

UCHWAŁA NR SR.LII.0007.502.2023
RADY GMINY DĘBE WIELKIE

z dnia 29 czerwca 2023 r.

**w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 oraz art. 27 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr SR.IX.0007.95.2019 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie oraz w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.168.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2022 r., Rada Gminy Dębe Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, przyjętego uchwałą Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29.12.2009 r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Dębe Wielkie: Nr XLIX/249/2010 z dnia 27 maja 2010 r. oraz Nr SR.XLIV.0007.333.2014 z dnia 27 marca 2014 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-II.742.114.2017 z dnia 20 lutego 2018 r. i Zarządzeniem Zastępczym Nr 10 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 czerwca 2021 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – część tekstowa zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, stanowiąca tekst ujednolicony;
- 2) załącznik nr 2 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, stanowiąca rysunek ujednolicony w skali 1:10 000;
- 3) załącznik nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, 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 Gminy Dębe Wielkie;

5) załącznik nr 5 – Dane przestrzenne zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębe Wielkie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Dębe Wielkie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dębe Wielkie.

Przewodniczący Rady
Gminy Dębe Wielkie

**Mirosław
Sylwester Siwik**

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR SR.LII.0007.502.2023
RADY GMINY DĘBE WIELKIE
Z DNIA 29 CZERWCA 2023 R.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr SR.IX.0007.95.2019 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie. Zmiana dotyczy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, przyjętego uchwałą Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29.12.2009 r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Dębe Wielkie: Nr XLIX/249/2010 z dnia 27 maja 2010 r. oraz Nr SR.XLIV.0007.333.2014 z dnia 27 marca 2014 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-II.742.114.2017 z dnia 20 lutego 2018 r. i Zarządzeniem Zastępczym Nr 10 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 czerwca 2021 r.

Niniejsza zmiana studium dotyczy terenów o powierzchni około 75,6 ha położonych w obrębach geodezyjnych Chrośła, Koberne i Choszczówka Dębska. Zmiana studium obejmują dwa niepowiązane ze sobą obszary położone w miejscowości Chrośła, teren położony we wschodniej części miejscowości Koberne przy drodze krajowej nr 2 oraz tereny położone w miejscowości Choszczówka Dębska zlokalizowane po północnej i południowej stronie planowanej autostrady A2. Zmiana dotyczy wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych związanych z obsługą produkcji oraz usług.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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. Zmiana studium dotyczy zmiany terenów gruntów rolnych, łąk, pastwisk, lasów, terenów zainwestowanych i terenów wód powierzchniowych na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oraz tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

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 Dębe Wielkie posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Przedmiotowa zmiana studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), ustawy 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 2023 r. poz. 1094). Do zmiany studium wprowadzono treści wymagane w powyższych aktach prawnych, a które dotychczas w studium nie występowały w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium. Jednocześnie zmieniono ustalenia studium dotyczące obszaru zmiany, które na czas przyjmowania wprowadzanej zmiany były nieaktualne. Ustalenia dotychczasowe oraz odnoszące się do obszarów nie objętych wprowadzaną zmianą Studium zachowano bez zmian.

Zgodnie ze sporządzonym w ramach zamiany studium bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną oraz produkcyjną jest większe niż chłonność dostępnych obszarów w terenach o zwartej w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów o tych funkcjach poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami objętymi planami miejscowymi.

Projekt zmiany studium został sporządzony w formie ujednocionej z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Dębe Wielkie podjęła uchwałę Nr SR.IX.0007.95.2019 z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie,
- 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 7 maja 2021 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;
- 4) sporządzono ujednociony projekt zmiany studium,
- 5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany studium,
- 6) przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu zmiany studium z instytucjami i organami do tego właściwymi – projekt uzyskał komplet wymaganych prawem opinii i uzgodnień,
- 7) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 marca 2022 r. do 7 kwietnia 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 7 kwietnia 2022 r.,
- 8) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium do 29 kwietnia 2022 r.,
- 9) w trakcie wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do Wójta Gminy Dębe Wielkie wpłynęło 14 uwag, które zostały nieuwzględnione w całości,

- 10) przedstawiono Radzie Gminy Dębe Wielkie do uchwalenia projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie wraz z listą nieuwzględnionych uwag,
- 11) Rada Gminy Dębe Wielkie podjęła Uchwałę Nr SR.XLI.0007.390.2022 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie,
- 12) Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 3 sierpnia 2022 r. stwierdził nieważność uchwały Nr SR.XLI.0007.390.2022 Rady Gminy Dębe Wielkie z 23 czerwca 2022 r. „w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie”,
- 13) wprowadzono korekty do projektu zmiany studium wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego,
- 14) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany studium,
- 15) przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu zmiany studium z instytucjami i organami do tego właściwymi – projekt uzyskał komplet wymaganych prawem opinii i uzgodnień,
- 16) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 kwietnia 2023 r. do 18 maja 2023 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 11 maja 2023 r.,
- 17) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu zmiany studium do 9 czerwca 2023 r.,
- 18) w trakcie wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do Wójta Gminy Dębe Wielkie wpłynęły 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione w całości,
- 19) przedstawiono Radzie Gminy Dębe Wielkie do uchwalenia projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

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 2023 r. poz. 1094) 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 Dębe Wielkie. Na podstawie tej uchwały Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim pozytywnie zaopiniowali projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Dębe Wielkie projekt uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie. 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.

WÓJT GