2014.

podmioty wg sekcji i działów PKD 2007	
dział	liczba podmiotów
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	8
przetwórstwo przemysłowe	89
dostawa wody, gospodarowanie ściekami i odpadami	3
budownictwo	81
handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych	123
transport i gospodarka magazynowa	25
działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	10
informacja i komunikacja	9
działalność finansowa i ubezpieczeniowa	11
działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	3
działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	30
działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	7
administracja publiczna i obrona narodowa	11
edukacja	12
opieka zdrowotna i pomoc społeczna	10
działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	10
działalność organizacji członkowskich	28
SUMA	**470**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Działalność usługowa jest jedną z wiodących funkcji gminy. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć handlową i usługową. Są to najczęściej firmy jednoosobowe lub rodzinne. Struktura podmiotów handlowo-usługowych wyróżnia się dużym udziałem zakładów prowadzących działalność handlową i naprawczą oraz usług z zakresu transportu, składowania i łączności oraz niskim udziałem podmiotów zajmujących się opieką zdrowotną oraz działalnością związaną z obsługą rynku nieruchomości.

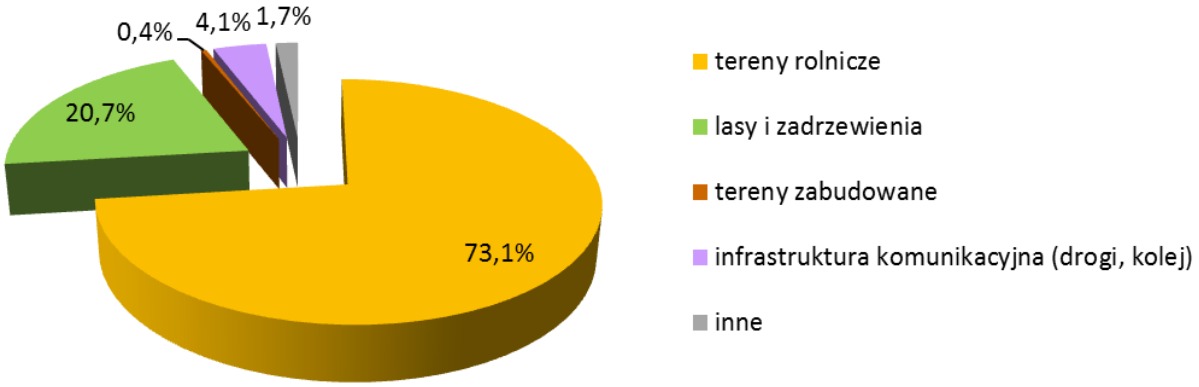
Do największych podmiotów produkcyjnych zlokalizowanych na terenie wsi Kołbiel należą:

- TOMIPAK – branża opakowań, pojemników oraz artykułów foliowych,
- P.PU. SOPHIE-Z Sp. z o.o. – branża artykułów dziecięcych, artykuły pościelowe, ręczniki, koce,
- Zakład Produkcji Materiałów Budowlanych WIELBET – branża materiały budowlane, transport, spedycja,
- Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych WITOPLAST Sp. j. – branża tworzyw sztucznych,
- GRAKOS Sp. z o.o. – branża produkcja artykułów spożywczych.

IV.8. Rolnictwo i leśnictwo

Na możliwości rozwoju rolnictwa i leśnictwa mają wpływ warunki przyrodnicze (głównie, jakość gleb) oraz struktura rolnicza użytkowania ziemi. Gmina Kołbiel jest obszarem o dominacji rolnictwa w strukturze zagospodarowania. Powierzchnia użytków rolnych stanowi 73,1%, natomiast lasy i zadrzewienia zajmują 20,7% powierzchni gminy. Pozostałe tereny gminy stanowią tereny zabudowane, infrastruktura komunikacyjna oraz nieużytki.

Wykres 7. Struktura użytkowania gruntów w gminie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołbiel.

Rolnictwo

Rolnicza przestrzeń produkcyjna zajmuje ponad połowę powierzchni gminy (około 73%). Wśród użytków rolnych na terenie gminy dominują grunty orne, które stanowią około 76% powierzchni użytków rolnych (5631 ha). Łąki stanowią ok. 14,5% powierzchni użytków rolnych (1069 ha), natomiast ok. 8,5 % stanowią pastwiska występujące głównie wzdłuż rzeki Świder (622 ha). Sadów na terenie gminy jest zaledwie 1 % powierzchni użytków rolnych (98 ha). W okresie od 1995 do 2013 roku liczba powierzchnia użytków rolnych na terenie gminy utrzymuje się na stałym poziomie.

Jednym z główniejszych czynników determinujących rozwój rolnictwa jest słabo zróżnicowana rzeźba terenu gminy, wysokości bezwzględne wahają się od 108 m n.p.m. do 153 m n.p.m. Geomorfologicznie gmina położona jest w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej, o niewielkich spadkach – mniejszych niż 5%.

Powierzchnia użytków rolnych w gminie Kołbiel jest największa wśród wszystkich gmin powiatu otwockiego i stanowi około 23% powierzchni wszystkich użytków rolnych w powiecie. Produkcja rolna w gminie ma charakter tradycyjny, w produkcji dominuje uprawa zbóż, głównie żyta i ziemniaków.

Tabela 16. Powierzchnia użytków rolnych.

nazwa jednostki samorządu terytorialnego	powierzchnia użytków rolnych	grunty orne	sady	łąki	pastwiska
	2005 rok				
	[ha]				
powiat otwocki	31 915	20 012	2 623	6 670	2 610
gmina Kołbiel	7494	5502	30	1542	420

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Leśnictwo

W gminie Kołbiel udział lasów i terenów zadrzewionych w odniesieniu do ogólnej powierzchni gminy jest stosunkowo niewielki i stanowi zaledwie 20 % powierzchni gminy (2 196 ha). Lasy położone są przy zachodniej oraz południowej granicy administracyjnej gminy. Większe fragmenty lasów zlokalizowane są również na północ i południe od gminnej miejscowości Kołbiel oraz na północ od wsi Władzin. Od roku 1999 do 2011 powierzchnia gruntów leśnych na terenie gminy oscyluje na podobnym poziomie. W porównaniu z rokiem 1999, w roku 2011 powierzchnia lasów wzrosła tylko o 1%.

W powiecie otwockim powierzchnia gruntów leśnych wynosi ponad 18 tys. hektarów. Największą powierzchnię gruntów leśnych wśród gmin powiatu otwockiego posiada gmina Celestynów oraz Wiązowna (odpowiednio 25,5% i 17,0% powierzchni gruntów leśnych w powiecie). Grunty leśne gminy Kołbiel stanowią ponad 11% wszystkich gruntów leśnych w powiecie, co umiejscawia gminę Kołbiel pod tym względem na 4 miejscu w powiecie otwockim.

Tabela 17. Powierzchnia gruntów leśnych.

nazwa jednostki samorządu terytorialnego	lasy ogółem	
	2005 rok	
	[ha]	%
powiat otwocki	18 815	100
Gmina Kołbiel	2 173	11,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

IV.9. Kultura i sport

Region Kołbielski, w stosunku do obszaru całej Polski jest niewielki. Tym ciekawszy jest fakt, że w tak małym zasięgu, na dodatek w bliskim sąsiedztwie Warszawy, zachowały się dłużej niż gdzie indziej liczne elementy kultury ludowej, takie jak: budownictwo, strój regionalny i związane z jego wytwarzaniem tkactwo, a także wycinanki, muzyka, tańce, pieśni i przyśpiewki. W zbiorach wielu miejscowych gospodyń nadal odnaleźć można „skarby" pod postacią drobnych robótek ręcznych typu obrazek wyszyty krzyżykami, czy szalik robiony na drutach. Główne ośrodki wycinankarstwa ludowego to: Rudzienko, Rudno, Sufczyn i Kąty. Folklor obecny jest również podczas uroczystości kościelnych jak i Gminno-Parafialnych Dożynek. Uroczyste obchody Dożynek Gminno-Parafialnych odbywają się co roku i cieszą się ogromną popularnością wśród mieszkańców gminy. Jednym z jej elementów jest przejście przez wieś uroczystej procesji w tradycyjnych strojach kołbielskich tzn. pasiaste czerwono-zielono-czarno-fioletowe spódnice, białe koszule ozdobione krajkami, czerwone kamizelki i wysokie sznurowane trzewiki. Poza dorocznymi uroczystościami i imprezami w które włączają się większe grupy mieszkańców, kultywowaniem w kraju i na świecie dziedzictwa kultury kołbielskiej zajmują się zespoły ludowe i koła wycinankarskie, a także nieliczni już artyści indywidualni. I tu należy podkreślić fakt, iż motyw kołbielskiej wycinanki w kształcie tzw. lalek z uniesionymi rękoma stał się motywem przewodnim koncepcji architektonicznej pawilonu polskiego na Wystawę Światową EXPO 2010 Szanghaj, Chiny.

Rysunek 8. Wycinanka w kształcie lalki z uniesionymi rękoma.

Źródło: www.eurorenoma.pl

Zdjęcie 14, 15. Dożynki w gminie Kołbiel (obchody dożynek w miejscowości Kołbiel i Kąty).

Źródło: www.otwock24.home.pl, www.kurierpoludniowy.pl.

Gmina z myślą o potrzebach mieszkańców w zakresie spędzania wolnego czasu realizuje remonty świetlic wiejskich, budowy placów zabaw w poszczególnych miejscowościach oraz infrastruktury sportowej zasadniczo skupiającej się wokół szkół, dostępnej jednak dla pozostałych mieszkańców. Ponadto obraz imprez kulturalnych na terenie gminy tworzą między innymi festyny rodzinne i dni patronów szkół, organizowane przez grono pedagogiczne, uczniów i ich rodziców oraz imprezy jubileuszowe miejscowych jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych.

Na terenie gminy Kołbiel funkcjonują dwa kluby sportowe C.K.K.S Sokół oraz MUKS BIELIK Kołbiel. Zajmują się one organizowaniem zajęć sportowych zarówno dla najmłodszych mieszkańców gminy jak również seniorów. Celestynowsko – Kołbielski Klub Sportowy Sokół, powstały w roku 2009, gra w lidze A-klasa Warszawa II, oprócz tego przy klubie funkcjonuje zespół seniorów i zespół młodzików U-13.

IV.10. <u>Turystyka</u>

Obszar gminy Kołbiel stanowi atrakcyjny pod względem turystyczno-krajobrazowym teren. Udział powierzchniowy poszczególnych typów krajobrazów występujących w gminie Kołbiel (rolniczego, dolinnego i leśnego) jest zróżnicowany. Największą powierzchnię zajmuje obszar rolniczy, na który składa się mozaika pól, osiedli wiejskich, śródpolnych zadrzewień i pastwisk. Wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe terenu gminy sprawiły, iż 80,6% jej obszaru zostało objęte ochroną prawną. Do obszarów prawnie chronionych należą: rezerwat przyrody „Świder", Mazowiecki Park Krajobrazowy, Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, obszar Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra" i obszar Natura 2000 „Bagna Celestynowskie". Oprócz tego na terenie gminy zlokalizowanych jest wiele zabytkowych dworków i pałaców, stanowiący cenny walor turystyczny.

Zdjęcie 16, 17. Dolina rzeki Świder.

Autor zdjęć: Anita Najdyhor

Około ¼ całej powierzchni gminy zajmują tereny predysponowane do rozwoju turystyki i rekreacji, głównie w postaci zabudowy letniskowej. Do sołectw, w których najintensywniej w ostatnich 10 latach rozwija się zabudowa letniskowa należą wsie: Radachówka, Sufczyn, Borków, Rudno, Sępochów i Karpiska.

Najważniejszym walorem determinującym rozwój turystyki na terenie gminy jest dolina rzeki Świder, meandrująca przez środek terenów gminy. Ponadto walorami sprzyjającymi rozwojowi turystyki pieszej i rowerowej są dogodne połączenia komunikacyjne, rozległe tereny leśne, naturalny krajobraz o wysokich wartościach przyrodniczych oraz wartościowe obiekty i zespoły zabytkowe. Na terenie gminy brak jest zaplecza dla rozwoju sportów wodnych – kajakarstwo na rzece Świder.

Przez teren gminy przebiega szlak pejzażowy – Śladami kołbielskiej kultury ludowej (zielony szlak). Szlak ma długość 31 km i łączy miejscowości Kołbiel i Otwock, jest oznaczony jako zielony szlak pieszo-rowerowy. Szlak rozpoczyna się na rynku w Kołbieli, przy przystanku autobusowym PKS. Z rynku szlak prowadzi nad Świder, następnie w kierunku północnym, pośród łąk, szlak biegnie do Sępochowa. Po ominięciu zabudowań miejscowości Sępochów prowadzi polnymi dróżkami i miedzami w kierunku lasu, a następnie lasem w kierunku szosy Warszawa – Lublin. Przy szosie

znajduje się miejsce biwakowe, za którym szlak biegnie w kierunku południowo-zachodnim. Pośród różnorodnych zespołów leśnych, wydm i torfowisk dociera do bardzo ciekawego rezerwatu leśno-torfowiskowego „Bagno Bocianowskie". Po minięciu rezerwatu idąc dalej szlakiem docieramy do uroczyska Bocian, gdzie przy lokalnej szosie można odpocząć na kolejnym miejscu biwakowym. Następnie, po drugiej stronie drogi, podążamy przez bory sosnowe do Celestynowa.

Ponadto przez gminę przebiega Szlak Czartów Mazowieckich o długości 17,5 km, przebiegający na trasie Zabieżki – Kołbiel PKP. Trasa prowadzi cały czas w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i obok dwóch rezerwatów przyrody. Przebiega przez pofałdowany teren wysoczyzny lodowcowej i jedną z najbardziej malowniczych wiosek mazowieckich Ponurzycę (gmina Celestynów). Wyżej wymienione szlaki turystyczne są przydatne dla wycieczek jednodniowych zarówno indywidualnych jak i grupowych.

Na terenie gminy zlokalizowany jest punkt noclegowy Mazowieckiego Stowarzyszenia Turystyki Wiejskiej w miejscowości Gadka. Ponadto na terenie gminy odnajdziemy kilka obiektów gastronomicznych i obiektów handlowych, zlokalizowanych w miejscowościach przy drodze krajowej nr 50 i przy drodze krajowej nr 17, między innymi Karczma Człekówka oraz Jaśminowy Dworek w Człekówce.

Pomimo posiadanych przez gminę licznych walorów turystyczno-rekreacyjnych, nie jest wykorzystywany w pełni potencjał, jakim dysponuje gmina Kołbiel. Posiada ona walory przyrodnicze i kulturowe stanowiące o urokach tutejszego krajobrazu. Niestety baza turystyczna w gminie jest słabo rozwinięta, co w połączeniu z położeniem w pobliżu większych i bardziej atrakcyjnych miast takich jak Otwock czy Warszawa nie jest okolicznością sprzyjającą do poprawy istniejącej sytuacji. Na uwagę zasługuje niedobór bazy noclegowej oraz ogólnodostępnych terenów wypoczynkowo – rekreacyjnych wzdłuż rzeki Świder.

V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

V.1. Rzeźba terenu

Według regionalizacji fizycznogeograficznej Polski Kondrackiego gmina Kołbiel położona jest w granicach mezoregionu Równina Garwolińska (318.79), który znajduje się we wschodniej części makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7), podprowincji Niziny Środkowopolskie (318), prowincji Niż Środokowoeuropejski (31).

Rzeźba terenu gminy, która położona jest w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej, jest słabo zróżnicowana. Wysokości bezwzględne zawierają się między ok. 108 m n.p.m. w północno-zachodniej części gminy a ok. 153 m n.p.m. w części zachodniej. Spadki terenu w gminie nie przekraczają 5%. Obszar ten przecięty jest doliną rzeki Świder, która ma szerokość od 200 do 750m. Rzeka przepływa przez środkową cześć gminy, jej kręty przebieg odpowiada za obecność charakterystycznych zakoli (meandrów) i starorzeczy na odcinku poniżej drogi Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki. Świder przyjmuje kilka dopływów na odcinku w granicach gminy.

Płaska Równina Garwolińska urozmaicona jest przez plejstoceńskie wydmy, które występują lokalnie w zachodniej części gminy oraz w okolicach wsi Kołbiel, Władzin oraz Podgórzno. Krajobraz gminy nieustannie się zmienia. Rzeźbę terenu przekształcają zarówno naturalne zjawiska, takie jak erozja wodna czy wietrzna, jak i działalność człowieka, który m.in. prowadzi eksploatację surowców budowlanych, modyfikując formy rzeźby terenu. Najpoważniejsze spośród antropogenicznych przyczyn zmian w rzeźbie terenu są: powstanie i rozbudowa sieci drogowej oraz eksploatacja

surowców. W wyniku eksploatacji kruszywa oraz torfu powstają wyrobiska poeksploatacyjne, stanowiące różnej głębokości zagłębienia przekształcające naturalne ukształtowanie terenu, w dalszej kolejności tworzące zbiorniki wodne. Zmiany zachodzące w przypowierzchniowej warstwie podłoża związane są z produkcją rolną i rozwojem osiedli ludzkich. Uprawa gruntów ornych wzbogaca gleby, powoduje to jednak jednoczesne przekształcenie powierzchni ziemi w sposób sprzyjający przesuszaniu gleb i wywiewaniu ich składników organicznych, a także jest powodem przedostawania się do wód podziemnych i powierzchniowych zbyt dużej ilości składników pokarmowych.

V.2. Budowa geologiczna

Gmina Kołbiel położona jest w obrębie dużej jednostki strukturalnej – platformy wschodnioeuropejskiej oraz płytkiego obniżenia podlaskiego, będącego jedną z jednostek wtórnych platformy. Ponad utworami prekambru, starszego paleozoiku, permu, jury oraz kredy zalegają osady trzeciorzędowe oraz czwartorzędowe zlodowacenia podlaskiego, południowopolskiego i środkowopolskiego. Te ostatnie zalegają na głębokości do 4,5 m p.p.t. Ze stadiału maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego pochodzą gliny zwałowe znajdujące się na powierzchni w sąsiedztwie doliny Świdra w okolicach Kołbieli oraz na północ od Sępochowa i Borkowa. Po stadiale Warty zlodowacenia środkowopolskiego pozostały iły, mułki, gliny zwałowe, wodnolodowcowe piaski i żwiry. W okresie zlodowacenia bałtyckiego postępowała w krajobrazie terenów gminy denudacja wysoczyzny morenowej, łagodzenie stoków, wypełnianie materiałem denudacyjnym obniżeń powytopiskowych. Od holocenu trwa na tych terenach proces akumulacji osadów rzecznych w dolinach i obniżeniach terenu, tworzenie się namułów, torfów oraz wydm.

Przeważającą cześć obszaru gminy pokrywają utwory akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowej. Przeważają gliny, a w centralnej i wschodniej części – nieregularne płaty piasków i żwirów. Utwory akumulacji zastoiskowej tj.: mułki, iły i piaski, występujące w okolicach wsi Anielinek, Bocian, Chrosna, Siwianka, Kol. Dobrzyniec, Sępochów, Dobrzyniec, Rudzienko, Borków pod wpływem wody uplastyczniają się powodując utrudnienia dla budownictwa.

W obniżeniach terenu występują przede wszystkim namuły, mułki oraz piaski pylaste, drobne o miąższości 0,5 - 4,5m będące utworami holoceńskimi. Lokalnie występują torfy o miąższości 1 - 4,5 m, które są nieprzydatne z punktu widzenia lokalizacji budynków. Występujące na obszarze gminy wydmy i pola piasków przewianych zbudowane są z sypkich piasków drobnych i średnich. Te również stanowią grunty mało korzystne dla budownictwa.

V.3. Złoża surowców naturalnych

W gminie Kołbiel udokumentowano trzy złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej:

- „Anielinek" – było zagospodarowane i eksploatowane na skalę przemysłową od lat 40-tych XX w., eksploatacja została zaniechana w 1988 r. z powodu wyeksploatowania zasobów, obszaru nie zrekultywowano, obecnie zbiornik wodny, kierunek rekultywacji – rolniczo-wodny;
- „Anielinek II" – było eksploatowane w latach 90-tych XX w. – zasoby aktualne, obecnie eksploatacja została zaniechana, kierunek rekultywacji – rolniczo-wodny;
- „Anielinek III" – nie było eksploatowane – zasoby aktualne, kierunek rekultywacji – wodny;

oraz trzy złoża kruszywa naturalnego:

- „Kołbiel I" – eksploatacja została zaniechana w 1989 r. z powodu wyeksploatowania warstwy złożowej – eksploatowano poniżej poziomu wód gruntowych, obszaru nie zrekultywowano, obecnie niezagospodarowane wyrobisko poeksploatacyjne (zbiornik wodny), kierunek rekultywacji – sportowo-rekreacyjny;
- „Kołbiel IV" – eksploatacja została zaniechana w 1983 r. z powodu bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej osiedla Kołbiel i dalszej planowanej zabudowy, nie przewiduje się kontynuacji eksploatacji, obszaru nie zrekultywowano, kierunek rekultywacji – leśny;
- „Władzin" – eksploatacja została zaniechana po wyeksploatowaniu ok. 10 tys. ton zasobów bilansowych, obszaru nie zrekultywowano, kierunek rekultywacji – leśny.

Obecnie na terenie gminy zlokalizowany jest obszar i teren górniczy Anielinek, obejmujący złoża Anielinek II i Anielinek III, które mogą być eksploatowane. Zgodnie z Weryfikacją zasobów złóż kopalin pospolitych dla województwa siedleckiego (Bandurska-Kryłowicz H., 1995) złoża Anielinek i Kołbiel I, które zostały wyeksploatowane (zasoby nieaktualne) oraz złoże Kołbiel IV, w którym nie można kontynuować eksploatacji, należy skreślić z Bilansu Zasobów. Na terenie gminy stwierdzono wstępnie występowanie kolejnych złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej („Bocian", „Borków", „Sufczyn", „Kujawki", „Chrosna") oraz piasków („Wielkie Góry") o zasobach określonych szacunkowo lub możliwych do określenia po wykonaniu ekspertyzy – złoża te nie zostały udokumentowane.

V.4. Gleby

Gleby w gminie wykształciły się na utworach lodowcowych, wodnolodowcowych oraz holoceńskich. Są one mało zróżnicowane ze względu na swój typ. Na terenie gminy występują gleby: bielicowe, pseudobielicowe, brunatne wyługowane i kwaśne, czarne ziemie, mady, gleby torfowe i murszowo-torfowe. Na obszarze wysoczyzny przeważają gleby bielicowe, pseudobielicowe i brunatne, wytworzone z piasków lub z glin zwałowych o różnym stopniu spiaszczenia. Na bezodpływowych obszarach wysoczyznowych, w obniżeniach terenu oraz lokalnie w dolinach rzecznych występują także gleby torfowe, namuły torfiaste, mady oraz czarne ziemie..

Grunty orne gminy zlokalizowane są w większości na glebach pseudobielicowych wytworzonych z piasków luźnych i słabo gliniastych oraz na glebach brunatnych wyługowanych i kwaśnych wytworzonych z piasków luźnych. 61,9% powierzchni gruntów ornych stanowią gleby III - IV klasy bonitacyjnej. W gminie dominują gleby następujących kompleksów przydatności rolniczej: żytniego bardzo dobrego (25,4% powierzchni gruntów ornych), żytniego słabego (24,4%) i żytniego dobrego (22,4%) oraz kompleksu żytniego bardzo słabego (16,4%). Odczyn bardzo kwaśny posiada aż 86% powierzchni użytków rolnych. Na przeważającej części użytków rolnych gminy wymagane jest wapnowanie gleb.

Gleby pod użytkami zielonymi są w większości niskiej jakości – najlepsze z występujących gleb są III-IV klasy bonitacyjnej i stanowią zaledwie 35,4% powierzchni użytków zielonych gminy. Trwałe użytki zielone gminy zostały zaliczone do dwóch kompleksów: użytków zielonych słabych i bardzo słabych (52%) oraz użytków zielonych średnich (48%). Gleby bielicowe na terenie gminy Kołbiel występują tylko pod lasami.

V.5. Wody powierzchniowe

Najistotniejszą rzeką gminy Kołbiel jest Świder. Cały obszar gminy jest położony w obrębie jego zlewni. Rzeka ta jest prawostronnym dopływem Wisły. Bierze swój początek na Wysoczyźnie Siedleckiej, przepływa przez środkową część gminy ze wschodu na północny-zachód, biorąc kilka dopływów i tworząc razem gęstą sieć hydrograficzną. Bieg Świdra jest dość bystry. Dopływy lewostronne Świdra to: Struga (zwana także Puznówką), dopływ spod Bolechówka i dopływ spod Augustówki (zwany także dopływem spod Zabieżki). Dopływy prawostronne rzeki Świder to: dopływ spod Władzina, dopływ z Chełstu (zwany także dopływem spod Rudna) oraz dopływ z Teresina.

Świder jest typową rzeka nizinną o ustroju roztopowym – śnieżnym. Najwyższe stany wody notowane są od stycznia do końca kwietnia, co jest związane z okresem roztopowym i spływem wód powierzchniowych po zmarzniętym gruncie.

Dolina Świdra jest zmeliorowana i posiada rozbudowaną sieć rowów melioracyjnych. Na terenach zmeliorowanych działy wodne są niepewne. Rzeki Świder, Antoninka i Kanał Puznowski (Struga) są wodami istotnymi dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa. W gminie Kołbiel występują rurociągi melioracji wodnych podstawowych w Sufczynie i Lubicach oraz urządzenia melioracji wodnych szczegółowych z zadań inwestycyjnych „Kąty-Antoninek", „Świder-Lubice", „Świder-Wola Sufczyńska", „Głupianka".

Świder powyżej km 39+490 zaliczony został do wód istotnych dla rolnictwa, prawa właścicielskie Skarbu Państwa w stosunku do jego wód wykonuje Marszałek Województwa Mazowieckiego, poprzez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych. Poniżej tego miejsca Świder pozostaje w zarządzie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Pozostałe cieki na terenie gminy Kołbiel są w zarządzie Marszałka Województwa.

Zbiorniki wodne na terenie gminy Kołbiel to: dwa zbiorniki w rejonie wsi Sufczyn na Strudze, 5-cio hektarowy kompleks zarastających stawów we wsi Rudzienko, których właścicielem jest Agencja Nieruchomości Rolnych, liczne zbiorniki wodne w wyrobiskach poeksploatacyjnych z wykształconą charakterystyczną roślinnością i zbiorowiskami owadów, zarośnięte śródleśne bagienka w rejonie wsi Chrosna, śródleśny zbiornik wodny we wsi Lubice. Wszystkie zbiorniki posiadają wysokie walory przyrodnicze. Do wschodnich granic gminy przylega duży kompleks stawów zlokalizowanych w dolinie Sienniczki w gminie Siennica.

V.6. Wody podziemne

Teren gminy Kołbiel położony jest w obrębie Niecki Mazowieckiej, w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska.

Poziom wodonośny tych terenów tworzony jest przez dwa poziomy związane z utworami trzeciorzędowymi - mioceński i oligoceński poziom wodonośny. Wody poziomu mioceńskiego nie są ujmowane ze względu na niekorzystne parametry fizykochemiczne. Wody poziomu oligoceńskiego występują na głębokości 180 – 250 m.

Wody podziemne z piętra czwartorzędowego ujmowane są w studniach głębinowych. Studnie znajdują się we wsiach: Bocian (ujęcie gminne), Kołbiel, Człekówka, Rudzienko i Anielinek. Woda występuje na tym terenie także w piaskach pochodzenia rzecznego, rzeczno-lodowcowego lub zastoiskowego na głębokości od 15 do 50 m. W obrębie rynien polodowcowych miąższość warstwy wodonośnej jest większa i wynosi do 40 m. Jakość wód poziomu czwartorzędowego jest średnia

i wymaga prostego uzdatniania ze względu na obecność żelaza i manganu. W wyniku płytkiego występowania trzeciorzędowych iłów plejstoceńskich o znacznej miąższości, w północno-zachodniej części gminy, miedzy miejscowościami Rudzienko, Borków i Siwianka nie występują czwartorzędowe poziomy wodonośne możliwe do użytkowania.

Większa część gminy charakteryzuje się dobrą izolacją użytkowego poziomu wodonośnego. Tylko na obszarach doliny Świdra (poniżej Sufczyna) oraz terenów do niej przyległych nie występuje słaboprzepuszczalna warstwa izolująca wody poziomu wodonośnego od zanieczyszczeń zewnętrznych. Wody podziemne tego obszaru narażone są na zanieczyszczenia ze względu na krótką drogę infiltracji wód opadowych, przenikanie zanieczyszczeń z nieszczelnych szamb oraz dzikich lub nieurządzonych wysypisk śmieci.

Wody gruntowe, w zależności od miejsca, występują na głębokości od kilkudziesięciu centymetrów do ponad 2,0 m p.p.t. W dolinie Świdra i jego dopływów oraz w zagłębieniach bezodpływowych bardzo płytkie występowanie wód gruntowych (poniżej 1,0 m p.p.t.) uniemożliwia wykorzystanie terenu pod zabudowę. W bezpośrednim sąsiedztwie dolin i obniżeń terenu wody gruntowe występują na głębokości od 1,0 do 2.0 m p.p.t. Lokalizacja zabudowy na tych terenach jest ograniczona i wymaga zachowania specjalnych warunków posadowienia. Pozostałe tereny gminy charakteryzują się występowaniem wody gruntowej głębiej niż 2,0 m p.p.t. Na obszarach wysoczyznowych zwierciadło pierwszego poziomu wodonośnego występuje na różnych głębokościach i jest zależne od wyniesienia ponad okoliczne dna dolin oraz układu warstw nieprzepuszczalnych.

Występowanie bagien, mokradeł i torfowisk wiąże się z płytkim zaleganiem wód gruntowych w wybranych częściach gminy - tereny dolin i innych obniżeń terenu. Słabe drenowanie gruntu wynika z niegłęboko wciętych koryt rzek oraz niewielkich nachyleń terenu w dolinach.

Do momentu wybudowania zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, ludność gminy zaopatrywała się w wodę głównie ze studni kopanych, ujmujących wody gruntowe pierwszego poziomu wodonośnego. Głębokość zalegania poziomu wód gruntowych uzależniona jest od budowy geologicznej, przepuszczalności gruntów i rzeźby terenu. Poziom ten charakteryzuje się zwierciadłem swobodnym, powiązanym z poziomem lustra wody w rzekach.

Na terenie gminy Kołbiel występują korzystne warunki hydrogeologiczne zarówno pod względem zasobowym (ilościowym), jak i jakościowym poziomu wodonośnego.

V.7. Warunki klimatyczne

Gmina Kołbiel leży w strefie klimatu przejściowego. Charakteryzuje się on dużą zmiennością typów pogody w ciągu roku. Zgodnie z regionalizacją rolniczo-klimatyczną R. Gumińskiego gmina położona jest w Dzielnicy Środkowej, obejmującej dorzecza środkowej Warty i środkowej Wisły, w jej części wschodniej – chłodniejszej (mazowieckiej). Według regionalizacji klimatycznej W. Wiszniewskiego i W. Chełchowskiego gmina Kołbiel należy do regionu mazowiecko-podlaskiego, który wykazuje cechy charakterystyczne dla ostrego klimatu kontynentalnego. Klimat tego regionu charakteryzuje się dużymi rocznymi amplitudami temperatury powietrza, krótką, późną wiosną, stosunkowo długim i ciepłym latem oraz długą i chłodną zimą z trwałą pokrywa śnieżną.

Średnia roczna temperatura w gminie to około 7,4°C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec (średnia miesięczna temperatura 18°C), a najzimniejszymi styczeń i luty (średnia miesięczna temperatura -3,5°C). Roczna ilość opadów w tym rejonie to około 560-600 mm. Największe

miesięczne sumy opadów występują latem - z maksimum w lipcu (80 mm). Miesiące od stycznia do kwietnia charakteryzują się najniższą średnią miesięczną opadu na poziomie 30 mm.

Okres wegetacyjny na terenie gminy trwa 210 dni. Charakterystycznym elementem klimatu jest wilgotność względna na poziomie 78%, która rośnie na terenach doliny Świdra i jego dopływów, a także w miejscach lokalnych obniżeń terenów, co spowodowane jest z płytko zalegającym zwierciadłem wód gruntowych. Zróżnicowanie przestrzenne warunków klimatycznych panujących na terenie gminy zależy od ukształtowaniem terenu. W dolinach i obniżeniach terenu tworzą się zastoiska powietrza chłodnego i wilgotnego, czego konsekwencją są częściej występujące mgły. Miejsca lepiej przewietrzane i o lepszych warunkach termiczno-wilgotnościowych to południowo-wschodnie stoki wzniesień, występujących na całym obszarze gminy.

Na obszarze gminy występuje zachodnia cyrkulacja atmosferyczna, a średnia roczna prędkość wiatru wynosi 3 m/s.

Średnie roczne zachmurzenie na terenie gminy Kołbiel kształtuje się na poziomie 6,5 stopnia pokrycia nieba. Maksimum roczne zachmurzenia występuje w listopadzie (8,0), natomiast minimum we wrześniu (5,0). Przeciętnie w roku jest około 45 dni pogodnych i ok. 140 dni pochmurnych. Rozkład przestrzenny zachmurzenia nie wykazuje zróżnicowania.

Na klimat lokalny gminy składają się mikroklimaty obszarów o niedużej powierzchni. Do podstawowych czynników kształtujących mikroklimat środowiska należy zaliczyć temperaturę powietrza, wilgotność, ruch powietrza, promieniowanie cieplne, ciśnienie atmosferyczne. Ponadto wpływ na warunki klimatu lokalnego mają ciągi komunikacyjne i zwarta zabudowa osiedli ludzkich. W gminie obserwowane są lokalne charakterystyki np. na obszarach wysoczyzny, dolin rzecznych, czy zwartych kompleksów leśnych. Nad zainwestowanymi obszarami gminy skład chemiczny powietrza ulega niewielkim i nietrwałym zmianom. Wobec niewielkiego stopnia zurbanizowania gminy emisja ta nie powoduje uchwytnych i trwałych zmian klimatu. Podobnie nie powodują zmian klimatu zanieczyszczenia powietrza pochodzące z rolnictwa.

O klimacie akustycznym gminy Kołbiel decyduje jej położenie, sposób zagospodarowania przestrzennego oraz użytkowania terenu. Na obszarze gminy w ograniczonym zakresie występuje niekorzystny wpływ hałasu na środowisko i życie mieszkańców. Istnieją miejsca, gdzie hałas komunikacyjny lub przemysłowy może być uciążliwy dla okolicznych mieszkańców, jednak na większości obszaru gminy nie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu dźwięku. Podstawowym źródłem hałasu są źródła liniowe – komunikacja drogowa oraz kolejowa. Hałas komunikacyjny stanowi problem dla obszarów zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w zasięgu oddziaływania ciągów komunikacyjnych:

- dróg krajowych: nr 17 (Warszawa – Lublin), nr 50 (Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki),
- linii kolejowych: nr 7 (Warszawa – Lublin), nr 13 (Krusze – Pilawa),
- lokalnego układu drogowego.

Małe zagrożenie hałasem przemysłowym ma związek głównie z działalnością podmiotów gospodarczych (niewielkich zakładów przemysłowych, zakładów usługowych), prowadzoną w strefach zabudowy jednorodzinnej.

V.8. Szata roślinna

Obszar położony w granicach gminy Kołbiel charakteryzuje się cennymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Strukturę przyrodniczą gminy kształtują niewielkie tereny leśne, łąki i pastwiska oraz doliny rzek z licznymi fragmentami naturalnych zbiorowisk roślinnych. W gminie przeważa krajobraz rolniczy z mozaiką pól, zabudowy zagrodowej osiedli wiejskich, pastwisk i śródpolnych zadrzewień. Uprawy rolne sąsiadują z dość gęstą siecią śródpolnych zadrzewień, lasków i "ścian" kompleksów leśnych. W dolinie rzeki Świder i jej dopływów dominują środowiska torfowo-bagienne, charakterystyczne dla krajobrazów dolinnych. Większe kompleksy trwałych użytków zielonych występują głównie w dolinach rzek i stanowią ok. 14% powierzchni gminy. Obszarowo dominują natomiast pastwiska i łąki. Są to środowiska ziołowo – trawiaste ze stosunkowo dużą różnorodnością flory w porównaniu z otaczającymi polami uprawnymi. W sąsiedztwie koryta Świdra rozciągają się przystrumykowe łęgi olszowo-jesionowe. W rejonie Sufczyna i Radachówki rzeka Świder charakteryzuje się zmienną głębokością i brzegami silnie zarośniętymi przez wiele gatunków drzew i krzewów. Koryto rzeki jest mocno wcięte w podłoże i graniczy na znacznym odcinku z lasem, który porasta teren, wznoszący się nad doliną. Poza doliną Świdra i jego największych dopływów środowiska łąkowe o wysokich walorach przyrodniczych zachowały się tylko lokalnie, a najcenniejszymi z nich są łąki „Sępochowska Torfownia” koło wsi Bocian.

W gminie Kołbiel udział lasów i gruntów leśnych w odniesieniu do ogólnej powierzchni gminy jest niewielki i wynosi 2 173 ha. Dane Nadleśnictwa w Mińsku Mazowieckim określają wskaźnik lesistości dla gminy na poziomie 20,7 %. Jest on znacznie niższy od średniej wartości tego wskaźnika dla powiatu otwockiego, który wynosi 30,2 %. Lasy występują głównie w południowej i zachodniej części gminy, są administrowane i nadzorowane przez Nadleśnictwo Mińsk Mazowiecki.

Tereny gminy charakteryzują się rozproszeniem kompleksów leśnych, słabym poziomem zagospodarowania (monokultury jednogatunkowe izolowane od zwartych kompleksów), niskim poziomem pozyskania surowca drzewnego z jednostki powierzchni, niskim poziomem realizacji funkcji ochronnych.

W części zachodniej gminy przeważają lasy państwowe. Dominują tam siedliska boru świeżego i mieszanego, w których głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna pospolita, z domieszką dębu, brzozy, olszy oraz grabu. Pod względem wiekowym zaznacza się przewaga drzewostanu w II klasie wiekowej (21-40 lat).

Lasy należące do indywidualnych gospodarstw rolnych i wspólnot gruntowych, mają charakter lasów gospodarczych. Rozdrobniona struktura lasów zajmuje łączną powierzchnię 1 874,5 ha, co stanowi ok. 87 % powierzchni leśnej gminy Kołbiel. Powierzchnia zalesiona obejmuje 1824,4 ha, a niezalesiona 50,1 ha. Największe kompleksy leśne położone są we wsiach: Kąty (202,7 ha), Chrosna (194,3 ha), Człekówka (158,1 ha). W lasach niepaństwowych sporadycznie wykonuje się zabiegi pielęgnacyjne, hodowlane i sanitarne.

Na terenie gminy Kołbiel występują lasy wodochronne. Zajmują one powierzchnię 22,69 ha i znajdują się we wsiach: Rudno, Dobrzyniec, Kołbiel. Na terenie gminy Kołbiel nie występują inne lasy chronione.

V.9. Ochrona przyrody i krajobrazu

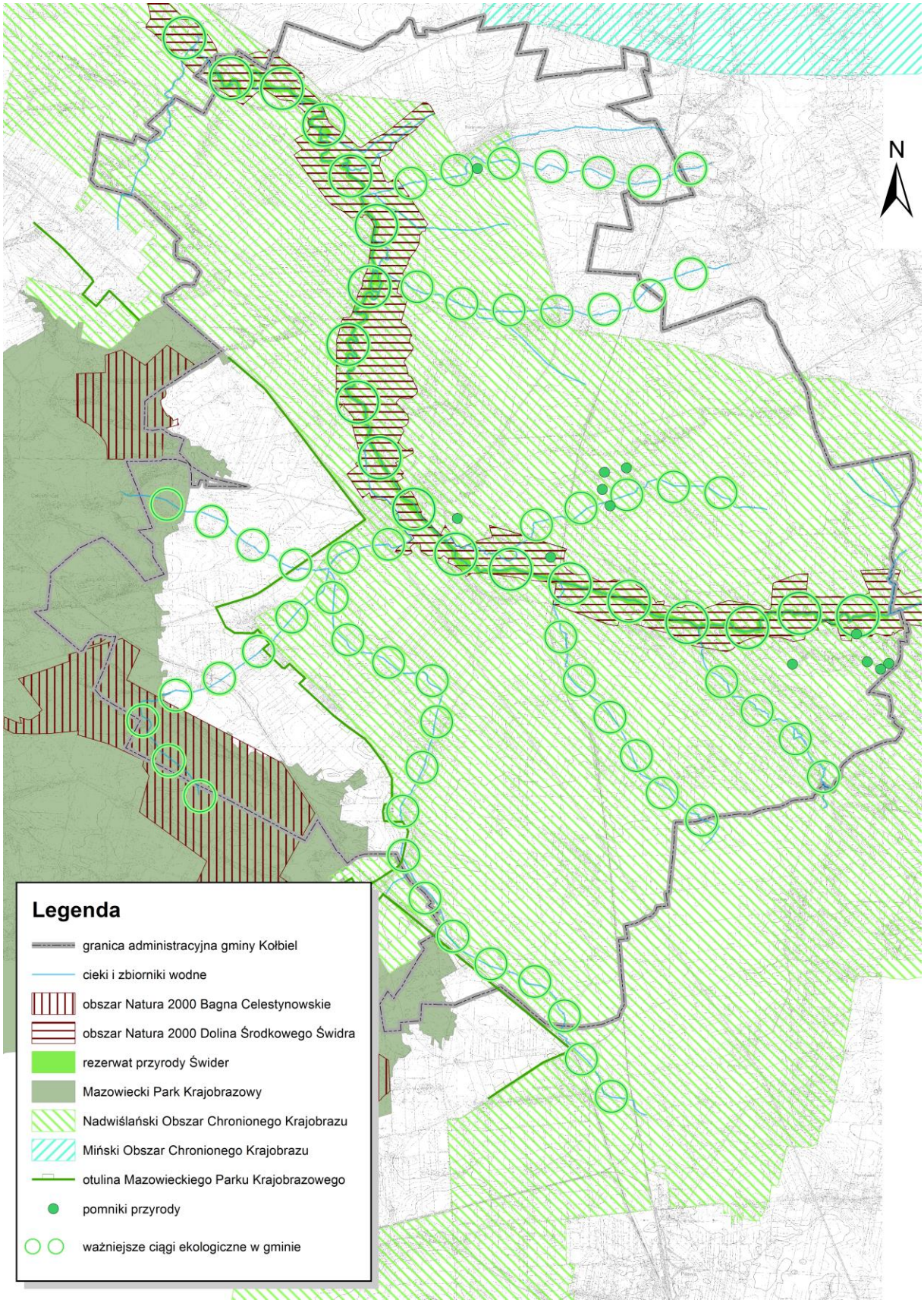
Na obszarze położonym w granicach gminy Kołbiel występuje wiele terenów o cennych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Najcenniejsze siedliska przyrodnicze związane są z doliną Świdra i przyległymi do niej łąkami podmokłymi oraz kompleksem Lasów Celestynowskich. Z uwagi na ich walory, stały się one przedmiotem ochrony. Z tego powodu ponad 80% gminy Kołbiel (8 567 ha) jest objęte ochroną prawną. Obszary te zostały pokazane na Rysunku 7 „Obszary cenne przyrodniczo zlokalizowane na terenie gminy Kołbiel". Na terenie gminy Kołbiel występują następujące formy ochrony przyrody:

- obszary Natura 2000: PLH 140022 „Bagna Celestynowskie", PLH 140025 „Dolina Środkowego Świdra",
- rezerwat przyrody „Świder",
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu,
- pomniki przyrody.

W niedalekiej odległości od granic gminy Kołbiel zlokalizowane są również inne obszary chronione na mocy przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody. Są to m.in.:

- obszar Natura 2000 „Bagno Całowanie",
- rezerwaty przyrody: „Bagno Bocianowskie", „Żurawinowe Bagno", „Czarci Dół", „Szerokie Bagno", „Celestynowski Grąd", „Bagno Pogorzel", „Wólczańska Góra",
- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu.

Rysunek 9. Najcenniejsze obszary zieleni na terenie gminy.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołbiel.

Obszar Natura 2000 PLH 140022 „Bagna Celestynowskie"

Obszar Natura 2000 „Bagna Celestynowskie" jest specjalnym obszarem ochrony siedlisk o łącznej powierzchni 1 037 ha. Jest to jedno z największych skupień torfowisk w obrębie Niziny Środkowomazowieckiej. Dominuje tu roślinność torfowisk mszysto-turzycowych i mszarów. Obrzeża torfowisk, jak i lokalne niecki terenu porastają bory bagienne. Na terenie gminy Kołbiel obszar obejmuje tereny leśno-torfowiskowe położone w pasie ciągnącym się wzdłuż środkowo-zachodniej granicy gminy oraz zabagniony obszar (tzw. Sępochowska Torfownia), położony na zachód od miejscowości Bocian. Na terenie obszaru dominują siedliska leśne stanowiące ponad 96% pokrycia; pozostałą część pokrywają torfowiska, bagna, roślinność na brzegach wód i młaki – ok. 3% oraz siedliska rolnicze – 1%.

Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra"

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Środkowego Świra" o powierzchni 1 475,7 ha chroni siedliska zlokalizowane w dolinie rzeki Świder. Są to siedliska łąkowe i zaroślowe – stanowiące 51% pokrycia, lasy – 29%, siedliska rolnicze – 16%. Tereny zurbanizowane lub wykorzystywane pod infrastrukturę techniczną stanowią natomiast 4% pokrycia. Obszar cechuje urozmaicony i niezwykle malowniczy krajobraz, jaki tworzą wyłącznie naturalne, swobodnie meandrujące rzeki. Płynąc pomiędzy wysokimi wzniesieniami moren polodowcowych, Świder na niektórych odcinkach przybiera charakter rzeki podgórskiej. Szata roślinna w obrębie doliny obejmuje przede wszystkim użytki zielone, stałym elementem doliny są również lasy łęgowe (łęg wierzbowy, łęgi olszowo-jesionowe, wiązowo-jesionowe).

Rezerwat przyrody „Świder"

Rezerwat „Świder" został utworzony w 1978 r. i zajmuje powierzchnię 238 ha. Jest to rezerwat o charakterze krajobrazowym. W granicach gminy Kołbiel ochroną objęto obszar 80 ha. Głównym celem ochrony jest rzeka Świder, z licznymi przełomami, zakolami oraz nadbrzeżną roślinnością wraz z pasem terenów o szerokości 20 m z każdej strony koryta rzecznego. Pierwotne koryto rzeki średniej wielkości, płynącej przez tereny morenowe i wydmowe z naturalnymi przekrojami geologicznymi oraz różnorodnymi zbiorowiskami roślinnymi (od sucholubnych muraw i borów sosnowych do bagiennych olsów, łąk zalewowych i łęgów) jest miejscem stałego przebywania i rozmnażania się kilkuset gatunków roślin i zwierząt, w tym wielu rzadkich i zagrożonych.

Ochrona tych terenów jest konieczna z uwagi na wysokie walory wypoczynkowe nadrzecznych terenów, które przyciągają dużą liczbę turystów i mieszkańców. Intensywne użytkowanie rekreacyjne powoduje degradację środowiska przyrodniczego. Głównymi problemami są: zaśmiecanie i niszczenie szaty roślinnej. Zagrożeniem dla rezerwatu jest także rozbudowa osiedli letniskowych wpływających na walory krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu rezerwatu.

Mazowiecki Park Krajobrazowy

Fragment Mazowieckiego Parku Krajobrazowego zlokalizowany w południowo-zachodniej części gminy, zajmuje powierzchnię 617 ha. Został on utworzony w latach 1986-1987 dla zachowania unikalnych wartości przyrodniczo-krajobrazowych. Chroni on przede wszystkim kompleksy wydmowo-leśne położone w bezpośrednim sąsiedztwie rozległych płaszczyzn bagienno-łąkowych, wypełnionych torfowiskami z cenną roślinnością. Charakterystyczne są dla jego obszaru także tereny pagórkowate z głęboko wciętymi korytami rzek i małych cieków. W granicach Parku pod

szczególnymi rygorami pozostawia się w gospodarczym użytkowaniu obszary leśne, rolne i inne nieruchomości. Zasady zagospodarowania przestrzennego i prowadzenia działań na terenie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, określono w Rozporządzeniu nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r.

Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego zajmuje tereny położone w kierunku wschodnim od obszaru Parku.

Lasy Mazowieckiego Parku Krajobrazowego pełnią funkcję glebochronną, wodochronną lub są to lasy ochronne wokół miast. Wśród cennych typów leśnych siedlisk, ochronie podlega m.in.: sosnowy bór bagienny, olsy i łozowiska, grąd subkontynentalny i łęg jesionowo-olszowy.

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu położony na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego został powołany w 2002 r. Obecnie funkcjonuje na podstawie Rozporządzenia nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r., zmienionego Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. Obszar służy ochronie terenów dolin rzecznych oraz kompleksów polno-leśnych i leśnych w powiązaniu z krajowym systemem obszarów chronionych. Zapewnia utrzymanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i wypoczynkowo-turystycznych. W granicach gminy Kołbiel Nadwiślański OChK obejmuje swoim zasięgiem teren o powierzchni 7 870 ha, co stanowi 74% powierzchni gminy. Nadwiślański OChK wchodzi w skład korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym. Zgodnie z Konwencją ramsarską o obszarach wodno-błotnych mających unikatowe znaczenie dla ptactwa wodno-błotnego, odcinek ten został zakwalifikowany do ochrony w skali międzynarodowej. Tereny nadwiślańskie stanowią jeden z najcenniejszych europejskich ekosystemów rzecznych.

Pomniki przyrody

Obiekty o wysokiej wartości przyrodniczej, jakimi są pomniki przyrody, podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody. Na obszarze gminy zlokalizowanych jest 17 pomników przyrody, świadczących o różnorodności i bogactwie środowiska przyrodniczego Kołbieli.

Tabela 18. Pomniki przyrody na terenie gminy Kołbiel.

Lp.	Nazwa	Data uznania za pomnik przyrody	Obwód [cm]	Miejscowość	Lokalizacja
1.	dąb szypułkowy	31.07.2009 r.	412	Bocian	na skraju lasu wsi Bocian
2.	sosna pospolita	31.07.2009 r.	350	Kołbiel	w odległości 100 m od cmentarza
3.	wiąz szypułkowy	31.07.2009 r.	340	Kołbiel	przy drodze Kołbiel – Wola Sufczyńska
4.	dąb szypułkowy	31.07.2009 r.	381	Władzin	na działce ornej
5.	dąb szypułkowy	31.07.2009 r.	450	Władzin	na pastwisku
6.	dąb szypułkowy	31.07.2009 r.	445	Władzin	obok zabudowań Gass
7.	sosna pospolita	31.07.2009 r.	230	Radachówka	obok kościoła
8.	dąb szypułkowy	31.07.2009 r.	356	Radachówka	skarpa doliny rz. Świder
9.	lipa drobnolistna	31.07.2009 r.	350	Radachówka	w parku dworskim

10.	głaz narzutowy	31.07.2009 r.	98	Radachówka	las na drodze Huta Zawadki – Radachówka
11.	dąb szypułkowy	31.07.2009 r.	325	Radachówka	na działce leśnej kompleks leśny Grabina
12.	choina kanadyjska (2 szt.)	31.07.2009 r.	240 150	Radachówka	zabytkowy park obok dworu
13.	olsza czarna	31.07.2009 r.	380	Rudzienko	południowy skraj parku wiejskiego
14.	olsza czarna	31.07.2009 r.	350	Rudzienko	południowy skraj parku wiejskiego
15.	dąb szypułkowy	31.07.2009 r.	340	Rudzienko	wschodni skraj parku wiejskiego
16.	dąb szypułkowy	31.07.2009 r.	390	Władzin	obok zabudowań
17.	dąb szypułkowy	28.07.2004 r.	350	Skorupy	otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołbiel.

V.10. Powiązania ekologiczne

Powiązania w zakresie ekosystemów lądowych istnieją dzięki zlokalizowanym w granicach gminy Kołbiel terenom Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wchodzącego w skład korytarza ekologicznego o charakterze międzynarodowym, a także kompleksom lasów celestynowskich na zachodzie gminy i niewielkim kompleksom monokultury sosnowej w środkowej części gminy. Ekosystemy lądowe występujące w dolinach rzecznych i obniżeniach terenu są zróżnicowane i tworzą powiązane ze sobą korytarze ekologiczne.

Zachodnia część gminy Kołbiel leży w granicach obszaru węzłowego 23M o znaczeniu międzynarodowym. W systemie ECONET-PL obszar 23M zwany Obszarem Środkowej Wisły obejmuje rozległy obszar doliny Wisły (z przylegającymi większymi kompleksami leśnymi) pomiędzy Sandomierzem a Warszawą. Gmina Kołbiel powiązana jest także z krajowym systemem przyrodniczym, dzięki przecinającemu ją korytarzowi ekologicznemu doliny rzeki Świder. Dolina Świdra w dolnym biegu przecina północną część obszaru 23M objętego ochroną prawną jako Mazowiecki Park Krajobrazowy (MPK). Po opuszczeniu MPK rzeka Świder uchodzi do Wisły stanowiącej centralną część obszaru. W południowo-zachodniej części gminy znajduje się fragment MPK obejmujący duże kompleksy leśne o szczególnych walorach przyrodniczych.

Fragment gminy Kołbiel leży w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W kierunku zachodnim do Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu włączono do sieci także kompleksy leśne z trzema rezerwatami przyrody: „Czarci Dół", „Bagno Bocianowskie", „Szerokie Bagno", położonymi w gminie Celestynów. Na obszarach położonych na północ od granic gminy utworzone zostały Miński Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Powiązania fauny typowej dla krajobrazu rolniczego, ze względu na duże powierzchnie otwartych użytków rolnych, są wielokierunkowe. Dotyczy to wszystkich grup zwierząt zasiedlających krajobraz rolniczy, łącznie z gatunkami typowymi dla osiedli wiejskich. Barierami ekologicznymi dla

ekosystemów leśnych i żyjących tam zwierząt są duże powierzchnie otwartych pól, ciągi komunikacyjne oraz zabudowa, w szczególności zwarta.

V.11. Zagrożenia środowiska przyrodniczego

Dużym zagrożeniem dla środowiska przyrodniczego jest sieć drogowa i kolejowa**.** Bariery ekologiczne stanowią przede wszystkim przecinające przestrzeń gminy dwie arterie komunikacyjne tj. droga krajowa nr 17 Warszawa – Lublin i droga krajowa nr 50 Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki, a także dwie linie kolejowe. Sieć połączeń drogowych i kolejowych stanowi zagrożenie dla zwierząt, utrudniając swobodną migrację pomiędzy obszarami leśnymi i wzdłuż ciągów ekologicznych, rozdzielając siedliska i stanowiąc trwałe zagrożenie dla lokalnych populacji. Na pozostałych drogach w gminie ruch jest mniejszy, a w związku z tym, negatywne oddziaływania na faunę zachodzą w mniejszej skali.

Na terenach użytkowanych rolniczo zagrożenia dla środowiska pozostają na zbliżonym poziomie od wielu lat. Do głównych zagrożeń należą przede wszystkim: postępującą mechanizacja rolnictwa, stosowanie nawozów, usuwanie zadrzewień, zakrzywień i drzew rosnących przy drogach i na miedzach oraz niewłaściwe zabiegi agrotechniczne. Rolnictwo jest jednym ze źródeł zanieczyszczeń powierzchniowych powodujących pogarszanie się stanu środowiska. Należy jednak zaznaczyć, iż w gminie Kołbiel rolnicza działalność człowieka nie stanowi szczególnego zagrożenia dla naturalnego środowiska, a obszary użytkowane rolniczo nie są zaliczane do Obszarów Szczególnie Narażonych (OSN) na zanieczyszczenie azotanami ze źródeł rolniczych. Istnieje jednak zagrożenie dla terenów rolnych o dużej przydatności rolniczej z powodu rozpraszania zabudowy poza zwarte tereny wsi, w sposób do końca nie kontrolowany, bez właściwego zapewnienia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zagrożeniem dla środowiska przyrodniczego gminy Kołbiel jest również postępujący rozwój społeczno-gospodarczy gminy (procesy urbanizacji, gospodarka rolna i działalność produkcyjno-usługowa). Stopień odporności środowiska na negatywną antropopresję jest zmienny i zależy od szeregu uwarunkowań naturalnych terenów oraz dotychczasowych działań minimalizujących negatywne oddziaływanie.

Innym zagrożeniem dla flory i fauny jest zabronione zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody wypalanie traw. Podczas tego działania niszczone są miejsca zasiedlone przez wielu gatunków zwierząt. W płomieniach giną owady i bezkręgowce, które pełnią bardzo ważne role w ekosystemie łąkowym. Giną także większe zwierzęta, które przypadkowo znajdą się w zasięgu pożaru. Płomienie niszczą miejsca bytowania zwierząt, uniemożliwiając rozwój populacji występujących w danym miejscu gatunków.

Poważne problemy wynikają także z prowadzenia różnego rodzaju działalności związanej z przemysłem i surowcami. Chociaż w granicach gminy nie ma zlokalizowanych dużych zakładów przemysłowych, dużym zagrożeniem dla terenów o wysokich walorach przyrodniczych doliny Świdra jest obniżanie się poziomu wód gruntowych, które powoduje degradację siedlisk wrażliwych na poziom wody, a wynika między innymi z eksploatacji złóż kopalin.

Kolejną grupą zagrożeń są zagrożenia nadzwyczajne wynikające z losowych awarii technicznych i technologicznych w jednostkach wykorzystujących materiały niebezpieczne, wypadkach z udziałem środków transportu przewożących substancje niebezpieczne, awarii przesyłowej sieci gazowej lub oczyszczalni ścieków.

Przez gminę Kołbiel przepływa rzeka Świder, która może stanowić zagrożenie powodziowe. Zostało dla niej wykonane „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap I. Rzeka Świder" (RZGW Warszawa, wrzesień 2006). Na podstawie ww. opracowania wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których granicę stanowi zasięg zalewu wodą Q1%. Świder jest rzeką meandrującą, tworzy liczne zakola, miejscami podcina biegi i charakteryzuje się zmienną głębokością. Jest typową rzeka nizinną o ustroju roztopowym – śnieżnym. Najwyższe stany wody notowane są od stycznia do końca kwietnia, co jest związane z okresem roztopowym i spływem wód powierzchniowych po zmarzniętym gruncie. Ochrona przeciwpowodziowa gminy może być realizowana w sposób skuteczny jedynie dzięki skoordynowanym działaniom realizowanym w obszarze całej zlewni Świdra. Jest to zadanie regionalne wymagające współpracy z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie.

Na obszarze gminy Kołbiel nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, czyli nagłe przemieszczenia mas ziemnych, w tym obszary zagrożone osuwiskami w dolinie rzeki, udokumentowane przez Państwowy Instytut Geologiczny.

VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

VI.1. Zasoby dziedzictwa kulturowego

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochrona zabytków rozumiana jest m.in. jako zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających ich trwałe zachowanie oraz zagospodarowanie, a także utrzymanie w dobrej kondycji technicznej. Do zadań organów administracji publicznej należy również opieka nad zabytkami, zapewniająca warunki do prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich jak również popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytkach, oraz ich znaczeniu dla historii i kultury.

O indywidualnym charakterze gminy Kołbiel stanowią zarówno pojedyncze obiekty architektoniczne, zespoły pałacowo-parkowe, jak również zespół kościelny i układ urbanistyczny zlokalizowane w centrum Kołbieli.

Gmina Kołbiel posiada Gminną Ewidencję Zabytków, przyjętą Zarządzeniem Nr 23/2013 Wójta Gminy Kołbiel z dnia 5 września 2013 r., zawierającą 110 obiektów, w tym: 17 obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, 20 obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ~~73~~74 stanowiska archeologiczne.

Obiekty zabytkowe zostały wyszczególnione w tabelach zamieszczonych poniżej. Rozmieszczenie zabytków zostało przedstawione także na rysunku studium.

Tabela 19. Wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego.

L.p.	Obiekt/obecna funkcja	Miejscowość	Numer rejestru	Okres powstania
1	Dwór	Dobrzyniec	A/365	XIX/XX wiek
2	Park dworski	Dobrzyniec	A/365	koniec XIX wieku
3	Park	Kołbiel	A/189/768	XIX wiek
4	Pałac	Kołbiel	A/189/768	Lata 1866 - 1878
5	Kościół pw. św. Trójcy w zespole kościelnym	Kołbiel	A/301	1895 r. - pocz. XX wieku
6	Kościół pw. MB Częstochowskiej (wraz z najbliższym otoczeniem)	Radachówka	A/258/1105	Lata 1935 - 37
7	Park w zespole pałacowo-parkowym	Rudno	A/8/41	pocz. XIX wieku
8	Pałac	Rudno	A/8/41	pocz. XIX wieku
9	Pozostałości parku w zespole pałacowo-parkowym	Rudzienko	A/653/62 (d. A/319)	?
10	Brama wjazdowa w zespole pałacowo-parkowym	Rudzienko	A/653/62	XIX wiek
11	Lamus w zespole pałacowo-parkowym	Rudzienko	A/653/62 (d. A/319)	I poł. XIX wieku
12	Oficyna w zespole pałacowo-parkowym	Rudzienko	A/653/62 (d. A/319)	koniec XIX wieku
13	Zespół dworski składający się z oficyny, lamusa oraz parku	Rudzienko	A/653/62 (d. A/319)	I poł. XIX wieku
14	Chałupa	Sępochów	A/283	1893 rok
15	Młyn wodny	Siwianka - Tarachowizna	A/859	pocz. XIX wieku
16	Park krajobrazowy	Sufczyn	A/187/763	I poł. XIX wieku
17	Dwór	Sufczyn	A/187/763	1827 rok

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie.

Tabela 20. Wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

L.p.	Obiekt/obecna funkcja	Miejscowość	Okres powstania
1	Zespół dworski	Huta Radachowska	II poł. XIX wieku
2	Dwór w zespole dworskim	Huta Radachowska	II poł. XIX wieku
3	Oficyna	Huta Radachowska	II poł. XIX wieku
4	Cmentarz parafialny	Kołbiel	I poł. XIX wieku
5	Układ urbanistyczny rynku	Kołbiel	około 1532 roku
6	Budynek gospodarczy (kuźnia?) w zespole pałacowo-parkowym	Kołbiel	XIV wiek, XVII wiek
7	Dom mieszkalny „Dwojak” (ob. „trojak”), w zespole pałacowo-parkowym	Kołbiel	XIV wiek, XVII wiek
8	Obelisk w zespole pałacowo-parkowym	Kołbiel	XIV wiek, XVII wiek
9	Stajnia koni roboczych w zespole pałacowo-parkowym	Kołbiel	XIV wiek, XVII wiek
10	Kordegarda w zespole pałacowo-parkowym	Kołbiel	ok. 1870 r.

11	Dom wielorodzinny tzw. „czworak" w zespole pałacowo-parkowym	Kołbiel	k. XIX wieku
12	Młyn w zespole pałacowo-parkowym	Kołbiel	1871/72 - pocz. XX wieku
13	Plebania w zespole kościelnym par. św. Trójcy	Kołbiel	1895 r. - pocz. XX wieku
14	Zespół kościelny: kościół, plebanie, organistówka, nowa plebania, stodoła, budynek gospodarczy, internat	Kołbiel	1895 r. - pocz. XX wieku
15	Organistówka w zespole kościelnym par. św. Trójcy	Kołbiel	pocz. XX wieku
16	Brama główna, bramy boczne, ogrodzenie w zespole kościelnym	Kołbiel	XIX/XX wieku
17	Budynek gospodarczy w zespole kościelnym par. św. Trójcy	Kołbiel	1895 r. - pocz. XX wieku
18	Stodoła w zespole kościelnym par. św. Trójcy	Kołbiel	1895 r. - pocz. XX wieku
19	Szkoła, ob. budynek nieużytkowany, w zespole kościelnym par. św. Trójcy	Kołbiel	k. XIX wieku
20	Chałupa	Radachówka	l. 90-te XIX w.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie.

Na terenie gminy oprócz zabytków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków istnieje wiele kapliczek i krzyży przydrożnych. W większości są to obiekty zadbane, którymi opiekuje się miejscowa ludność.

Zdjęcie 18, 19. Kapliczka w miejscowości Bocian, Krzyż przydrożny w miejscowości Człekówka.

Źródło: Inwentaryzacja urbanistyczna gminy Kołbiel wykonana w roku 2010, przez Studio Prac Planistycznych, Siedlce.

Środowisko kulturowe jest istotnym uwarunkowaniem przy kształtowaniu kierunków rozwoju przestrzennego gminy, jednocześnie stanowi niezaprzeczalny walor w promocji atrakcyjności turystycznej gminy Kołbiel. Niepokojący jest fakt złego stanu technicznego dużej części obiektów zabytkowych gminy Kołbiel, co prowadzi do degradacji pojedynczych obiektów o wartościach historycznych oraz zatarcia całych zespołów zabytkowych.

VI.1.1. Zespoły pałacowo-parkowe

Na terenie gminy znajdują się następujące zespoły pałacowo-parkowe i dworsko-parkowe:

- zespół pałacowo-parkowy w Kołbieli,

- zespół pałacowo-parkowy w Rudnie,
- zespół dworsko-parkowy w Rudzienku,
- zespół dworsko-parkowy w Dobrzyńcu,
- zespół dworsko-parkowy w Sufczynie,
- zespół dworsko-parkowy w Hucie Radachowskiej.

Zespół pałacowo-parkowy w Kołbieli

W stanie obecnym wygląd pałacu bardzo się różni od stanu pierwotnego. Pałac jest zaniedbany i ma bardzo zły stan techniczny. Obiekt zlokalizowany jest przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 7 oraz nr 50. Budynek wybudowany został w latach 1866-1878 za czasów hrabiego Józefa Zamoyskiego. Pałac jest podpiwniczony, ma dwie kondygnacje i poddasze użytkowe, a całość przykrywa czterospadowy dach. Rezydencja miała przypominać włoską willę, dlatego zaprojektowano ją w stylu neorenesansowym, zaś teren wokół pałacu zagospodarowano jako park krajobrazowy. Centrum parku stanowiło niewielkie jeziorko służące latem jako idealne miejsce do pływania łódką, zimą - jako lodowisko. Obecnie staw nie spełnia zamierzonej funkcji. Na terenie parku zlokalizowany jest obelisk objęty ochroną poprzez wpis do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zdjęcie 20, 21. Zespół pałacowo-parkowy w Kołbieli.

Autor zdjęć: Ewelina Skirzyńska

Zespół pałacowo-parkowy w Rudnie

Pałac zlokalizowany w Rudnie zasługuje na szczególną uwagę ze względu na jego malownicze położenie, wysoką wartość artystyczną oraz bardzo dobry stan techniczny. Budynek stanowi jeden z najlepiej zachowanych i zadbanych obiektów zabytkowych położonych na terenie gminy. Pałac położony jest w zabytkowym parku o powierzchni 9,04 ha. Został wzniesiony około 1800 roku według projektu Hilarego Szpilowskiego Marcina Chrzanowskiego, chorążego warszawskiego. Klasycystyczny, murowany z cegły, otynkowany. Pałac został zbudowany na starych piwnicach, pochodzących prawdopodobnie z XVIII wieku. Jest dwupiętrowy, na planie prostokąta z czterokolumnowym portykiem toskańskim, zwieńczonym trójkątnym szczytem pośrodku elewacji frontowej. Od ogrodu dwa silnie wysunięte ryzality połączone są tarasem. Zachowały się pozostałości parku z 1 poł. XIX w., z aleją dojazdową i podjazdem na osi od frontu oraz śladami tarasów ziemnych od strony pn.-wsch., opadających ku łąkom i dwóm symetrycznie położonym stawom, rozdzielonym groblą.

Zdjęcie 22, 23. Pałac w zespole pałacowo-parkowym w Rudnie.

Autor zdjęć: Ewelina Skirzyńska

Zespół dworsko-parkowy w Hucie Radachowskiej

Dwór zlokalizowany jest w południowej części zabytkowego parku o powierzchni 3 ha. Przed budynkiem zlokalizowany jest okrągły klomb łączący się z podjazdem. Dwór stanowi prostopadłościan ze spłaszczonym czterospadowym dachem, od północy z kolumnowym gankiem, ponad którym znajduje się balkon i przykryta dwuspadowym dachem część zamieszkałego poddasza. Całe założenie (dwór wraz z budynkami gospodarczymi) usytuowane jest na naturalnym wzniesieniu terenu, który otaczają łąki i rozlewiska rzeki Świder.

Zdjęcie 24, 25. Zespół dworski w Hucie Radachowskiej.

Autor zdjęć: Ewelina Skirzyńska

VI.1.2. Kościoły zabytkowe

Na terenie gminy zlokalizowane są jedynie dwa zabytkowe kościoły:

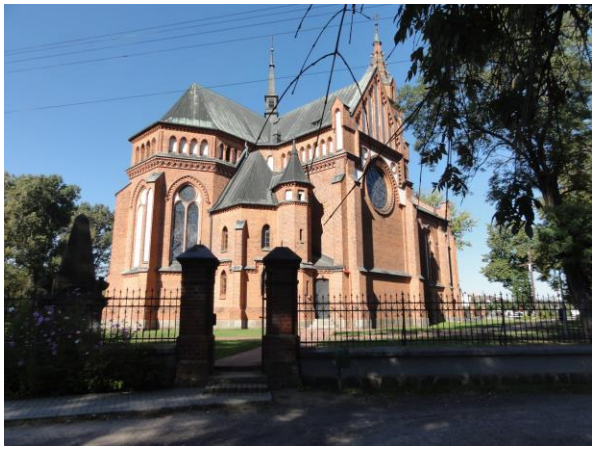
- parafialny kościół pw. św. Trójcy w zespole kościelnym w Kołbieli,
- kościół pw. MB Częstochowskiej (wraz z najbliższym otoczeniem) w Radachówce.

Oba wyżej wymienione obiekty objęte są ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego.

Kościół pw. św. Trójcy w zespole kościelnym w Kołbieli

Zespół kościelny położony jest w centrum Kołbieli, przy rynku. W jego skład wchodzi plac przykościelny, zespół gospodarczy ze starą plebanią oraz zaplecza złożonego z nowej plebanii oraz starej organistówki. Kościół jest wykonany z czerwonej cegły na planie krzyża łacińskiego z transeptem. Budynek jest jednowieżowy o bryle mocno rozczłonkowanej i rozbudowanej. Korpus trójnawowy, nawa główna nakryta dachem dwuspadowym, boczne nawy nakryte jednospadowymi dachami. Kościół otacza ogrodzenie, w którego skład wchodzą słupy wykonane z czerwonej cegły. Przebieg ogrodzenia wytycza ośmiobok.

Zdjęcie 26, 27, 28, 29. Obiekty zlokalizowane w zespole kościoła pw. św. Trójcy w Kołbieli (kościół, plebania, organistówka, szkoła ob. budynek nieużytkowany).



Autor zdjęć: Ewelina Skirzyńska

W kierunku południowo – wschodnim od kościoła zlokalizowany jest cmentarz parafialny, rzymsko-katolicki. Jest to jedyny cmentarz zlokalizowany na terenie gminy Kołbiel. Cmentarz wpisany jest do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Kościół pw. MB Częstochowskiej w Radachówce

Kościół, położony w sosnowym lesie przy lokalnej drodze przez wieś, został zbudowany w latach 1935-37. Korpus nawowy poprzedzony wieżą w formie prostopadłościanu z trójbocznym zamknięciem od południa, nakryty dachem pięciopołaciowym, wieża zwężająca się ku górze nakryta dachem czterospadowym z wysoką iglicą.

Zdjęcie 30. Kościół pw. MB Częstochowskiej w Radachówce.

Autor zdjęć: Ewelina Skirzyńska

VI.2. Zasoby archeologiczne

W granicach administracyjnych gminy zlokalizowane są ~~73~~74 stanowiska archeologiczne. Rozmieszczenie stanowisk archeologicznych zostało w sposób przybliżony przedstawione na rysunku studium. Ochronie podlegają również nawarstwienia i relikty zabudowy związane z funkcjonowaniem historycznych wsi i dawnego miasta lokacyjnego Kołbiel. Ilość stanowisk oraz zasięg stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą ulec zmianie.

Tabela 21. Wykaz stanowisk archeologicznych.

L.p.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Czas powstania
1	Rudno	60-71	1	1	okres wczesnośredniowieczny
2	Rudno	60-71	2	2	okres średniowieczny
3	Rudno	60-71	3	3	wczesne średniowiecze późne średniowiecze
4	Rudno	60-71	4	4	okres nowożytny
5	Rudno	60-71	5	5	wczesne średniowiecze późne średniowiecze
6	Rudno	60-71	6	6	starożytność
7	Rudno	60-71	7	7	wczesne średniowiecze/średniowiecze
8	Borków	60-71	8	2	średniowiecze
9	Rudno	60-71	9	9	wczesne średniowiecze średn. nowożyt.
10	Rudno	60-71	10	10	wczesne średniowiecze
11	Borków	60-71	11	3	średniowiecze, nowożytność
12	Borków	60-71	12	4	średniowiecze
13	Kołbiel	60-71	13	1	średniowiecze – nowożytność

14	Kołbiel	60-71	14	2	starożytność wczesne średniowiecze średniowiecze
15	Wola Sufczyńska	60-71	15	1	wczesne średniowiecze średniowiecze – nowożytność
16	Wola Sufczyńska	60-71	16	2	starożytność
17	Wola Sufczyńska	60-71	17	1	wczesne średniowiecze starożytność
18	Wola Sufczyńska	60-71	18	2	starożytność wczesne średniowiecze nowożytność
19	Wola Sufczyńska	60-71	19	3	wczesne średniowiecze
20	Głupianka	60-71	20	1	Średniowiecze
21	Podgórzno	60-71	21	1	wczesne średniowiecze, średniowiecze
22	Rudno	60-71	22	11	wczesne średniowiecze średniowiecze
23	Borków	60-71	23	5	starożytność
24	Kołbiel	60-71	24	3	okres nowożytny
25	Władzin	60-71	25	1	wczesne średniowiecze średniowiecze
26	Władzin	60-71	26	2	wczesne średniowiecze
27	Władzin	60-71	27	4	starożytność
28	Władzin	60-71	28	5	wczesne średniowiecze
29	Kołbiel	60-71	29	3	wczesne średniowiecze
30	Borków	60-71	36	1	epoka żelaza
31	Sufczyn	61-71	13	1	EB II późne średniowiecze
32	Sufczyn	61-71	14	2	okres starożytny późne średniowiecze
33	Sufczyn	61-71	15	3	epoka kam.
34	Sufczyn	61-71	16	4	epoka kam. czasy starożytne
35	Sufczyn	61-71	17	5	epoka kam. późne średniowiecze
36	Sufczyn	61-71	18	6	okres starożytny późne średniowiecze czasy nowożytne
37	Radachówka	61-71	19	1	późne średniowiecze okres nowożytny
38	Radachówka	61-71	20	2	wczesne średniowiecze późne średniowiecze okres nowożytny
39	Wola Sufczyńska	61-71	21	2	późne średniowiecze okres nowożytny
40	Wola Sufczyńska	61-71	22	3	wczesne średniowiecze
41	Wola Sufczyńska	61-71	23	4	późne średniowiecze okres nowożytny
42	Sufczyn	61-71	24	7	późne średniowiecze

43	Sufczyn	61-71	25	8	późne średniowiecze
44	Sufczyn	61-71	26	9	WEŻ OWR
45	Sufczyn	61-71	27	10	WEŻ OWR późne średniowiecze
46	Sufczyn	61-71	28	11	EB EB II OWR wczesne średniowiecze
47	Sufczyn	61-71	29	12	okres starożytny wczesne średniowiecze późne średniowiecze
48	Gadka	61-71	30	1	późne średniowiecze
49	Gadka	61-71	31	2	okres nowożytny
50	Chrosna	61-71	32	2	EB II
51	Chrosna	61-71	33	3	okres starożytny
52	Chrosna	61-71	34	4	epoka kam. okres starożytny późne średniowiecze
53	Chrosna	61-71	35	5	epoka kam.
54	Chrząszczówka	61-71	36	1	późne średniowiecze
55	Kąty	61-71	37	1	późne średniowiecze
56	Chrząszczówka	61-71	38	2	epoka kam. późne średniowiecze
57	Kąty	61-71	40	2	późne średniowiecze okres nowożytny
58	Lubice	61-71	41	1	późne średniowiecze
59	Lubice	61-71	42	2	późne średniowiecze
60	Lubice	61-71	43	3	późne średniowiecze
61	Lubice	61-71	44	4	późne średniowiecze
62	Radachówka	61-71	45	3	późne średniowiecze okres nowożytny
63	Sufczyn	61-71	46	13	okres starożytny OWR późne średniowiecze
64	Sufczyn	61-71	47	14	epoka kam. późne średniowiecze
65	Sufczyn	61-71	48	15	wczesne średniowiecze późne średniowiecze
66	Sufczyn	61-71	49	16	epoka kam. późne średniowiecze
67	Sufczyn	61-71	50	17	epoka kam. okres starożytny późne średniowiecze
68	Sufczyn	61-71	51	18	epoka kam. okres starożytny okres nowożytny
69	Sufczyn	61-71	52	19	epoka kam. późne średniowiecze
70	Sufczyn	61-71	53	20	epoka kam. późne średniowiecze
71	Lubice	61-71	54	5	okres starożytny

72	Gadka	61-71	55	3	późne średniowiecze
73	Radachówka	61-71	56	4	okres nowożytny
74	*Nowa Wieś*	*60-70*	*7*	*1*	*późne średniowiecze/ nowożytność*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie.

VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMU KOMUNIKACJI

VII.1. Układ drogowo-uliczny oraz kolejowy

Układ drogowo – uliczny gminy stanowi jeden z najistotniejszych elementów całego układu przestrzennego. Sieć drogowo – uliczną gminy Kołbiel tworzą drogi: krajowe, powiatowe oraz gminne, które ustanowione są jako drogi publiczne, ale także drogi niezaliczone do kategorii dróg publicznych (wewnętrzne). Łączna długość dróg w gminie wynosi ok. 313 km. Przez teren gminy przebiegają również dwie linie kolejowe.

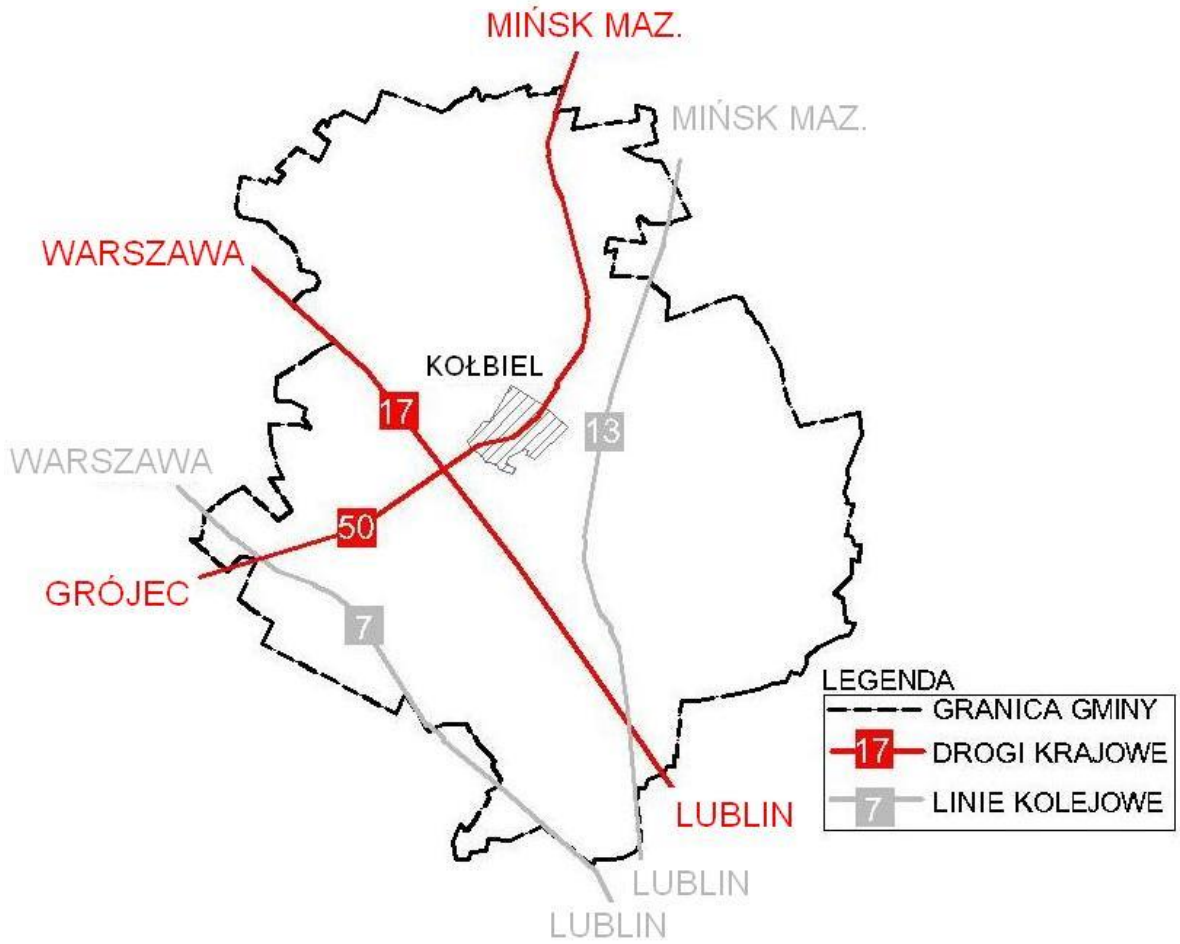
Zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy Kołbiel zapewniają drogi krajowe (o łącznej długości na obszarze gminy ok. 25 km, posiadające w całości nawierzchnię twardą ulepszoną):

- **droga krajowa nr 17** (relacji Warszawa – Lublin – Zamość – Hrebenne – granica państwa) – jest elementem trasy prowadzącej ruch tranzytowy na kierunku północ – południe, projektowana jest jej rozbudowa do drogi klasy ekspresowej z ograniczoną dostępnością poprzez węzły;
- **droga krajowa nr 50** (relacji Ciechanów – Sochaczew – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Ostrów Mazowiecka) – swoim przebiegiem tworzy niepełny pierścień wokół aglomeracji warszawskiej, częściowo wchodzi w skład tzw. Dużej Obwodnicy Warszawy, modernizowana do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego z ograniczoną dostępnością poprzez węzły oraz zjazdy.

Przez obszar gminy przebiegają dwie linie kolejowe:

- **linia kolejowa nr 7** (relacji Warszawa Wschodnia – Lublin – Dorohusk – granica państwa) – linia o znaczeniu państwowym, w większości dwutorowa, przez obszar gminy Kołbiel przebiega jeden z dwóch odcinków jednotorowych (Otwock – Pilawa) ograniczający przepustowość, w związku ze złym stanem technicznym planowana jest jej modernizacja wraz z dobudową drugiego toru na odcinku przebiegającym przez gminę Kołbiel, w gminie zlokalizowane są dwa przystanki osobowe komunikacji kolejowej (Kołbiel, Chrosna), umożliwiające mieszkańcom dojazd do Otwocka i Warszawy lub Pilawy i Dęblina;
- **linia kolejowa nr 13** (relacji Krusze – Pilawa) – linia o znaczeniu lokalnym, w gminie Kołbiel jednotorowa, stanowi wschodnią obwodnicę Warszawskiego Węzła Kolejowego, na odcinku Krusze – Mińsk Mazowiecki prowadzony jest wyłącznie ruch towarowy, na odcinku Mińsk Mazowiecki – Pilawa prowadzony jest zarówno ruch towarowy jak i pasażerski (pociągi kursujące między Warszawą a Lublinem, alternatywnie do linii nr 7), w gminie zlokalizowana jest towarowa stacja kolejowa Sufczyn, wykorzystywana również jako mijanka.

Rysunek 10. Przebiegu najważniejszych szlaków komunikacyjnych na terenie gminy Kołbiel



Źródło: opracowanie własne.

Przez obszar gminy Kołbiel nie przebiegają żadne drogi wojewódzkie. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi powiatowe oraz gminne.

W gminie Kołbiel zlokalizowanych jest dwanaście odcinków dróg powiatowych, o łącznej długości ok. 50,7 km:

- 2245W Nowa Pogorzel – Grzebowilk – Grębiszew – Dobrzyniec
- 2732W objazd awaryjny odcinka drogi nr 50 w Celestynowie
- 2736W Oleksin – Grzebowilk
- 2737W Anielinek – Sępochów – Rudno
- 2738W Kołbiel – Siennica
- 2739W Stara Wieś – Gadka – Majdan – Wólka Dłużewska
- 2740W Lubice – objazd awaryjny w ciągu drogi nr 17
- 2741W Kołbiel – Sufczyn
- 2742W Stara Wieś – Gózd – granica województwa – (Dąbrówka)

- 2743W (Celestynów) – granica województwa – Człekówka – Kąty – Antoninek
- 2744W Człekówka – Ponurzyca – stacja kolejowa Osieck
- 2745W Kąty – granica województwa – (Zabieżki) – granica województwa – Osieck

Drogi gminne mają łączną długość ok. 49 km, w tym ok. 26 km to drogi utwardzone (Plan Rozwoju Lokalnego, 2008). Występuje szesnaście odcinków dróg gminnych:

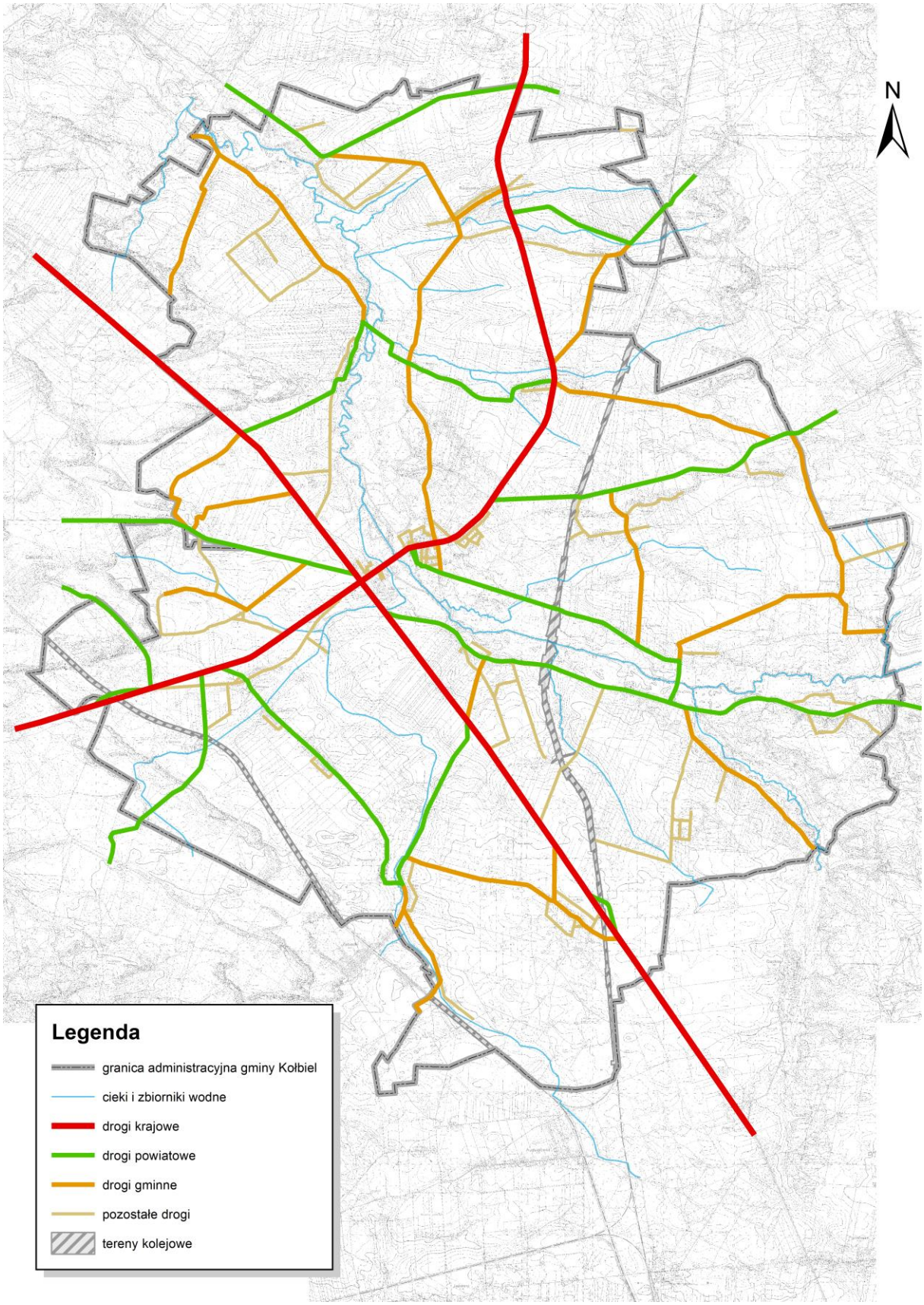
- 270401W Kąty – (Augustówka)
- 270402W Sufczyn – (Gocław)
- 270403W droga nr 17 – Lubice – Kąty
- 270404W droga nr 17 – Sufczyn
- 270405W Wola Sufczyńska – Władzin
- 270406W Rudno – Władzin – (Kośminy)
- 270407W Wola Sufczyńska – Głupianka
- 270408W Głupianka – (Podgórzno) – Kośminy
- 270409W Kołbiel – Borków – Rudzienko
- 270410W Rudzienko – Dobrzyniec
- 270411W Rudno – Oleksin –Teresin
- 270412W Sępochów – Dobrzyniec – Siwianka
- 270413W, 270412W Siwianka – Ostrowik
- 270414W Bocian – Nowa Wieś
- 270415W Stara Wieś Druga – Skorupy
- 270416W droga nr 17 – Lubice

Tabela 22. Długość dróg na obszarze gminy Kołbiel.

Miejscowość	Suma długości dróg [m]
Antoninek	5165
Bocian	7782
Borków	5474
Chrosna	21440
Chrząszczówka	6099
Człekówka	16944
Dobrzyniec	12833
Gadka	12048
Głupianka	16002
Gózd	2640
Karpiska	8487
Kąty	18534
Lubice	17312
Nowa Wieś	3839
Oleksin	2994
Podgórzno	9061
Radachówka	17593
Rudno	18412
Rudzienko	17143
Skorupy	5378
Siwianka	4287
Sępochów	14286
Stara Wieś II	1378
Sufczyn	22285
Teresin	1091
Wola Sufczyńska	13582
Władzin	12556
Kołbiel	18470
Razem	313115

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Kołbieli.

Rysunek 11. Układ drogowy gminy w podziale na kategorie dróg.



Źródło: opracowanie własne.

VII.2. Analiza ruchu

Aktualny wewnętrzny układ komunikacyjny gminy Kołbiel nie wykazuje braków w zakresie gęstości sieci dróg. Jednakże stan techniczny dróg gminnych nie jest zadowalający, wpływ na ich jakość ma przede wszystkim zła nawierzchnia. Zaledwie 53% długości wszystkich dróg jest utwardzone (drogi o nawierzchni twardej i twardej ulepszonej). Drogi w większości przypadków wymagają przebudowy (utwardzenia nawierzchni i budowy chodników) oraz miejscami modernizacji. W obecnym stanie nie mogą one pełnić prawidłowo funkcji realizacji powiązań wewnątrzgminnych, międzygminnych bliskiego zasięgu oraz prawidłowej obsługi zagospodarowania terenów do nich przylegających.

Drogi krajowe zapewniają dogodne połączenia gminy Kołbiel z Warszawą i najbliższymi miastami oraz z gminami, przez które przebiegają. Ogromne uciążliwości dla miejscowości gminnej generuje skrzyżowanie dróg krajowych nr 17 i nr 50 o dużym natężeniu ruchu. Stwarza ono zagrożenie dla bezpieczeństwa i warunków zamieszkania w miejscowości, głównie w zakresie hałasu, wibracji oraz skażenia powietrza spalinami. Ponadto skrzyżowanie dróg krajowych, silnie obciążonych ruchem tranzytowym, powoduje ogromne zatory drogowe, które utrudniają komunikację wewnątrzgminną. Dodatkowym aspektem pogarszającym bezpieczeństwo jest struktura ruchu na drodze nr 50, prowadzącej ciężarowy ruch tranzytowy. Stwarza to niebezpieczeństwo dla ruchu pojazdów i pieszych, gdyż droga przebiega przez centrum Kołbieli.

W związku z występującymi uciążliwościami planowane jest na obszarze gminy Kołbiel przełożenie dróg krajowych nr 17 oraz nr 50 (budowa obwodnicy Kołbieli) wraz z dwupoziomowym węzłem w miejscu ich przecięcia. Droga nr 17 będzie rozbudowywana do parametrów drogi ekspresowej, natomiast droga nr 50 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego. Powstanie obwodnicy umożliwi uporządkowanie ruchu kołowego w miejscowości Kołbiel oraz na obszarze całej gminy, poprawi również warunki zamieszkania i bezpieczeństwo w centrum miejscowości. Dostosowania do obowiązujących przepisów wymaga również stan i parametry pozostałych dróg.

Przeprowadzona analiza prowadzi do wniosków, potwierdzających że najważniejszymi problemami w zakresie komunikacji w gminie Kołbiel jest brak segregacji ruchu tranzytowego i lokalnego na przebiegających przez teren gminy drogach międzyregionalnych oraz brak segregacji ruchu pieszego i rowerowego. Należy dążyć do poprawy nawierzchni dróg publicznych, szczególnie gminnych, wyposażenia ich w nawierzchnię twardą ulepszoną. Dodatkowo istnieje konieczność weryfikacji ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych w zakresie szerokości linii rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi i konieczność określenia stref ochronnych oraz ograniczonego zagospodarowania i użytkowania, obejmujących obszary, na których szkodliwe oddziaływanie ruchu drogowego ogranicza lub utrudnia korzystanie z terenu.

VII.3. Układ komunikacji zbiorowej

Gmina Kołbiel jest obsługiwana przez komunikację autobusową i kolejową. Komunikacja autobusowa odgrywa istotną rolę w przewozach wewnątrzgminnych oraz w powiązaniach regionalnych. Prowadzona jest głównie po drodze krajowej nr 17 (połączenia z Warszawą, Garwolinem i Lublinem) i po drodze krajowej nr 50 (powiązania z Mińskiem Mazowieckim). Połączenia komunikacji autobusowej są możliwe również na trasach do Otwocka i Celestynowa.

Gmina ma dość dogodny układ połączeń autobusowych zewnętrznych. Jednakże sieć relacji obsługujących powiązania wewnątrzgminne jest zbyt rzadka i występują na niej niskie częstotliwości kursowania. Ogólna długość sieci tras komunikacji autobusowej na terenie gminy wynosi ok. 46 km.

Ze względu na przebieg linii kolejowej Warszawa Wschodnia – Otwock – Pilawa – Dęblin – Lublin – Dorohusk na obrzeżach gminy, komunikacja kolejowa nie odgrywa dużej roli w jej obsłudze. Na obszarze gminy zlokalizowane są dwa przystanki osobowe komunikacji kolejowej (Kołbiel, Chrosna), umożliwiające mieszkańcom dojazd do Otwocka i Warszawy lub Pilawy i Dęblina.

VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

VIII.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina korzysta z nisko położonych zasobów wód podziemnych, jednakże często nie spełniają one wymogów rozporządzenia o zbiorowym zaopatrzeniu ludności w wodę. Stacje uzdatniania wody istnieją we wsiach Bocian i Człekówka. Obecnie stacja w Człekówce jest wyłączona z eksploatacji. Woda pobierana jest z ujęcia Bocian, wyposażonego w dwie studnie o wydajności 110 m^3/h i 132 m^3/h, co stanowi wartość w zupełności wystarczającą dla zaopatrzenia gminy w wodę. Stacja uzdatniania wody wyposażona jest m.in. w studnie nr 2 i nr 3, odstojnik wód popłucznych, złoże filtracyjne oraz zbiornik wyrównawczy o pojemności użytkowej 200 m^3. Gmina jest zwodociągowana niemal w 100%. Sieć wodociągowa ma długość ok. 193 km (stan na listopad 2011). Wg danych GUS zużycie wody w gospodarstwach domowych w 2011 roku wyniosło 252,2 dam^3.

VIII.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

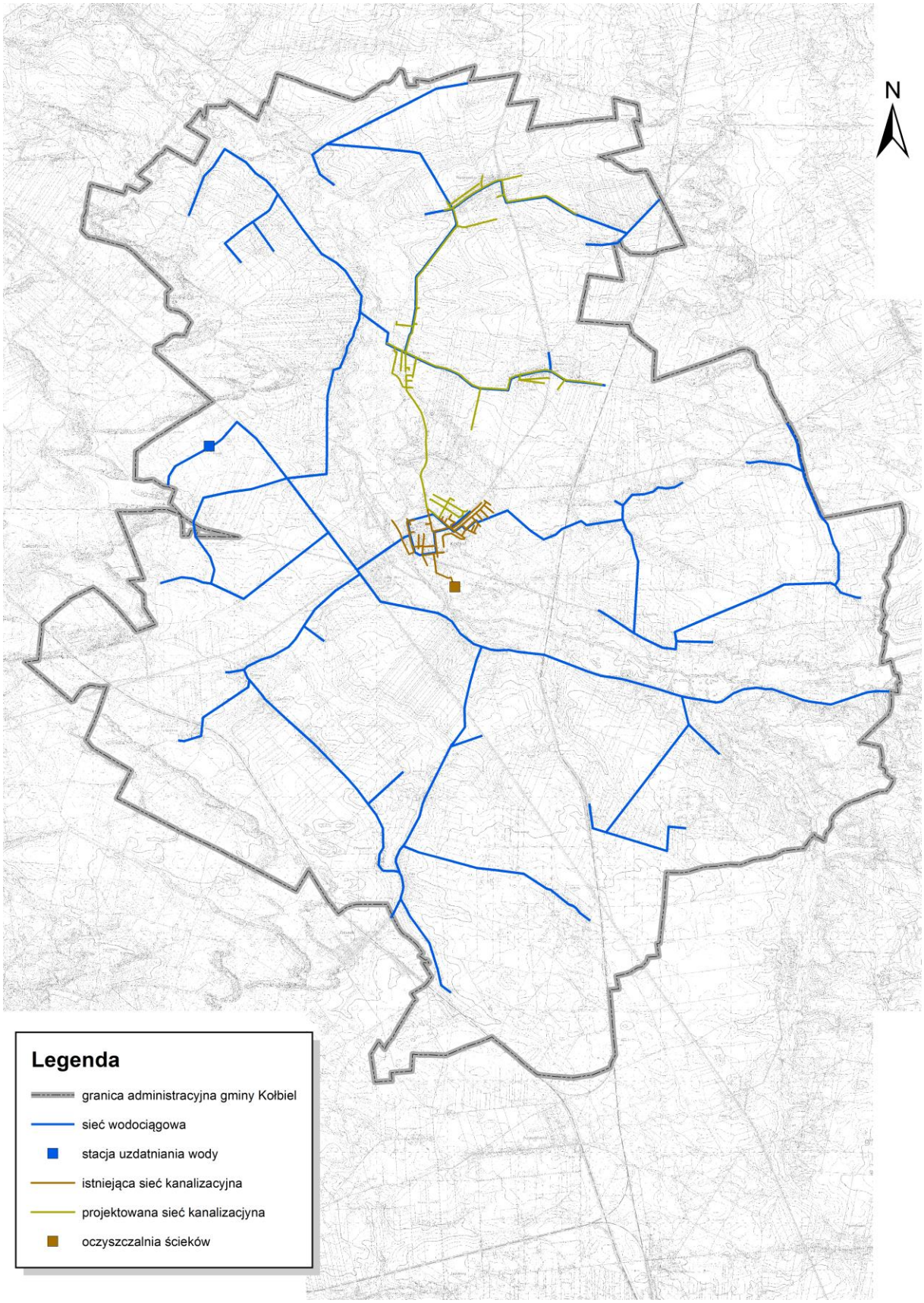
Na terenie Gminy funkcjonuje obecnie 34,2 km sieci kanalizacji sanitarnej. Kanalizacja została doprowadzona do 3896 gospodarstw domowych. Istniejąca sieć obejmuje swym zasięgiem część miejscowości Kołbiel. Pozostałe 27 miejscowości nie są podłączone do kanalizacji. Ilość ścieków odprowadzana systemem kanalizacyjnym w 2011 r. wg danych GUS wyniosła 65 dam^3. Widać olbrzymią dysproporcję w stosunku do ilości osób i podmiotów korzystających z komunalnego wodociągu.

System sieci kanalizacyjnej działa w oparciu o gminną oczyszczalnię ścieków typu mechaniczno-biologicznego zlokalizowaną w Kołbieli. Oczyszczalnia została oddana do użytku w 2007 r. Przepustowość oczyszczalni wynosi 700 m^3/d. Ma ona możliwość przyjęcia w ciągu doby 100m^3 ścieków, dowożonych wozami asenizacyjnymi. W przyszłości istnieje możliwość rozbudowy oczyszczalni do 1500m^3/d. Docelowo będzie obsługiwać całą aglomerację (2374 RLM), w skład której wchodzą miejscowości Kołbiel oraz Gadka.

Biologiczna część oczyszczalni pracuje w systemie SBR (sekwencyjne reaktory porcjowe), w oparciu o metodę niskoobciążonego osadu czynnego. Osady ściekowe w oczyszczalni poddawane są mechanicznemu zagęszczeniu, odwodnieniu i higienizacji. Sprasowany osad składowany będzie na składowisku osadu. Oczyszczone ścieki odprowadzane są rowem melioracyjnym do odbiornika – rzeki Świder.

Sieć kanalizacji deszczowej jest słabo rozwinięta. Odprowadzenie wód deszczowych odbywa się w oparciu o przydrożne rowy i muldy podłużne. W głównych ulicach Kołbieli – 1 Maja, ul. Stefczyka, ul. Szkolnej występują wpusty uliczne z odprowadzeniem wód deszczowych do kanalizacji i rowów. Woda deszczowa odprowadzana jest do miejscowych odbiorników jakimi są rzeka Świder i Antoninka.

Rysunek 12. Sieci wodne i kanalizacyjne.



Źródło: opracowanie własne.

VIII.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina Kołbiel nie posiada własnego źródła zasilania energią elektryczną SN 15 kV. Zasilana jest ze źródeł zewnętrznych, zlokalizowanych na terenie gmin sąsiednich. W podstawowym układzie prawie wszystkie wsie gminy (z wyjątkiem Siwianki) zasilane są ze stacji transformująco-rozdzielczej 110/15kV w Mińsku Mazowieckim. Stacja ta jest ogólnie w dobrym stanie technicznym, posiada dwa transformatory o mocach po 25 MV A, lecz w obciążeniach szczytowych pobór mocy zbliża się do mocy zainstalowanej. Występują problemy z dyspozycją mocy. Nowe obiekty, zwłaszcza przemysłowe, mogą mieć problemy z zaopatrzeniem w energię elektryczną. W związku z powyższym wybudowano nową rozdzielnię elektryczną w Kołbieli z doprowadzeniem energii elektrycznej z Woli Karczewskiej. Co sprawiło, iż warunki dostawy energii elektrycznej dla istniejących odbiorców poprawiły się. Dla przyszłych odbiorców również są nowe możliwości przyłączeń. Istnieje jednak obawa, że wraz z rozwojem gminy źródła dostawy energii elektrycznej mogą okazać się niewystarczające.

Źródłem rezerwowego zasilania gminy są stacje 110/15kV w Pilawie i Otwocku. Szczególnie duże znaczenie ma stacja w Pilawie, która będąc w dobrym stanie technicznym i dysponując wystarczającą mocą zainstalowaną w transformatorach 110/15kV (16 + 25 MV A) stanowi pełnowartościową rezerwę zasilania, zdolną w razie potrzeby przejąć zasilanie gminy Kołbiel. W wyjątkowych sytuacjach zasilanie gminy może przejąć również stacja 110/15kV położona w Otwocku. Wszystkie stacje 110/15kV będące dla gminy Kołbiel podstawowym lub rezerwowym źródłem energii elektrycznej SN 15kV są ogólnie w dobrym stanie technicznym, posiadają po dwa transformatory mocy oraz pierścieniowe zasilanie niezależnymi liniami wysokiego napięcia 110kV.

Linie magistralne SN 15kV:

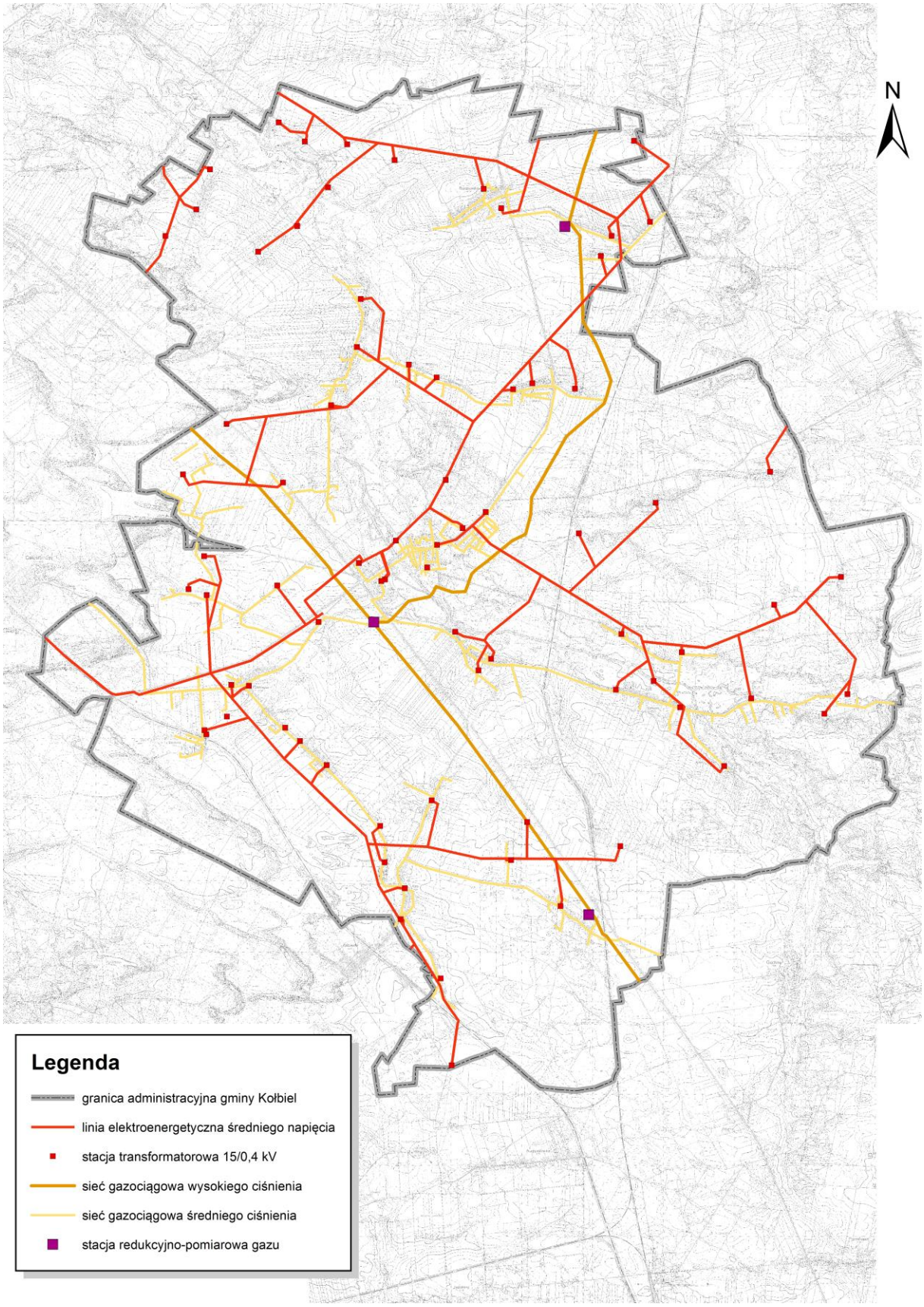
1. Linia „Mińsk Mazowiecki – Kołbiel” – podstawowa, zasila prawie wszystkie wsie z wyjątkiem Siwianki i Podgórzna,
2. Linia „Mińsk Mazowiecki – Siennica” – zasila Podgórzno, może być wykorzystana jako zasilanie awaryjne,
3. Linia „Pilawa – Augustówka” – zasilanie rezerwowe,
4. Linia „Otwock – Kołbiel” – zasilanie rezerwowe.

Przeciętnym odbiorcą energii elektrycznej niskiego napięcia w gminie Kołbiel (poza wsią gminną) są małe i średnie gospodarstwa rolne pobierające energię o mocy szczytowej 5 – 7,5 kV. Nieliczne gospodarstwa specjalistyczne i wysokotowarowe pobierają więcej mocy. Wieś gminna Kołbiel jest stosunkowo dużym odbiorcą energii elektrycznej o łącznej mocy zainstalowanej na transformatorach 15/0,4kV wynoszącej ok. 2,5MV A, co jest wielkością charakterystyczną dla małych miast.

VIII.4. Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia Ø100 i Ø 500. Są to: magistrala Ø500 relacji Puławy-Warszawa, ze stacjami w Człekówce (8000 m^3/h) i Lubicach (3000 m^3/h), oraz odgałęzienie Ø100 od ww. magistrali do Mińska Mazowieckiego ze stacją w Rudzienku/Teresinie (1500 m^3/godz.). Wymienione stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia dają mieszkańcom możliwość korzystania z gazu ziemnego średniego ciśnienia na potrzeby bytowo-gospodarcze i grzewcze. Gmina posiada wysoki stopień gazyfikacji. Większość wsi ma dostęp do sieci gazowej. Planowane jest pokrycie całego terenu gminy siecią gazową.

Rysunek 13. Sieci elektroenergetyczne oraz gazowe.



Źródło: opracowanie własne.

VIII.5. Gospodarka odpadami

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów plany gospodarki odpadami sporządzane są na poziomie krajowym i wojewódzkim. Na obszarze gminy obowiązuje Plan gospodarki odpadami województwa mazowieckiego.

Największa ilość odpadów kierowana jest na składowisko Sater-Otwock w Otwocku-Świerku. Składowisko pełni rolę obiektu o znaczeniu regionalnym i przyjmuje odpady m.in. z terenu powiatu otwockiego. Na terenie gminy segregacja odpadów jest ciągle rozwijana. Segregowane śmieci są wywożone przez specjalistyczne firmy. Funkcjonują pojemniki o pojemności $5m^3$ i $11m^3$.

VIII.6. Ciepłownictwo

System ciepłowniczy oparty jest na indywidualnych systemach zasilania. Stosowane są własne kotłownie na paliwa stałe lub gazowe. Do ogrzewania wykorzystywana jest bardzo dobrze rozwinięta sieć gazowa. Wiąże się to z obecnością gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnych.

VIII.7. Energia odnawialna

Przez gminę przepływa rzeka Świder mająca potencjał do wykorzystania energetycznego. Na terenie gminy Kołbiel znajdują się budowle piętrzące na Świdrze: w miejscowościach Kołbiel, Wola Sufczyńska, Sufczyn, Radachówka i Siwianka. Istnieją potencjalne możliwości wykorzystania energetycznego rzeki Świder, jednak jest ona w granicach gminy Kołbiel objęta rezerwatem przyrody oraz obszarem Natura 2000, w związku z czym wszystkie inwestycje muszą być zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi obowiązującymi na ich obszarze.

Ponadto gmina posiada dogodne warunki do realizacji inwestycji z zakresu fotowoltaiki i instalacji solarnych. Nie przewiduje się możliwości budowy turbin wiatrowych, ze względu na niską rentowność takich przedsięwzięć w granicach administracyjnych gminy. Natomiast realizacja elektrociepłowni na biogaz jest możliwa do realizacji tylko przy akceptacji lokalnych społeczności i władz.

VIII.8. Telekomunikacja

Sieci telekomunikacyjne na terenie objętym opracowaniem nie stanowią uwarunkowań w rozwiązaniach urbanistycznych.

Dla bardziej intensywnego zwiększania ilości abonentów na terenie gminy konieczna jest rozbudowa istniejących central telefonicznych, rozbudowa i budowa sieci, zwłaszcza kabli światłowodowych, pokrywających obszar Kołbieli. Gminę obsługiwać będzie centrala automatyczna, a linia światłowodowa połączy wsie Rudno, Rudzienko, Teresin, Władzin, Podgórzno, Gadka, Wola Sufczyńska, Sufczyn, Chrząszczówka, Kąty, Lubice, Człekówka Chrosna. Da to możliwość realizowania połączeń wewnętrznych gminy w ruchu automatycznym o wysokim standardzie obsługi.

Konieczne jest również zapewnienie mieszkańcom Kołbieli dostępu do szerokopasmowego Internetu. Na terenie gminy występuje zasięg telefonii komórkowej większości sieci.

IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Politykę przestrzenną gminy oraz kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzeni określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Natomiast przeznaczenie poszczególnych terenów określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem wymogu nie naruszalności przez radę gminy polityki przestrzennej przyjętej w studium.

IX.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Uchwałą Nr XIII/78/2008 Rady Gminy Kołbiel z dnia 29 lutego 2008 r. przyjęta została Zmiana studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Uchwała zmienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/170/98 z dnia 5 czerwca 1998 r. W zmianie studium nastąpiło między innymi uzupełnienie tekstu studium o treści zgodne z aktualnymi przepisami prawa oraz uaktualnienie danych dotyczących gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel określa w części „Kierunki" kierunki działania, problemy i szanse rozwoju gminy.

W studium zostały wyróżnione cztery grupy celów długofalowych rozwoju gminy:

- zachowanie i ochrona zasobów i walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, a w szczególności na obszarach objętych ochroną prawną oraz proponowanych do ochrony,
- wykorzystanie szans przyspieszenia rozwoju gminy przez tworzenie infrastrukturalnych, przestrzennych i ekonomicznych warunków do przyciągania kapitału z zewnątrz i uruchomienia działalności wytwórczej i usługowej, a także związanej z tworzeniem bazy turystycznej, wypoczynkowej i rekreacyjnej,
- łagodzenie nadmiernych różnic pomiędzy poziomem warunków życia w mieście i na terenach wiejskich, głównie poprzez rozwój infrastruktury technicznej i społecznej na wsi, poprawę warunków mieszkaniowych, poprawę bazy oświatowej, w tym sportowo – rekreacyjnej, poprawę obsługi ludności i rolnictwa,
- podjęcie działań na rzecz wdrożenia systemu produkcji zdrowej żywności i jej przetwórstwa.

Główne kierunki działań rozwoju gminy określone w studium:

- ograniczenie przyrostu obszarów zurbanizowanych celem maksymalnego zachowania obszarów otwartych,
- wykorzystanie szans przyspieszenia rozwoju miejscowości Kołbiel poprzez odzyskanie praw miejskich,
- zmniejszenie skali bezrobocia,
- poprawa stanu infrastruktury zwłaszcza w zakresie telekomunikacji i gospodarki wodno-ściekowej,
- rozwój bazy turystyczno-wypoczynkowej przy racjonalnym wykorzystaniu atrakcyjnych walorów środowiska przyrodniczego,
- rozwój mało uciążliwych zakładów przemysłowych,

- rozwój produkcji rolnej zwłaszcza w kierunkach intensywnych: ogrodnictwo, hodowla,
- rozwój jednostek zajmujących się obsługą produkcji rolnej,
- wspieranie inicjatyw do uruchomienia każdej nowej działalności, przy wykorzystaniu funduszów znajdujących się w dyspozycji Rejonowych Urzędów Pracy,
- ograniczenie bezrobocia poprzez uruchomienie prac interwencyjnych robót publicznych,
- rozszerzenie zakresu i podnoszenie poziomu usług,
- usprawnienie systemu pomocy społecznej dla rodzin najuboższych, które nie są w stanie rozwiązać swoich podstawowych problemów życiowych,
- zapewnienie warunków do wytworzenia się wielofunkcyjnych obszarów w przyszłej strukturze przestrzennej miejscowości Kołbiel,
- promocja walorów turystycznych gminy i agroturystyki.

Pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej w studium zostały zidentyfikowane główne funkcje gminy:

- rolnicza, z dążeniem do restrukturyzacji rolnictwa,
- mieszkaniowa,
- usługowo-administracyjna o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, którą powinna pełnić głównie miejscowość Kołbiel,
- rekreacyjno-turystyczna w skali lokalnej.

Prawidłowe funkcjonowanie gminy związane będzie z harmonijnym rozwojem ww. funkcji.

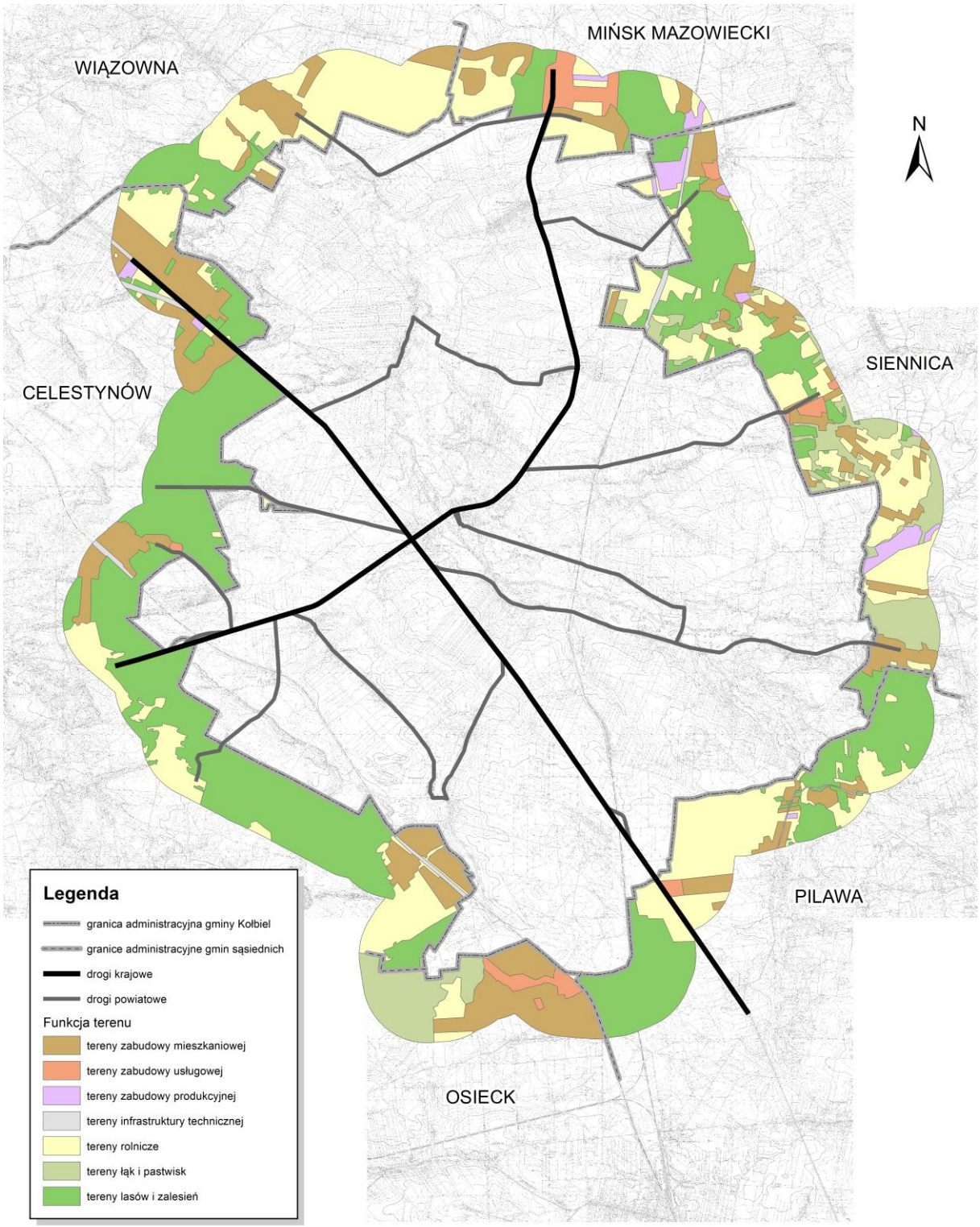
W związku z powyższym w studium zostały wyszczególnione działania, które pozwolą na osiągnięcie prawidłowego rozwoju gminy:

- prawidłowy rozwój funkcji mieszkaniowej, w tym z zakazem jej lokalizacji w dolinie rzeki Świder,
- modernizacja centrum wsi Kołbiel i uporządkowanie obszaru,
- ochrona środowiska naturalnego,
- rozwój funkcji turystycznej, rekreacyjnej i wypoczynkowej,
- restrukturyzacja rolnictwa.

IX.2. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiadujących z gminą Kołbiel

W sześciu sąsiadujących z Kołbielą gminach (Wiązowna, Mińsk Mazowiecki, Siennica, Pilawa, Osieck, Celestynów) obowiązującymi aktami polityki przestrzennej są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego każdej z gmin. Rysunek ~~12~~ 14 zestawia funkcje terenów ustalone w studiach poszczególnych sąsiadów gminy Kołbiel, w pasie o szerokości ok. 1,5 km od granic administracyjnych gminy.

Rysunek 14. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiadujących z gminą Kołbiel.



Źródło: opracowanie własne.

W obszarze bezpośrednio sąsiadującym z gminą Kołbiel większość terenów zlokalizowanych przy granicy administracyjnej gminy stanowią tereny otwarte – lasy i zadrzewienia oraz tereny rolnicze. Na zachód od Kołbieli, w gminie Celestynów zlokalizowane są duże kompleksy leśne. Wśród

terenów budowlanych dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na zachód od gminy Kołbiel tereny budowlane występują w większych kompleksach (wzdłuż drogi krajowej nr 17 oraz linii kolejowej nr 7, w gminach Celestynów i Osieck), na wschód zlokalizowane są w większości tereny rozproszone. Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej występują głównie na wschód od gminy Kołbiel (gminy Mińsk Mazowiecki i Siennica).

IX.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Kołbiel funkcjonują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- dla wsi Kołbiel – uchwalony uchwałą Nr XXVIII/211/2002 Rady Gminy Kołbiel z dnia 5 marca 2002 r. (integralną częścią uchwały są 2 rysunki planu w skali 1:2000 i 1:5000), zmieniony dla działki nr 406/25 uchwałą Nr XXVI/154/2009 Rady Gminy Kołbiel z dnia 29 października 2009 r.,
- dla gminy Kołbiel (z wyłączeniem wsi Kołbiel) – uchwalony uchwałą Nr XX/142/2005 Rady Gminy Kołbiel z dnia 25 stycznia 2005 r. (integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:10000),
- dla terenów budownictwa jednorodzinnego w północno-wschodniej części miejscowości Kołbiel – uchwalony uchwałą Nr XVI/92/2012 Rady Gminy Kołbiel z dnia 20 kwietnia 2012 r.

Plan miejscowy dla wsi Kołbiel

W planie zostały wydzielone następujące tereny i strefy:

- Tereny stanowiące obszary ochrony środowiska przyrodniczego:
  - tereny oznaczone symbolem L - tereny lasów istniejących, dla których ustala się zakaz przeznaczania na cele nieleśne, za wyjątkiem obwodnicy komunikacyjnej;
  - tereny oznaczone symbolem LZ - tereny projektowanych zalesień;
  - tereny oznaczone symbolem E1 - tereny ochrony ekologicznej o znaczeniu krajowym, obejmujące dolinę rzeki Świder, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod użytki zielone;
  - tereny oznaczone symbolem E2 - tereny ochrony ekologicznej o znaczeniu lokalnym, obejmujące dolinę dopływów rzeki Świder, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod użytki zielone.
- Tereny dotyczące rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
  - tereny oznaczone symbolem R1 – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla których ustala się zakaz zabudowy wynikający z położenia terenów rolnych R1 w granicach wymaganej strefy od istniejących gazociągów, oraz dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrznych i podziemnych) oraz dróg dojazdowych lub lokalnych, za zgodą MOZG,
  - tereny oznaczone symbolem R2 – tereny rolniczej przestrzeni produkcji, dla których ustala się użytkowanie rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji nowych siedlisk zabudowy zagrodowej dla rolników oraz lokalizacji budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej, w rozumieniu przepisów szczególnych. Dopuszcza się również wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych, pojedynczych lub grupowych, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej.
- Strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefa ochrony konserwatorskiej "A" -pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej,
- strefa ochrony konserwatorskiej "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, służąca głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych,
- strefa ochrony konserwatorskiej "K" - ochrony krajobrazu, wprowadzona jako uzupełnienie stref "A" i "B",
- strefa "OW" - obserwacji archeologicznych, obejmująca obszary zawierające relikty archeologiczne.

- Tereny infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:
  - tereny oznaczone symbolem KK - istniejąca linia kolejowa PKP Mińsk Mazowiecki - Pilawa,
  - tereny oznaczone symbolem KDK S17 - droga krajowa Warszawa-Lublin-Hrebenne klasy technicznej S,
  - tereny oznaczone symbolem KX - określające orientacyjną powierzchnię terenu pod węzeł komunikacyjny na skrzyżowaniu dróg KDKS17 i KUGP - która może być zwiększona lub pomniejszona na podstawie projektu budowlanego,
  - tereny oznaczone symbolem KUGP - projektowana obwodnica wsi Kołbiel w ciągu drogi krajowej KDK50(717) Sochaczew-Mińsk Mazowiecki,
  - tereny oznaczone symbolem KUZ – istniejące i projektowane drogi klasy Z,
  - tereny oznaczone symbolem KUL - ulice istniejące i projektowane drogi klasy L,
  - tereny oznaczone symbolem KUD - ulice dojazdowe istniejące i projektowane klasy D,
  - tereny oznaczone symbolem KD - dojazdy do kilku działek lub obiektów publicznych,
  - tereny oznaczone symbolem KR - projektowane ścieżki rowerowe.
- Tereny usług komunikacyjnych:
  - tereny oznaczone symbolem KS-U - teren projektowanych usług związanych z tranzytem samochodowym, turystyką samochodową i motoryzacją,
  - tereny oznaczone symbolem KS-U/MZ - teren projektowanych usług, jak w KS-U, a ponadto możliwość lokalizacji mieszkalnictwa zbiorowego w postaci motelu (moteli).
- Tereny infrastruktury i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - tereny oznaczone symbolem NO - teren proj. wiejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych z terenu gminy,
  - Gø5OO – istniejąca magistrala gazowa wysokiego ciśnienia ø 500 mm Puławy-Warszawa,
  - Gø100 - istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia ø 100 mm Człekówka-Mińsk Mazowiecki.

Ustalenia planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte na rysunku w skali 1:5000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

W załączniku wyznaczono tereny, położone na obszarze gminy, o funkcjach:

- Tereny zieleni
  - teren oznaczony symbolem ZL-P - teren projektowanej zieleni leśno-parkowej i rekreacji,

- teren oznaczony symbolem ZCz – teren istniejącej zieleni zamkniętego cmentarza żydowskiego.

- Tereny usług
  - teren oznaczony symbolem UO/UR/MZ/ZP - tereny usług,
  - teren oznaczony symbolem US - tereny usług sportowych,
  - teren oznaczony symbolem U – tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, a także związanych z transportem i turystyką samochodową.
- Tereny zabudowy letniskowej
  - teren oznaczony symbolem ML – tereny zabudowy letniskowej.
- Tereny przemysłu, składów i magazynów
  - teren oznaczony symbolem 4P - tereny zabudowy przemysłowej,
  - teren oznaczony symbolem PS - tereny przemysłu, składów i magazynów,
  - teren oznaczony symbolem PE – tereny eksploatacji złóż kruszywa naturalnego.

Ustalenia planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

Wyznaczone zostały następujące tereny:

- Tereny zieleni
  - teren oznaczony symbolem Z - tereny zieleni izolacyjnej istniejącej i projektowanej,
  - teren oznaczony symbolem ZCc - teren zieleni cmentarza czynnego, parafialnego.
- Tereny mieszkalnictwa i zabudowy zagrodowej
  - teren oznaczony symbolem 1MN/U - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych lub budynkach gospodarczych,
  - teren oznaczony symbolem 2MN/U - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z kilkoma siedliskami zabudowy zagrodowej, z niewielką ilością usług handlowych i rzemieślniczych. nieuciążliwych, mieszczących się w budynkach mieszkalnych i budynkach położonych w głębi działek,
  - teren oznaczony symbolem 3MN/U - tereny jak w punkcie 2MN/U z dodatkowymi ustaleniami dla nowej zabudowy,
  - teren oznaczony symbolem 4MN/U - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - teren oznaczony symbolem 5MN/U - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej z możliwością realizacji nieuciążliwych usług handlowych, rzemieślniczych lub innej działalności gospodarczej w części budynków mieszkalnych lub w budynkach gospodarczych w głębi działek,
  - teren oznaczony symbolem MR/MN/U - teren istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,

- teren oznaczony symbolem MW/U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren oznaczony symbolem MW/U/KP - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością lokalizacji parterowych obiektów handlowo-usługowych,
- teren oznaczony symbolem MZ – teren istniejącej zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego – internat zasadniczej szkoły zawodowej.

- Tereny administracji, usług i obsługi gospodarki rolnej
  - teren oznaczony symbolem A – tereny istniejącej administracji,
  - teren oznaczony symbolem 1U/MN – teren byłej lecznicy weterynaryjnej,
  - teren oznaczony symbolem A/UK- teren administracji z funkcją dodatkową w budynku w postaci usługi kultury,
  - teren oznaczony symbolem 2U/MN - tereny projektowanych usług jako funkcji podstawowej z dopuszczeniem realizacji mieszkań jako funkcji dodatkowej, uzupełniającej. Dodatkową funkcją może być administracja,
  - teren oznaczony symbolem UOp - teren istniejących usług podstawowych oświaty,
  - teren oznaczony symbolem UO/UR/MZ/ZP - część terenu (w granicach opracowania planszy 1:2000) zasadniczej szkoły zawodowej,
  - teren oznaczony symbolem UKs - teren istniejących usług kultury sakralnej,
  - teren oznaczony symbolem UZ/U - teren istniejącego gminnego ośrodka zdrowia,
  - teren oznaczony symbolem UH - teren istniejącego targowiska wiejskiego,
  - teren oznaczony symbolem UR/UH - teren istniejącej rozlewni wód gazowanych,
  - teren oznaczony symbolem UH/UŁ - teren istniejących usług handlowych i usług łączności,
  - teren oznaczony symbolem UG- teren istniejących usług gastronomii,
  - teren oznaczony symbolem UH,UR,UG - tereny projektowanych usług handlu, rzemiosła i gastronomii,
  - teren oznaczony symbolem Ul - teren istniejącego gminnego posterunku policji,
  - teren oznaczony symbolem UI/UK - teren istniejącej ochotniczej straży pożarnej (OSP) z biblioteką i salą konferencyjną,
  - teren oznaczony symbolem RU - teren urządzeń obsługi gospodarki rolnej - istniejąca zlewnia mleka,
  - teren oznaczony symbolem RU/pUR/UH - teren byłej bazy GS; dla terenu ustala się wykorzystanie wszystkich budynków na cele produkcyjno-przemysłowe,
  - teren oznaczony symbolem P/pUR - teren byłego SKR. Ustala się funkcję przemysłową terenu, jak i produkcyjnych usług rzemieślniczych,
  - teren oznaczony symbolem KP - tereny pod parkingi samochodowe,
  - teren oznaczony symbolem KS - teren istniejącej stacji paliw.

- Tereny przemysłu i drobnej wytwórczości

- teren oznaczony symbolem 1P - teren istniejącego przemysłu,
- teren oznaczony symbolem 2P - teren istniejącego przemysłu (produkcja odzieży),
- teren oznaczony symbolem 3P - teren istniejącego przemysłu (piekarnia GS).

Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel określa dla wszystkich wyżej wymienionych terenów szczegółowe zasady zagospodarowania zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Plan miejscowy dla gminy Kołbiel

Plan wyznacza następujące tereny funkcjonalne na obszarze gminy:

- tereny oznaczone symbolem MR - tereny zabudowy zagrodowej - obejmujące tereny zabudowy rolniczej, w której dopuszcza się realizację usług związanych z rolnictwem,
- tereny oznaczone symbolem MNj - tereny mieszkaniowo-usługowe obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- tereny oznaczone symbolem ZR - tereny rekreacyjne obejmujące tereny rekreacyjne z dopuszczeniem zabudowy letniskowej.
- tereny oznaczone symbolem RP - tereny rolne obejmujące tereny upraw polowych, łąk i pastwisk,
- tereny oznaczone symbolem L - tereny leśne obejmujące tereny kompleksów leśnych oraz grunty wskazane do zalesienia.

W ramach realizacji celów publicznych Plan założył podział gminy na dwie jednostki strukturalne:

- A – koncentracja obsługi w zakresie rolnictwa - rejon północny obejmujący wsie: Siwianka, Sępochów, Dobrzyniec, Borków, Rudno, Oleksin, Teresin z ośrodkiem w Rudzienku,
- B – koncentracja obsługi w zakresie rolnictwa - rejon południowy obejmujący pozostałe wsie z ośrodkiem w Kołbieli.

Plan wyznacza następujące tereny o ustalonych lokalizacjach na obszarze gminy:

- tereny oznaczone symbolem UO – teren usług oświaty,
- tereny oznaczone symbolem UK – teren usług kultury,
- tereny oznaczone symbolem UA – tereny administracji,
- tereny oznaczone symbolem US – teren usług sportu i rekreacji,
- tereny oznaczone symbolem UZ – teren usług zdrowia,
- tereny oznaczone symbolem UH – tereny usług handlu,
- tereny oznaczone symbolem UR – tereny rzemiosła usługowego,
- tereny oznaczone symbolem U – tereny usług,
- tereny oznaczone symbolem UT – tereny usług turystyki
- tereny oznaczone symbolem ZD – tereny ogródków działkowych,
- tereny oznaczone symbolem RPU – teren urządzeń usługowych rolnictwa,

- tereny oznaczone symbolem RPZ – tereny urządzeń produkcji gospodarki zwierzęcej,
- tereny oznaczone symbolem UI – tereny usług innych,
- tereny oznaczone symbolem P,S,B – tereny przemysłu, składów, budownictwa,
- tereny oznaczone symbolem ZP – tereny zieleni parkowej,
- tereny oznaczone symbolem PE – tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin,
- tereny oznaczone symbolem KK – tereny kolejowe,
- tereny oznaczone symbolem WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- tereny oznaczone symbolem NOs - tereny urządzeń do oczyszczania ścieków,
- tereny oznaczone symbolem EG – tereny urządzeń gazownictwa.

Ponadto w planie został określony układ tras komunikacyjnych z przeznaczeniem gruntów pod drogi krajowe, powiatowe i gminne. Na terenach wyznaczonych pod układ komunikacyjny w planie dopuszczono budowę urządzeń związanych z eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Określone zostały klasy techniczne głównych dróg w gminie:

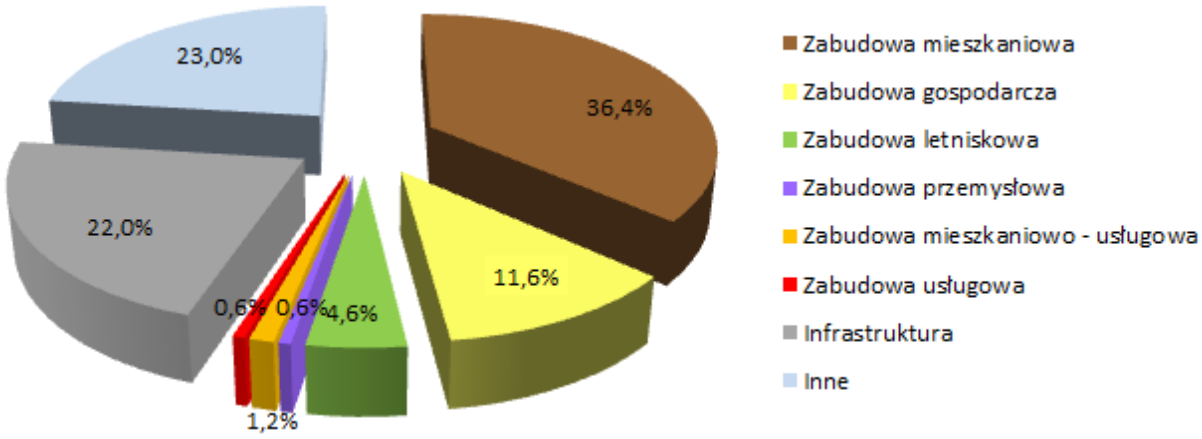
- droga krajowa Nr 17 – Warszawa – Lublin – Zamość – Hrebenne – granica państwa – klasa techniczna S (ekspresowa),
- droga krajowa Nr 50 – Ciechanów – Sochaczew – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Ostrów Mazowiecka – klasa techniczna GP (główna ruchu przyspieszonego).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów wiejskich gminy zostały określone szczegółowo zasady w zakresie kształtowania zabudowy, kształtowania ładu przestrzennego, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, terenów leśnych i rolnych, ochrony przyrody i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz ochrony wartości kulturowych zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych.

IX.4. Pozwolenia na budowę

W latach 2011-2012 na terenie gminy Kołbiel wydano w sumie 173 pozwolenia na budowę, w tym 82 w roku 2011, natomiast 91 w roku 2012. Najwięcej pozwoleń na budowę dotyczyło budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej. 23% wszystkich wydanych pozwoleń na budowę dotyczyło budowy obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na cele prywatne (np. bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne, instalacja gazowa dla budynku mieszkalnego, zjazd z drogi powiatowej). Z kolei liczba pozwoleń na budowę dotyczących budowy nowych budynków mieszkalno-usługowych i usługowych była niewielka.

Wykres 8. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011, 2012.

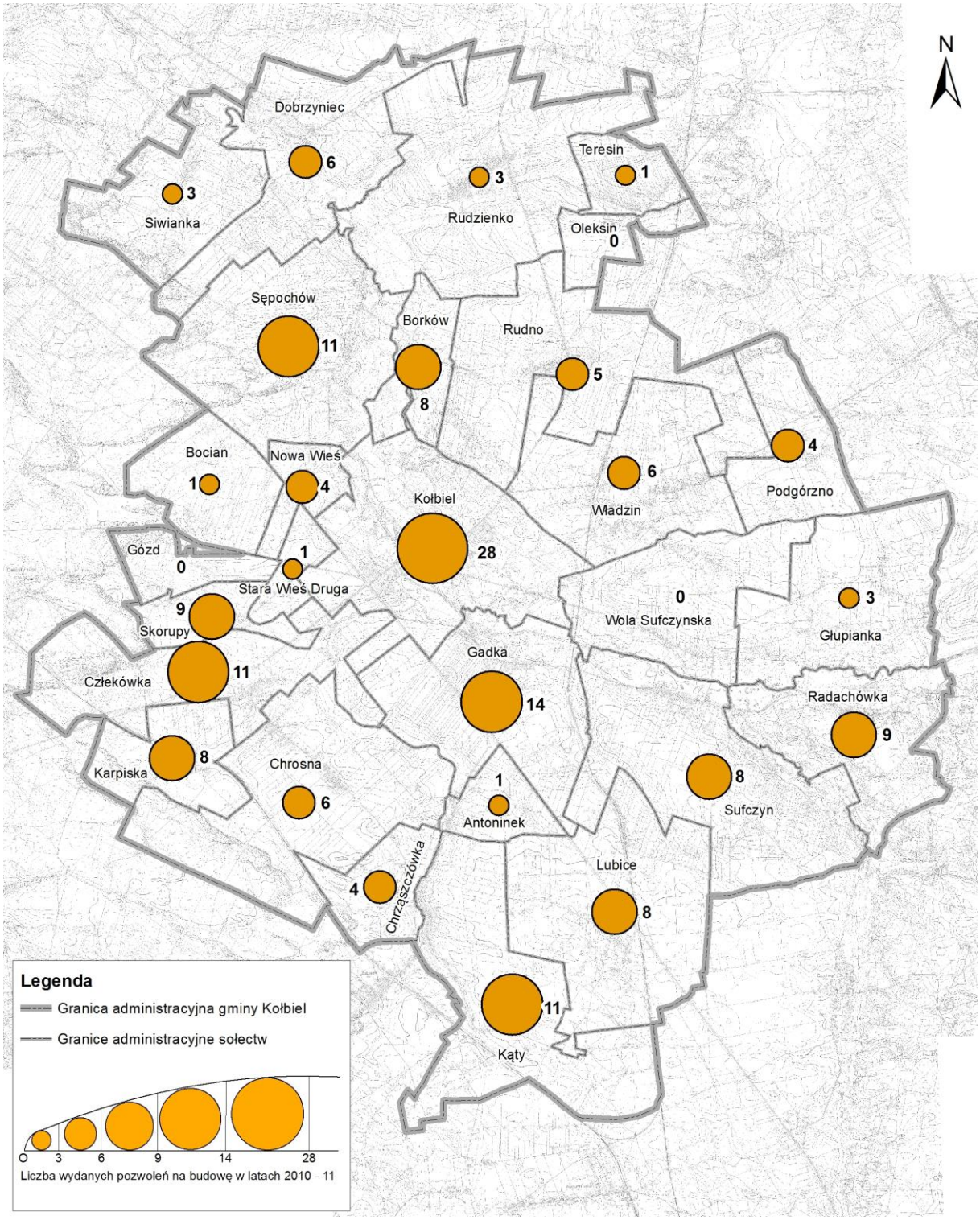


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołbiel.

W latach 2011-2012 najwięcej pozwoleń na budowę zostało wydanych dla terenów gminnej miejscowości Kołbiel (28 pozwoleń na budowę) oraz miejscowości Gadka, Sępochów, Człekówka i Kąty (ponad 10 wydanych pozwoleń na budowę dla terenów każdej z miejscowości). Przestrzenne rozmieszczenie wydanych pozwoleń na budowę zostało przedstawione na zamieszczonej poniżej mapie.

W obowiązujących dokumentach planistycznych gminy tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazane są obszary pod nowe tereny inwestycyjne. Są to szczególnie tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową. Nieduża ilość wydawanych rocznie pozwoleń na budowę wskazuje na niezbyt intensywny ruch budowlany na terenie gminy. Analiza uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz ilości wydawanych pozwoleń na budowę wskazuje na potrzebę przeanalizowania rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Rysunek 15. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011 - 2012 w rozróżnieniu na sołectwa.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołbiel.

X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym „określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego". W związku z tym, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, również w studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające ze „... stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony".

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

Cytowana ustawa nawiązując do przedmiotu swoich ustaleń uznaje, że „ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać „... określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów".

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

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

W celu widocznego podniesienia poziomu ładu przestrzennego i estetyki realizowane zespoły zabudowy jednorodzinnej wymagają przestrzegania:

- ustaleń dotyczących parametrów technicznych ulic,
- linii zabudowy,
- określanych we wskazaniach warunków zabudowy parametrów technicznych obiektów i działek budowlanych, tzn. wysokości obiektów, kształtu dachu, intensywności zabudowy,

formy ogrodzeń, frontu działek, dopuszczalnych form zabudowy działek, uzbrojenia komunalnego.

Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały również w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wskazanych na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).

XI. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Z punktu widzenia zdrowia ludzi oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, najistotniejsze znaczenie mają uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Do elementów najbardziej zagrażających można zaliczyć zanieczyszczenia wody pitnej oraz, w mniejszym stopniu, powietrza. Dla funkcjonowania ekosystemów podstawowe znaczenie mają zanieczyszczenie powietrza lub wód powierzchniowych, wpływające na procesy życiowe roślin i zwierząt oraz zmieniające stan środowiska, takie jak eutrofizacja, powodująca niekorzystne zmiany w ekosystemie wód, zakwaszenie oraz uciążliwości powodowane hałasem. Zagrożenia związane z zanieczyszczeniem środowiska omówione zostały w rozdziale dotyczącym diagnozy stanu środowiska przyrodniczego. Ponadto zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia stanowić mogą poniżej opisane elementy.

Zakłady stwarzające ryzyko wystąpienia poważnej awarii

Na terenie gminy Kołbiel oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zagrożenie hałasem

Zagrożenie hałasem w gminie Kołbiel wynika w głównej mierze z jego emisji pochodzącej z ciągów komunikacyjnych – hałas drogowy na głównych arteriach z ruchem tranzytowym (drogi krajowe nr 17 i nr 50), hałas kolejowy generowany linie kolejowe nr 7 i nr 13. Hałas przemysłowy, związany z funkcjonowaniem zakładów przemysłowych, nie jest znaczny, występuje na terenie gminy jedynie punktowo.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Głównymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego, mogącymi stanowić zagrożenie bądź też ograniczenie w zagospodarowaniu terenu gminy Kołbiel, są urządzenia elektroenergetyczne (linie średniego napięcia oraz niektóre stacje transformatorowe), nadajniki radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej.

Zagrożenie powodziowe

Na obszarze gminy Kołbiel występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, związane z rzeką Świder, wyznaczone przez Dyrektora RZGW w Warszawie w opracowaniu „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap I. Rzeka Świder" (wrzesień 2006), dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego.

Zagrożenia osuwaniem mas ziemnych

Biorąc pod uwagę budowę geologiczną oraz ukształtowanie terenu, na obszarze gminy Kołbiel brak jest zagrożenia ze strony osuwania się mas ziemnych.

XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

XII.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Analizy ekonomiczne

Gmina Kołbiel jest gminą wiejską położoną w środkowej części województwa mazowieckiego, w powiecie otwockim. Graniczy od północy z gminami Wiązowna i Mińsk Mazowiecki, od wschodu z gminą Siennica, od południowego wschodu z gminą Pilawa, od południowego zachodu z gminą Osieck oraz od zachodu z gminą Celestynów. Powierzchnia gminy wynosi 106 km^2, co stanowi około 17% powierzchni powiatu otwockiego. W centralnej części gminy położona jest wieś Kołbiel, stanowiąca lokalny ośrodek usługowy oraz siedzibę władz administracyjnych gminy. Miejscowość leży w odległości 40 km od śródmieścia Warszawy. W promieniu 15 km od wsi znajdują się mniejsze miasta: od północno-zachodniej strony ośrodek powiatowy Otwock, natomiast od północy – Mińsk Mazowiecki.

Gmina położona jest na przecięciu istotnych traktów komunikacyjnych, co stanowi jej znaczący atut i impuls rozwojowy. Przez jej obszar przebiegają drogi krajowe nr 17 i nr 50. Pierwszy szlak relacji Warszawa – Lublin – Zamość – Hrebenne – granica państwa łączy stolicę kraju z polsko-ukraińskim przejściem granicznym. Droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów – Sochaczew – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Ostrów Mazowiecka pełni funkcję tranzytowej obwodnicy Warszawy. Oba odcinki obsługują w dużej mierze ruch międzynarodowy.

Na najbliższe lata planowana jest inwestycja polegająca na przebudowie drogi krajowej nr 17 do parametrów dwujezdniowej trasy ekspresowej (S17) wraz z wybudowaniem obwodnicy miejscowości Kołbiel oraz nowego skrzyżowania z drogą krajową nr 50. Zakończenie inwestycji zdecydowanie polepszy jakość komunikacji samochodowej oraz znacznie skróci czas dojazdu do dużych ośrodków wojewódzkich – Warszawy i Lublina.

Według Diagnozy obszaru metropolitalnego Warszawy – raportu syntetycznego (Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego, Warszawa, 2014), Kołbiel leży w obrębie obszaru metropolitalnego Warszawy. W ostatnich latach widać zmianę w charakterze nowego budownictwa mieszkaniowego. Dotychczas nowe budynki mieszkalne służyły obsłudze lokalnej społeczności, obecnie coraz częściej powstają inwestycje mające na celu zapewnienie mieszkania dla osób spoza gminy (najczęściej pracujących w Warszawie), a zamierzających osiedlić się na terenie gminy Kołbiel. Przewiduje się, że po przebudowaniu drogi krajowej nr 17 na drogę ekspresową S17, czyli de facto przyłączeniu obszaru gminy Kołbiel do systemu tras szybkiego ruchu wokół Warszawy (obwodnica Warszawy), nasili się zjawisko osiedlania się na terenie gminy osób dotychczas mieszkających i pracujących w Warszawie.

Ponadto trzeba zauważyć, że okolice skrzyżowań ważnych tras samochodowych stanowią naturalne miejsce lokalizowania inwestycji o charakterze przemysłowym oraz logistyczno-transportowym. Rozbudowany węzeł drogowy stanowi dogodną możliwość dostępu do systemu najważniejszych dróg krajowych i międzynarodowych. Zlokalizowanie przedsiębiorstwa lub jego bazy magazynowej w pobliżu takiego węzła daje gwarancje obniżenia kosztów transportu oraz jego czasu (przewoźnik nie traci czasu na powolne dojeżdżanie do głównych dróg drogami o niskich parametrach technicznych). Realizacja drogi S17 i wybudowanie jej nowego skrzyżowania z drogą krajową nr 50 spowoduje powstanie takiego węzła na terenie gminy Kołbiel. Będzie to główny bodziec rozwojowy gminy. Obszary położone wzdłuż planowanej trasy ekspresowej oraz obwodnicy miejscowości Kołbiel

staną się cennymi terenami inwestycyjnymi. Przewiduje się, że w okolicach węzła dróg S17 i 50 zacznie masowo rozwijać się zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa.

Układ drogowy gminy jest uzupełniony przez gęstą sieć dróg powiatowych i gminnych.

Powiązanie komunikacyjne gminy z innymi ośrodkami zapewnia również infrastruktura kolejowa. Przez obszar gminy przebiegają dwie linie kolejowe: nr 7 (Warszawa – Dorohusk) oraz nr 13 (Krusze – Pilawa). Na linii nr 7 prowadzony jest ruch pasażerski, a w gminie Kołbiel znajdują się dwa przystanki przynależące do linii: Kołbiel i Chrosna, które umożliwiają mieszkańcom gminy wygodny i szybki dojazd do Otwocka i Warszawy oraz Pilawy i Dęblina. Linia nr 13 obsługuje głównie ruch towarowy, a na terenie gminy zlokalizowana jest stacja Sufczyn, która jest wykorzystywana jako punkt załadunkowo-rozładunkowy.

Kolejnym, po rozwiniętej komunikacji, czynnikiem mającym pozytywne oddziaływanie na napływ ludności z zewnątrz jest wysoko rozwinięta działalność gospodarcza. Na obszarze gminy Kołbiel wiodącą funkcją gospodarczą jest działalność usługowa z dobrze rozwiniętą siecią handlową. Przedsiębiorstwa prowadzące działalność w tym zakresie są najczęściej lokalnymi firmami rodzinnymi lub jednoosobowymi. Ponadto na terenie gminy rozwijają się usługi z zakresu m.in.: transportu, spedycji i logistyki, napraw i obsługi samochodów. Spektrum działalności gospodarczej prowadzonej na terenie gminy Kołbiel uzupełniają przedsiębiorstwa produkcyjne o różnej wielkości.

Według danych GUS w powiecie otwockim około 12% ludności jest zatrudnionych w sektorze rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, około 34% w sektorze przemysłu i budownictwa i około 54% w sektorze usługowym.

W 2015 r. w gminie Kołbiel było 1 673 osób pracujących (uwzględniając jedynie podmioty statystyczne tzn. z wyłączeniem podmiotów o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidulanych w rolnictwie). Liczba bezrobotnych zarejestrowanych wynosiła 163 osoby, w tym kobiety stanowiły 43,6%. Wskaźnik ten jest mniejszy niż dla powiatu otwockiego. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie Kołbiel w 2015 roku wynosił 3,2%, a udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym 3,0%. Oba te wskaźniki dotyczące liczby bezrobotnych w gminie są korzystniejsze od wskaźników dla powiatu otwockiego.

W 2015 roku w gminie Kołbiel w rejestrze REGON zarejestrowanych było 490 podmiotów gospodarki narodowej, w tym: 8 w sektorze rolniczym, 92 w sektorze przemysłowym oraz 77 w sektorze budowlanym. W gminie na 10 tys. ludności przypada 601 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON oraz 478 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Wartości tych współczynników dla gminy Kołbiel są o wiele niższe niż wartości dla powiatu otwockiego.

Obecnie w gminie Kołbiel brak jest przedsiębiorstw państwowych, spółek handlowych oraz spółek handlowych z udziałem kapitału zagranicznego z sektora publicznego. Szerzej rozwinięty jest sektor prywatny – w gminie Kołbiel występują wszystkie rodzaje podmiotów gospodarczych z tego sektora.

W roku 2016 w gminie Kołbiel zanotowano 511 podmiotów gospodarki narodowej. Na przestrzeni lat 2012-2016 ich liczba cały czas rosła i obecnie jest największa. Jest to spowodowane ciągłym wzrostem liczby podmiotów gospodarczych z sektora prywatnego.

Obecnie na terenie gminy występują mikroprzedsiębiorstwa (0-9 zatrudnionych), małe przedsiębiorstwa (10-49 zatrudnionych), średnie przedsiębiorstwa (50-249 zatrudnionych) i duże

przedsiębiorstwa (ponad 250 zatrudnionych). Na przestrzeni ostatnich lat da się zaobserwować ciągły wzrost liczby mikroprzedsiębiorstw. Wahania liczby przedsiębiorstw małych, średnich oraz dużych w ostatnich latach są nieznaczne.

W roku 2016 w gminie Kołbiel zanotowano 59 nowych podmiotów gospodarczych z tego tylko 2 z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, 14 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 43 z sektora pozostałej działalności. Od roku 2013 trwa szybki wzrost liczby rejestrowanych rokrocznie podmiotów.

W roku 2016 zostało wyrejestrowanych 38 podmiotów gospodarczych, w tym 1 z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, 13 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 24 z sektora pozostałej działalności. Porównując dane z ostatnich lat nie da się zauważyć jakiegokolwiek ogólnego trendu, liczba podmiotów wyrejestrowywanych z rejestru REGON podlega ciągłym zmianom. Można jedynie stwierdzić, że w ciągu ostatnich 5 lat liczba nowo zarejestrowanych podmiotów jest większa niż liczba wyrejestrowywanych podmiotów, co świadczy o dobrej sytuacji rynkowej w gminie i rozwoju lokalnej gospodarki.

W 2015 roku dochód budżetu gminy Kołbiel na 1 mieszkańca wynosił 3265 zł, a wydatki budżetu gminy na 1 mieszkańca 3077 zł. Dochody w przeliczeniu na jednego mieszkańca były w przybliżeniu równe dla gminy i dla powiatu, zaś wydatki gminy były zauważalnie niższe niż dla powiatu otwockiego. W ostatnich dwóch latach dochody gminy Kołbiel były wyższe od wydatków. Zarówno dochody jak i wydatki na 1 mieszkańca wzrosły w ciągu ostatnich 3 lat.

Analizy środowiskowe

Analizy środowiskowe przeprowadzone na potrzeby analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Kołbiel opierają się głównie na określeniu predyspozycji przestrzennych dla sytuowania zabudowy oraz określeniu ewentualnych ograniczeń lub wykluczenia możliwości zabudowy terenów.

Kołbiel jest gminą, w której strukturze zagospodarowania przestrzennego zdecydowanie dominują użytki rolne stanowiące ok. 73% powierzchni całej gminy. Wskaźnik lesistości gminy wynosi ok. 19%. Użytki zadrzewione i zakrzewione stanowią ok. 2%. Obszar zurbanizowany obejmuje ok. 5% powierzchni gminy.

Gmina Kołbiel jest zlokalizowana w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej, w związku z tym rzeźba terenu gminy jest mało zróżnicowana. Spadki terenu nie przekraczają 5%, a wysokości bezwzględne wahają się od 108 m n.p.m. do 153 m n.p.m. Jedynym urozmaiceniem jest dolina rzeki Świder przecinającej obszar gminy oraz plejstoceńskie wydmy występujące w zachodniej części gminy oraz w okolicach wsi Kołbiel, Władzin i Podgórzno. Na obszarze gminy Kołbiel nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, w tym obszary zagrożone osuwiskami w dolinie rzeki, udokumentowane przez Państwowy Instytut Geologiczny. Rzeźba terenu gminy nie stanowi większych ograniczeń projektowych.

W gminie Kołbiel, zgodnie z Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2015 r., występuje 6 udokumentowanych złóż kopalin, w tym 3 złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej oraz 3 złoża kruszywa naturalnego. Obecnie dwa złoża posiadają wyznaczony obszar i teren górniczy, i mogą być eksploatowane. Są to złoża Anielinek II i Anielinek III z obszarem i terenem górniczym Anielinek. Eksploatacja pozostałych złóż została w większości przypadków zaniechana. Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów występowania

złóż oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji. Zasoby surowcowe nie wpływają znacząco na możliwość rozwoju zabudowy w granicach gminy, oddziaływanie ich ma charakter lokalny.

Na terenie gminy Kołbiel występują gleby: bielicowe, pseudobielicowe, brunatne wyługowane i kwaśne, czarne ziemie, mady, gleby torfowe i murszowo-torfowe. Większość (ok. 62%) gruntów ornych w gminie stanowią gleby klas III-IV. Słabsze gleby są wykorzystywane jako użytki zielone, w ich przypadku tylko ok. 35% powierzchni stanowią gleby klas III-IV. Ponadto, zdecydowana większość gleb w gminie (ok. 86%) jest trwale zakwaszona i wymaga zabiegów wapnowania.

Gmina Kołbiel leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska. Większość obszaru gminy charakteryzuje się dobrą izolacją użytkowego poziomu wodonośnego. Wyjątek stanowi dolina Świdra, gdzie istnieje ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych ze względu na krótką drogę infiltracji wód opadowych oraz przenikanie zanieczyszczeń z nieszczelnych szamb. Wody gruntowe na obszarze gminy Kołbiel występują w zależności od miejsca na głębokości od kilkudziesięciu centymetrów do ponad 2 m p.p.t. W dolinie Świdra i jego dopływów oraz w zagłębieniach bezodpływowych ma miejsce bardzo płytkie występowanie wód gruntowych, uniemożliwiające wykorzystanie tych terenów jako budowlane.

Wody głównych zbiorników wód podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto objęte mogą być dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych. Dla wymienionego GZWP nie opracowano do tej pory dokumentacji hydrogeologicznej, w związku z czym nie posiada ustanowionych obszarów ochronnych.

Zgodnie z opracowanym przez RZGW Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap I. Rzeka Świder (wrzesień 2006), wskazano iż rzeka Świder stwarza zagrożenie powodziowe. Użytkowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią jest obwarowane znacznymi ograniczeniami prawnymi i uniemożliwia wykorzystanie ich w celach inwestycyjnych.

Gmina Kołbiel posiada wiele cennych obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, stąd ponad 80% powierzchni gminy jest objęte ochroną prawną. Najcenniejsze siedliska przyrodnicze związane są z doliną Świdra i przyległymi do niej łąkami podmokłymi oraz kompleksem Lasów Celestynowskich.

Na terenie gminy występują następujące formy ochrony przyrody:

- *dwa obszary objęte siecią Natura 2000: PLH 140022 „Bagna Celestynowskie" oraz PLH 140025 „Dolina Środkowego Świdra",*
- *rezerwat przyrody „Świder",*
- *Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną ,*
- *Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu ,*
- *pomniki przyrody.*

Wskazuje się na konieczność dostosowania polityki zagospodarowania przestrzennego do zasad i warunków wynikających z nadrzędnej dla danego obszaru polityki ekologicznej. Wskazane tereny objęte ochroną prawną nie stanowią terenów wykluczonych z możliwości zainwestowania pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi gwarantującymi zachowanie zasobów przyrodniczych, dla ochrony których zostały powołane poszczególne formy ochrony przyrody. Należy nadmienić, że dominujący udział powierzchniowy w ww. wskaźniku pokrycia gminy obszarami prawnej ochrony przyrody stanowi obszar chronionego krajobrazu, a więc forma ochrony o stosunkowo niskim reżimie.

Ze względu na występujące uwarunkowania środowiskowe, a także pełnione funkcje przyrodnicze, obszarami wykluczonymi z możliwości zabudowy powinny być:

- *tereny leśne wraz z cennymi przyrodniczo polanami śródleśnymi;*
- *dna dolin rzecznych, rzeki Świder i jej dopływów, o wysokich walorach przyrodniczych, pełniące funkcje korytarzy ekologicznych. Są to jednocześnie tereny z płytko zalegającymi wodami gruntowymi utrudniającymi realizację budownictwa, wrażliwe na oddziaływanie antropogeniczne.*

Ponadto ograniczenia w możliwości realizacji zabudowy wynikają z:

- *występowania gleb o wysokich klasach bonitacyjnych podlegających ochronie,*
- *występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,*
- *występowania wydm,*
- *występowania prawnych form ochrony przyrody.*

Obszar gminy, jak ww. napisano, w znacznym stopniu został objęty ochroną prawną ze względu na wysokie walory przyrodnicze. Stanowi to w pewnym stopniu ograniczenie swobodnej realizacji inwestycji na terenie gminy, ale jednocześnie podnosi jej atrakcyjność i prestiż jako miejsca o wysokich walorach krajobrazowych i klimatycznych predysponowanego pod funkcje mieszkaniowe. Położenie gminy w obszarach o wysokich walorach przyrodniczych sprzyja rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców.

Analizy społeczne

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Kołbiel stanowią usługi oświaty, ochrony zdrowia i usługi kultury. Na terenie gminy we wsi Kołbiel znajdują się: Urząd Gminy oraz Urząd Pocztowy. Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiada Posterunek Policji w Kołbieli, Komisariat Policji w Karczewie oraz jednostki Państwowej Straży Pożarnej Komendy Powiatowej w Otwocku, a także jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej. W gminie Kołbiel znajduje się 10 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych, z czego 6 jest wyposażonych w przynajmniej jeden wóz bojowy (OSP Kołbiel, OSP Rudzienko, OSP Gadka, OSP Kąty, OSP Lubice, OSP Sufczyn).

Na obszarze gminy w 2016 roku zlokalizowanych było 6 placówek oświatowych, na które składała się 1 placówka wychowania przedszkolnego (we wsi Kołbiel), 4 szkoły podstawowe (we wsiach Kołbiel, Rudzienko, Kąty i Człekówka) i 1 szkoła gimnazjalna (we wsi Kołbiel). W gminie Kołbiel brak jest żłobków. Usługi oświaty w zakresie ponadgimnazjalnym mieszkańcom gminy Kołbiel zapewniają placówki zlokalizowane poza gminą, np. w mieście powiatowym Otwock. Najbliższym ośrodkiem kształcenia akademickiego jest Warszawa.

W roku szkolnym 2015/2016 do placówek przedszkolnych uczęszczało 150 dzieci, do szkół podstawowych 589 uczniów, a do gimnazjum 201 uczniów. Liczba absolwentów szkół podstawowych i gimnazjalnych w ciągu ostatnich 10 lat regularnie spada, co jest związane z niżem demograficznym.

W ramach reformy edukacji z 2016 roku podjęto decyzję o zmianie ustroju szkolnego w kraju, tzn. likwidacji gimnazjów i przekształceniu szkół podstawowych z sześcioletnich na ośmioletnie. Rada Gminy Kołbiel przyjęła uchwałę zmieniającą ustrój szkolny w gminie zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Edukacji. Od roku szkolnego 2017/2018 na terenie gminy Kołbiel będą funkcjonować 4 szkoły podstawowe, dotychczasowe gimnazjum zostanie zlikwidowane, a pozostałe klasy z gimnazjum będą kontynuować naukę w Szkole Podstawowej im. Armii Krajowej w Kołbieli.

Seniorzy zamieszkujący gminę Kołbiel mogą podjąć zajęcia w ramach Uniwersytetu Trzeciego Wieku, mającego siedzibę w pobliskim Otwocku. Otwocki Uniwersytet Trzeciego Wieku współpracuje z placówkami edukacyjnymi z terenu gminy Kołbiel np. w formie wspólnych zajęć z członkami kółka wycinarskiego z kołbielskiego gimnazjum.

Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna gminy Kołbiel spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Mieszkańcy gminy mają zapewniony dostęp do podstawowej opieki lekarskiej. Na terenie Kołbieli funkcjonuje publiczna przychodnia zdrowia oraz 2 apteki. Średnia liczba osób przypadających na 1 przychodnię w 2015 r. była równa 8156. W gminie działa psychologiczny punkt konsultacyjny umożliwiający lokalnej ludności bezpłatne konsultacje psychologiczne. Opiekę szpitalną mieszkańcom gminy zapewniają oddziały szpitalne zlokalizowane w Otwocku.

W gminie Kołbiel prężnie działają organizacje społeczno-kulturalne. Należą do nich m.in.: Towarzystwo Przyjaciół Ziemi Kołbielskiej, Związek Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i Byłych Więźniów Politycznych, Stowarzyszenie Środowiskowe „Nasze Gniazdo" i Fundacja Dla Kultury i Rozwoju Osobistego „Być więcej".

Placówką kulturalną na terenie gminy jest Gminna Biblioteka Publiczna w Kołbieli wraz z filiami w Rudzienku i Kątach. Ponadto w gminie Kołbiel funkcjonują 2 kluby sportowe: MUKS Bielik i CKKS Sokół, które użytkują boisko piłkarskie w Kołbieli oraz drugie na terenie gminy Celestynów w miejscowości Lasek. W miejscowości Kołbiel pod koniec 2017 roku zostanie oddany do użytku pierwszy etap (boisko do piłki nożnej) nowo wybudowanego kompleksu sportowo-rekreacyjnego. W skład kompleksu wejdą też bieżnie, trybuny, rzutnie, rozbieżnie do skoków w dal i wzwyż oraz inne urządzenia sportowo-rekreacyjne.

XII.2. Prognozy demograficzne

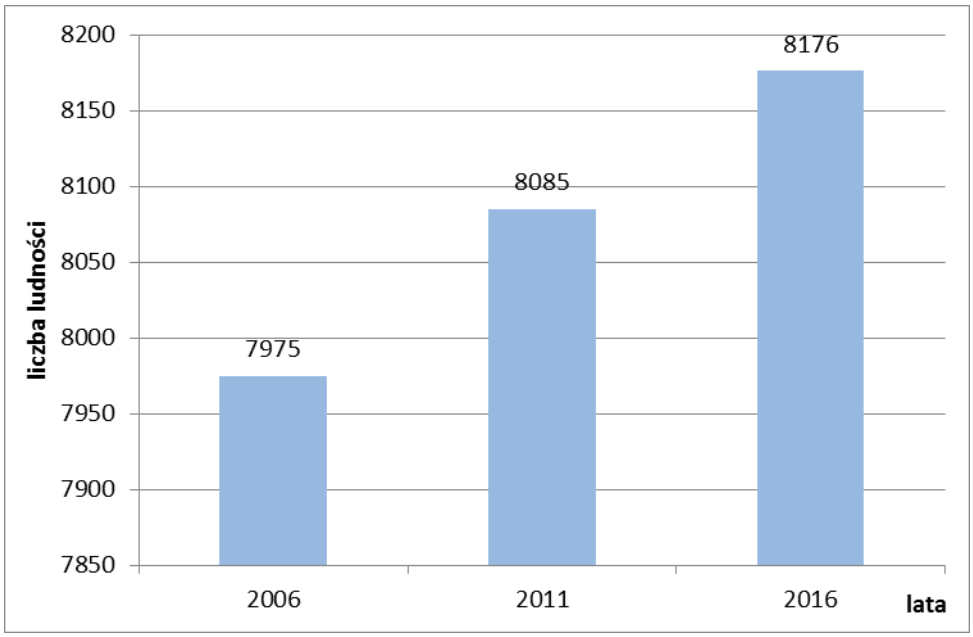
Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zwłaszcza w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajana potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Kołbiel daje podstawę do określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

Na potrzeby projektu Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących gminy, zgodnie z danymi GUS na koniec 2016 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy Kołbiel na koniec 2016 r. według faktycznego miejsca zamieszkania wynosiła 8176 osób. Od 2006 r. liczba ludności wzrosła o 201 osób. Na przestrzeni lat odnotowano dynamiczny wzrost ogólnej liczby mieszkańców gminy (od roku 2006 liczba ludności spadła tylko dwa razy: w 2007 i 2015 roku). Największy przyrost liczby ludności odnotowano w latach 2009-2014. W ciągu kolejnych 3 lat dynamika wzrostu populacji w gminie znacznie spadła.

Wykres 9. *Liczba ludności w gminie Kołbiel według zameldowania na pobyt stały w latach 2006–2016*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych

Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej pozwala na określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie Kołbiel. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2016 r. gmina charakteryzuje się dodatnim przyrostem bezwzględnym zarówno w stosunku do roku poprzedniego (2015), jak i do roku bazowego (2006). Największy przyrost bezwzględny, a tym samym największe tempo zmiany liczby ludności (wartość stosunku przyrostu bezwzględnego do liczby ludności w roku poprzednim wyrażona w procentach), odnotowano w 2010 r. W badanym okresie zarejestrowano ogólny przyrost liczby ludności. Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności (wzrostu) wynosi ok. 0,25%.

Tabela 23. *Zmiany liczby ludności w gminie Kołbiel w latach 2006 - 2016 według faktycznego miejsca zamieszkania*

Rok	Liczba ludności	Przyrost bezwzględny	Przyrost bezwzględny w stosunku do liczby ludności w roku poprzednim [%]	Liczba ludności w stosunku do liczby ludności w roku poprzednim [%]	Liczba ludności w stosunku do liczby ludności w roku bazowym (2006) [%]
2006	7975	x	x	x	x
2007	7945	-30	-0,38	99,62	99,62
2008	7972	27	0,34	100,34	99,96
2009	7973	1	0,01	100,01	99,97
2010	8079	106	1,33	101,33	101,30
2011	8085	6	0,07	100,07	101,38
2012	8111	26	0,32	100,32	101,71
2013	8151	40	0,49	100,49	102,21
2014	8173	22	0,27	100,27	102,48
2015	8156	-17	-0,21	99,79	102,27
2016	8176	20	0,25	100,25	102,52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych

Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów wpływa bezpośrednio na zmiany liczby ludności. Stosunek tych dwóch wskaźników, wyrażany przez przyrost naturalny, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

W przeciągu lat wskaźnik urodzeń charakteryzował się licznymi wahaniami, jednak ogólna tendencja utrzymuje się na względnie stałym poziomie. W 2006 r. w gminie Kołbiel urodziło się 71 dzieci i była to wartość najmniejsza w badanym okresie. Największą liczbę urodzeń zarejestrowano w 2016 r. i wynosiła ona 114. W 2016 r. liczba urodzeń wzrosła o 43 w porównaniu z rokiem 2006.

Wskaźnik zgonów w gminie również ulegał wahaniom. W badanym okresie największą liczbę zgonów odnotowano w 2013 r. – 100, najmniejszą z kolei w roku 2006, kiedy wynosiła ona 75. W porównaniu z rokiem 2006 liczba zgonów wzrosła w 2016 r. o 20 i była równa 95.

Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów, także zmieniała się w czasie. Przez większość badanego okresu wskaźnik był dodatni, zaś jego wartość była ujemna jedynie w 3 latach (2006, 2007 i 2015 roku). Przyrost naturalny w gminie Kołbiel był największy w roku 2016, kiedy jego wartość wyniosła 19, zaś najmniejszy w roku 2007, kiedy wynosił -15.

Migracje

Istotnym czynnikiem kształtującym strukturę demograficzną ludności w gminie Kołbiel są ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu należy stwierdzić, że czynnik migracji ma wpływ na stan populacji w gminie na poziomie podobnym do przyrostu naturalnego, jego znaczenie w miarę upływu czasu będzie rosnąć.

W latach 2006-2014[1] do gminy Kołbiel napłynęło łącznie 679 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 600 osób. Największą liczbę zameldowań zanotowano w 2012 r., a największą liczbę wymeldowań w 2006 r. Wartość salda migracji podlega nieustannym wahaniom. Najmniejszą wartość miało w 2006 r. i wynosiło -14 osób, natomiast najwyższą w 2010 r. – było to 38 osób. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym, wykazywały kobiety.

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazuje, że do gminy napływa w przybliżeniu podobna liczba mieszkańców innych wsi jak i miast. Identycznie wygląda sytuacja z ludnością odpływową: w przybliżeniu tyle samo osób wyprowadza się do wsi co do miast. W gminie Kołbiel w czasie badanego okresu zarejestrowany ruch napływowy z zagranicy był minimalny – na terenie gminy zamieszkała 1 osoba z innego kraju, podczas gdy nikt nie wymeldował się za granicę.

Struktura płci i wieku

Ważną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. W gminie Kołbiel ludność w wieku przedprodukcyjnym przewyższa liczbę osób

[1] *GUS nie opublikował dotąd danych za lata 2015-2016, zaś dane z podziałem na płeć migranta są dostępne od roku 2009*

w wieku poprodukcyjnym. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym stanowią ponad 60% wszystkich mieszkańców gminy.

W podziale na płeć, liczba kobiet w gminie Kołbiel przewyższa liczbę mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2016 r. był równy 103. Taką wartość wskaźnika spowodowała struktura ludności w wieku poprodukcyjnym. W grupach wieku przedprodukcyjnego i produkcyjnego więcej jest mężczyzn niż kobiet.

Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich lat wskaźnik ten malał od 2006 do 2009 r., po czym nastąpił trend wzrostowy, trwający do chwili obecnej. W 2006 r. był równy 61,6, a w 2016 r. osiągnął wartość 62,3. Równocześnie stale wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym, co jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, świadczących o postępującym starzeniu się społeczeństwa.

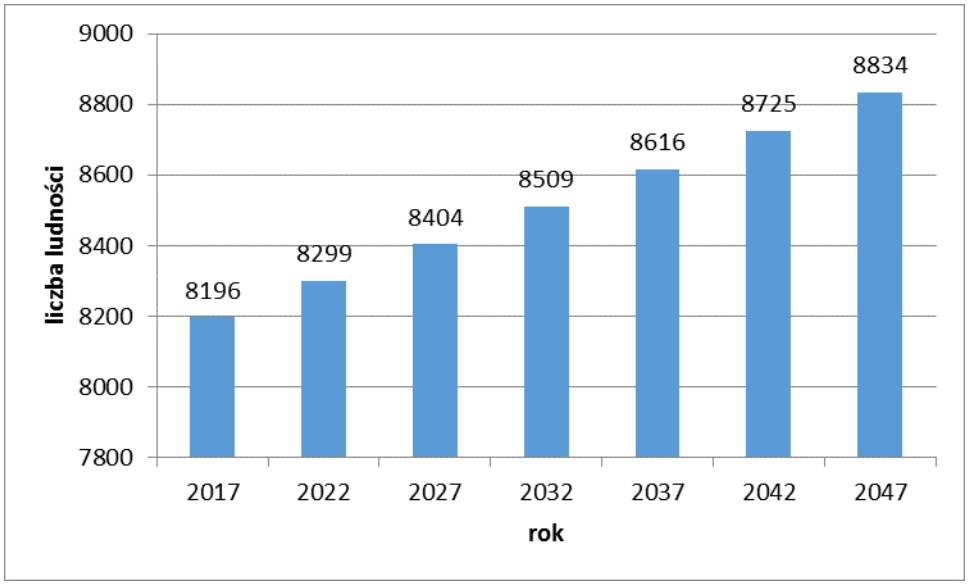
Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Kołbiel obrazuje jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą. Można stwierdzić, że liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w grupach wiekowych do 54 roku życia. Przewagę liczby kobiet nad mężczyznami zanotowano w każdej grupie wiekowej po 54 roku życia. Szczególnie widoczna jest ona od 65 roku życia, liczba kobiet w wieku powyżej 85 lat jest prawie 3 razy większa niż mężczyzn. Zjawisko wydłużania czasu trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 60 lat i więcej.

Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców gminy Kołbiel do roku 2047 została opracowana na podstawie dostępnych danych statystycznych z lat 2006-2016.

Dokonując prognozy liczby ludności przeanalizowano zmiany liczby ludności gminy Kołbiel w latach 2006-2016. Ogólny trend zmiany liczby ludności gminy Kołbiel jest rosnący. W analizowanym okresie jedynie w dwóch latach (2007 i 2015) zdarzyło się, że liczba ludności gminy zmalała w porównaniu do roku poprzedniego. Liczba ludności wzrosła z 7975 osób w roku 2006 do 8176 osób w roku 2016. Na potrzeby prognozy demograficznej założono, że tendencja wzrostowa utrzyma się w kolejnych latach. W celu oszacowania liczby ludności gminy Kołbiel w latach 2017-2047 wyliczono średnią zmianę liczby ludności w okresie analizowanym (2006-2016) oraz przyjęto, że ta średnia utrzyma się w kolejnych latach. Obliczono, że liczba ludności gminy Kołbiel rosła średniorocznie o 0,25%. Zgodnie z prognozą liczba ludności gminy Kołbiel w 2047 r. będzie wynosiła 8834 osoby.

Wykres 10. *Prognozowana liczba ludności w gminie Kołbiel w latach 2017-2047*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

XII.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Stan istniejący

Obecna struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Kołbiel jest wynikiem wielowiekowego procesu osadnictwa wiejskiego. Na historycznie ukształtowany wiejski charakter gminy w ostatnich dekadach jest wywierana presja. Dotychczas budownictwo mieszkalne w gminie Kołbiel służyło głównie obsłudze lokalnej ludności. Jednakże bliskość Warszawy, wysoko rozwinięta sieć komunikacji (drogi, kolej) i infrastruktury technicznej, a także cenne walory krajobrazowe przyciągają ludność napływową. Na ternie gminy chcą osiąść osoby pracujące w Warszawie, ale szukające miejsca zamieszkania poza miastem. W związku z tym tereny gminy Kołbiel stanowią obszar wysoce atrakcyjny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Najbardziej rozwiniętą tkankę urbanistyczną posiada największa miejscowość w gminie – wieś Kołbiel. Centralną część wsi zajmuje rynek wraz z zespołem kościelnym. Rynek stanowi miejsce spotkań mieszkańców, a budynki zlokalizowane w jego najbliższej okolicy bardzo często posiadają część usługową np. w parterach. Innym miejscem koncentracji usług jest kwartał zabudowy pomiędzy ulicami 1 Maja i Szkolną, gdzie znajdują się Urząd Gminy, przychodnia zdrowia z apteką, szkoła podstawowa i gimnazjum. Kołbiel jest także jedyną miejscowością w gminie, w której występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednakże zdecydowaną większość zabudowy stanowi zabudowa mieszkaniowa w formie niskich budynków wolnostojących.

Zabudowa w innych miejscowościach gminy jest zdecydowanie mniej zwarta niż we wsi gminnej. Większość wsi ma charakter typowych ulicówek bez wykształconego centrum usługowego. Nadal w większości miejscowości dominuje luźna zabudowa zagrodowa uzupełniana zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zmiany w układzie funkcjonalno-przestrzennym najbardziej widoczne są w zachodniej części gminy, gdzie w ostatnim czasie powstaje najwięcej nowej zabudowy mieszkaniowej. Większość budynków w gminie nie przekracza wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.

Z powodu występowania obszarów o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych (często objętych ochroną prawną: obszary Natura 2000, rezerwat przyrody „Świder", Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną, Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu) na terenie gminy Kołbiel rozwija się zabudowa rekreacji indywidualnej. Budynki letniskowe najczęściej powstają w pobliżu rejonów o wysokiej wartości krajobrazowej np. w miejscowościach Radachówka, Sufczyn, Borków, Sępochowów, Siwianka.

Planowana przebudowa drogi krajowej nr 17 do parametrów trasy ekspresowej wraz z wybudowaniem obwodnicy wsi Kołbiel oraz nowego skrzyżowania z drogą krajową nr 50 wydajnie polepszy, już i tak bardzo rozbudowany, system komunikacji drogowej. W związku z tym może wzrosnąć zainteresowanie inwestorów zainteresowanych zlokalizowaniem na terenie gminy nowych inwestycji związanych z usługowym i przemysłowym sektorem gospodarki. Skrzyżowanie dwóch tras o wysokim znaczeniu dla transportu krajowego i międzynarodowego (droga nr 17 stanowi część europejskiego szlaku transportowego E372), łączących duże miasta (Warszawa, Lublin) jest miejscem o wysokim potencjale i wartości użytkowej dla logistyki, spedycji, transportu, obiektów produkcyjnych czy magazynowych. Przewiduje się, że wraz z postępującymi pracami nad przebudową trasy S17 coraz więcej firm o takim zakresie działalności będzie lokalizować swoje siedziby na terenie gminy Kołbiel.

Aktualnie największy udział w strukturze przestrzennej gminy mają obszary krajobrazu otwartego (lasy, zadrzewienia, grunty orne, łąki, pastwiska) stanowiące aż ponad 90% powierzchni gminy, przy udziale terenów zabudowanych wynoszącym w przybliżeniu 0,5% powierzchni gminy.

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane GUS, mówiące o łącznej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych aktualnie istniejących na terenie gminy oraz o łącznej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2005-2015 w podziale na funkcję budynku. Wg danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie Kołbiel wyniosła w 2015 roku 245 913 m^2. Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zostały zestawione w poniższej tabeli.

***Tabela 24.** Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2005-2015*

Funkcja	Jedn.	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Suma	Średnia
budynki mieszkalne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	[m^2]	118	257	0	254	324	689	784	236	119	50	282	3 113	283,0
budynki hoteli	[m^2]	0	0	0	0	0	0	0	878	0	0	0	878	79,8
budynki zakwaterowania turystycznego	[m^2]	0	0	0	0	0	0	453	0	380	0	0	833	75,7
budynki handlowo-usługowe	[m^2]	0	0	573	0	0	766	1 202	0	0	0	47	2 588	235,8
budynki garaży	[m^2]	0	43	0	0	0	355	149	100	135	0	0	782	71,1
budynki przemysłowe	[m^2]	0	546	0	0	2 191	1 562	0	0	18 645	0	288	23 232	2112,0
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m^2]	0	0	0	1 390	0	0	0	0	0	0	270	1 660	150,9

ogólnodostępne obiekty kulturalne	[m²]	0	0	0	0	0	0	0	617	0	0	0	617	56,1
budynki szkół i instytucji badawczych	[m²]	0	0	0	0	43	0	0	0	0	1 140	0	1 183	107,5
budynki kultury fizycznej	[m²]	42	0	0	0	0	2 171	0	0	0	0	0	2 213	201,2
budynki gospodarstw rolnych	[m²]	0	465	0	1 471	184	203	31	302	1 251	799	1 353	6 059	550,8
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	[m²]	66	0	0	200	18	0	0	0	0	0	0	284	25,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieszkalnych do użytkowania oddawane są przede wszystkim nowe budynki przemysłowe, budynki gospodarstw rolnych, budynki handlowo-usługowe, budynki mieszkalne nieprzystosowane do stałego zamieszkania (letniskowe), oraz budynki magazynowe. W ostatnich latach na terenie gminy nie powstał żaden budynek zbiorowego zamieszkania, biurowy, łączności, dworców i terminali, muzeów i bibliotek, szpitali i zakładów opieki medycznej oraz przeznaczony do sprawowania kultu religijnego. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”[2]. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2015 liczba mieszkańców gminy Kołbiel wynosiła 8156 osoby. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w tym samym roku wyniosła 30,2 m², co jest wartością wyższą od średniej krajowej (27,0 m²), ale niższą od średniej powiatowej (31,2 m²). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Kołbiel wg GUS w 2015 r. wyniosła 96,8 m², co jest wartością wyższą zarówno od średniej krajowej – 73,6 m², jak i średniej powiatowej – 83,1 m².

Wynika to z charakterystyki istniejącej zabudowy. Dużą część zabudowy mieszkaniowej gminy stanowią wolnostojące budynki jednorodzinne, istnieją jedynie pojedyncze budynki mieszkalne wielorodzinne. Większość budynków ma dość wysoką powierzchnię zabudowy (domy wiejskie), ale mieszkają w nich całe, wielopokoleniowe rodziny.

Pomimo tego, trzeba zauważyć, że warunki mieszkaniowe w Polsce na tle innych Europejskich krajów są bardzo słabe. Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie. Według danych Eurostatu w Polsce aż 41,2 proc. osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną.

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

W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 31 krajów Polska zajmuje 29. miejsce[3].

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Jest to związane z bogaceniem się polskiego społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Także w gminie Kołbiel, która w porównaniu do reszty kraju ma względnie dobre wartości wskaźników opisujących sytuację mieszkaniową, te tendencje znajdują swoje potwierdzenie. Analiza danych statystycznych za lata 2006-2015 wskazuje, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Kołbiel nieustannie rośnie. W badanych latach średni roczny wzrost wynosił ok. 0,51 m^2. Na podstawie danych statystycznych, przyjmując założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie, można prognozować o ile zwiększy się średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę.

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w roku 2047 w gminie Kołbiel średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wyniesie 43,7 m^2, co będzie wartością niższą niż średnia dla całego powiatu otwockiego – 47,6 m^2. Dla potrzeb wyliczania zapotrzebowania na zabudowę przyjęto, że do roku 2047 średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Kołbiel wzrośnie bardziej (w skutek bogacenia się społeczeństwa, odejścia od pracy w gospodarstwach rolnych na rzecz pracy w miastach) niż to wynika tylko z analizy trendu panującego w ostatnich latach w gminie i osiągnie poziom prognozowanej średniej dla powiatu otwockiego tj. 47,6 m^2.

W tym samym czasie wzrośnie również liczba mieszkańców – do roku 2047 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców do 8 834 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). Przy uwzględnieniu prognozowanej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przypadającej na jednego mieszkańca, w roku 2047 szacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 420 498 m^2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 174 585 m^2. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie 226 961 m^2 powierzchni użytkowej.

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinna, zagrodowa, wielorodzinna). W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne (istnienie jedynie pojedynczych budynków wielorodzinnych) oraz aktualnie panujące trendy inwestycyjne w gminie Kołbiel (ciągły wzrost liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych, odchodzenie od pracy na roli na rzecz pracy w mieście, spadek liczby aktywnych gospodarstw rolnych), a także politykę rozwoju gminy, przyjęto, że 5% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powinno być zrealizowane jako zabudowa wielorodzinna, 75% jako zabudowa jednorodzinna i 20% jako zabudowa zagrodowa. Powyższe założenie jest również odzwierciedleniem wyników analizy wydanych w ostatnich latach pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych na terenie gminy Kołbiel.

Ponadto szacując zapotrzebowanie na zabudowę zagrodową wzięto pod uwagę, że poza budynkami mieszkalnymi wchodzą w jej skład również budynki gospodarcze. Zapotrzebowanie na

---

[3] *Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa; http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl*

budynki gospodarstw rolnych (z wyłączeniem mieszkalnych) wyliczono korzystając z danych statystycznych dotyczących powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków gospodarstw rolnych w latach 2005-2015. Łączna powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych oddanych do użytkowania w latach 2005-2016 wyniosła: 6 059 m^2, czyli średnio około 551 m^2 rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową budynków gospodarstw rolnych do roku 2047 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków gospodarstw rolnych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy budynków gospodarstw rolnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 16 530 m^2. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych wyniesie 21 489 m^2 powierzchni użytkowej.

Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do roku 2047 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyniesie 11 348 m^2, mieszkaniową jednorodzinną 170 220 m^2, zagrodową 66 881 m^2 powierzchni użytkowej budynków.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej – duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach 2005-2015, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach oraz niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę usługową (komercyjną) wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków usługowych w latach 2005-2015. Do grupy tej zaliczone zostały budynki hoteli, budynki zakwaterowania turystycznego, budynki handlowo-usługowe, ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki kultury fizycznej. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2005-2015 wyniosła 7 129 m^2, czyli średnio ok. 648 m^2 rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do roku 2047 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków usługowych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 19 440 m^2. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową wyniesie 25 272 m^2 powierzchni użytkowej.

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

Istotnym faktem, mającym wpływ na przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę usługową komercyjną, jest niski poziom nasycenia gminy Kołbiel usługami. Obecnie mieszkańcy gminy Kołbiel są zmuszeni do korzystania z wielu usług w pobliskich miastach, tj. Otwocku, Mińsku Mazowieckim

i Garwolinie. Wynika to z tego, że na terenie gminy Kołbiel, niektóre usługi są całkowicie niedostępne lub dostępne w sposób ograniczony (małe sklepy o ubogim asortymencie), z związku z czym mieszkańcy gminy Kołbiel muszą dojeżdżać do sąsiednich ośrodków miejskich. W przyszłości wraz ze wzrostem liczby ludności gminy wystąpi potrzeba zwiększenia zakresu usług dostępnych „na miejscu". Poszerzenie oferty usług dostępnych na obszarze gminy Kołbiel będzie naturalną odpowiedzią na zwiększenie liczby ludności oraz poziomu zamożności lokalnej społeczności.

Ponadto zapotrzebowanie na zabudowę usługową komercyjną wzrośnie także w związku z prowadzonymi na terenie gminy dużymi inwestycjami infrastrukturalnymi, które po zakończeniu wygenerują zupełnie nowe możliwości prowadzenia działalności usługowej w gminie Kołbiel. Do takich inwestycji należą przebudowa drogi krajowej nr 17 do parametrów trasy ekspresowej oraz budowa obwodnicy wsi Kołbiel wraz z nowym skrzyżowaniem z drogą krajową nr 50. Zakończenie tych inwestycji zdecydowanie poprawi komunikację gminy Kołbiel z innymi dużymi ośrodkami miejskimi, w tym z Warszawą. Skrócony czas oraz wyższa jakość przejazdu pomiędzy stolicą i gminą Kołbiel wydatnie wpłynie na rozwój sektora usług w gminie, np. poprzez skrócenia łańcucha logistycznego, co przełoży się na wyższą opłacalność lokalizacji nowych punktów usługowych na terenie gminy Kołbiel. Przewiduje się, że ukończenie inwestycji drogowych przyciągnie wiele firm, które dotychczas nie prowadziły działalności na terenie gminy Kołbiel.

Znaczące inwestycje infrastrukturalne w powiązaniu z rosnącą liczbą ludności oraz rosnącym poziomem zamożności, który przekłada się na wzrost potrzeb lokalnej społeczności, są przyczyną dla której w najbliższej przyszłości na terenie gminy Kołbiel wystąpi duże zapotrzebowanie na tereny budowlane o przeznaczeniu usług komercyjnych.

W związku powyższym należy stwierdzić, że realne zapotrzebowanie na zabudowę usługową komercyjną w gminie Kołbiel w perspektywie roku 2047 będzie zdecydowanie większe niż oszacowane na podstawie analizy trendów panujących w latach poprzednich. Mając na uwadze przewidywane inwestycje oraz rozwój branż z zakresu usług komercyjnych, skorygowano wartość zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną i ustalono ją na 350 000 m^2 powierzchni użytkowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

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

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

Tabela 25. *Wskaźniki urbanistyczne, oraz zapotrzebowanie na zabudowę usługową publiczną (oświata i zdrowie)*

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia" dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska –Milewska, Politechnika Białostocka)	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań	840 miejsc
przedszkola	1 miejsca na 2 500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań	210 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	27 miejsc
podstawowa opieka zdrowotna	5 m^2 powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m^2	1050 m^2 powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

We wcześniejszych rozdziałach oszacowano, że w roku 2047 powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 420 498 m^2, czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej około 525 623 m^2.

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w roku 2047, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 840 miejsca, natomiast w przedszkolach – 193 miejsca.

W roku szkolnym 2015/2016 r. wg danych GUS w gminie Kołbiel działało 4 szkoły podstawowe (589 uczniów), 1 gimnazjum (201 uczniów) i 1 przedszkole (150 dzieci). W gminie Kołbiel aktualnie nie znajduje się żaden żłobek. Zgodnie z reformą sytemu edukacji z roku 2017 polegającą na zmianie ustroju szkolnego (likwidacja gimnazjów, zwiększenie liczby lat nauki w szkołach podstawowych) w gminie Kołbiel przestanie działać gimnazjum jako odrębna jednostka edukacyjna. Dotychczasowe klasy gimnazjalne będą realizowane w istniejących szkołach podstawowych. Budynek gimnazjum nie zmieni swojego przeznaczenia, będzie użytkowany w ramach szkoły podstawowej w Kołbieli. W związku z tym liczba dostępnych miejsc w szkołach nie zmieni się. Dodatkowo cykl ośmioletniej edukacji podstawowej będzie o rok krótszy niż do tej pory obowiązujący cykl składający się z sześciu lat szkoły podstawowej i 3 lat gimnazjum. Pozwoli to na zmniejszenie liczby osób w oddziałach szkolonych oraz wygodniejsze korzystanie z infrastruktury szkolnej.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (840) z liczbą miejsc istniejących (790) wynika, że w perspektywie do roku 2047 może wystąpić zapotrzebowanie na dodatkowych 50 miejsc w szkołach podstawowych. Jednakże prognozy wskazują, że odsetek ludności najmłodszej będzie się zmniejszał, przez co zapotrzebowanie odpowiednio spadnie. Biorąc pod uwagę, że oddziały szkolne w szkołach w gminie Kołbiel nie są przeludnione (w roku 2015 w szkołach podstawowych gminy Kołbiel 1 klasa szkolna składała się średnio z 17 uczniów) oraz fakt, że budowa nowego budynku szkolnego byłaby ekonomicznie nieuzasadniona przy tak małym zapotrzebowaniu na miejsca, przyjęto, że ewentualna konieczność zwiększenia dostępnych miejsc w szkołach podstawowych zostanie rozwiązana poprzez czasowe zwiększenie liczby osób w poszczególnych klasach. W związku z powyższym należy stwierdzić, że istniejąca ilość usług oświaty w zakresie szkolnictwa podstawowego jest wystarczająca.

Odmiennie jest w przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym 210 miejsc, obecnie przedszkola zapewniają opiekę 150 dzieciom. Oznacza to, że w gminie Kołbiel trzeba zapewnić około 60 nowych miejsc w przedszkolach. Wartość ta przekłada się (przyjmując, zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego" P. Neuferta, 1,5 – 3 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń przedszkola na jedno dziecko oraz dodatkowe powierzchnie na szafki, regały i stoliki) na około 200 m^2 potrzebnej powierzchni użytkowej przedszkoli.

Zapotrzebowanie w zakresie usług publicznych występuje również w przypadku żłobków, które stanowią znaczne udogodnienie dla osób zakładających rodziny. Placówki takie powinny być łatwo dostępne, lokalizowane w pobliżu miejsc zamieszkania. Spodziewany wzrost powierzchni funkcji mieszkaniowej będzie wiązać się ze wzrostem zapotrzebowania na żłobki. Aktualnie w gminie Kołbiel nie istnieje żaden żłobek, w związku z tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi w perspektywie do roku 2047 istnieje zapotrzebowanie na minimum 27 miejsc w żłobkach. Przyjęto, zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego" P. Neuferta 2-3 m^2 powierzchni pomieszczeń żłobka na 1 dziecko oraz dodatkową powierzchnię na stół do przewijania, kojec do raczkowania, szafki, regały na zabawki, stoliki i krzesełka dziecinne. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w gminie Kołbiel istnieje zapotrzebowanie na około 100 m^2 powierzchni użytkowej żłobków.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2047 r. powinna wynosić minimum 1050 m^2, podczas gdy powierzchnia użytkowa istniejących zakładów opieki medycznej wynosi około 582 m^2. W związku z tym maksymalne zapotrzebowanie na nowe budynki opieki zdrowotnej wyniesie 468 m^2.

W przypadku pozostałych usług publicznych wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają na określenie przyszłych potrzeb mieszkańców. Na podstawie przeprowadzonych analiz nie przewiduje się zwiększania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową usług publicznych z zakresu administracji oraz kultu religijnego. Powstawanie nowych obiektów nie miałoby ekonomicznego uzasadnienia, gdyż istniejące placówki są w stanie obsłużyć większą liczbę mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną

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

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków o tej funkcji w latach 2005-2015. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2005-2015 wyniosła 24 842 m^2, czyli średnio około 2 263 m^2 rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do roku 2047 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków produkcyjnych w latach minionych.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej zgodnie z przyjętymi założeniami wyniosłoby 7 890 m^2.

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

Głównym bodźcem kształtującym przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną w gminie Kołbiel będzie przebudowa drogi krajowej nr 17 do parametrów trasy ekspresowej oraz budowa obwodnicy wsi Kołbiel wraz z nowym skrzyżowaniem z drogą krajową nr 50. Przewiduje się, że inwestycja ta pociągnie za sobą gwałtowny rozwój przedsiębiorstw z zakresu logistyki, transportu, spedycji, produkcji, magazynowania. Oprócz rozwoju już istniejących w gminie przedsiębiorstw przewiduje się, że ukończenie inwestycji drogowej przyciągnie wiele firm zewnętrznych, które będą chciały zlokalizować swoje obiekty w pobliżu węzła drogowego w gminie Kołbiel. Sytuacja taka wystąpiła już wcześniej w innych gminach, w których powstały ważne węzły drogowe np. w gminach Kołbaskowo, Komorniki, Tarnowo Podgórne. Dodatkowo władze gminy Kołbiel prowadzą politykę zachęcającą do lokalizowania na terenie gminy nowych inwestycji z zakresu produkcji.

W związku powyższym należy stwierdzić, że realne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną w gminie Kołbiel w perspektywie roku 2047 będzie zdecydowanie większe niż oszacowane na podstawie analizy trendów panujących w latach poprzednich. Mając na uwadze przewidywane inwestycje oraz rozwój branż z zakresu produkcji i magazynowania, skorygowano wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i ustalono jego wartość na 1 000 000 m^2 powierzchni użytkowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę rekreacji indywidualnej. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji rekreacji indywidualnej ma występowanie w gminie obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz położenie w bliskim sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich, których mieszkańcy szukają miejsc odpoczynku poza miastem.

W związku z tym do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę rekreacji indywidualnej wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków mieszkalnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania w latach 2005-2015. Łączna powierzchnia użytkowa takich budynków oddanych do użytkowania w latach 2005-2015 wyniosła 3 113 m^2, czyli średnio około 283 m^2 rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy rekreacji indywidulanej do roku 2047 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków mieszkalnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania w latach minionych.

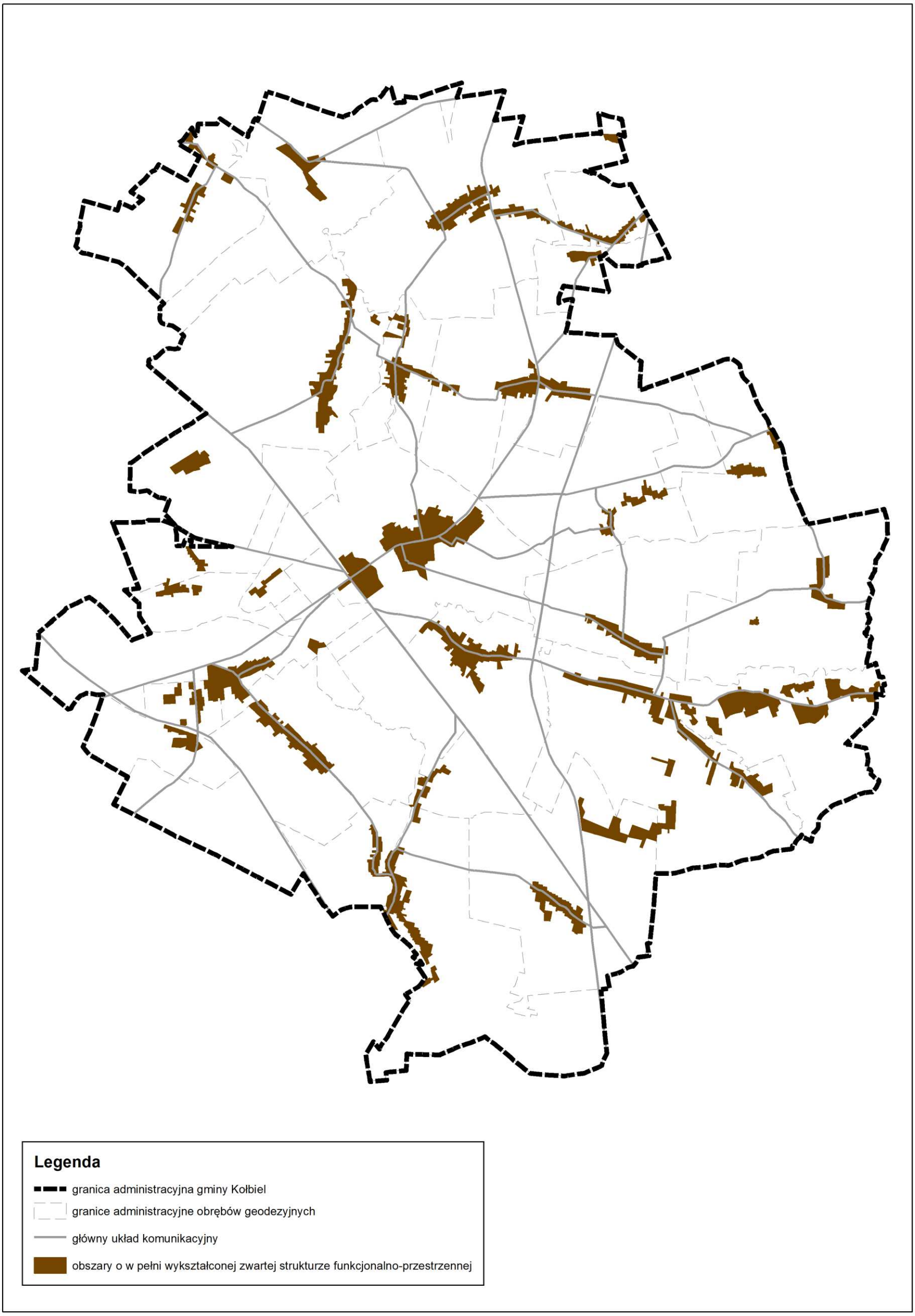
Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy rekreacji indywidualnej zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 8 490 m^2. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej wyniesie 11 037 m^2 powierzchni użytkowej.

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

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

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy wyznaczono 52 obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wartość ta jest większa niż liczba miejscowości wchodzących w skład gminy Kołbiel. Jest to spowodowane strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy. W każdym z obrębów geodezyjnych gminy Kołbiel znajduje się przynajmniej jeden taki obszar. Większość miejscowości ma charakter typowych ulicówek o zabudowie skupionej wzdłuż głównej drogi przebiegającej przez miejscowość. Jednakże nie na całej długości wsi zabudowa jest zwarta, w ramach jednej miejscowości występują długie przerwy w zabudowie po obu stronach drogi, a zwarta zabudowa jest kontunuowania dopiero po kilkuset metrach. W związku z powyższym na potrzeby opracowania potraktowano poszczególne, rozdzielone części miejscowości jako odrębne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalne przestrzennej. Jako priorytetowe zalecane jest uzupełnienie luk w zabudowie w poszczególnych zwartych częściach miejscowości, a „połączenie" rozdzielonych części miejscowości nową zabudową powinno nastąpić później.

Rysunek 16. *Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*



Źródło: opracowanie własne

Następnym etapem wyliczania chłonności było znalezienie terenów znajdujących się w tych obszarach, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Jako możliwość zabudowania rozumiano przeznaczenie tego terenu w obowiązujących planach miejscowych (obejmują 100% powierzchni gminy) pozwalające na ich zabudowę. Ponadto z terenów możliwych do zabudowania, niezależnie od ich przeznaczenia w planach miejscowych, odjęto jako nienadające się do zabudowania tereny znajdujące się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Efektem przeprowadzonych prac było wyznaczenie działek terenu nadających się do zabudowania w przyszłości zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami określonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W gminie Kołbiel funkcjonuje aktualnie 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących swoim zasięgiem całą powierzchnię gminy. W celu wyliczenia chłonności terenów możliwych do zabudowania posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w poszczególnych planach.

Dwa z obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel uchwalony uchwałą Nr XX/142/2005 Rady Gminy Kołbiel z dnia 25 stycznia 2005 oraz I Etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel uchwalony uchwałą Nr XXVIII/211/2002 Rady Gminy w Kołbieli z dnia 5 marca 2002 r.) dopuszczają lokalizowanie zabudowy zagrodowej na terenach rolnych. Jednakże w obliczu wyznaczenia rozległych terenów zabudowy zagrodowej wzdłuż większości dróg, możliwość lokalizowania zabudowy na terenach użytkowanych rolniczo jest stosowana wyjątkowo rzadko. Większość zabudowy zagrodowej jest lokalizowana na terenach wyznaczonych w planie jako tereny zabudowy zagrodowej. Jedynie pojedyncze budynki są lokalizowane na terenach rolnych. W związku z powyższym na potrzeby wyznaczania chłonności uznano wszystkie tereny rolne w gminie jako niechłonne, mimo formalnego dopuszczenia w wymienionych powyżej dwóch planach zabudowy zagrodowej na terenach rolnych. Ponadto biorąc pod uwagę, że tereny rolne mają największy udział w powierzchni gminy, uznanie ich za chłonne spowodowałoby zafałszowanie ostatecznego wyniku.

Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami urbanistycznymi. Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 15% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna, minus powierzchnia na komunikację).

*W przypadku, gdy plan nie określa żadnego z tych wskaźników urbanistycznych dla danego terenu założono ich wartości na podstawie zabudowy o tej samej funkcji już istniejącej w sąsiedztwie (zastosowanie takiego założenia oznaczono w tabeli gwiazdką - *).*

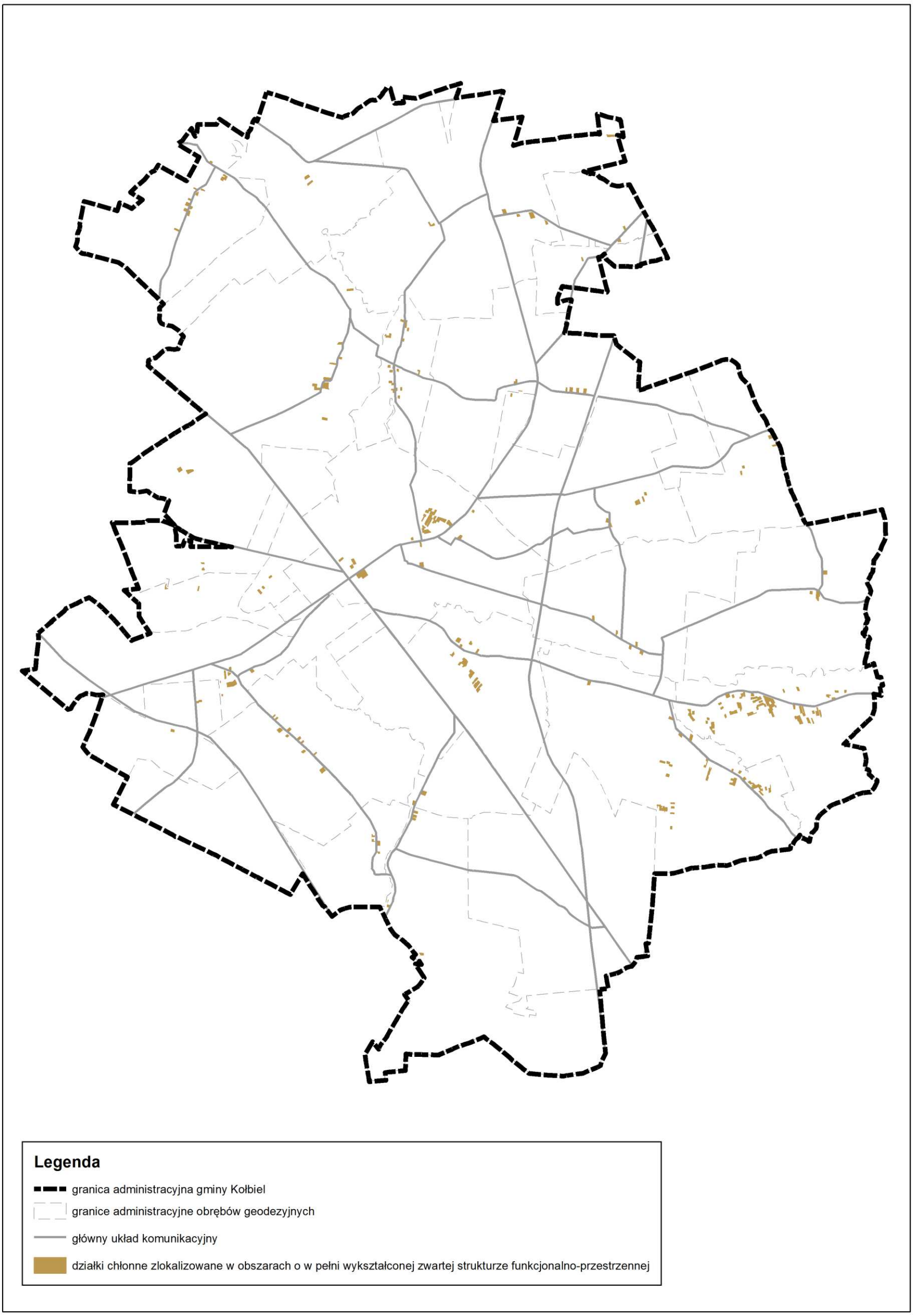
Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy zostanie wykorzystana w 75%, zaś wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy zostanie wykorzystany w 50%.

Powierzchnię zabudowy pomnożono przez maksymalną liczbę kondygnacji lub w przypadku jej nie określenia w tekście planu, przez liczbę kondygnacji możliwą do zbudowania przy zachowaniu określonej w metrach maksymalnej wysokości budynku. W ten sposób obliczono całkowitą powierzchnię zabudowy. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Zauważono, że na terenach gminy Kołbiel, których przeznaczenie zostało wyznaczone jako mieszane (np. MNJ – mieszkaniowo-usługowe), występuje tendencja do zdecydowanej dominacji funkcji mieszkaniowej. Zaobserwowano, że na takich terenach funkcja zabudowy rozkłada się w następujący sposób: 96% zabudowa mieszkaniowa, 4% zabudowa usługowa. W związku z powyższym taki sam rozkład przyjęto do wyliczania chłonności dla terenów o przeznaczeniu mieszanym. W przypadku innych funkcji mieszanych, np. PU, założono rozkład równorzędnych funkcji po 50%.

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

Rysunek 17. *Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*



Źródło: opracowanie własne

Tabela 26. *Chłonność terenów położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych*

Obręb geodezyjny	Plan	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m^2]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksy-malna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m^2]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m^2]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m^2]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m^2]						
														mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	zagrodowa	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
Antoninek	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	6064,7	-	-	-	60	-	2	758,1	1516,2	1212,9	0,0	0,0	1212,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Bocian	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	6993,4	-	-	-	60	-	2	874,2	1748,4	1398,7	0,0	0,0	1398,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Borków	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	3231,6	-	-	-	60	-	2	403,9	807,9	646,3	0,0	0,0	646,3	0,0	0,0	0,0	0,0
		ZR	tereny rekreacyjne	20535,5	-	-	-	60	-	1*	2566,9	2566,9	2053,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2053,6
Chrosna	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MNJ	tereny mieszkaniowo-usługowe	3867,9	-	-	-	60	-	2	483,5	967,0	773,6	742,6	0,0	0,0	30,9	0,0	0,0	0,0
		MR	tereny zabudowy zagrodowej	11720,4	-	-	-	60	-	2	1465,1	2930,1	2344,1	0,0	0,0	2344,1	0,0	0,0	0,0	0,0
		UK	tereny usług kultury	996,1	-	-	-	50*	-	2*	174,3	348,7	278,9	0,0	0,0	0,0	278,9	0,0	0,0	0,0
Chrząszczówka	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	5529,8	-	-	-	60	-	2	691,2	1382,4	1106,0	0,0	0,0	1106,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Człekówka	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MNJ	tereny mieszkaniowo-usługowe	5348,5	-	-	-	60	-	2	668,6	1337,1	1069,7	1026,9	0,0	0,0	42,8	0,0	0,0	0,0
		MR	tereny zabudowy zagrodowej	10608,1	-	-	-	60	-	2	1326,0	2652,0	2121,6	0,0	0,0	2121,6	0,0	0,0	0,0	0,0
		P	tereny przemysłu	1852,0	-	-	-	50*	-	1*	324,1	324,1	259,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	259,3	0,0
Dobrzyniec	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	4428,1	-	-	-	60	-	2	553,5	1107,0	885,6	0,0	0,0	885,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Gadka	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MNJ	tereny mieszkaniowo-usługowe	13256,3	-	-	-	60	-	2	1657,0	3314,1	2651,3	2545,2	0,0	0,0	106,1	0,0	0,0	0,0
		MR	tereny zabudowy zagrodowej	18855,3	-	-	-	60	-	2	2356,9	4713,8	3771,1	0,0	0,0	3771,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Głupianka	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	13035,4	-	-	-	60	-	2	1629,4	3258,9	2607,1	0,0	0,0	2607,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Gózd	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	1694,5	-	-	-	60	-	2	211,8	423,6	338,9	0,0	0,0	338,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Karpiska	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MNJ	tereny mieszkaniowo-usługowe	3704,4	-	-	-	60	-	2	463,1	926,1	740,9	711,2	0,0	0,0	29,6	0,0	0,0	0,0
Kąty	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	6397,1	-	-	-	60	-	2	799,6	1599,3	1279,4	0,0	0,0	1279,4	0,0	0,0	0,0	0,0
		UO	tereny usług oświaty	3426,9	-	-	-	50*	-	2*	599,7	1199,4	959,5	0,0	0,0	0,0	0,0	959,5	0,0	0,0
Kołbiel	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej	29679,7	0,05	0,8	40	30	9	-	-	17807,8	14246,2	13676,4	0,0	0,0	569,8	0,0	0,0	0,0

Obręb geodezyjny	Plan	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksy-malna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m²]						
														mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	zagrodowa	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel	MN/U	tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6356,7	-	-	-	30	-	2	3868,7	7737,4	6189,9	5942,3	0,0	0,0	247,6	0,0	0,0	0,0
		U/MN	tereny projektowanych usług	8926,1	-	-	-	30*	-	2*	2454,7	4909,4	3927,5	3770,4	0,0	0,0	157,1	0,0	0,0	0,0
		MR/MN/U	tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej	3287,9	-	-	-	30*	-	2*	904,2	1808,4	1446,7	694,4	0,0	694,4	57,9	0,0	0,0	0,0
		P	tereny przemysłu	10433,2	-	-	-	20	9	2	3390,8	6781,6	5425,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5425,3	0,0
		RU/pUR/UH	teren byłej bazy GS	2928,1	-	-	-	20*	-	1*	951,6	951,6	761,3	0,0	0,0	0,0	761,3	0,0	0,0	0,0
		UH,UR,UG	tereny usług handlu, rzemiosła i gastronomi	1353,0	-	-	-	20*	-	1*	439,7	439,7	351,8	0,0	0,0	0,0	351,8	0,0	0,0	0,0
Oleksin	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	820,6	-	-	-	60	-	2	102,6	205,1	164,1	0,0	0,0	164,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Podgórzno	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	6241,0	-	-	-	60	-	2	780,1	1560,2	1248,2	0,0	0,0	1248,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Radachówka	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MNJ	tereny mieszkaniowo-usługowe	807,6	-	-	-	60	-	2	101,0	201,9	161,5	155,1	0,0	0,0	6,5	0,0	0,0	0,0
		MR	tereny zabudowy zagrodowej	5038,0	-	-	-	60	-	2	629,7	1259,5	1007,6	0,0	0,0	1007,6	0,0	0,0	0,0	0,0
		ZR	tereny rekreacyjne	91092,2	-	-	-	60	-	1*	11386,5	11386,5	9109,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9109,2
Rudno	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MNJ	tereny mieszkaniowo-usługowe	1441,4	-	-	-	60	-	2	180,2	360,3	288,3	276,7	0,0	0,0	11,5	0,0	0,0	0,0
		MR	tereny zabudowy zagrodowej	10399,7	-	-	-	60	-	2	1300,0	2599,9	2079,9	0,0	0,0	2079,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Rudzienko	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	16115,3	-	-	-	60	-	2	2014,4	4028,8	3223,1	0,0	0,0	3223,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Sępochów	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MNJ	tereny mieszkaniowo-usługowe	5769,1	-	-	-	60	-	2	721,1	1442,3	1153,8	1107,7	0,0	0,0	46,2	0,0	0,0	0,0
		MR	tereny zabudowy zagrodowej	13589,9	-	-	-	60	-	2	1698,7	3397,5	2718,0	0,0	0,0	2718,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		ZR	tereny rekreacyjne	5061,0	-	-	-	60	-	1*	632,6	632,6	506,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	506,1
Siwianka	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	13322,6	-	-	-	60	-	2	1665,3	3330,6	2664,5	0,0	0,0	2664,5	0,0	0,0	0,0	0,0
		ZR	tereny rekreacyjne	5527,0	-	-	-	60	-	1*	690,9	690,9	552,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	552,7
Skorupy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	3417,2	-	-	-	60	-	2	427,1	854,3	683,4	0,0	0,0	683,4	0,0	0,0	0,0	0,0

Obręb geodezyjny	Plan	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m^2]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksy-malna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m^2]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m^2]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m^2]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m^2]						
														mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	zagrodowa	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
Stara Wieś Druga	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	3702,7	-	-	-	60	-	2	462,8	925,7	740,5	0,0	0,0	740,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Sufczyn	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	11454,8	-	-	-	60	-	2	1431,9	2863,7	2291,0	0,0	0,0	2291,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		ZR	tereny rekreacyjne	43400,3	-	-	-	60	-	1*	5425,0	5425,0	4340,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4340,0
Teresin	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	3415,0	-	-	-	60	-	2	426,9	853,8	683,0	0,0	0,0	683,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Władzin	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	9164,1	-	-	-	60	-	2	1145,5	2291,0	1832,8	0,0	0,0	1832,8	0,0	0,0	0,0	0,0
		ZR	tereny rekreacyjne	1157,7	-	-	-	60	-	1*	144,7	144,7	115,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	115,8
Wola Sufczyńska	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MR	tereny zabudowy zagrodowej	8371,1	-	-	-	60	-	2	1046,4	2092,8	1674,2	0,0	0,0	1674,2	0,0	0,0	0,0	0,0
													Suma	**30649,0**	**0,0**	**39416,5**	**2698,0**	**959,5**	**5684,6**	**16677,4**

Źródło: opracowanie własne

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

W granicach gminy Kołbiel obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem cała powierzchnię gminy. W związku z powyższym wyznaczenie chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, polegało na przeanalizowaniu obszaru całej gminy z wyłączeniem obszarów, których chłonność wyznaczono w poprzednim rozdziale.

Wyliczenia chłonności dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez mpzp jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie.

Kolejnym krokiem było wyznaczenie powierzchni całkowitej przyszłej zabudowy na obecnie pustych działkach możliwych do zabudowania w przyszłości. W tym celu posłużono się wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w poszczególnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 15% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchni biologicznie czynna, minus powierzchnia na komunikację).

*W przypadku, gdy plan nie określa żadnego z tych wskaźników urbanistycznych dla danego terenu założono ich wartości na podstawie zabudowy o tej samej funkcji już istniejącej w sąsiedztwie (zastosowanie takiego założenia oznaczono w tabeli gwiazdką - *).*

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy zostanie wykorzystana w 75%, zaś wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy zostanie wykorzystany w 50%.

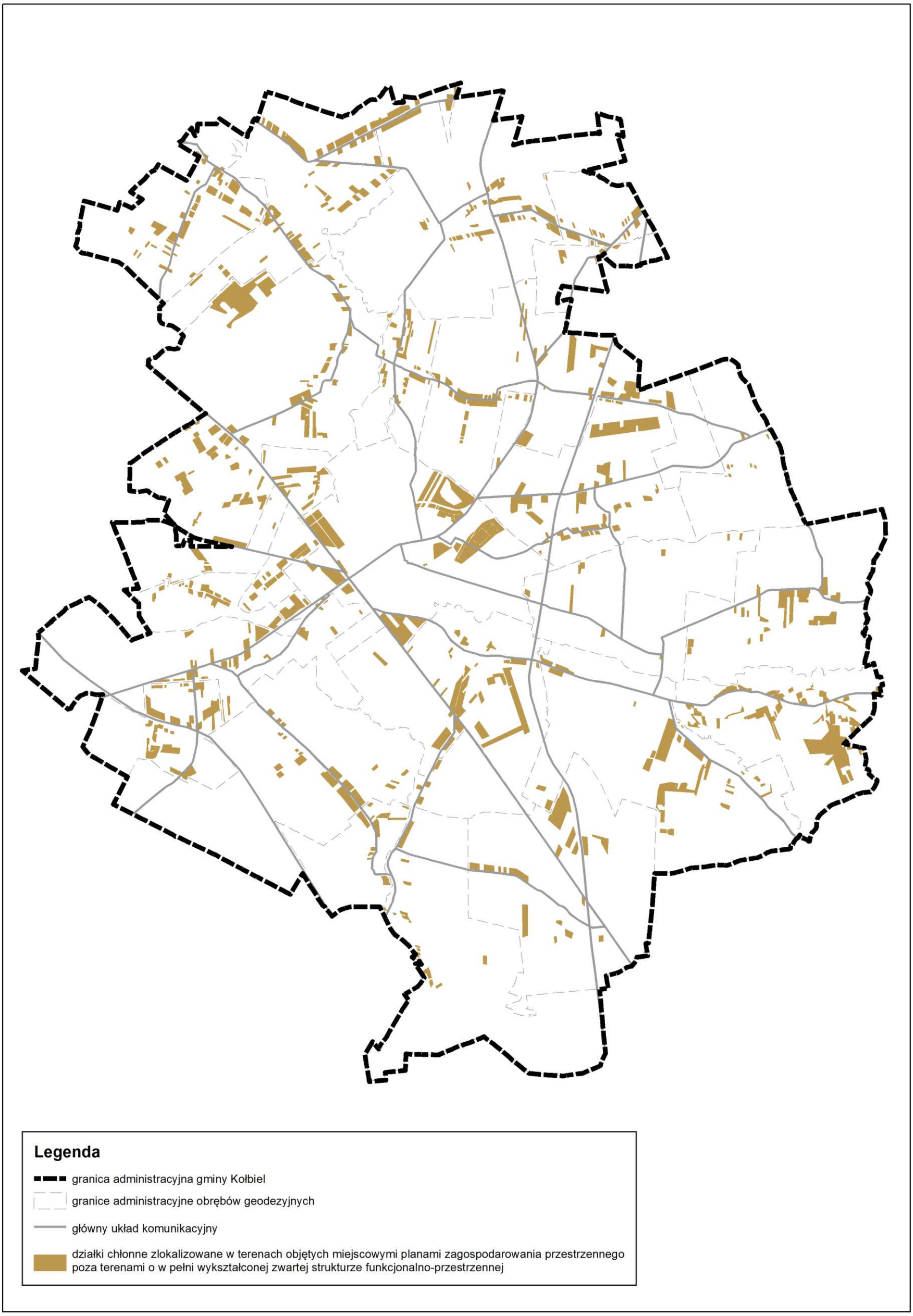
Powierzchnię zabudowy pomnożono przez maksymalną liczbę kondygnacji lub w przypadku jej nie określenia w tekście planu, przez liczbę kondygnacji możliwą do zbudowania przy zachowaniu określonej w metrach maksymalnej wysokości budynku. W ten sposób obliczono całkowitą powierzchnię zabudowy. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Zauważono, że na terenach gminy Kołbiel, których przeznaczenie zostało wyznaczone jako mieszane (np. MNJ – mieszkaniowo-usługowe), występuje tendencja do zdecydowanej dominacji funkcji mieszkaniowej. Zaobserwowano, że na takich terenach funkcja zabudowy rozkłada się w następujący sposób: 96% zabudowa mieszkaniowa, 4% zabudowa usługowa. W związku z powyższym taki sam rozkład przyjęto do wyliczania chłonności dla terenów o przeznaczeniu

mieszanym. W przypadku innych funkcji mieszanych np. PU założono rozkład równorzędnych funkcji po 50%.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie przedstawia poniższy rysunek i tabela.

Rysunek 18. *Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*



Źródło: opracowanie własne

Tabela 27. *Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*

Plan	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m^2]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m^2]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m^2]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m^2]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m^2]						
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	zagrodowa	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	MNJ	tereny mieszkaniowo-usługowe	441764	-	-	-	60	-	2	55220,6	110441,1	88352,9	84818,8	0	0	3534,1	0	0	0
	MR	tereny zabudowy zagrodowej	2938212	-	-	-	60	-	2	367276,5	734553,1	587642,4	0	0	587642,4	0	0	0	0
	MR, U	tereny zabudowy zagrodowej i usług	18229,7	-	-	-	60	-	2	2278,7	4557,4	1823,0	0	0	1750,1	72,9	0	0	0
	P	tereny przemysłu	338341,2	-	-	-	50*	-	1*	59209,7	59209,7	47367,8	0	0	0	0	0	47367,8	0
	PSB	tereny przemysłu, składów, budownictwa	6739,2	-	-	-	50*	-	1*	1179,4	1179,4	943,5	0	0	0	0	0	943,5	0
	RPU	tereny urządzeń usługowych rolnictwa	6758,0	-	-	-	50*	-	1*	1182,6	1182,6	946,1	0	0	0	946,1	0	0	0
	U	tereny usług	185151,0	-	-	-	50*	-	2*	32401,4	64802,9	51842,3	0	0	0	51842,3	0	0	0
	UH	tereny usług handlu	3908,7	-	-	-	50*	-	2*	684,0	1368,0	1094,4	0	0	0	1094,4	0	0	0
	UK	tereny usług kultury	6694,6	-	-	-	50*	-	2*	1171,5	2343,1	1874,5	0	0	0	1874,5	0	0	0
	UK, MNJ	tereny usług kultury i mieszkaniowo-usługowe	1224,5	-	-	-	50*	-	2*	214,3	428,6	342,9	329,1	0	0	13,7	0	0	0
	UO	tereny usług oświaty	4554,6	-	-	-	50*	-	2*	797,0	1594,1	1275,3	0	0	0	0	1275,3	0	0
	UR	tereny rzemiosła usługowego	99993,4	-	-	-	50*	-	2*	17498,8	34997,7	27998,2	0	0	0	27998,2	0	0	0
	ZR	tereny rekreacyjne	1549040,5	-	-	-	60	-	1*	193630,1	193630,1	154904,0	0	0	0	0	0	0	154904,0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej	48426,2	0,05	0,8	40	30	9	-	-	29055,7	23244,6	22314,8	0	0	929,8	0	0	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno	PU	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	47168,0	0,03	1,2	70	20	26	-	-	42451,2	33961,0	0	0	0	16980,5	0	16980,5	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel	MN/U	tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	86283,1	-	-	-	30	-	2	23727,8	47455,7	37964,6	36446,0	0	0	1518,6	0	0	0
	MR/MN/U	tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej	7390,9	-	-	-	30*	-	2*	2032,5	4065,0	3252,0	1561,0	0	1561,0	130,1	0	0	0
	P	tereny przemysłu	117259,0	-	-	-	20	9	2	38109,2	76218,4	60974,7	0	0	0	0	0	60974,7	0

Plan	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m^2]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m^2]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m^2]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m^2]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m^2]						
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	zagrodowa	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
	KS-U	tereny usług związanych z tranzytem samochodowym, turystyką samochodową i motoryzacją	19710,3	-	-	-	20*	-	1*	6405,8	6405,8	5124,7	0	0	0	5124,7	0	0	0
	KS-U/MN	tereny urządzeń transportu samochodowego i usług z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej	117732,0	-	-	-	20*	-	1*	38262,9	38262,9	30610,3	0	0	0	30610,3	0	0	0
	ZL-P	tereny zieleni leśno-parkowej i rekreacji	150835,8	-	-	-	70*	-	1	11312,7	11312,7	9050,1	0	0	0	9050,1	0	0	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w północno-wschodniej części miejscowości Kołbiel	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	135736,0	-	-	40	40	9,5	-	27147,2	54294,4	43435,5	43435,5	0	0	0	0	0	0
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kołbiel - działka nr 406/25	US	tereny sportu i rekreacji dla potrzeb szkół	39889,0	-	-	35	50	9	-	6980,6	13961,2	11168,9	0	0	0	0	11168,9	0	0
												SUMA	**188 905,2**	**0,0**	**590 953,5**	**151 720,3**	**12 444,2**	**126 266,4**	**154 904,0**

Źródło: opracowanie własne

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

Tabela 28. *Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.*

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2047 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m^2]	[m^2]	[m^2]	[m^2]	[m^2]
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	11 348,0	0	0	0,0	11 348,0
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	170 220,0	30 649,0	188 905,2	219 554,2	0 (-49 334,2)
Zabudowa zagrodowa	66 881,0	39 416,5	590953,5	630 370,0	0 (-563 489,0)
Zabudowa usługowa komercyjna	350 000,0	2 698,0	151 720,3	154 418,3	195 581,7
Zabudowa usługowa publiczna	768,0	959,5	12 444,2	13 403,7	0 (-12 635,7)
Zabudowa produkcyjna	1 000 000,0	5 684,6	126 266,4	131 951,0	868 049,0
Zabudowa rekreacji indywidualnej	11 037	16 677,4	154 904,0	171 581,4	0 (-160 544,4)

Źródło: opracowanie własne

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że zapotrzebowanie przekracza chłonność jedynie w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej komercyjnej oraz zabudowy produkcyjnej.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, usługową publiczną oraz rekreacji indywidualnej jest niższe niż wyliczona chłonność terenów. Taki stan rzeczy wynika z faktu, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają znaczne tereny pod te funkcje.

XII.4. Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji gminnej, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym „Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Kołbiel" i „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Kołbiel na lata 2017-2020".

Zgodnie z „Wykazem Przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kołbiel na lata 2017-2020" zakłada się rozbudowę oraz poprawę jakości obecnie istniejącej infrastruktury drogowej oraz technicznej, w tym budowę kanalizacji w miejscowości Rudno i Rudzienko, termomodernizację budynku szkoły podstawowej w Rudzienku wraz z montażem instalacji

fotowoltaicznej, budowę kolejnych etapów kompleksu sportowo-rekreacyjnego w miejscowości Kołbiel, przebudowę targowiska oraz dobudowę oświetlenia ulicznego.

Wg „Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Kołbiel na lata 2015-2020" środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy, poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-ściekowej, energetycznej oraz społecznej będą pochodziły ze środków własnych i w oparciu o zewnętrzne źródła finansowania o charakterze infrastrukturalnym, w zakresie projektów i opracowań oraz wsparcia i rozwoju jednostek podrzędnych gminie Kołbiel.

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

Tabela 29. *Wykaz dochodów i wydatków gminy Kołbiel w latach 2007-2017*

Rok	Dochody (zł)	Wydatki (zł)
2017	24 207 168,00	25 707 168,00
2016	24 207 168,00	25 707 168,00
2015	24 005 781,00	23 598 399,00
2014	24 640 448,18	24 476 865,18
2013	20 467 770,00	21 267 770,00
2012	20 276 736,00	20 776 736,00
2011	20 453 720,80	21 342 160,80
2010	17 882 109,00	18 982 109,00
2009	18 142 461,00	19 542 461,00
2008	16 895 267,00	16 695 267,00
2007	15 799 728,00	15 490 307,00

Źródło: budżet gminy Kołbiel w latach 2007-2017

Jednocześnie analizując budżet gminy Kołbiel da się zauważyć w ostatnich latach trend wzrostu dochodów gminy. Wieloletnia Prognoza Finansowa zakłada utrzymanie się w kolejnych latach dochodów bieżących gminy na w przybliżeniu stałym, stabilnym poziomie.

Tabela 30. *Wykaz szacowanych dochodów gminy Kołbiel w latach 2017-2020*

	Wyszczególnienie	J.m.	2017	2018	2019	2020
1	Dochody ogółem, z tego:	zł	31 680 079	33 406 482	34 074 612	34 756 101
1.1	Dochody bieżące	zł	31 567 579	33 306 482	34 074 612	34 756 101
1.2	Dochody majątkowe	zł	112 500	100 000	0	0

Źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Kołbiel na lata 2017-2020", załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Nr XXV/179/2017 z dnia 31 marca 2017 r.

Odnośnie wydatków gminy Kołbiel Wieloletnia Prognoza Finansowa zakłada ich wzrost w kolejnych latach w porównaniu do obecnej wysokości. Jednakże prognozowany wzrost wydatków jest niższy w stosunku do prognozowanego wzrostu dochodów.

Tabela 31. *Wykaz szacowanych wydatków gminy Kołbiel w latach 2017-2020*

	Treść	J.m.	2017	2018	2019	2020
1	Wydatki ogółem	zł	32 264 791	32 632 026	33 463 479	34 256 101
1.1	Wydatki bieżące	zł	27 083 395	27 862 486	28 419 736	28 988 134
1.2	Wydatki majątkowe	zł	5 181 396	4 769 540	5 043 743	52 67 967

Źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Kołbiel na lata 2017-2020"

Analizując stan dochodów i wydatków gminy oraz prognozowany wskaźnik zadłużenia należy stwierdzić, że prognozowany na kolejne lata wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Wynika z tego, że gmina w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 32. *Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia gminy Kołbiel w latach 2017-2020*

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach
2017	%	2,97	19,92
2018	%	2,53	16,64
2019	%	1,99	15,79
2020	%	1,61	15,78

Źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Kołbiel na lata 2017-2020"

Z przeprowadzonej analizy wynika, że sytuacja finansowa gminy jest stabilna, a gmina Kołbiel posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej. Obecnie cały obszar gminy Kołbiel pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie planami miejscowymi całej gminy ułatwia prowadzenie polityki przestrzennej, przyczynia się do ochrony powiązań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie gminy oraz zapobiega niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy, co pociąga za sobą znaczne koszty związane z rozbudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

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

Z przyrostem zainwestowanych terenów na obszarze gminy związany jest m.in. wzrost płaconego podatku od nieruchomości, co warunkuje dalsze możliwości rozwoju, pozwalając na finansowanie inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ze względów środowiskowych i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie

istniejącej zabudowy o nowe zwarte kompleksy terenów budowlanych, wykorzystujące istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną.

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

XII.5. Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne gminy Kołbiel, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z lokalizacją nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Gmina posiada rozwiniętą sieć wodociągową (blisko 100% wskaźnik zwodociągowania), wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się jedynie z jej rozbudową o dodatkowe odcinki w terenach dotychczas niezabudowanych.

W planach miejscowych obowiązujących na terenie gminy Kołbiel wyznaczono tereny zabudowy zlokalizowane w oddali od obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszary takie najczęściej są pozbawione uzbrojenia terenu, a dojazd do nich prowadzi nieutwardzonymi drogami polnymi. W związku z powyższym gmina Kołbiel będzie musiała ponieść w przyszłości koszty doprowadzenia do takich terenów dróg publicznych spełniających wymagania techniczne. Na potrzeby opracowania założono, że gmina poniesie koszt budowy szkieletu sieci infrastruktury, tzn. właściciele nieruchomości poniosą koszty powstania dróg wewnętrznych. Łączna długość potrzebnych dróg publicznych to około 6 km. Koszt powstania dróg o takiej długości to około 9,4 mln złotych przy założeniu ceny 1565 zł za metr bieżący drogi[4]. Podczas budowy powyższych dróg zostanie wzdłuż nich położona sieć wodociągowa o tej samej długości. Budowa sieci wodociągowej pochłonie kolejne 1,58 mln złotych przy założeniu ceny 264 złote za metr bieżący sieci wodociągowej[5]. Prace nad zbudowaniem powyższego uzbrojenia będą postępować etapami i będą rozłożone na wiele lat. Biorąc pod uwagę bardzo dobrą sytuację finansową gminy oraz możliwość finansowania inwestycji dodatkowymi kredytami wydatki związane z realizacją nowej zabudowy nie będą stanowiły problemu dla budżetu gminy.

W gminie Kołbiel występują duże dysproporcje pomiędzy współczynnikiem zwodociągowania, a skanalizowania. 27 wsi nie jest wcale podłączone do systemu kanalizacji. W tych miejscowościach odprowadzanie ścieków opiera się na wykorzystaniu szamb szczelnych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Budowa sieci kanalizacyjnej postępuje etapami. Obecnie istnieją projekty budowy kanalizacji w miejscowościach Rudno oraz Rudzienko. Oba projekty są wpisane do Wykazu Przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kołbiel na lata 2017-2020 i zgodnie z powyższym dokumentem mają już zapewnione finansowanie. Kolejne etapy budowy kanalizacji będą realizowane w miarę potrzeb w miejscowościach, gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione (gęsta

---

[4] *zgodnie z Biuletynem cen obiektów budowlanych część II – obiekty inżynieryjne*
[5] *ibidem*

istniejąca zabudowa). W związku z tym koszty budowy kolejnych etapów kanalizacji nie będą związane z realizacją nowej zabudowy, ponieważ wobec małego wskaźnika skanalizowania gminy, jako priorytetowe i wskazane do skanalizowania są obszary o już istniejącej zwartej zabudowie. Skanalizowanie nowo wyznaczonych terenów zabudowy będzie zależne od tempa zabudowywania nowo wyznaczonych terenów budowlanych.

W przypadku realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej nie przewiduje się konieczności realizacji zadań własnych. Wynika to z faktu, iż obszary te są zaopatrzone w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg. Na etapie tworzenia prognoz skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych przeanalizowane zostały potrzeby inwestycyjne gminy, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z wyznaczaniem terenów nowej zabudowy. Wskazano w nich zakres prac, związanych z tworzeniem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W perspektywie do roku 2047 w gminie Kołbiel powstanie konieczność zapewnienia dodatkowych obiektów socjalnych (żłobek, przedszkole, przychodnia zdrowia) mających na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych gminy, władze gminy zdecydują czy obiekty powstaną jako nowe budynki czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. W związku z tym nie ma możliwości podania szacunkowych kosztów powstania wymienionych obiektów.

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

XII.6. Podsumowanie

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usług komercyjnych oraz na zabudowę produkcyjną, wyrażone w powierzchni użytkowej przekracza wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach.

Spełnienie warunku wystąpienia nadwyżki zapotrzebowania nad chłonnością terenów nie jest jednak wystarczające do możliwości wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy nowych terenów o danej funkcji zabudowy, jeżeli w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (wskutek dokonania zmian już po uchwaleniu planów miejscowych) wyliczona nadwyżka zapotrzebowania na zabudowę danej funkcji została już rozdysponowana.

Z wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością w zakresie zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wynosząca 11 348,0 m^2 powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że średnia powierzchnia mieszkania będzie wynosić 96,8 m^2, a budynki wielorodzinne zostaną zrealizowane jako mające średnio 20 lokali mieszkalnych na działkach o średniej powierzchni 2500 m^2, wyliczone wartości pozwalają na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni około 1,8 ha. Jednak po porównaniu obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel oszacowano, że istnieje możliwość dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni około 1,3 ha.

W przypadku zabudowy produkcyjnej nadwyżka zapotrzebowania na tę funkcję nad chłonnością terenów wynosi 868 049,0 m^2 powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej stanowi 80% powierzchni całkowitej budynku, a budynek będzie miał 1 kondygnację i współczynnik powierzchni zabudowy działki będzie równy 60%, wyliczone wartości pozwalają na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy produkcyjnej o powierzchni około 65,1 ha. Jednak po porównaniu obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel oszacowano, że istnieje możliwość dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel terenów zabudowy produkcyjnej o powierzchni około 53,5 ha.

Zapotrzebowanie na zabudowę usług komercyjnych jest większe niż chłonność o 195 581,7 m^2 powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej stanowi 80% powierzchni całkowitej budynku, a budynek będzie miał 1 kondygnację i współczynnik powierzchni zabudowy działki będzie równy 60%, wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy usług komercyjnych o powierzchni około 40,7 ha. Jednak po porównaniu obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel oszacowano, że istnieje możliwość dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel terenów zabudowy usług komercyjnych o powierzchni około 29,9 ha.

Zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXVI/195/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 19 maja 2017 r., wyznaczono już ok. 5,1 ha nowej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, wykorzystując częściowo opisane powyżej, możliwe do dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, tereny zabudowy produkcyjnej i usług komercyjnych.

Zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów o powierzchni ok. 17,2 ha w rejonie miejscowości Rudzienko oraz ok. 3,4 ha w rejonie miejscowości Nowa Wieś (wyznaczono ok. 3,4 ha terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, jednak w obowiązującym studium na terenie opracowania wyznaczone jest już ok. 1,3 ha terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług) i ok. 0,7 ha terenów zabudowy usługowej. W związku z powyższym, ustalenia niniejszej zmiany studium są zgodne z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ wprowadzają ok. 19,95 ha nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz ok. 0,05 ha nowych terenów zabudowy usługowej. Po wprowadzeniu ustaleń niniejszej zmiany studium, zgodnie z bilansem pozostanie możliwość wyznaczenia w studium ok. 14,2 ha nowej zabudowy produkcyjnej i ok. 10,5 ha nowej zabudowy usług komercyjnych.

Obowiązujące dotychczas studium poza terenami zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) wyznaczało na obszarze zmiany studium ok. 0,7 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MNR) oraz na pozostałym obszarze tereny rolnicze (R). Niniejszą zmianą studium wprowadzono ok. 1,3 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MNR), czyli o ok. 0,6 ha więcej niż w

dotychczas obowiązującym studium. Według bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynika iż nie ma możliwości zlokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gdyż istnieje nadwyżka chłonności nad zapotrzebowaniem. Granice nowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MNR) zostały wyznaczone zgodnie ze stanem faktycznym, na obszarze gdzie występuje obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Wyznaczony teren MNR sąsiaduje z terenami oznaczonymi symbolem MNR i MNU, dlatego niniejsza zmiana nie zaburzy ładu przestrzennego w sąsiedztwie i będzie stanowić kontynuację terenów wyznaczonych w dotychczas obowiązującym studium. Wprowadzenie niniejszą zmianą nowych terenów oznaczonych MNR wynika z korekty dotychczasowych granic terenów według istniejącego zagospodarowania.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

XIII. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY KOŁBIEL

Uznaje się, że generalnym celem polityki rozwojowej gminy jest: **„maksymalizacja poziomu rozwoju gospodarczego z jednoczesnym podnoszeniem standardu warunków życia mieszkańców gminy przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju”.**

Wyżej określony cel nadrzędny będzie realizowany w oparciu o cele strategiczne obejmujące:

a) w zakresie polityki przestrzennej – tworzenia ładu przestrzennego poprzez segregację funkcji konfliktowych i tworzenie zespołów komplementarnych funkcji, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej oraz systemu komunikacyjnego, tworzenie systemu terenów otwartych we współpracy z sąsiednimi gminami oraz instytucjami zarządzającymi obszarami chronionymi,

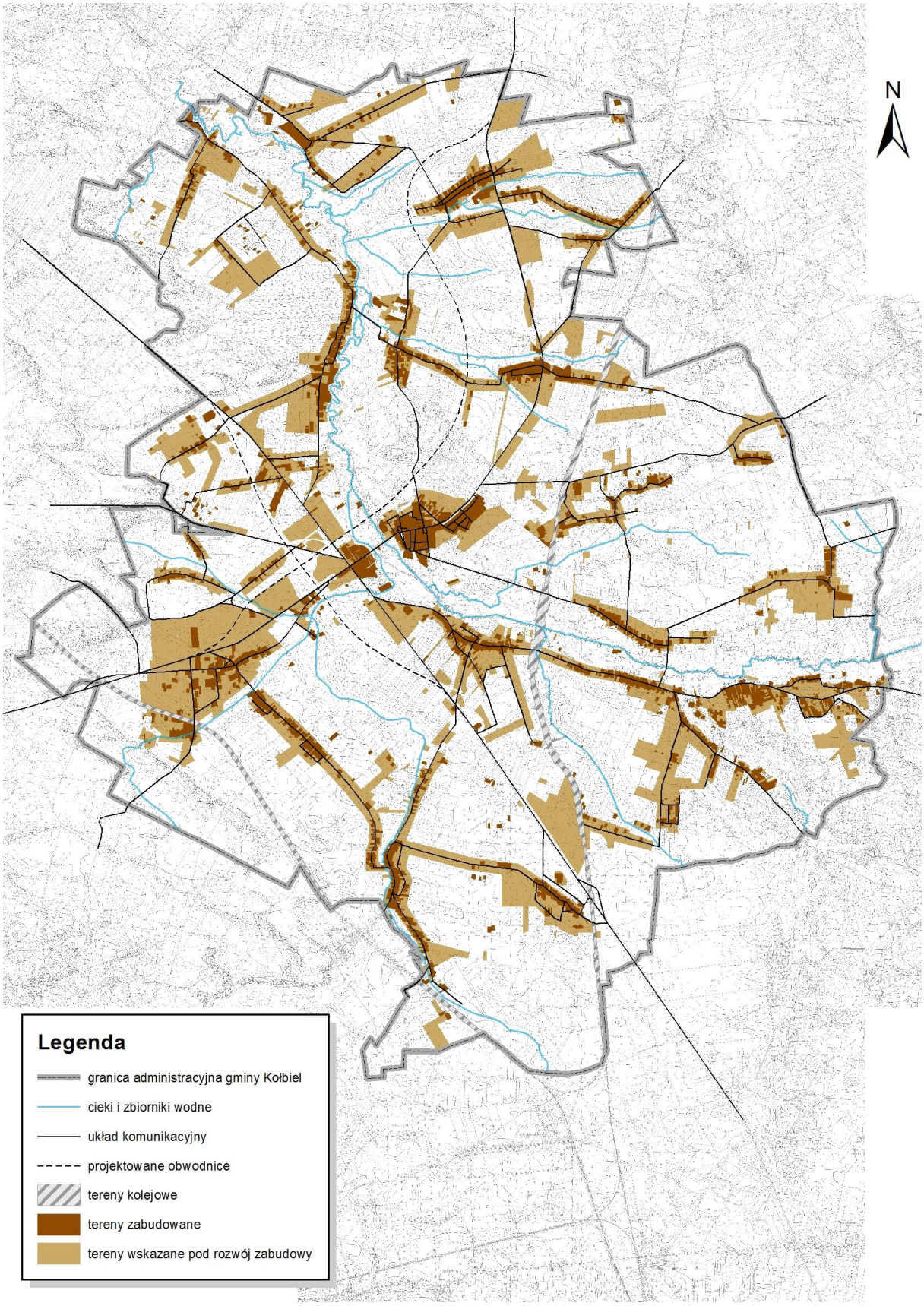
b) w zakresie polityki gospodarczej – wzmocnienie pozycji gminy w strukturze funkcjonalnej regionu oraz w obszarze o największych wpływach aglomeracji warszawskiej, pozyskiwanie inwestorów strategicznych przy jednoczesnym wspieraniu małych firm, rozwój lokalnej przedsiębiorczości oraz lokalnego rynku pracy,

c) w zakresie polityki ekologicznej – dalsza systematyczna poprawa warunków środowiska służących zdrowiu mieszkańców, ochrona zasobów przyrodniczych i więzi ekologicznych, wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych gminy dla rozwoju nowych funkcji, zwłaszcza obsługi turystyki, rekreacji oraz rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej.

Powyższy cel zbieżny jest z ogólną wizją rozwoju województwa mazowieckiego, określoną zarówno w cytowanym uprzednio „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego” oraz aktualnymi poglądami na kierunki rozwoju gminy zawartymi w Planie rozwoju lokalnego gminy Kołbiel. W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju gminy i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel i przyjęty nadrzędny cel rozwoju stanowią podstawę do sformułowania kierunków kształtowania struktury przestrzennej gminy, w ramach których opracowano podział obszaru gminy na tereny o różnych funkcjach, ze wskazaniem głównych kierunków i wskaźników ich zagospodarowania. Możliwości inwestycyjne zawarte w studium, przy dotychczasowej średniej ilości wydawanych pozwoleń na budowę w stosunku rocznym zapewniają rezerwy budowlane dla gminy Kołbiel na ok. 170 lat. Uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych jest przede wszystkim zależne od realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rysunek 19. *Kierunki rozwoju terenów budowlanych.*



Źródło: opracowanie własne.

Określony nadrzędny cel rozwoju gminy Kołbiel powinien być realizowany poprzez następujące działania w zakresie polityki przestrzennej:

- <u>w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:</u>
  - planowanie i realizowanie zabudowy na terenie gminy z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska (m.in.: w zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych, emisji pyłów i gazów do powietrza, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem) oraz z uwzględnieniem form ochrony przyrody występujących w granicach administracyjnych gminy,
  - zagospodarowanie terenów nad rzeką Świder w celu ich udostępnienia dla turystów i lokalnej społeczności, przy utrzymaniu jej funkcji jako głównego korytarza ekologicznego,
  - utrzymanie naturalnych ciągów ekologicznych wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych oraz uzupełnianie ciągów komunikacyjnych zielenią uliczną,
  - ochrona połączeń pomiędzy obszarami o znaczącej funkcji środowiskowej,
  - nie dopuszczanie do lokalizowania w najbliższym otoczeniu terenów i obiektów o największych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych wszelkich form użytkowania terenu zagrażających równowadze środowiska,
  - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- <u>w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:</u>
  - ochrona cennych obiektów i obszarów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków,
  - wykorzystanie walorów kulturowych gminy w celu rozwoju turystyki,
  - ochrona ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych oraz zachowanie historycznych relacji przestrzennych,
  - zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu – eksponowanie walorów kulturowych gminy w połączeniu z walorami krajobrazowymi;
- <u>w zakresie rozwoju komunikacji:</u>
  - nowy przebieg drogi krajowej nr 17 w klasie drogi ekspresowej (S17) oraz drogi krajowej nr 50 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - reorganizacja układu komunikacyjnego polegająca na wyprowadzeniu ruchu tranzytowego i transportu ciężkiego z miejscowości Kołbiel projektowaną obwodnicą w ciągu drogi krajowej nr 50 oraz budowa w nowej lokalizacji bezkolizyjnego węzła na skrzyżowaniu dróg krajowych, co pozwoli na zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnych dla mieszkańców gminy,
  - budowa i modernizacja sieci dróg lokalnych;
- <u>w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:</u>
  - pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną w terenach istniejącej zabudowy, przygotowanie terenów pod nowe inwestycje poprzez kompleksowe uzbrojenie terenu,
  - zasada równoległej realizacji zabudowy z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną,

- poprawa stanu istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa, z zachowaniem niezawodności dostępu do poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
- zapewnienie dostępu do mediów, w celu poprawy warunków życia mieszkańców;

▪ <u>w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy:</u>

- wykorzystanie położenia i funkcji gminy w strukturze osadniczej województwa, różnorodnych związków zewnętrznych oraz terytorialnych warunków rozwoju dla podnoszenia jej atrakcyjności jako obszaru korzystnego do inwestowania,
- uzyskanie przestrzennej ciągłości terenów zurbanizowanych i terenów otwartych przy uwzględnieniu zasady eliminacji rozpraszania zabudowy, wykorzystanie terenów już zainwestowanych i uzbrojonych oraz maksymalnego zachowania terenów otwartych spełniających funkcję ekologiczną, przestrzenno-kompozycyjną i funkcjonalną,
- uzyskiwanie coraz wyższej sprawności funkcjonowania struktur przestrzennych poprzez korektę układu komunikacyjnego oraz podnoszenie stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- lokowanie zabudowy zagrodowej w zespołach, oddzielnie od zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- dążenie do przeniesienia funkcji uciążliwych poza zespoły zabudowy mieszkaniowej, w tym m.in. rozdzielenie funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej,
- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z istniejącą zabudową,
- przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe – wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizacja), modernizację dróg i dostosowanie ich do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
- wykorzystanie położenia gminy w stosunku do układu dróg międzyregionalnych i regionalnych (droga ekspresowa S17, droga główna ruchu przyspieszonego nr 50) dla aktywizacji gospodarczej terenów gminy,
- stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, przygotowanie bazy terenowej pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą.
- wspieranie modernizacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych, szczególnie tych zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej nr 50 oraz przy rynku w Kołbieli,
- tworzenie warunków dla rozwoju handlu, gastronomii i rzemiosła, poprzez dopuszczenie lokalizacji usług niekolidujących z zabudową mieszkaniową w terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- rozwój funkcji usługowych przede wszystkim na terenie centrum gminnego zlokalizowanego w miejscowości Kołbiel.

Głównymi elementami mającymi wpływ na strukturę przestrzenną gminy, pełniącymi rolę w porządkowaniu struktury funkcjonalnej i ważnymi z punktu widzenia jej rozwoju, są aktywizacja gospodarcza, rozwój turystyki oraz obszar centrum gminnego zlokalizowany na terenie miejscowości Kołbiel.

Obszar centrum gminnego w Kołbieli wyodrębniony został w miejscu istniejącej i projektowanej koncentracji usług. Jest on również związany z koncentracją funkcji publicznych, które kreują obszary stające się miejscem kontaktów mieszkańców. Centrum gminne stanowi obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych. Dla identyfikacji przestrzennej centrum gminy w strukturze przestrzennej gminy istotne jest:

- ukształtowanie terenów publicznych w obrębie wskazanego centrum (m.in.: miejsc postojowych, terenów zieleni urządzonej),
- lokalizowanie na jego obszarze funkcji sprzyjających integracji społecznej, zwłaszcza z zakresu administracji publicznej, handlu, kultury, oświaty,
- uzupełnianie centrum zabudową wielofunkcyjną (usługową i mieszkaniową),
- kształtowanie zabudowy centrum gminy w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą rangę miejsca, m.in. poprzez wprowadzanie wysokiego standardu rozwiązań architektonicznych, technicznych i materiałowych,
- zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej,
- niedopuszczenie do degradacji otaczających tereny publiczne obiektów,
- uporządkowanie informacji wizualnej (reklam i szyldów),
- wyposażenie w elementy małej architektury,
- tworzenie warunków komfortu przebywania,
- tworzenie warunków pieszej dostępności.

Aktywizacja gospodarcza stanowi szansę dla lokalizacji inwestycji i przedsięwzięć wpływających znacząco na rozwój ekonomiczny gminy. Będzie się ona koncentrować głównie w wyznaczonych na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) terenach produkcji, składów, magazynów i usług. Tereny koncentracji działalności gospodarczej zostały wyznaczone w sąsiedztwie dróg krajowych nr 17 i nr 50 w miejscowościach Kołbiel, Stara Wieś Druga, Człekówka. Tu powinna nastąpić intensyfikacja działalności gospodarczej, wspierana przez władze gminy m.in. poprzez przygotowanie oferty dla inwestorów w zakresie terenów rozwojowych przeznaczonych pod funkcje usługowe i produkcyjne, tworzenie warunków dla rozwoju nowych rodzajów działalności produkcyjnej i usługowej – przygotowanie uzbrojonych terenów, uwzględnionych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, nadających się do zainwestowania. Przy dążeniu do wytworzenia „strefy przemysłowej", gromadzącej zakłady mogące negatywnie oddziaływać na środowisko, należy jednak pamiętać, że procesy technologiczne związane z działalnością produkcyjną nie mogą skutkować degradacją walorów naturalnych obszaru. Dlatego ważne jest wzbogacanie struktury biologicznej tych obszarów poprzez wprowadzanie zieleni izolacyjnej.

Rozwój turystyki przewidziany został w oparciu o walory przyrodnicze i kulturowe gminy. Potencjał środowiska przyrodniczego oraz zasoby kulturowe, jakimi dysponuje gmina, predysponują ją do wprowadzania form zagospodarowania związanych przede wszystkim z turystyką krajoznawczą, wypoczynkiem świątecznym i weekendowym, agroturystyką. Jako tereny o wysokich walorach turystyczno-rekreacyjnych wskazuje się obszary sołectw: Radachówka, Sufczyn, Głupianka, Siwianka, Sępochów. Są to sołectwa najbardziej atrakcyjne krajobrazowo, w których proponuje się rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej. Przede wszystkim w tych miejscowościach należy dążyć do

nasycenia usługami o funkcjach rekreacyjnych i turystycznych w ramach wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Rozwój turystyki powinien następować m. in. poprzez wspieranie i rozwój turystyki krajoznawczej, świątecznej i weekendowej oraz agroturystyki.

XIV. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW

W części graficznej studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego), stanowiącej załącznik nr 3 do studium, wskazane zostały główne kategorie terenów, które zostały rozróżnione ze względu na funkcję, zasady zagospodarowania oraz możliwości ich przekształceń. Granice terenów przedstawione na załączniku nr 3 do studium oraz wskaźniki podane w części tekstowej, należy traktować jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ostateczny przebieg granic terenów i wielkość wskaźników zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wskazana w studium funkcja i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określają podstawowy kierunek przeznaczenia terenu. Przypisanemu kierunkowi należy przyporządkować inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne kierunki przeznaczenia, o ile wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nimi harmonijnie współistnieć.

W celu tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznaczone zostają następujące tereny:

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder;

MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;

MR1 - tereny zabudowy zagrodowej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder;

ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;

ML1 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder;

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

U – tereny zabudowy usługowej;

U1 – tereny zabudowy usługowej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder;

UP – tereny usług społecznych;

US – tereny usług sportu i rekreacji;

US1 – tereny usług sportu i rekreacji objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder;

PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;

***P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;*

RU – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych;

PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin;

IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

KS – tereny obsługi komunikacji;

KK – tereny kolejowe;

ZC – tereny cmentarzy;

ZCp – tereny cmentarzy projektowanych;

ZCz – tereny cmentarzy zamkniętych;

ZP – tereny zieleni urządzonej;

ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych;

R – tereny rolnicze;

R1 – tereny rolnicze objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder;

Zn – tereny zieleni nieurządzonej;

Zn1 – tereny zieleni nieurządzonej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder;

Zn2 – tereny zieleni nieurządzonej objęte ochroną przyrody związaną z Bagnami Celestynowskimi;

ZL – tereny lasów;

ZL1 – tereny lasów objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder;

ZL2 – tereny lasów objęte ochroną przyrody związaną z Bagnami Celestynowskimi;

WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Dla powyższych terenów określa się podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia, standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z uwzględnieniem wskazań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami dla obszarów i obiektów objętych

ochroną prawną,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych, usługowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej.

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
  - w terenach MN położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych, usługowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 40% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 1000 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
  - zieleń urządzona,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
  - w terenach MN1 położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 1000 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zabudowa zagrodowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
  - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
  - w terenach MNR położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych, usługowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla zabudowy zagrodowej, do 16 m dla obiektów gospodarczych i inwentarskich – określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy), których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej dla zabudowy

mieszkaniowej, 40% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i usługowej,
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1500 m² dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

MR1 – tereny zabudowy zagrodowej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa zagrodowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa związana z rolnictwem,
  - zieleń urządzona,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
  - w terenach MR1 położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 12 m dla zabudowy zagrodowej, do 16 m dla obiektów gospodarczych i inwentarskich – określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy), których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 1500 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa rekreacji indywidualnej.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na

danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- w terenach ML położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy do 8 m,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 500 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

ML1 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa rekreacji indywidualnej.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zieleń urządzona,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
  - w terenach ML1 położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 8 m,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 500 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
  - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z uwzględnieniem wskazań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną,
  - w terenach MNU położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych, usługowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla zabudowy usługowej,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 1000 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

U – tereny zabudowy usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa,
  - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
  - obiekty małej architektury,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej~~.~~,
  - w granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., w granicy terenu zabudowy usługowej, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrowni fotowoltaicznych, a także lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i

użytkowaniu terenu, musi zmieścić się w granicach wyznaczonego terenu.

- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z uwzględnieniem wskazań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną,
  - w terenach U położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej.

U1 – tereny zabudowy usługowej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
  - obiekty małej architektury,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
  - ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej.

UP – tereny usług społecznych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa,
- urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw itp.,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

▪ Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z uwzględnieniem wskazań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną,
- w terenach UP położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- maksymalna wysokość zabudowy do 16 m, dopuszcza się budowę wyższych obiektów w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej.

US – tereny usług sportu i rekreacji

▪ Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.),
- budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej.

▪ Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- zabudowa usługowa jako towarzysząca usługom sportu i rekreacji, w tym m.in. handel detaliczny, gastronomia, usługi kultury,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

▪ Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy

niezbędnych miejsc parkingowych,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej.

US1 – tereny usług sportu i rekreacji objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych).
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty małej architektury,
  - zieleń urządzona,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - w terenach US1 położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% działki budowlanej.

PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
  - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zieleń urządzona i izolacyjna,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
  - w terenach PU położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 26 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
  - przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami

zagospodarowania w obszarach PU.

P – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym.*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń,*
  - *drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,*
  - *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,*
  - w granicach terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrowni fotowoltaicznych, a także lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, musi zmieścić się w granicach wyznaczonych terenów.
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,*
  - *ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 26 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,*
  - *dowolne formy dachów,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej.*

RU – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
  - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa zagrodowa,
  - zieleń urządzona i izolacyjna,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
  - ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy

niezbędnych miejsc parkingowych,
- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m dla zabudowy zagrodowej i usługowej, do 16 m dla obiektów gospodarczych i inwentarskich – określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy), których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
- przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach RU.

PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - powierzchniowa eksploatacja kopalin.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - zieleń urządzona i izolacyjna,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin,
  - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
  - przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PG,
  - wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalin w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków, gospodarką odpadami, ciepłownictwem.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - zieleń urządzona i izolacyjna,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,

- w terenach IT położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- możliwość rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

KS – tereny obsługi komunikacji

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - parkingi, stacje paliw.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - zieleń urządzona i izolacyjna,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej.

KK – tereny kolejowe

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - parkingi,
  - zieleń urządzona i izolacyjna,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium.

ZC – tereny cmentarzy

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - cmentarz wraz z usługami kultu religijnego.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze),
  - kaplica,
  - obiekty małej architektury,
  - parkingi,
  - zieleń urządzona,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
- dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną wskazania i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- w terenach ZC położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej.

ZCp – tereny cmentarzy projektowanych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - cmentarz wraz z usługami kultu religijnego.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze),
  - kaplica,
  - obiekty małej architektury,
  - parkingi,
  - zieleń urządzona,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej.

ZCz – tereny cmentarzy zamkniętych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - cmentarz zamknięty wraz z usługami kultu religijnego.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty małej architektury,
  - zieleń urządzona,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną wskazania i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - w terenach ZCz położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,

- powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej.

ZP – tereny zieleni urządzonej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zieleń parkowa, skwery, ogrody,
  - wody płynące i zbiorniki wodne,
  - w zespołach pałacowo-parkowych w Kołbieli i Rudnie oraz dworsko-parkowych w Rudzienku, Dobrzyńcu, Sufczynie i Hucie Radachowskiej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, w tym usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, kultury.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty małej architektury,
  - zieleń nieurządzona i urządzona,
  - urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw itp.,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z uwzględnieniem wskazań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną,
  - w terenach ZP położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% terenu,
  - dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni jako nieurządzonej,
  - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zorganizowane ogrody działkowe.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty małej architektury,
  - zieleń nieurządzona i urządzona,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,

- w terenach ZD położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- utrzymanie dominacji terenów otwartych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% terenu,
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

R – tereny rolnicze

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty małej architektury,
  - budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych i służące wyłącznie produkcji rolniczej,
  - zieleń urządzona,
  - drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w terenach i na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - w terenach R położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - regulacja granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej,
  - wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnianiem gatunków rodzimych,
  - poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.).

R1 – tereny rolnicze objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,

- utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z możliwością przebudowy i remontu,
- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy na zasadach określonych dla terenów MR1,
- w terenach R1 położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- regulacja granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej,
- wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnianiem gatunków rodzimych,
- poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.).

Zn – tereny zieleni nieurządzonej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zieleń łęgowa, przywodna,
  - użytki rolne, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty małej architektury,
  - drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w terenach i na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - w terenach Zn położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
  - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
  - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
  - utrzymanie terenów rolniczych,
  - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

Zn1 – tereny zieleni nieurządzonej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zieleń łęgowa, przywodna, łąki, zadrzewienia.

- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla rezerwatu przyrody „Świder", obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra", Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z możliwością przebudowy i remontu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
  - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
  - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
  - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

Zn2 – tereny zieleni nieurządzonej objęte ochroną przyrody związaną z Bagnami Celestynowskimi

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - torfowiska przejściowe i trzęsawiska.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla obszaru Natura 2000 „Bagna Celestynowskie", Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
  - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
  - utrzymanie naturalnej otuliny torfowisk (tereny leśne),
  - zakaz zabudowy, w tym budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, za wyjątkiem drewnianych kładek umożliwiających ruch pieszy po torfowiskach,
  - zakaz zalesiania i odwadniania,
  - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

ZL – tereny lasów

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - lasy.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zieleń nieurządzona i urządzona, zadrzewienia,
  - drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,

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

ZL1 – tereny lasów objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - lasy.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zieleń nieurządzona, zadrzewienia.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla rezerwatu przyrody „Świder", obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra", Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z możliwością przebudowy i remontu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy;
  - gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo-leśne sporządzane przez właściwe służby,
  - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

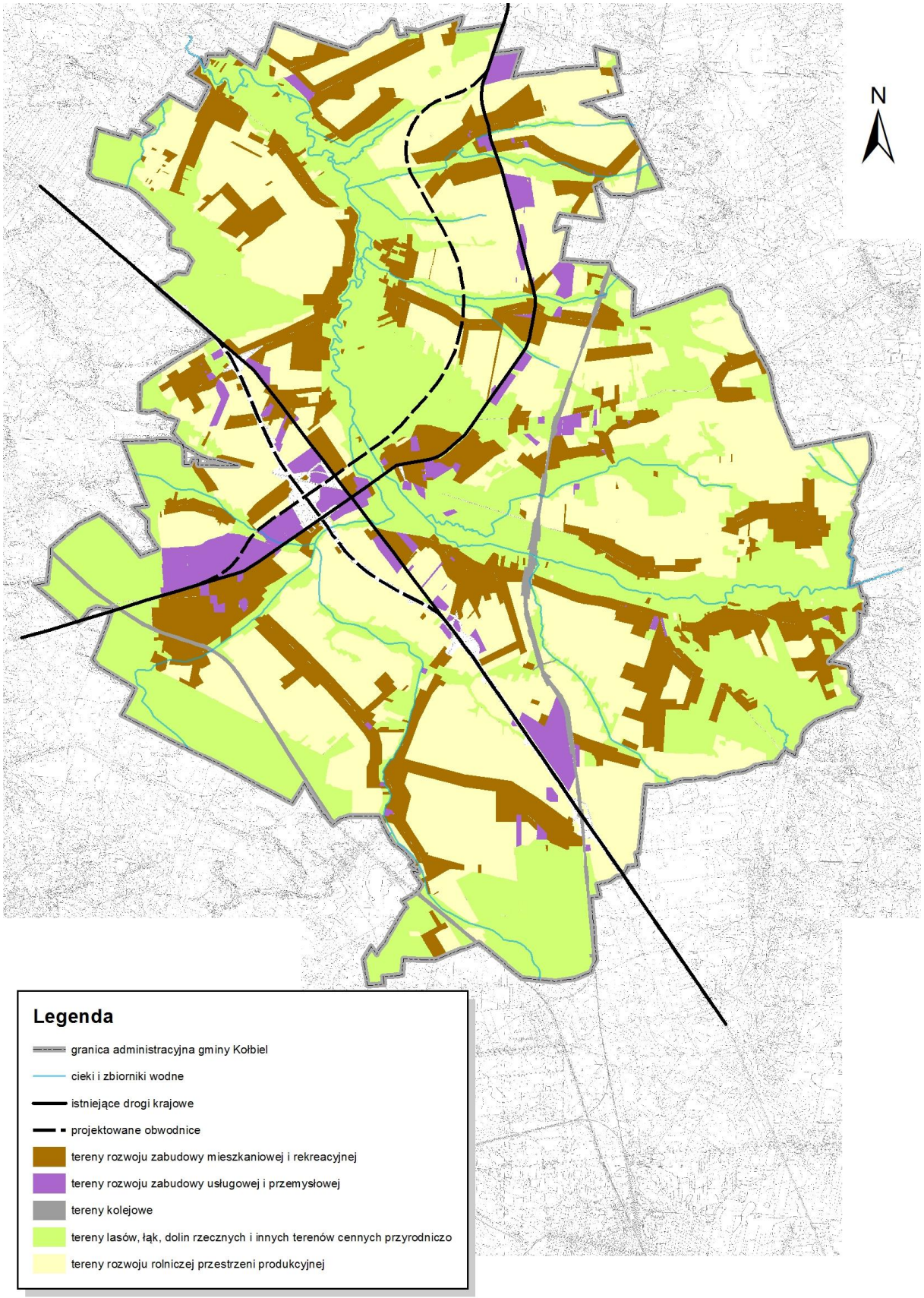
ZL2 – tereny lasów objęte ochroną przyrody związaną z Bagnami Celestynowskimi

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - lasy.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zieleń nieurządzona, zadrzewienia.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla obszaru Natura 2000 „Bagna Celestynowskie", Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z możliwością przebudowy i remontu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych i torfowiskowych, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy;
  - gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo-leśne sporządzane przez właściwe służby,
  - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zieleń nieurządzona.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - nakaz uwzględniania przepisów odrębnych obowiązujących dla form ochrony przyrody, wskazanych w rozdziale XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu, występujących na danym terenie zgodnie z rysunkiem studium,
  - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
  - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

Rysunek 20. *Uproszczone kierunki kształtowania struktury przestrzennej gminy.*



Źródło: opracowanie własne.

XV. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Do terenów, które powinny być wyłączone spod zabudowy należy zaliczyć:

- tereny lasów, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem ZL, ZL1, ZL2,
- tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem Zn1, Zn2,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem WS,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w rozdziale XXVI).

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie środowiska bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego, zgodnie z ustaleniami w zakresie podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia oraz przepisami odrębnymi.

Poza terenami wyłączonymi spod zabudowy, ograniczeniom w lokalizowaniu zabudowy podlegają ponadto tereny rolnicze, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem R, R1, w tym tereny występowania gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych (I-III), zgodnie z ustaleniami w zakresie podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia oraz przepisami odrębnymi.

Ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy mogą wynikać także z ustanowienia na podstawie przepisów odrębnych stref ograniczonego użytkowania wzdłuż ciągów komunikacyjnych, stref technicznych wokół linii elektroenergetycznych, gazociągów wysokiego ciśnienia, stref sanitarnych wokół cmentarzy.

XVI. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje naczelną zasadę, że podstawą działań w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania jest ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, czyli gospodarowanie w harmonii z przyrodą, tj. z zachowaniem zasad i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

Aby osiągnąć postawiony cel nadrzędny należy dążyć do poprawy jakości środowiska przyrodniczego w terenach o najwyższym stopniu rozwoju procesów urbanizacyjnych oraz terenach o zdegradowanych walorach przyrodniczych. Natomiast w terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy maksymalnie ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się <u>główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy</u>:

- w trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy chronić przed zabudową i antropopresją system przyrodniczy gminy, obejmujący obszary z biocenozami o charakterze naturalnym pełniące funkcje korytarzy ekologicznych oraz węzłów ekologicznych,

- utrzymanie różnorodności biologicznej,
- kształtowanie powiazań (luk w zabudowie) umożliwiających komunikowanie się biocenoz,
- ochrona doliny rzeki Świder oraz fragmentu kompleksu Lasów Celestynowskich, zlokalizowanych w granicach gminy Kołbiel, będących głównym elementem systemu powiązań ekologicznych na terenie gminy, zapewniających łączność z terenami o znacznej bioróżnorodności położonymi w jej otoczeniu,
- ochrona lasów jako istotnych elementów w systemie powiązań ekologicznych,
- ochrona powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych oraz ich jakości,
- kształtowanie struktury przyrodniczej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, umożliwiające zachowanie istniejących zasobów biocenoz o charakterze naturalnym i wykształcenie się nowych,
- ochrona zabytkowych parków poprzez zakaz dokonywania zmian naruszających układ przestrzenny parku, zakaz wykonywania robót szkodliwych dla parku, realizację niezbędnej pielęgnacji roślinności i urządzeń parkowych,
- zmniejszenie antropopresji poprzez rozbudowę zbiorczego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, zapewnienie dostępu do paliw niskoemisyjnych, modernizację dróg (oczyszczanie wód opadowych z koron dróg), zmniejszenie wodochłonności, energochłonności, materiałochłonności gospodarki oraz sektora komunalnego,
- dążenie do racjonalnego użytkowania zasobów naturalnych.

Krajobraz przyrodniczy i przyrodniczo – kulturowy podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody. Z dziesięciu możliwych form ochrony przyrody na terenie gminy Kołbiel występują: obszary Natura 2000, rezerwat przyrody, park krajobrazowy wraz z otuliną, obszar chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody.

Obszary Natura 2000: „Bagna Celestynowskie", „Dolina Środkowego Świdra"

Sieć obszarów Natura 2000 obejmuje obszary specjalnej ochrony ptaków oraz specjalne obszary ochrony siedlisk, a dla zachowania ich spójności ważne jest także utrzymywanie korytarzy ekologicznych łączących te obszary. Są one chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przyrody. W granicach gminy Kołbiel zlokalizowane są dwa specjalne obszary ochrony siedlisk: PLH 140022 „Bagna Celestynowskie", PLH 140025 „Dolina Środkowego Świdra". Przedmiotem ochrony na obszarze „Bagna Celestynowskie" są dwa typy siedlisk przyrodniczych (torfowiska przejściowe i trzęsawiska oraz bory i lasy bagienne), natomiast na obszarze „Dolina Środkowego Świdra" osiem typów siedlisk przyrodniczych (starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, ziołorośla górskie i nadrzeczne, niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk, łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe) oraz jedenaście gatunków zwierząt (m.in. bóbr europejski, wydra europejska, kumak nizinny, piskorz, trzepla zielona).

Najpoważniejszym zagrożeniem dla siedlisk przyrodniczych chronionych w obrębie obszaru „Bagna Celestynowskie" są niedobory wody wynikające m.in. z wykonania nowych rowów melioracyjnych, powiększającego się leja depresyjnego wokół aglomeracji warszawskiej, sukcesji

roślinności, nielegalnej eksploatacji pisaku z wałów wydmowych ograniczających swobodny odpływ wód. Dla siedlisk przyrodniczych chronionych w obrębie obszaru „Dolina Środkowego Świdra" zagrożeniem są zaburzenia związane z regulacją rzeki Świder oraz zbyt szybkim spływem wód powierzchniowych systemem rowów osuszających, stopniowy zanik tradycyjnej gospodarki łąkowo-pasterskiej mogącej prowadzić do degradacji m.in. łąk świeżych ekstensywnie użytkowanych, rozwój zabudowy letniskowej i jednorodzinnej, powodujący fragmentację doliny.

Celem ochrony na obszarach Natura 2000 jest utrzymanie w przynajmniej dotychczasowym stanie zachowania chronionych siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt. Służyć temu będzie m.in. zachowanie naturalnego koryta rzeki Świder i jej dynamiki, kontynuacja dotychczasowej tradycyjnej gospodarki rolnej i leśnej na terenach przylegających do obszarów Natura 2000. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na podstawie niniejszego studium należy uwzględnić zasady zagospodarowania oraz zakazy (ograniczenia) wynikające z obowiązujących dla obszarów Natura 2000 przepisów odrębnych

Rezerwat przyrody „Świder"

Rezerwaty przyrody obejmują obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi. Są one chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przyrody. Rezerwat przyrody „Świder" zlokalizowany na terenie gminy Kołbiel powołany został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na podstawie niniejszego studium należy uwzględnić zasady zagospodarowania oraz zakazy (ograniczenia) wynikające z obowiązujących dla rezerwatu „Świder" przepisów odrębnych.

Mazowiecki Park Krajobrazowy

Park krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Na obszarach graniczących z parkiem krajobrazowym może być wyznaczona otulina. Są one chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przyrody. W granicach gminy Kołbiel zlokalizowany jest Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną, utworzony w latach 1986-1987, funkcjonujący obecnie na podstawie Rozporządzenia nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na podstawie niniejszego studium należy uwzględnić zasady zagospodarowania oraz zakazy (ograniczenia) wynikające z obowiązujących dla Mazowieckiego Parku Krajobrazowego przepisów odrębnych.

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszary chronionego krajobrazu obejmują tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Są one chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przyrody. W granicach gminy Kołbiel zlokalizowany jest Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony na podstawie Rozporządzenia nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r.

w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego, zmienionego Uchwałą nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na podstawie niniejszego studium należy uwzględnić zasady zagospodarowania oraz zakazy (ograniczenia) wynikające z obowiązujących dla Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przepisów odrębnych.

Pomniki przyrody

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Są one chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przyrody. Pomniki przyrody na terenie gminy Kołbiel powołane zostały w latach 2004-2009. Obowiązują one do czasu podjęcia przez Radę Gminy uchwał dostosowujących reżim prawny pomników przyrody do obecnego stanu prawnego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na podstawie niniejszego studium należy uwzględnić zasady zagospodarowania oraz zakazy (ograniczenia) wynikające z ww. uchwał, jeżeli zostaną one do tego czasu podjęte.

XV.2. <u>Polityka eksploatacji surowców i rekultywacji</u>

W granicach administracyjnych gminy Kołbiel występują tereny eksploatacji kopalin. Eksploatacja złóż kopalin może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie, zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Udokumentowane złoża surowców występujące obecnie na terenie gminy Kołbiel to: „Anielinek", „Anielinek II", „Anielinek III" (surowce ilaste) oraz „Kołbiel I", „Kołbiel IV", „Władzin" (kruszywa naturalne). W gminie obecnie funkcjonuje obszar i teren górniczy Anielinek (obejmujący złoża „Anielinek II" oraz „Anielinek III"), w którym mogą być eksploatowane surowce ilaste (obecnie eksploatacja została zaniechana). Pozostałe udokumentowane złoża kopalin również nie są eksploatowane (zasoby nieaktualne lub eksploatacja zaniechana), obszary te nie zostały zrekultywowane.

Odkrywkowy system wydobycia powoduje trwałe przekształcenia terenu i szereg zmian w środowisku naturalnym tj.: powstanie wyrobisk, hałd, odpadów przeróbczych i złożowych, czasami osuszanie gruntów lub zanieczyszczenie wód. Efektem tego typu działań może być również nasilenie erozji oraz osuwanie się fragmentów stoków, osłabionych w wyniku „podbierania" materiału skalnego u podstawy. W celu pełnego wykorzystania złóż konieczne jest prowadzenie racjonalnej gospodarki wydobycia, która ograniczy bezkarne, dogłębne wybieranie złóż surowców naturalnych, nie uwzględniające dobra środowiska naturalnego. Efektem agresywnej eksploatacji kopalin jest spustoszenie w krajobrazie oraz dewastacja powierzchni ziemi.

Ze względu na ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenów zdegradowanych konieczne jest zapewnienie właściwej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Rekultywacja danych obszarów jest przedsięwzięciem długotrwałym i trudnym. Przywrócenie obszarów poeksploatacyjnych w system przyrodniczy gminy jest wskazane ze względu na możliwość wykorzystywania przez mieszkańców terenów po wyrobiskach jako nielegalnych składowisk odpadów.

XV.3. Polityka ochrony gleb

Ochronie podlegają grunty rolne, grunty leśne oraz oczka wodne, stale lub okresowo podmokłe. Jakość gleb jest wiodącym elementem w analizie warunków przyrodniczych rolniczej przestrzeni produkcyjnej danego obszaru. Tereny użytków rolnych stanowią ok. 73% powierzchni obszaru gminy, a 76% ich powierzchni zajmują grunty orne. Na obszarze wysoczyzny przeważają gleby bielicowe, pseudobielicowe i brunatne. Na bezodpływowych obszarach wysoczyznowych, w obniżeniach terenu oraz lokalnie w dolinach rzecznych występują także gleby torfowe, namuły torfiaste, mady oraz czarne ziemie. Prawie 62% powierzchni gruntów ornych stanowią gleby III - IV klasy bonitacyjnej. Produkcja rolnicza stanowi istotny element rozwoju gospodarczego gminy ze względu na sąsiedztwo z jednostkami miejskimi. Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony gruntów rolnych:

- zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi,
- rekultywacja i zagospodarowanie gruntów na cele rolnicze,
- ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania terenu.

Czynniki obniżające wartość uprawową gleb dzielimy na antropogeniczne i naturalne. Do czynników naturalnych należy głównie erozja wodna i wietrzna powierzchni ziemi i gleb. Powierzchnia ziemi jest w różnym stopniu przekształcona przez czynniki erozji. W wyniku spływu wód na terenach o większym nachyleniu niszczony jest profil glebowy, mają miejsce też obrywy, spływy, spełzywanie i osuwiska mas ziemnych. W przypadku mniejszych nachyleń gleby są przemywane. Erozja wodna ze względu na duże zróżnicowanie hipsometryczne ma znaczną intensywność na terenie gminy. Powierzchnia ziemi jest również w znacznym stopniu przekształcona w wyniku działalności człowieka. Antropogeniczne formy urzeźbienia to: nasypy drogowe, rowy melioracyjne, wyrobiska po eksploatacji surowców itp. Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gleb:

- zalesienie obszarów zagrożonych erozją wodną oraz gruntów marginalnych dla rolnictwa,
- zakładanie pasów zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, na liniach spływu wód,
- projektowanie ewentualnych scaleń z uwzględnieniem zjawisk erozyjnych oraz potrzeb ochrony przyrody,
- przeznaczanie pod zabudowę nieużytków i gruntów najniższych klas bonitacyjnych,
- likwidacja „dzikich" składowisk odpadów,
- rekultywacja nieużytków,
- renaturyzacja gleb poprzez nawożenie i odpowiednie procesy agrotechniczne.

XV.4. Polityka ochrony wód powierzchniowych i podziemnych

Obszar gminy Kołbiel charakteryzuje się dość dużą gęstością sieci rzecznej, związanej ze Świdrem i jego dopływami. W celu ograniczenia zagrożeń dla wód otwartych i podziemnych, wiążących się z brakami w infrastrukturze technicznej, przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- zwiększenie retencji powierzchniowej i podziemnej oraz zwiększanie lesistości,

- likwidacja strat wody na sieciach wodociągowych,
- racjonalizacja zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego,
- rozbudowa systemu zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków, obejmującego wszystkie zespoły zabudowy wyposażone w wodociągi,
- wykluczenie składowania soli, nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi,
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych.

Obszar gminy Kołbiel w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska. Ze względu na ochronę wód podziemnych na terenie gminy zakazuje się:

- lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych dla wód podziemnych,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- nielegalnego składowania odpadów i wylewania ścieków komunalnych i przemysłowych w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- lokalizowania mogilników środków ochrony roślin i mogilników zwierząt,
- składowania substancji chemicznych**.**

XV.5. Polityka ochrony powietrza atmosferycznego i ochrony przed hałasem

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- ograniczenie emisji ze spalania węgla w piecach domowych – zmiana sytemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej,
- modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną,
- popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,
- zapewnienie powszechnego dostępu do gazu ziemnego,
- zmniejszanie energochłonności sektora komunalnego, rolniczego i przemysłowo-usługowego,
- stosowanie technik i technologii zapobiegających i ograniczających emisję pyłów,
- realizacja obwodnicy Kołbieli w ciągu drogi krajowej nr 50 – skierowanie ruchu tranzytowego poza obszary zurbanizowane,
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza ,
- poprawa struktury biocenotycznej obszaru i zdolności pochłaniania dwutlenku węgla przez zbiorowiska roślinne, szczególnie leśne, zwiększenie udziału terenów biologicznie aktywnych,
- tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, w szczególności w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych oraz terenów przemysłowych i eksploatacji kopalin.

Hałas jest czynnikiem w znacznym stopniu wpływającym na jakość warunków zamieszkania i wypoczynku człowieka. Ochrona przed hałasem polega na utrzymaniu poziomu hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego, a co najwyżej na poziomie tego hałasu oraz zmniejszenie hałasu, co najmniej do poziomu dopuszczalnego, gdy został on przekroczony. Działania te mają na celu zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska.

Państwowy Zakład Higieny, na podstawie ankiet, opracował także subiektywną skalę uciążliwości hałasu. Wynika z niej, że najbardziej dokuczliwy jest hałas komunikacyjny, znaczny wpływ na utrzymanie klimatu akustycznego ma hałas sąsiedzki, osiedlowy, a także hałas przemysłowy. Hałas drogowy jest głównym źródłem zakłóceń środowiska akustycznego. Poziom hałasu komunikacyjnego zależy zarówno od czynników, takich jak natężenie ruchu, prędkość pojazdów, ich stan techniczny czy rodzaj i stan nawierzchni, po której poruszają się owe pojazdy, jak i od rodzaju otaczającej zabudowy.

Do terenów chronionych przed nadmiernym hałasem należą tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, cele rekreacyjno-wypoczynkowe, cele mieszkaniowo – usługowe. Zasięg i rodzaj terenów chronionych przed hałasem określa się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony przed hałasem:

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni,
- ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego standardów akustycznych terenu oraz minimalnych linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg, oddzielnie dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi (mieszkalne, użyteczności publicznej), jednokondygnacyjnych, wielokondygnacyjnych, wymagających specjalnej ochrony oraz pozostałych obiektów budowlanych,
- zwiększanie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych poprzez wymianę stolarki budowlanej,
- wprowadzanie ciągów zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz przeniesienie ruchu tranzytowego poza tereny o zwartej zabudowie,
- odtworzenie zadrzewień przydrożnych jako naturalnych ekranów ograniczających rozprzestrzenianie się hałasu, zakładanie zieleni wysokiej ochronnej przy zakładach przemysłowych i usługowych oraz tworzenie enklaw zieleni publicznej w obszarach zabudowanych.

XV.6. Polityka ochrony terenów leśnych

Ochrona lasów polega na trwałym ich utrzymywaniu i zapewnieniu ciągłości ich użytkowania. Na obszarze gminy Kołbiel udział terenów leśnych wynosi ok. 20,7%, z czego ok. 13% to lasy Skarbu Państwa, a ok. 87% lasy prywatne. Kompleksy leśne występują przede wszystkim w południowej i zachodniej części gminy. Są one administrowane i nadzorowane przez Nadleśnictwo Mińsk Mazowiecki. Zasady gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lasów, określa plan urządzenia lasów państwowych oraz uproszczone plany urządzania lasów prywatnych. Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony gruntów leśnych:

- ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne,

- zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub drogi nie powinny powodować dalszej fragmentacji i rozdrobnienia kompleksów leśnych,
- zapewnienie możliwości powiększenia powierzchni kompleksów leśnych poprzez przeznaczanie pod zalesienie terenów nie przeznaczonych pod produkcję rolną a graniczących z kompleksami leśnymi,
- wyznaczenie granicy polno-leśnej wokół istniejących kompleksów leśnych, w celu ochrony strefy ekotonowej,
- przywracanie wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej.

XVII. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

XVI.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Celem prowadzonej w studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego, jego walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Ochronę dziedzictwa kulturowego należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych, w tym ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego będą opierały się na wskazaniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sformułowaniu nakazów, zakazów, ograniczeń i dopuszczeń w oparciu o przepisy odrębne.

Studium ustala następujące ogólne zasady ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego w gminie:

- ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- zasada maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej;
- konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów pałacowo-parkowych, zespołów dworskich, cmentarzy oraz innych terenów publicznych;
- zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych,
- wyeksponowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego;
- dążenie do usunięcia lub przebudowy elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych;
- realizacja nowoprojektowanych obiektów o formach architektonicznych nawiązujących do lokalnych tradycji kształtowania i sytuowania zabudowy,
- zachowanie i ochrona stanowisk archeologicznych;

- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu;
- dążenie do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie gminy.

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

- wszelkie działania inwestycyjne w obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, wykonywania robót budowlanych w zabytku oraz jego otoczeniu, dokonywania podziału nieruchomości, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości,
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania należy zachować zabytkowy wystrój elewacji i wyposażenia wnętrz, utrzymać gabaryty i historyczne rozplanowanie wnętrz, stosować tradycyjne materiały budowlane o wysokiej jakości,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- usunięcie w miarę możliwości obiektów, bądź ich części, stanowiących elementy dysharmonijne zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

W odniesieniu do obiektów, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zachowanie obszarów i obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- usunięcie w miarę możliwości obiektów, bądź ich części, stanowiących elementy dysharmonijne zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Ochrona obiektów o wartości kulturowej, nie objętych ochroną prawną, powinna być podporządkowana niżej wymienionym działaniom:

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

W zakresie ochrony wartości kulturowych, na obszarze gminy, utrzymuje się wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej: strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefę ochrony zachowanych elementów zabytkowych. Strefy ochrony konserwatorskiej zostały wskazane na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (strefa „A”) obejmuje:

- układ urbanistyczny rynku, w którego skład wchodzi płyta rynku wraz z zabudową przyrynkową na głębokość jednego budynku łącznie z zespołem kościoła parafialnego pw. św. Trójcy,
- zespół pałacowo-parkowy w Kołbieli,
- zespół pałacowo-parkowy w Rudnie,
- zespół dworsko-parkowy w Rudzienku,
- zespół dworsko-parkowy w Dobrzyńcu,
- zespół dworsko-parkowy w Sufczynie,
- zespół dworsko-parkowy w Hucie Radachowskiej,
- kościół pw. MB Częstochowskiej wraz z najbliższym otoczeniem w Radachówce.

Strefa „A” została określona dla obszarów szczególnie wartościowych, o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej. Są to obszary uznane za szczególnie ważne jako materialne świadectwo historyczne.

Obowiązują w niej następujące zasady ochrony:

- zachowanie historycznej zabudowy, w szczególności obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiektów zabudowy tradycyjnej,
- zachowanie i rewaloryzacja elementów zabytkowego układu przestrzennego, w tym zachowanie parametrów zabudowy, historycznych linii zabudowy, podziałów własnościowych, charakteru wnętrz miejskich, powiązań widokowych,
- zachowanie i ochrona istniejącej osi widokowej (oś rynku w Kołbieli) zapewniającej widok na zespół kościelny parafii pw. św. Trójcy,

- kościół pw. św. Trójcy stanowi dominantę historycznego układu urbanistycznego rynku w Kołbieli, w związku z tym należy w sposób szczególny kształtować zabudowę go otaczającą, celem zachowania formy kościoła jako dominującej w przestrzeni,
- wymaga się zachowania i rewaloryzacji historycznej linii zabudowy w pierzejach rynku w Kołbieli, ze szczególnym zwróceniem uwagi na formę oraz barwę elewacji poszczególnych budynków zlokalizowanych przy rynku w Kołbieli,
- dopuszcza się realizację nowych budynków przyrynkowych z wymogiem dostosowania nowej zabudowy (bądź rozbudowy już istniejących obiektów) do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, formy, podziałów architektonicznych oraz nawiązania form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
- utrzymanie i uzupełnianie układów zieleni oraz zachowanie i konserwacja zabytkowych elementów zagospodarowania – nawierzchnie, posadzki, mała architektura, zieleń,
- zachowanie istniejących dominant wysokościowych i przestrzennych,
- zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń wysokich i wysokościowych konkurujących z istniejącymi dominantami zlokalizowanymi w układach zabytkowych, w tym zespołach pałacowo – parkowych,
- lokalizacja nowo realizowanych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

Strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych (strefa „B”) obejmuje:

- historyczne rozplanowanie miejscowości Kołbiel (układ ulic), cmentarz parafialny, dawny cmentarz żydowski, zespół folwarczny w Kołbieli.

Strefa „B” została wyznaczona dla obszarów o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej, w obrębie których należy utrzymać podstawowe elementy zespołu zabytkowego.

Obowiązują w niej następujące zasady ochrony:

- dopuszcza się możliwość wprowadzania zmian w strukturze przestrzennej, z zachowaniem zasady integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- ochronie podlegają zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, układ ulic, placów, osi widokowych i kompozycyjnych, historyczne linie zabudowy, obiekty zabytkowe, skala i tradycje kształtowania zabudowy, istniejące szpalery drzew,
- zakaz wprowadzania nasadzeń zielenią oraz ogrodzeń przesłaniających widok z tras ruchu kołowego i pieszego w kierunku zabytkowych zespołów przestrzennych,
- dopuszcza się realizację nowych budynków w tej strefie z wymogiem jej dostosowania do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, formy oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
- lokalizacja nowo realizowanych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

W gminie występują obiekty i układy zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków. Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów nimi objętych jest zestawieniem otwartym, studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów

wpisanych do rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków na etapie zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Korekty w wykazach, dotyczące uzupełniania o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną prawną lub weryfikacji listy obiektów zabytkowych w oparciu o ich zły stan zachowania, zniszczenia lub przekształcenia formy architektonicznej w stopniu uniemożliwiającym odczytanie wartości zabytkowych powinny być oparte o gminny program opieki nad zabytkami. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (lub ich zmian) w razie potrzeby może nastąpić również uszczegółowienie granic ochrony obiektów obszarowych, szczególnie założeń dworsko-parkowych.

Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są kapliczki, krzyże i figurki, które należy objąć ochroną i dążyć do ich zachowania i utrzymania w dobrym stanie.

Na terenie gminy Kołbiel nie występują miejsca pamięci narodowej oraz dobra kultury współczesnej.

XVI.2. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

Na obszarze gminy zlokalizowane są ~~73~~74 stanowiska archeologiczne. Stanowiska te posiadają trudny do określenia rzeczywisty zasięg i wartość poznawczą. Ocena ich wartości poznawczej tylko na podstawie rejestracji powierzchniowej (bez wnikania w struktury nawarstwień) uniemożliwia uznanie któregokolwiek z nich jako bezwartościowe. Należy wobec tego uznać, iż obszary przez nie zajmowane są dostępne do celów inwestycyjnych, pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych przed realizacją wszelkich inwestycji wiążących się z usunięciem wierzchniej warstwy gleby.

Obszary stanowisk archeologicznych powinny być uwzględniane podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

XVIII. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI

Bliskość metropolii warszawskiej ma duże znaczenie dla szans rozwoju turystycznego gminy Kołbiel. O atrakcyjności obszarów gminy decyduje dobre powiązanie ze stolicą, malownicza dolina rzeki Świder, obszary objęte ochroną przyrodniczą, zabytkowe obiekty w tym zespoły pałacowo – parkowe oraz liczne elementy kultury ludowej.

Ze względu na walory krajobrazu gminy oraz obiekty zabytkowe w zakresie polityki na rzecz kształtowania i rozwoju turystyki wyodrębniono następujące **kierunki i formy rozwoju**:

- turystyka kwalifikowana i krajoznawcza (piesza, rowerowa);
- wypoczynek świąteczny i weekendowy w oparciu o istniejące ośrodki wypoczynkowe;
- turystyka rekreacji indywidualnej z uwzględnieniem szlaków pieszych i rowerowych;
- zabudowa letniskowo-rekreacyjna.

Obszary predysponowane do rozwoju turystyki i rekreacji obejmują tereny rzeki Świder wraz z otoczeniem, tereny cenne przyrodniczo oraz obiekty zabytkowe w tym zespoły pałacowo - parkowe.

Ogólne zasady polityki przestrzennej na tych obszarach kształtują się następująco:

- wyznaczenie terenów rozwoju turystyki, stwarzając warunki do wykształcenia turystyki weekendowej i świątecznej, w tym wytyczenie szlaków pieszych i rowerowych przebiegających

przez najcenniejsze obszary cenne przyrodniczo oraz obejmujące zespoły pałacowo – parkowe zlokalizowane na terenie gminy;

- wprowadzanie urządzeń turystycznych – miejsc wypoczynkowych, zadaszeń, punktów widokowych, oznakowania szlaków pieszych i rowerowych w celu zintegrowania ruchu turystycznego;
- realizacja programu wypoczynkowo – sportowego: wypożyczalni sprzętu sportowego (rowery), pole namiotowe wyposażone w infrastrukturę techniczną, a także inne urządzenia związane z turystyką i wypoczynkiem oraz realizacja parkingów dla użytkowników wyżej określonych terenów;
- modernizacja i podniesienie standardu istniejących miejsc noclegowych i gastronomicznych;
- rozwój agroturystyki, którą można byłoby połączyć z szerzeniem wiedzy dotyczącej kultury kołbielskiej (nauką tkactwa, robienia wycinanek);
- tworzenie systemu ułatwień i zachęt dla inwestorów i organizatorów usług turystycznych oraz promocja oferty turystycznej.

Coraz większego znaczenia w wypoczynku nabiera turystyka realizowana w dni wolne od pracy. Nazywa się ją często turystyką świąteczną i weekendową. Największy udział w tego rodzaju turystyce mają mieszkańcy większych miast. Gmina Kołbiel jako ośrodek atrakcyjny turystycznie może przyciągać turystów z pobliskich miejscowości takich jak np. Warszawa, Mińsk Mazowiecki, Otwock. Gmina Kołbiel może również stanowić miejsce postoju turystów, którzy planują również zwiedzić Warszawę. Cele turystyki weekendowej mogą być zarówno bierne, jak i czynne, a w czasie trwania przeważają wyjazdy jednodniowe – silnie uzależnione od pogody. Gmina Kołbiel jest idealnym miejscem do turystyki weekendowej zarówno biernej jak i czynnej.

Ponadto wzrasta zainteresowanie działkami rekreacyjnymi oraz związaną z nią zabudową letniskową. Wielu zapracowanych mieszkańców dużych miast preferuje odpoczynek na swojej działce, w ciszy, blisko przyrody. Nieduży domek na działce może również stanowić bazę wypadową do aktywnego spędzania czasu (piesze i rowerowe wędrówki). Około ¼ całej powierzchni gminy zajmują tereny predysponowane do rozwoju turystyki i rekreacji w postaci zabudowy letniskowej zlokalizowanej na działkach leśnych. Miejscowości predysponowane do rozwoju zabudowy letniskowej to Radachówka, Sufczyn, Głupianka, Borków, Sępochów, Siwianka.

W celu zapewnienia uczestnikom ruchu turystycznego optymalnych warunków, konieczne jest odpowiednie przygotowanie tras turystycznych. Oprócz właściwego urządzenia nawierzchni niezbędne jest prawidłowe ich oznakowanie, zapewnienie dostępu do osobliwości przyrodniczo-kulturowych położonych wzdłuż tras oraz wyposażenie w bazę usługową (miejsca postojowe, punkty informacyjne, baza handlowa).

XIX. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI

XVIII.1. Układ drogowo-uliczny oraz kolejowy

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien utrzymywać harmonię z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym. Powinien dążyć do równoprawności użytkowników ruchu: samochodów, komunikacji zbiorowej, rowerowej oraz pieszej. Główne cele polityki komunikacyjnej koncentrują się na:

- zapewnieniu mieszkańcom gminy dogodnej dostępności do celów ich podróży i do ich miejsc zamieszkania w akceptowanych standardach podróżowania przy jednoczesnej minimalizacji transportochłonności układu komunikacyjnego,
- eliminacji bądź łagodzeniu uciążliwości funkcjonalnych i środowiskowych powstających w wyniku rozbudowy tego układu,
- wykorzystaniu położenia gminy w stosunku do układu dróg międzyregionalnych i regionalnych (droga ekspresowa S17, droga główna ruchu przyspieszonego nr 50) dla aktywizacji gospodarczej terenów gminy,
- rozdzieleniu ruchu tranzytowego od lokalnego.

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej i kolejowej:

a) nowy przebieg drogi krajowej nr 17 w klasie drogi ekspresowej (S17),

b) nowy przebieg drogi krajowej nr 50 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego,

c) po realizacji nowego przebiegu ww. dróg krajowych, wykorzystanie ich obecnego przebiegu dla obsługi ruchu lokalnego w klasie zbiorczej,

d) utrzymanie przebiegu istniejących dróg powiatowych i gminnych – usprawnienie powiązań wewnętrznych gminy i obsługi terenów zainwestowanych poprzez poprawę ich nawierzchni,

e) zalecenie sporządzenia harmonogramu budowy odcinków dróg gminnych skoordynowanego z budową urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej,

f) podniesienie standardu funkcjonalnego i bezpieczeństwa ruchu na wszystkich drogach, co można osiągnąć przez urządzenie ciągów pieszych i rowerowych poza jezdniami dróg, realizację chodników dla pieszych oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych,

g) wzmocnienie istniejących konstrukcji drogowych do wymagań współczesnego transportu;

h) podjęcie starań o odpowiednie utrzymanie dróg powiatowych,

i) zwiększenie środków finansowych na zimowe utrzymanie przejezdności sieci drogowej, a szczególnie lokalnej,

j) utrzymanie przebiegu istniejących linii kolejowych – modernizacja układu kolejowego (m.in. istniejących przystanków i stacji kolejowych), powiązanie układu kolejowego z układem drogowym m.in. poprzez realizację infrastruktury towarzyszącej – parkingów.

Droga ekspresowa S17 nie będzie obsługiwać bezpośredniego otoczenia, charakteryzuje się więc bezkolizyjnymi jezdniami o ruchu jednokierunkowym, dostępnymi jedynie w węzłach. Lokalizacja drogi wymusza dla powiązań lokalnych budowę dodatkowych dróg tzw. serwisowych, ograniczających bezpośredni dostęp tzn. wjazd i zjazd z drogi ekspresowej. Skrzyżowanie drogowe, które jest niezbędne dla powiązań komunikacyjnych, a jednocześnie będzie wjazdem i zjazdem z drogi ekspresowej, zlokalizowane zostanie w miejscowości Kołbiel – węzeł „Kołbiel".

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, materiałów planistycznych i analitycznych oraz wniosków składanych na etapie przystąpienia do prac nad zmianą studium wykazała problem, związany z lokalizacją na obszarze gminy projektowanych obwodnic w ciągu dróg krajowych nr 17 i nr 50, którego nie można rozwiązać na etapie sporządzania zmiany studium. Ze względu na różne etapy przygotowania nowego przebiegu dróg krajowych, tj. brak ostatecznego projektu budowy obwodnic oraz węzła, w niniejszym studium wskazano teren lokalizacji

projektowanej drogi ekspresowej S17 na podstawie dostępnych materiałów dokumentacji projektowej w stadium Koncepcji Programowej. Ostateczne granice projektowanej drogi ekspresowej S17, po wyborze realizowanego wariantu oraz doprecyzowaniu rozwiązań technicznych, mogą obejmować mniejsze tereny niż wskazane w studium. Przeznaczenie uwolnionych w ten sposób terenów powinno nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, proponuje się przyjęcie funkcji terenów z nimi sąsiadujących lub istniejącego zagospodarowania terenu.

Drogi rowerowe

Gmina Kołbiel nie dysponuje systemem dróg rowerowych. W celu stworzenia spójnego systemu należy opracować koncepcję sieci ścieżek rowerowych na terenie gminy. Przy tworzeniu koncepcji należy zwrócić uwagę na szlaki turystyczne przebiegające przez gminę. Infrastruktura rowerowa powinna opierać się na:

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

XVIII.2. Zasady kształtowania parametrów sieci drogowo-ulicznej

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

Droga klasy ekspresowej: droga krajowa nr 17

- do czasu wybudowania nowego przebiegu utrzymanie obecnego przebiegu drogi krajowej nr 17 w klasie głównej ruchu przyspieszonego (KDGP),
- po realizacji nowego przebiegu, wykorzystanie jej obecnego przebiegu dla obsługi ruchu lokalnego w klasie zbiorczej (KDZ),
- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi klasy ekspresowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi krajowej,
- zakaz bezpośrednich zjazdów, obsługa tylko poprzez węzły drogowe wyznaczone w projekcie technicznym drogi.

Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego: droga krajowa nr 50

- do czasu wybudowania nowego przebiegu utrzymanie obecnego przebiegu drogi w klasie głównej ruchu przyspieszonego (KDGP),
- po realizacji nowego przebiegu, wykorzystanie jej obecnego przebiegu dla obsługi ruchu lokalnego w klasie zbiorczej (KDZ),

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi krajowej;
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy GP np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy zbiorczej

- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy Z np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy lokalnej

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi klasy lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- możliwość lokalizacji bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

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

Dla dróg gminnych ustala się następujące zasady kształtowania infrastruktury drogowej:

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

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania sieci drogowo-ulicznej:

- w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizowania:
  - zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej),
  - ścieżek rowerowych,
- obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska,
- dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi szerokości dróg w liniach rozgraniczających, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wprowadzenie określonych szerokości.

<u>Polityka parkingowa</u>

Polityka parkingowa jest jednym z elementów polityki transportowej i przestrzennej gminy. Miejsca do parkowania powinny być lokalizowane w terenie inwestycyjnym. Minimalna ilość miejsc do parkowania powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Określone wskaźniki parkingowe dotyczą inwestycji nowo powstających, w przypadku przebudowy istniejących obiektów oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych należy zbilansować zarówno istniejące jak i projektowane obiekty na danym terenie.

Zaleca się, aby w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określać minimalne wskaźniki parkingowe zgodnie z poniższą tabelą. Ustalone wskaźniki nie obowiązują dla terenów parkingów niezwiązanych z żadną inwestycją.

Tabela 33. Proponowane wskaźniki parkingowe.

Obiekty	Minimalne wskaźniki parkingowe
budynki mieszkalne jednorodzinne	1/1 wydzielony lokal mieszkalny, 1/1 wydzielony lokal użytkowy
pensjonaty, domy wypoczynkowe	1/3 pokoje, 1/30 pokoi – miejsce dla autokaru
obiekty handlowe	2/100 m^2 powierzchni sprzedaży
usługi drobne o pow. użytkowej do 30 m^2	1
instytucje finansowe, biura, urzędy	4/100 m^2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2
banki, poczty	3/100 m^2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2
warsztaty samochodowe	1/1 stanowisko obsługi
obiekty oświatowe	20 miejsc na 100 zatrudnionych
przychodnie lekarskie	1,5/1 gabinet, nie mniej niż 2
gastronomia	1,5/8 miejsc konsumpcyjnych
obiekty sportowe	6/100 widzów, 4/1000 widzów miejsce dla autokarów

Obiekty	Minimalne wskaźniki parkingowe
obiekty kultu religijnego	3/100 wiernych
hurtownie, magazyny	2/5 zatrudnionych, 1/5 klientów nie mniej niż 2
zakłady produkcyjne	2/5 zatrudnionych, nie mniej niż 2
cmentarze	15/10000 m^2 powierzchni
ogrody działkowe	20/100 działek

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

XX. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

XIX.1. Zaopatrzenie w wodę

Dostęp do sieci wodociągowej jest jednym z elementów decydujących o dobrych warunkach życia mieszkańców. Realizacja pełnego zakresu usług powinna być zapewniona przez: budowę nowej i modernizację istniejącej sieci wodociągowej, prawidłową eksploatację sieci i urządzeń wodociągowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, racjonalne zarządzanie systemem wodociągowym, poprawę jakości wody z istniejących źródeł, tworzenie nowych ujęć zastępczych i awaryjnych, kontrolę filtracji do gruntu.

Na terenie gminy Kołbiel przewiduje się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące ujęcie i stację uzdatniania wody we wsi Bocian. Zasoby ujęcia są wystarczające dla pokrycia zapotrzebowania wody w gminie na najbliższe lata. Gmina jest zwodociągowana niemal w 100%. Wraz z rozwojem zabudowy i zagospodarowywaniem nowych terenów planuje się rozbudowę sieci o brakujące odcinki.

W uzasadnionych przypadkach, przy braku technicznej i ekonomicznej możliwości realizacji przyłącza wodociągowego, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, do czasu objęcia terenu siecią wodociągową.

Przy analizie zapotrzebowania na wodę należy rozgraniczyć zużycie wody w różnych sektorach. Występuje różne zapotrzebowanie wody dla mieszkalnictwa jednorodzinnego, wielorodzinnego, przemysłu, usług, a także zużycie wody na utrzymanie zieleni, mycie ulic. Należy również brać pod uwagę zużycie wody na potrzeby własne wodociągu oraz jej utratę w wyniku nieszczelności sieci. Wraz z rozwojem zabudowy, zagospodarowaniem nowych terenów inwestycyjnych i rozwojem sieci wodociągowej, równolegle należy rozbudowywać sieć kanalizacyjną.

XIX.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Oczyszczanie ścieków jest wymogiem koniecznym dla ochrony środowiska, w szczególności wód głębinowych, powierzchniowych i gleb. Sieć kanalizacyjna podobnie jak wodociągowa wymaga stałej rozbudowy i modernizacji. Poprawa sytuacji w zakresie jakości wód powierzchniowych i podziemnych wymaga wyposażenia w kanalizację sanitarną wszystkich zespołów zabudowy wyposażonych w wodociągi. Z uwagi na warunki terenowe oraz istniejące zainwestowanie, niektóre rejony gminy należy skanalizować systemem kanalizacji ciśnieniowej. Dopuszcza się stosowanie

przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników wybieralnych, pod warunkiem zapewnienia wywozu ścieków do wysokosprawnej oczyszczalni komunalnej.

Działanie sieci kanalizacyjnej będzie związane z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni w Kołbieli. Ścieki będą doprowadzone przewodami kanalizacyjnymi obejmującymi wraz z rozwojem sieci kolejne wsie, a także dowożone pojazdami asenizacyjnymi.

Istnieją opracowane projekty budowy kanalizacji w gminie Kołbiel dla miejscowości Borków, Rudno i Rudzienko. W latach następnych powstaną opracowania dla kanalizacji sanitarnej w gminie Kołbiel obejmujące pozostałe miejscowości. Widać dużą dysproporcję pomiędzy liczbą mieszkańców zaopatrywanych w wodę, a liczbą użytkowników kanalizacji. Należy dążyć do jej zmniejszania na rzecz budowy sieci kanalizacji.

Należy również dążyć do rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej. Zagospodarowanie wód deszczowych jest problemem wymagającym szczególnej analizy. Odpływy wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych przeznaczonych pod usługi i produkcję, terenów utwardzonych ulic i placów powinien być realizowany grawitacyjnie za pośrednictwem zarówno kanałów krytych jak i rowów otwartych. Konieczne jest oczyszczanie lub podczyszczanie wód deszczowych przed odprowadzeniem ich do wód powierzchniowych. Zgodnie z Programem Ochrony Środowiska należy opracować koncepcję odprowadzania wód opadowych z ciągów komunikacyjnych i wykonać kanalizację deszczową, co wpłynie korzystnie na poprawę jakości wód i zmniejszenie zanieczyszczeń środowiska. Odpływ ścieków deszczowych z pozostałych terenów możliwy jest wyłącznie na własną nieruchomość, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, docelowo do kanalizacji deszczowej.

XIX.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przewiduje się dalsze zasilenie z głównego źródła, jakim jest stacja transformująco-rozdzielcza 110/15kV w Mińsku Mazowieckim. Energia doprowadzona będzie również przewodami średniego napięcia ze stacji w Pilawie i Woli Karczewskiej.

Gmina wraz z rozwojem może potrzebować dodatkowych źródeł zasilania. Wybudowana w Kołbieli rozdzielnia z doprowadzonym zasilaniem z Woli Karczewskiej również ma ograniczony zasób możliwości wykorzystania energii. W perspektywie czasu również i to źródło zostanie wyczerpane. Chcąc w pełni zaspokoić potrzeby mieszkańców i nowych inwestorów należałoby rozważyć budowę linii wysokiego napięcia z wyprowadzeniem energii elektrycznej z istniejących urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w Otwocku.

W perspektywie istnieją możliwości wymiany transformatorów na jednostki o większych mocach, rozbudować można również rozdzielnie średniego napięcia. Na początku 2014 r. w Mińsku Mazowieckim została uruchomiona nowa stacja 110/15kV „Anielina", która przyczyni się do poprawy parametrów zasilania także dla gminy Kołbiel.

W celu powstrzymania procesu pogarszania się stanu technicznego lokalnych systemów urządzeń zasilających, należy w skali roku wykonywać pełne lub częściowe modernizacje tych systemów w min. 2-3 wsiach gminy. Brak prac modernizacyjnych powodował będzie pogarszanie się jakości życia mieszkańców i tempa rozwoju produkcji rolnej, spowodowanych złym stanem zaopatrzenia w energię elektryczną. Zakłada się ponadto następujące kierunki rozwoju w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zapewnienie niezawodności dostawy energii elektrycznej,

- zapewnienie właściwych parametrów jakościowych dostarczanej energii,
- budowa nowych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- wskazane zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi.

W zakresie alternatywnych źródeł energii zakłada się przede wszystkim pozyskiwanie energii słonecznej poprzez instalację kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych. Na terenie gminy Kołbiel zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

XIX.4. Zaopatrzenie w gaz

W celu zaopatrzenia w gaz przewiduje się dalsze wykorzystanie istniejących przewodów wysokiego ciśnienia – magistrali Ø500 relacji Puławy-Warszawa, ze stacjami w Człekówce (8000 m^3/h) i Lubicach (3000 m^3/h) oraz odgałęzienia Ø100 od ww. magistrali do Mińska Mazowieckiego ze stacją w Rudzienku/Teresinie (1500 m^3/godz.).

Planuje się dalszą gazyfikację obszaru gminy przez przedsiębiorstwo gazownicze, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W gminie pozostały do zgazyfikowania następujące miejscowości: Dobrzyniec, Głupianka, Podgórzno, Siwianka i Władzin. Mając na uwadze wysokie walory gazu ziemnego jako czynnika energetycznego umożliwiającego realizację polityki proekologicznej i podnoszenia standardu życia ludności, należy dążyć do gazyfikacji przewodowej całego obszaru gminy.

Dla sieci gazowej obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, m.in. w zakresie stref kontrolowanych, lokalizowania budynków, ogrodzeń, szafek gazowych. Wokół przewodów gazowych wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi, które dla gazociągu Ø500 wynoszą 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, 17,5 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, 15,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, licząc od osi przewodu w obie strony, a dla gazociągu Ø100 – 15 m, licząc od osi przewodu w obie strony. W liniach rozgraniczających dróg publicznych należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej.

Przez obszar objętym zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., w rejonie miejscowości Nowa Wieś, przechodzi gazociąg Ø500, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości 50,0 m dla obiektów zakładów przemysłowych (po 25 m od osi przewodu w obie strony).

XIX.5. Gospodarka odpadami

Ze względu na fakt, że na terenie gminy Kołbiel istnieje sprawnie funkcjonujący system gospodarki odpadami, planowane przedsięwzięcia dotyczą głównie doskonalenia form zbiórki i działań informacyjno-edukacyjnych. Planowane działania obejmują m. in. działania edukacyjne skierowane do mieszkańców gminy, w szczególności promocję kompostowania przydomowych odpadów, informację o właściwym postępowaniu z odpadami niebezpiecznymi, promocję ekologicznych rozwiązań w gospodarce odpadami. Konieczny jest rozwój i doskonalenie selektywnej zbiórki odpadów. Należy dążyć do wykrywania i likwidacji „dzikich wysypisk", a także kontrolować utylizację azbestu. Niezbędny jest nadzór funkcjonujących podmiotów gospodarczych pod kątem właściwego postępowania z odpadami.

Krajowy Plan Gospodarki Odpadami określa regiony gospodarki odpadami wraz z wykazem regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych. Zakład Sater-Otwock wskazany jest

jako Instalacja Regionalna i spoczywa na nim obowiązek wybudowania zintegrowanego zakładu gospodarki odpadami, który zgodnie z informacjami Zakładu docelowo składać się będzie z trzech elementów:

- zakładu mechanicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych o mocy przerobowej 60.000 Mg/rok,
- kompostowni dla frakcji organicznej wydzielonej mechanicznie z obrabianych odpadów – kompostowanie – o mocy przerobowej 50.000 Mg/rok,
- istniejącego składowiska, na którym unieszkodliwiane będą jedynie odpady poprocesowe wytworzone w wyniku funkcjonowania planowanego do realizacji zakładu, przy czym maksymalna ilość odpadów kierowanych do składowania na składowisku nie przekroczy 40.000 Mg/rok.

Planowane przedsięwzięcie zajmować będzie teren o powierzchni 1,5 ha, przeznaczony pod lokalizację zakładu zintegrowanego systemu zagospodarowania odpadów.

XIX.6. Ciepłownictwo

Przewiduje się dalszy rozwój indywidualnych źródeł ocieplania gospodarstw domowych. Planowana jest stopniowa rezygnacja z ogrzewania paliwem stałym na rzecz paliw ciekłych i gazowych. Ze względu na powierzchnię gminy i rozproszenie zabudowy nieuzasadniona jest budowa zbiorowego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zakłada się następujące kierunki rozwoju w zakresie ciepłownictwa:

- zapewnienie dla całego obszaru gminy dostępu do gazu ziemnego przewodowego, w celu zwiększenia jego wykorzystania dla zaopatrzenia w ciepło,
- zalecana przebudowa kotłowni opalanych paliwem stałym na kotłownie wykorzystujące paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy, inne niskoemisyjne paliwa lub odnawialne źródła energii,
- redukcja emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poprzez wdrażanie nowych technologii w zakresie spalania paliw oraz stosowania paliw ekologicznych.

XIX.7. Telekomunikacja

W rozwoju systemu komunikacji niezbędna jest poprawa niezawodności, jakości i prędkości transmisji. Rozwijająca się sieć telekomunikacyjna, poza wykorzystaniem przyłączy do prowadzenia rozmów, musi również umożliwiać korzystanie z nowoczesnych usług telekomunikacyjnych. Konieczna jest dalsza rozbudowa i modernizacja sieci telekomunikacyjnej oraz zapewnienie mieszkańcom gminy dostępu do szerokopasmowego Internetu. Istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Rozwój systemu telekomunikacyjnego powinien odbywać się stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie.

Utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej,

z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie. Zakłada się następujące kierunki rozwoju w zakresie telekomunikacji:

- wspieranie realizacji nowoczesnych sieci telekomunikacyjnych,
- wspieranie rozwoju infrastruktury społeczeństwa informacyjnego,
- zapewnienie dostępu do Internetu w miejscach publicznych m.in. biblioteki, domy kultury,
- lokalizacja masztów antenowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

XXI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy Kołbiel, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- obiektów usług publicznych,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętym programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- cmentarzy,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Określenie docelowej i zamkniętej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na czas kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXVI/195/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 19 maja 2017 r., potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy Kołbiel, w tym inwestycji celu publicznego, będą wiązać się z rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Zgodnie z analizą sytuacji finansowej gminy Kołbiel, przedstawioną w rozdziale XII.4, posiada ona wystarczające możliwości finansowania inwestycji wynikających z realizacji zadań własnych z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXVII/203/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 22 czerwca 2017 r., potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy Kołbiel, w tym inwestycji celu publicznego, będą wiązać się z rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Zgodnie z analizą sytuacji finansowej gminy Kołbiel, przedstawioną w rozdziale XII.4, posiada ona wystarczające możliwości finansowania inwestycji wynikających z realizacji zadań własnych z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy Kołbiel, w tym inwestycji celu publicznego, będą wiązać się z rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Zgodnie z analizą sytuacji finansowej gminy Kołbiel, przedstawioną w rozdziale XII.4, posiada ona wystarczające możliwości finansowania inwestycji wynikających z realizacji zadań własnych z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

XXII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z jednej strony z przyjętych programów rządowych, wojewódzkich, a z drugiej propozycji samorządu lokalnego wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego określa zadania o znaczeniu ponadlokalnym, które realizują cele publiczne. Poniżej wymieniono zadania, które dotyczą bezpośrednio gminy Kołbiel:

- budowa drogi ekspresowej S17 na odcinku Warszawa (węzeł Zakręt)–Garwolin,
- budowa obwodnicy miejscowości Kołbiel w ciągu drogi krajowej nr 50 oraz jej modernizacja do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- modernizacja linii kolejowej nr 7 na odcinku Otwock–Lublin oraz nr 13, 513 na odcinku Krusze/Tłuszcz–Pilawa,
- rozbudowa gazociągu przesyłowego Wronów–Rembelszczyzna.

Przez obszar objętym zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., zgodnie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego", przyjętym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r., w rejonie miejscowości Nowa Wieś, przechodzi gazociąg przesyłowy Rembelszczyzna – Wronów, którego rozbudowa została zaliczona do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Obszar w rejonie miejscowości Nowa Wieś znajduje się przy wyznaczonej w planie drodze S17, której budowa jest zaliczona do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, obecnie droga została już zrealizowana. Obszar w rejonie miejscowości Rudzienko znajduje się przy istniejącej drodze krajowej (DK 50), która według planu ma zyskać nowy przebieg (obwodnica Kołbieli), a klasa drogi w dotychczasowym przebiegu ma zostać obniżona do zbiorczej.

XXIII. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Do obszarów przestrzeni publicznej zaliczamy powszechnie dostępne miejsca związane z użytkowaniem publicznym, wydarzeniami historycznymi, kulturowymi lub tradycją, wraz z elementami tworzącymi obudowę tych przestrzeni, a także powszechnie dostępne obszary o szczególnych walorach krajobrazowych, kulturowych, przyrodniczych.

Na obszarze gminy do obszarów przestrzeni publicznej zaliczono rynek w Kołbieli, który został oznaczony na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego). Rynek stanowi ogólnodostępną przestrzeń reprezentacyjną, eksponowaną w krajobrazie, położoną w strefie ochrony konserwatorskiej, wymagającą specjalnego opracowania posadzki, urządzenia ciągów

pieszych, pieszo-jezdnych i rowerowych, wprowadzenia nasadzeń zieleni urządzonej, wyposażenia w oświetlenie i obiekty małej architektury oraz zmian w architekturze otaczającej zabudowę.

XXIV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie gminy Kołbiel nie występują tereny dla których sporządzenie planów miejscowych byłoby obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
- obszary przestrzeni publicznej.

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2).

Gmina Kołbiel posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące cały obszar gminy w jego granicach administracyjnych. Dla obszarów przestrzeni publicznej wymienionych w rozdziale XXII wymagane może być sporządzenie zmian obowiązującego planu miejscowego.

XXV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Kołbiel posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych. Tereny, dla których zamierza się sporządzić zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, tj. nowe tereny inwestycyjne w odniesieniu do obowiązujących planów miejscowych, wskazane na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Powyższe tereny mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. 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 Kołbieli. Granice obszarów objętych zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych.

W związku z niewielkim ruchem budowlanym w gminie w ostatnich latach, wskazane jest opracowywanie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w etapach, realizowanych w zależności od bieżących potrzeb. W pierwszej kolejności powinny być opracowane zmiany w terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium.

Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy powinno być, w przypadku podjęcia opracowania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeciwstawienie się tendencjom dalszego rozpraszania zabudowy i oczekiwaniom przeznaczania na cele budowlane dowolnie wskazanych terenów, położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub w terenach o silnej ekspozycji krajobrazowej.

XXVI. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Ustala się zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej dla terenów użytków rolnych oraz lasów i gruntów leśnych, zgodnie z wytycznymi określonymi w rozdziale XV Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz zgodnie z poniższymi zasadami.

W zakresie obszarów rolnych wskazuje się następujące zasady:

- ochrona przed zabudową terenów otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym gminy oraz terenów o najwyższych klasach bonitacyjnych (klasy I-III), poprzez niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy;
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nad ciekami oraz wewnątrz wsi, ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe;
- grunty rolne mogą być zalesiane pod warunkiem, iż nie będzie to negatywnie wpływało na stosunki wodne;
- preferowanie rozwoju gospodarstw specjalistycznych i specjalizacji produkcji w kierunku jej intensyfikacji oraz modernizacja gospodarstw rolnych w celu podniesienia jakości i konkurencyjności produktów rolnych;
- dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych, możliwość lokalizacji nowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz budowę obiektów składowych, inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcja rolniczą;
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę dróg niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów gminy oraz poszerzenie istniejących dróg;
- tworzenie instytucji zajmujących się kompleksową obsługą gospodarstw rolnych, w szczególności specjalistycznych i wielkotowarowych w zakresie zaopatrzenia w środki do produkcji, obsługi finansowej, doradczej, marketingowej i warunków rozwoju ich bazy materialnej;
- rozwój agroturystyki oraz wykorzystanie starych i nieużytkowanych zagród do rozwoju różnych form turystyki.

W celu kształtowania systemu przyrodniczego gminy opartego na najcenniejszych elementach o wartości przyrodniczej, w zakresie obszarów leśnych wskazuje się następujące zasady:

- dążenie do tworzenia ciągłości ekosystemów leśnych;
- wzbogacanie struktury drzewostanów zgodnie z siedliskiem;
- ograniczenie zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne;

- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę dróg niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów gminy oraz poszerzenie istniejących dróg;
- w przypadku konieczności zmiany przeznaczenia części zwartego kompleksu leśnego na cele nieleśne (dla realizacji dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej) postuluje się przyjmowanie rozwiązań projektowych jak najmniej ingerujących w kompleksy leśne i ich najcenniejsze elementy;
- możliwość wykorzystania terenów leśnych na cele rekreacyjne, poprzez wytyczanie ścieżek rowerowych i pieszych, wyznaczanie miejsc piknikowych.

Głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej są plany urządzania lasów, zgodnie z którymi należy prowadzić gospodarkę leśną.

XXVII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Przez gminę Kołbiel przepływa rzeka Świder, która może stanowić zagrożenie powodziowe. RZGW Warszawa sporządziło „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap I. Rzeka Świder" (wrzesień 2006). Opracowane przez RZGW studium stanowi materiał wyjściowy w zakresie ochrony przeciwpowodziowej do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zakresie ochrony przed powodzią na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na podstawie zasięgu wody Q1%, dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz w studium.

Na wskazanych obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, po ich uwzględnieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, a w szczególności z ustawy Prawo wodne. Należy zrezygnować z lokalizowania na ich terenie obiektów tymczasowych oraz wprowadzania przegród poprzecznych (nasypów). Obszary szczególnego zagrożenia powodzią powinny pełnić rolę naturalnych polderów przeciwpowodziowych np. w postaci łąk zalewowych.

Na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) wskazano **obszary konfliktów przestrzennych związanych z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią**. Są to tereny wskazane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczone pod zabudowę (częściowo już zagospodarowane) i równocześnie zlokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonym na podstawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej", opracowanym przez RZGW Warszawa dla rzeki Świder. Część z tych budynków istnieje od wielu lat m.in. zabudowa centrum miejscowości Kołbiel, w tym wpisany do rejestru zabytków zespół kościelny w Kołbieli i zlokalizowana jest na wyniesieniu terenu. W związku z powyższym granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymagają w ww. rejonach weryfikacji w terenie oraz bardziej szczegółowego opracowania. W celu ochrony mienia oraz ludności przed powodzią w zasięgu ww. obszarów, do czasu aktualizacji ich granic, powinien obowiązywać zakaz lokalizacji nowych budynków. Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków powinna być realizowana zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. Na etapie sporządzania zmian

do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się uszczegółowienie przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o aktualne mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Ochrona przeciwpowodziowa gminy może być realizowana w sposób skuteczny jedynie dzięki skoordynowanym działaniom realizowanym w obszarze całej zlewni Świdra. Jest to zadanie regionalne wymagające współpracy z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie.

Obszary osuwania się mas ziemnych

Na obszarze gminy Kołbiel nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, czyli nagłe przemieszczenia mas ziemnych, w tym obszary zagrożone osuwiskami w dolinie rzeki, udokumentowane przez Państwowy Instytut Geologiczny.

XXVIII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach administracyjnych gminy Kołbiel występują tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin. Na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) powyższe tereny zostały oznaczone symbolem PG jako tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin - obszar górniczy Anielinek zlokalizowany w miejscowości Bocian. Eksploatacja złóż kopalin może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie i zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Nie ustala się filaru ochronnego w złożu kopaliny dla ww. obszaru górniczego.

Teren zakładu górniczego należy odpowiednio zabezpieczyć i w widoczny sposób oznaczyć przez umieszczenie tablic informacyjnych i ostrzegawczych. Ruch zakładu górniczego winien być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zapewnieniu:

- bezpieczeństwa powszechnego,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- prawidłowej i racjonalnej gospodarki złożem,
- ochrony środowiska,
- zapobiegania szkodom.

XXIX. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy Kołbiel nie występują pomniki zagłady.

XXX. OBSZARY WYMAGAJCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających rehabilitacji i przekształceń.

Rekultywacją powinny zostań objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów

i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Niezagospodarowane tereny po dawnej eksploatacji, w tym tzw. „dzikie" wyrobiska poeksploatacyjne, należy zlikwidować i usunąć zgromadzone w nich odpady.

XXXI. *OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI*

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXVI/195/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 19 maja 2017 r., nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXVII/203/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 22 czerwca 2017 r., nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

XXXII. *OBSZARY ZDEGRADOWANE*

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXVI/195/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 19 maja 2017 r., nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXVII/203/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 22 czerwca 2017 r., nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

XXXIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy występują tereny zamknięte – tereny kolejowe, ustalone decyzją Ministra Infrastruktury (ministra właściwego do spraw transportu), oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem KK jako tereny kolejowe.

XXXIV. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ

W studium uznaje się:

1. teren Posterunku Policji w Kołbieli, położony przy ul. Szkolnej 5 (dz. ew. nr 644), oznaczony na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem UP – tereny usług społecznych, jako niezbędny na cele obronności i bezpieczeństwa państwa;
2. możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (boisk sportowych, tereny rolne) w sytuacjach szczególnych na cele obronności;
3. maksymalne ograniczenie zabudowy obszarów przyległych do rzeki Świder i innych cieków z uwzględnieniem dojazdów do ich brzegów pojazdów mechanicznych w sytuacji szczególnej;

4. za niezbędne, by w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej zapewnione były hydranty naziemne oraz zabezpieczona niezbędna łączność z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów przeciwpożarowych;
5. za wytyczną, dążenie aby na etapie określenia warunków zabudowy uwzględnione były w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy, zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej i znaczących zakładów pracy, pomieszczenia o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia;
6. studnie powinny być zabezpieczone przed likwidacją i przystosowane do sprawnego uruchomienia i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych;
7. odpowiednie przystosowanie systemu alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożeń poprzez syreny alarmowe;
8. zachowanie istniejących obiektów Ochotniczej Straży Pożarnej;
9. projektowanie dróg dojazdowych i pożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Tereny wolne od zabudowy, a oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) jako tereny rolnicze mogą być wykorzystane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.

XXXV. *ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH*

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., w granicach terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz w granicach terenu zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3) symbolami graficznymi: P i U, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrowni fotowoltaicznych. Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej. Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3) terenu, na którym dopuszczona jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrowni fotowoltaicznych. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonych obszarów.

Na obszarze objętym zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., 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 i 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 - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);
2) urządzeń innych niż wolnostojące.

XXXVI. *LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M^2*

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

XXXVII. INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM

Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Kołbiel, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

W stosunku do tekstu i rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

1. w związku z ogólnością mapy topograficznej (skala 1:10 000), na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
2. w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
3. dopuszcza się, aby dopuszczalny kierunek przeznaczenia w danym terenie wyznaczonym w studium, stanowił przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
4. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności dopuszcza się korekty przebiegu wyznaczonych linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;
5. układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego;

6. wskazane w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ich strefy ochronne stanowią element informacyjny, dopuszcza się zmiany w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi
8. określenia: tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczą dominujących rodzajów zabudowy, na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi, zieleń oraz elementy infrastruktury społecznej;
9. określone w standardach kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu parametry i wskaźniki są wskazaniami i w uzasadnionych przypadkach na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ulec zmianie;
10. podane minimalne powierzchnie działek dla zabudowy mieszkaniowej są traktowane jako optymalne, z tym, że w konkretnych warunkach powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim ustalenia prawa odnoszące się do minimalnych odległości od granic działek sąsiednich, komunikacji, elementów uzbrojenia komunalnego;
11. wybrane ustalenia w zakresie zagospodarowania w obszarach objętych prawną formą ochrony przyrody określone zostały ogólnie i mogą one ulec zmianie w przypadku zmiany przepisów je ustanawiających;
12. uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z gminą Kołbiel gmin, celem zapobiegania przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w gminie Kołbiel.

XXXVIII. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustala się następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. określenie proporcji funkcji terenów, dla których studium wskazuje dwie lub więcej funkcji;
2. określenie granic terenów wyłączonych spod zabudowy;
3. zachowanie istniejącej sieci ulic i dróg wpisujących się w naturalnie ukształtowaną konfigurację terenu;
4. dbałość o realizację wydzielonych terenów zieleni urządzonej w terenach zabudowy mieszkaniowej;
5. zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych w terenach zabudowy mieszkaniowej;
6. określenie zasad i zakazów w zakresie umieszczania szyldów i reklam;
7. obowiązek uwzględnienia przy określaniu linii zabudowy zlokalizowanej przy terenach leśnych, odległości zgodnych z przepisami odrębnymi, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy od granicy lasu;
8. dla zachowania swobodnych przejść w korytarzach ekologicznych o randze krajowej, wprowadzenie zakazu grodzenia terenów innych niż budowlane;

9. określenie zasad budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym w liniach rozgraniczających dróg, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy sieci infrastrukturalnych;
10. określenie linii rozgraniczających i zasad zagospodarowania terenów dla obiektów infrastruktury technicznej;
11. zasady budowy i przebudowy dróg, z uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy i przebudowy infrastruktury technicznej;
12. dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w niniejszej zmianie studium;
13. dopuszcza się korektę granic stref ochrony konserwatorskiej ujętych w niniejszej zmianie studium, na podstawie przeprowadzonych analiz i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
14. dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, jeżeli wynikają one ze stanu faktycznego, jednak należy dążyć do ograniczania i ostatecznego ich wykluczenia z sąsiedztwa terenów, dla których stanowią uciążliwość;
15. oprócz wydzielonych terenów pod usługi komercyjne i publiczne dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych wśród zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
16. dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości wśród istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów;
17. w przypadku, gdy ostateczne granice projektowanej drogi ekspresowej S17, po wyborze realizowanego wariantu oraz doprecyzowaniu rozwiązań technicznych, będą obejmować mniejsze tereny niż wskazane w studium, dla uwolnionych w ten sposób terenów proponuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjęcie funkcji terenów z nimi sąsiadujących lub istniejącego zagospodarowania terenu;
18. uszczegółowienie zapisów odnoszących się do centrum gminy (miejscowość Kołbiel) w celu wyodrębnienia charakteru miejsca za pomocą wprowadzanego przeznaczenia terenu, rozmieszczenia funkcji, parametrów zabudowy, rozmieszczenia obiektów małej architektury i zieleni urządzonej, kształtowania elewacji zabudowy.

XXXIX. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Rada Gminy Kołbiel zgodnie z podjętą uchwałą Nr XVI/93/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel uznała potrzebę aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjętego uchwałą Nr XIII/78/2008 Rady Gminy Kołbiel z dnia 29 lutego 2008 r. Zmianą objęty został obszar gminy w jego granicach administracyjnych.

Zasadność zaktualizowania studium wynika z:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- potrzeby posiadania przez Radę Gminy aktualnej wersji studium, służącej jako podstawa do opracowywania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy lub jego fragmentów, nie naruszając aktualnej wersji studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Przyjęte w studium rozwiązania związane z gospodarowaniem przestrzenią posiadają przede wszystkim zadania wiążące się z:

- podporządkowaniem działalności w sferze aktywizacji i przekształceń społeczno – gospodarczych na terenie gminy, zachowaniu, wzmocnieniu wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych na zasadzie ekorozwoju, poprzez:
  - poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
  - poprawę ładu przestrzennego na terenie gminy,
- ochronę obiektów i zespołów zabytkowych,
- kompleksowym kształtowaniem prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie:
  - gospodarki przestrzennej,
  - zadań długookresowych, dotyczących szczególnie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- lokalizacją potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach przemysłu i terenach usług,
- budownictwem mieszkaniowym, a szczególnie terenami dla jego realizacji.

Przedstawione w treści studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do wyżej wymienionych zadań między innymi poprzez określenie:

- miejsca gminy w systemie osadniczym kraju oraz jego związków z otoczeniem (poprzez układy przyrodnicze i kulturowe),
- systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- walorów dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- kierunków zagospodarowania gminy, uwzględniających potrzeby lokalizacji zespołów działalności gospodarczej, zespołów mieszkaniowych, usługowych,
- zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną poprzez planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzeni.

Przyjęte w studium kierunki rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

GŁÓWNE UWARUNKOWANIA MAJĄCE WPŁYW NA ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W STUDIUM:

1. **Położenie**
   - na przecięciu istotnych traktów komunikacyjnych – dróg krajowych nr 17 i nr 50, które zapewniają dogodne połączenie gminy z Warszawą i najbliższymi miastami oraz z gminami, przez które przebiegają;
2. **Zagospodarowanie przestrzenne**
   - cała gmina objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
   - dominujący udział własności prywatnych,
   - niewystarczająca ilość terenów przeznaczonych pod rozwój inwestycji produkcyjno-usługowych w lokalizacjach atrakcyjnych dla inwestorów,
3. **Infrastruktura techniczna i komunikacyjna**
   - narastający ruch samochodowy na drogach o znaczeniu krajowym (drogi krajowe nr 50 i nr 17), potrzeba przebudowy skrzyżowania dróg krajowych w celu upłynnienia ruchu komunikacyjnego oraz zlikwidowania powstających zatorów drogowych,
   - potrzeba poprawy stanu nawierzchni dróg lokalnych na terenie gminy,
   - na obszarze gminy zlokalizowane są dwa przystanki osobowe komunikacji kolejowej (Kołbiel, Chrosna), umożliwiające mieszkańcom dojazd do Otwocka i Warszawy lub Pilawy i Dęblina,
   - stopień zwodociągowania gminy wynosi blisko 100%,
   - z sieci kanalizacyjnej korzysta zaledwie 3,8% ludności gminy;
4. **Gospodarka**
   - prognoza demograficzna wskazująca na zachowanie stałej liczby ludności gminy,
   - wysoki stopień koncentracji ludności we wsi gminnej, Kołbiel liczy 23% ogólnej liczby mieszkańców gminy,
   - wzrost liczby jednostek gospodarczych sektora prywatnego;
5. **Środowisko przyrodnicze oraz dziedzictwo kulturowe**
   - wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe, 80,6% obszaru gminy została objęta ochroną prawną,
   - meandrująca przez środek gminy rzeka Świder,
   - około ¼ powierzchni gminy zajmują tereny predysponowane do rozwoju turystyki i rekreacji w postaci zabudowy letniskowej,
   - obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym w szczególności zespoły dworsko-parkowe.

Stosunek do przedstawionych uprzednio uwarunkowań rozwoju, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania polityki przestrzennej znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w studium kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy oraz politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej, uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXVI/195/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 19 maja 2017 r.,

wprowadzono w dwóch obszarach w obrębie geodezyjnym Rudno nowe tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Na wskazanym obszarze przeważają niezabudowane tereny rolnicze. Dokonano zmiany studium umożliwiającej lokalizację w ww. rejonie zabudowy produkcyjno-usługowej, biorąc pod uwagę istniejący ruch budowlany w gminie oraz złożone wnioski. Wprowadzone tereny stanowią poszerzenie istniejącej strefy produkcyjnej ujętej w obowiązującym studium oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno, przyjętym Uchwałą Nr XVII/124/2016 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 czerwca 2016 r. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXVII/203/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 22 czerwca 2017 r., wprowadzono w dwóch obszarach w obrębach geodezyjnych Człekówka i Skorupy nowe tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Na wskazanym obszarze przeważają niezabudowane tereny rolnicze. Dokonano zmiany studium umożliwiającej lokalizację w ww. rejonie zabudowy produkcyjno-usługowej, biorąc pod uwagę istniejący ruch budowlany w gminie, złożone wnioski oraz projektowane zmiany w układzie komunikacyjnym na terenie gminy Kołbiel – przebudowę drogi krajowej nr 17 do parametrów trasy ekspresowej oraz budowę obwodnicy Kołbieli wraz z nowym skrzyżowaniem z drogą krajową nr 50, co spowoduje większe zapotrzebowanie na tereny pod lokalizację przedsiębiorstw z zakresu logistyki, transportu, spedycji, produkcji, magazynowania w bliskim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, opracowaną na podstawie Uchwały Nr XXXV/232/2022 Rady Gminy Kołbiel z dnia 11 kwietnia 2022 r., wprowadzono w dwóch obszarach w obrębach geodezyjnych Nowa Wieś i Rudzienko nowe tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów. W rejonie miejscowości Nowa Wieś wskazano także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy usługowej, a w rejonie miejscowości Rudzienko na niewielkim fragmencie wskazano teren lasu. Na wskazanym obszarze w obrębie geodezyjnym Rudzienko przeważają niezabudowane tereny rolnicze, natomiast większość obszaru w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś jest obecnie zagospodarowana, gdzie znajduje się zabudowa przemysłowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa. Dokonano zmiany studium umożliwiającej lokalizację w ww. rejonie zabudowy produkcyjnej, biorąc pod uwagę istniejący ruch budowlany w gminie, złożone wnioski oraz zmiany w układzie komunikacyjnym na terenie gminy Kołbiel – wybudowaną drogę S17 oraz budowę obwodnicy Kołbieli wraz z nowym skrzyżowaniem z drogą krajową nr 50, co wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na tereny pod lokalizację przedsiębiorstw z zakresu logistyki, transportu, spedycji, produkcji, magazynowania w bliskim sąsiedztwie powyższych dróg i węzła komunikacyjnego. Na obszarze niniejszej zmiany studium, w granicy terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz terenu zabudowy usługowej dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrowni fotowoltaicznych. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium obszaru, na którym dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne. Przez obszar zmiany studium w rejonie miejscowości Nowa Wieś przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 Wronów – Rembelszczyzna planowany do rozbudowy oraz korytarz ekologiczny, biegnący faktycznie istniejącym rowem, poprowadzonym od drogi S17. Obszar ten znajduje się w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. W jego południowo-zachodniej części zlokalizowany

jest także fragment stanowiska archeologicznego nr AZP 60-70/7. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1: 10 000

0 125 250 500 750 1 000 (m)

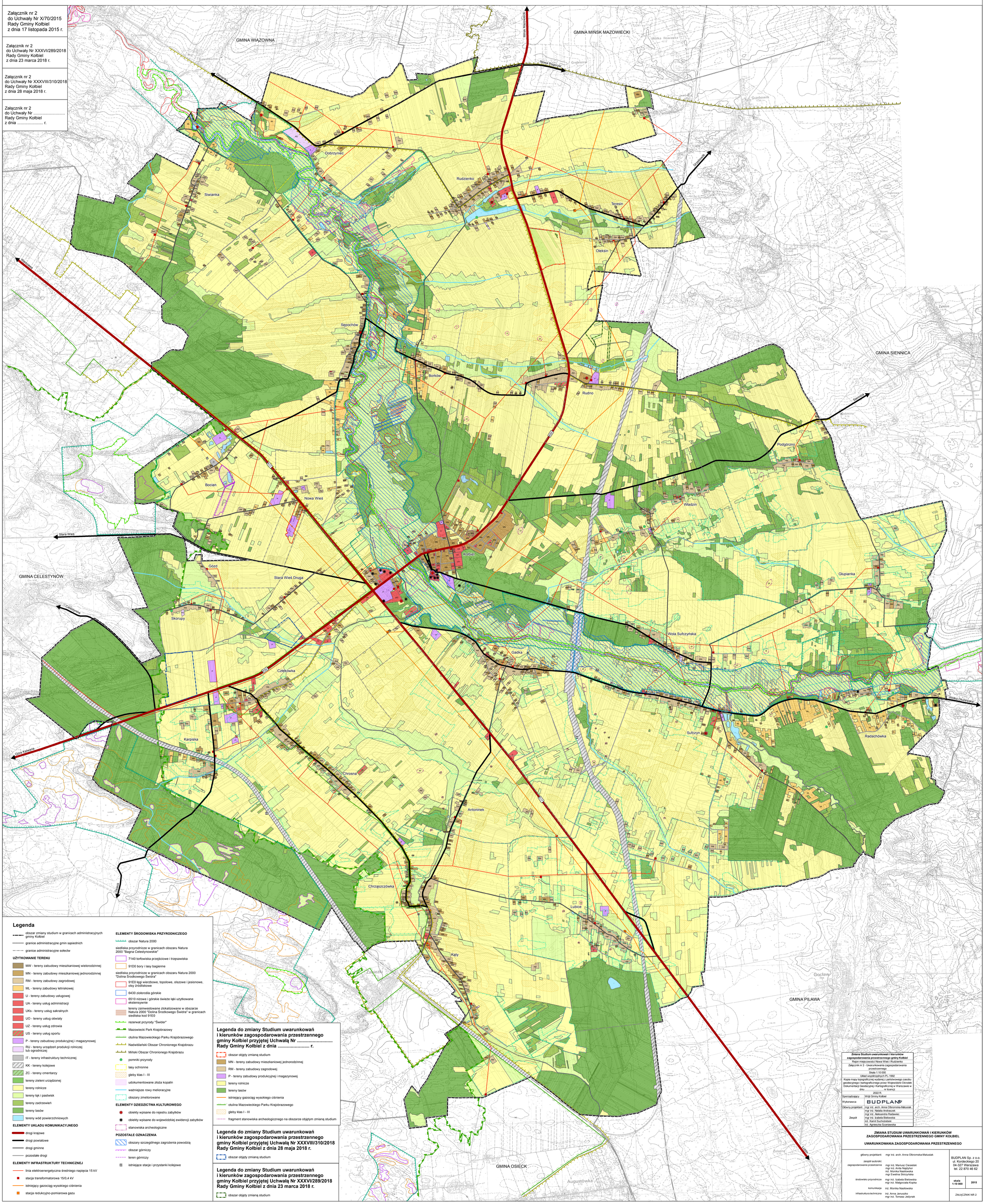
N

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr X/70/2015
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 17 listopada 2015 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/289/2018
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 23 marca 2018 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/310/2018
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 28 maja 2018 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Kołbiel
z dnia ..... r.



Legenda

- obszar zmiany studium w granicach administracyjnych gminy Kołbiel
- granice administracyjne gmin sąsiednich
- granice administracyjne sołectw

UŻYTKOWANIE TERENU

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- ML - tereny zabudowy letniskowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UA - tereny usług administracji
- UKs - tereny usług sakralnych
- UO - tereny usług oświaty
- UZ - tereny usług zdrowia
- US - tereny usług sportu
- P - tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej
- RU - tereny urządzeń produkcji rolniczej lub ogrodniczej
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- KK - tereny kolejowe
- ZC - tereny cmentarzy
- tereny zieleni urządzonej
- tereny rolnicze
- tereny łąk i pastwisk
- tereny zadrzewień
- tereny lasów
- tereny wód powierzchniowych

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- drogi krajowe
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- pozostałe drogi

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- stacja transformatorowa 15/0,4 kV
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- stacja redukcyjno-pomiarowa gazu

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- obszar Natura 2000

siedliska przyrodnicze w granicach obszaru Natura 2000 "Bagna Celestynowskie"

- 7140 torfowiska przejściowe i trzęsawiska
- 91D0 bory i lasy bagienne

siedliska przyrodnicze w granicach obszaru Natura 2000 "Dolina Środkowego Świdra"

- 91E0 łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, olsy źródliskowe
- 6430 ziołorośla górskie
- 6510 nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie
- tereny zainwestowane zlokalizowane w obszarze Natura 2000 "Dolina Środkowego Świdra" w granicach siedliska kod 91E0
- rezerwat przyrody "Świder"
- Mazowiecki Park Krajobrazowy
- otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu
- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu
- pomniki przyrody
- lasy ochronne
- gleby klas I - III
- udokumentowane złoża kopalin
- ważniejsze rowy melioracyjne
- obszary zmeliorowane

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- obszar górniczy
- teren górniczy
- istniejące stacje i przystanki kolejowe

Legenda do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel przyjętej Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Kołbiel z dnia ..... r.

- obszar objęty zmianą studium
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- P - tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej
- tereny rolnicze
- tereny lasów
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- gleby klas I - III
- fragment stanowiska archeologicznego na obszarze objętym zmianą studium

Legenda do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel przyjętej Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r.

- obszar objęty zmianą studium

Legenda do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r.

- obszar objęty zmianą studium

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	
Rejon miejscowości Nowa Wieś i Rudzienko	
Załącznik nr 2 - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	
Skala 1:10 000	
Układ współrzędnych PL-1992	
Kopia mapy topograficznej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie w dniu ..... nr licencji: ..... 2022 R.	
Sporządzający	Wójt Gminy Kołbiel
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek
	mgr inż. Aleksandra Radawiec
	mgr inż. Izabela Bielowska
	inż. Kamil Suchożebski
	inż. Agnieszka Szaniawska

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
zespół autorski:	
zagospodarowanie przestrzenne	mgr inż. Mariusz Ciesielski mgr inż. Anita Najdyhor inż. Monika Nasiłowska mgr Ewelina Skirzyńska
środowisko przyrodnicze	mgr inż. Izabela Bielowska mgr inż. Małgorzata Kopka
komunikacja	inż. Monika Nasiłowska
infrastruktura techniczna	inż. Anna Januszko mgr inż. Tomasz Jedynak

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 46 62

skala 1:10 000	2015

ZAŁĄCZNIK NR 2

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1: 10 000

0 125 250 500 750 1 000 m

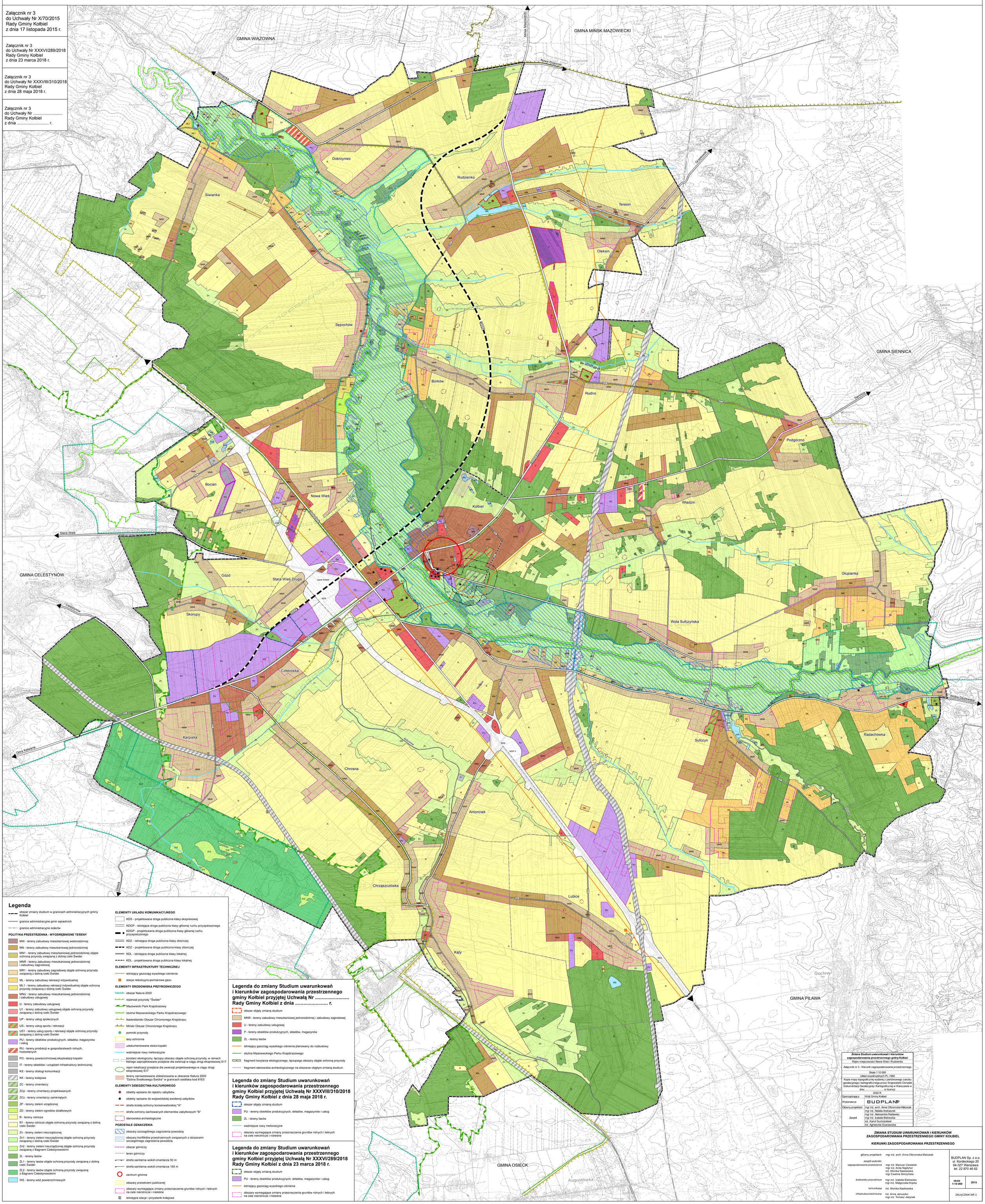
N

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr X/70/2015
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 17 listopada 2015 r.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/289/2018
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 23 marca 2018 r.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/310/2018
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 28 maja 2018 r.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Kołbiel
z dnia ..... r.



Legenda

- obszar zmiany studium w granicach administracyjnych gminy Kołbiel
- granice administracyjne gmin sąsiednich
- granice administracyjne sołectw

POLITYKA PRZESTRZENNA - WYODRĘBNIONE TERENY

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
- MR1 - tereny zabudowy zagrodowej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- ML1 - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- U1 - tereny zabudowy usługowej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- UP - tereny usług społecznych
- US - tereny usług sportu i rekreacji
- US1 - tereny usług sportu i rekreacji objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- RU - tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych
- PG - tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin
- IT - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- KS - tereny obsługi komunikacji
- KK - tereny kolejowe
- ZC - tereny cmentarzy
- ZCp - tereny cmentarzy projektowanych
- ZCz - tereny cmentarzy zamkniętych
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny zieleni ogrodów działkowych
- R - tereny rolnicze
- R1 - tereny rolnicze objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- Zn - tereny zieleni nieurządzonej
- Zn1 - tereny zieleni nieurządzonej objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- Zn2 - tereny zieleni nieurządzonej objęte ochroną przyrody związaną z Bagnami Celestynowskimi
- ZL - tereny lasów
- ZL1 - tereny lasów objęte ochroną przyrody związaną z doliną rzeki Świder
- ZL2 - tereny lasów objęte ochroną przyrody związaną z Bagnami Celestynowskimi
- WS - tereny wód powierzchniowych

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- KDS - projektowana droga publiczna klasy ekspresowej
- KDGP - istniejąca droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDGP - projektowana droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej
- KDZ - projektowana droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - istniejąca droga publiczna klasy lokalnej
- KDL - projektowana droga publiczna klasy lokalnej

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- stacja redukcyjno-pomiarowa gazu

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- obszar Natura 2000
- rezerwat przyrody "Świder"
- Mazowiecki Park Krajobrazowy
- otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu
- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu
- pomniki przyrody
- lasy ochronne
- udokumentowane złoża kopalin
- ważniejsze rowy melioracyjne
- korytarz ekologiczny, łączący obszary objęte ochroną przyrody, w ramach którego zaprojektowano przejście dla zwierząt w ciągu drogi ekspresowej S17
- rejon lokalizacji przejścia dla zwierząt projektowanego w ciągu drogi ekspresowej S17
- tereny zalesiwestowane zlokalizowane w obszarze Natura 2000 "Dolina Środkowego Świdra" w granicach siedliska kod 91E0

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej "A"
- strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych "B"
- stanowiska archeologiczne

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- obszary konfliktów przestrzennych związanych z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią
- obszar górniczy
- teren górniczy
- strefa sanitarna wokół cmentarza 50 m
- strefa sanitarna wokół cmentarza 150 m
- centrum gminne
- obszary przestrzeni publicznej
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- istniejące stacje i przystanki kolejowe

Legenda do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel przyjętej Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Kołbiel z dnia ..... r.

- obszar objęty zmianą studium
- MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów
- ZL - tereny lasów
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia planowany do rozbudowy
- otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- fragment korytarza ekologicznego, łączącego obszary objęte ochroną przyrody
- fragment stanowiska archeologicznego na obszarze objętym zmianą studium

Legenda do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel przyjętej Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r.

- obszar objęty zmianą studium
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- ZL - tereny lasów
- ważniejsze rowy melioracyjne
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Legenda do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r.

- obszar objęty zmianą studium
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	
Rejon miejscowości Nowa Wieś i Rudzienko	
Załącznik nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego	
Skala 1:10 000	
Układ współrzędnych PL-1992	
Kopia mapy topograficznej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie w dniu ..... nr licencji: 2022 R.	
Sporządzający	Wójt Gminy Kołbiel
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek
	mgr inż. Aleksandra Radawiec
	mgr inż. Izabela Bielowska
	inż. Kamil Suchożebski
	inż. Agnieszka Szaniawska

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBIEL

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
zespół autorski:	
zagospodarowanie przestrzenne	mgr inż. Mariusz Ciesielski mgr inż. Anita Najdyhor inż. Monika Nasiłowska mgr Ewelina Skrzyńska
środowisko przyrodnicze	mgr inż. Izabela Bielowska mgr inż. Małgorzata Kopka
komunikacja	inż. Monika Nasiłowska
infrastruktura techniczna	inż. Anna Januszko mgr inż. Tomasz Jedynak

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 46 62

skala 1:10 000	2015

ZAŁĄCZNIK NR 3

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ……
Rady Gminy Kołbiel
z dnia …… r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXV/232/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Zmiana dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjętego Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r. i Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium obejmuje dwa tereny o łącznej powierzchni ok. 22,3 ha. Pierwszy teren o powierzchni ok. 5,3 ha znajduje się w południowej części obrębu geodezyjnego Nowa Wieś, drugi o powierzchni ok. 17,0 ha zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części obrębu geodezyjnego Rudzienko, przy granicy z obrębem Oleksin i Rudno. Na analizowanym obszarze, w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, produkcyjna i magazynowa oraz dotychczas niezagospodarowane tereny rolnicze, natomiast w obrębie geodezyjnym Rudzienko niniejsza zmiana obejmuje niezabudowane tereny rolnicze oraz niewielki teren lasu. Oba tereny posiadają dobre połączenie komunikacyjne, znajdują się przy drodze ekspresowej S17 oraz przy drodze krajowej nr 50, co stanowi istotny czynnik rozwoju dla funkcji produkcyjno-usługowej w sąsiedztwie. Biorąc pod uwagę istniejący ruch budowlany w gminie oraz złożone wnioski, uzasadnione jest dokonanie zmiany studium umożliwiającej lokalizację w ww. rejonie zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu. Celem opracowania niniejszej zmiany jest dokonanie modyfikacji ustaleń obowiązującego studium, w szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania w obrębie wskazanych obszarów. Omawiana zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, opracowanym w ramach Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Kołbiel, przedstawionym w rozdziale XII tekstu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, na terenie gminy można wyznaczyć w studium ok. 53,5 ha nowej zabudowy produkcyjnej i ok. 29,9 ha nowej zabudowy usług komercyjnych. Zmianą studium, zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r., wyznaczono już ok. 5,1 ha nowej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz ok. 33,6 ha zmianą studium, zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r. W niniejszej zmianie studium wprowadza się tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów o powierzchni ok. 17,2 ha dla terenu w rejonie miejscowości Rudzienko oraz ok. 3,4 ha dla terenu w rejonie miejscowości Nowa Wieś (wyznaczono 3,4 ha terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, jednak w

obowiązującym studium na terenie opracowania wyznaczone jest już ok. 1,3 ha terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług) i ok. 0,7 ha terenów zabudowy usługowej. W związku z powyższym, ustalenia niniejszej zmiany studium są zgodne z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ wprowadzają 19,95 ha nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz 0,05 ha nowych terenów zabudowy usługowej. Po wprowadzeniu ustaleń niniejszej zmiany studium, zgodnie z bilansem pozostanie możliwość wyznaczenia w studium ok. 14,2 ha nowej zabudowy produkcyjnej i ok. 10,5 ha nowej zabudowy usług komercyjnych. Obowiązujące dotychczas studium poza terenami zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) wyznacza na obszarze zmiany studium ok. 0,7 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MNR) oraz na pozostałym obszarze tereny rolnicze (R). Niniejsza zmiana studium wprowadza ok. 1,3 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MNR), czyli o 0,6 ha więcej niż w dotychczas obowiązującym studium. Według bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynika iż nie ma możliwości zlokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gdyż istnieje nadwyżka chłonności nad zapotrzebowaniem. Granice nowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MNR) zostały wyznaczone zgodnie ze stanem faktycznym, na obszarze gdzie występuje obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Wyznaczony teren MNR sąsiaduje z terenami oznaczonymi symbolem MNR i MNU, dlatego niniejsza zmiana nie zaburzy ładu przestrzennego w sąsiedztwie i będzie stanowić kontynuację terenów wyznaczonych w dotychczas obowiązującym studium. Wprowadzenie niniejszą zmianą nowych terenów oznaczonych MNR wynika z korekty dotychczasowych granic terenów według istniejącego zagospodarowania. W granicach niniejszej zmiany studium w rejonie miejscowości Nowa Wieś, dokonano korekty przebiegu korytarza ekologicznego, łączącego obszary objęte ochroną przyrody, w ramach którego zaprojektowano przejście dla zwierząt w ciągu drogi ekspresowej S17, który zgodnie ze stanem faktycznym biegnie wzdłuż istniejącego rowu. Na obszarze niniejszej zmiany studium, w granicy terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz terenu zabudowy usługowej dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrowni fotowoltaicznych. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium obszaru, na którym dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne. Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy, oraz możliwości finansowania przez gminę inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina Kołbiel posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Projekt zmiany studium został sporządzony w formie ujednoliconej, z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

1) Rada Gminy Kołbiel podjęła Uchwałę Nr XXXV/232/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel,

2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 25.07. 2022 r.,

3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium (czerwiec 2022 r.),
4) sporządzono ujednolicony projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (lipiec 2022 r.),
5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany studium (sierpień 2022 r.),
6) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel.

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania przestrzennego, tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.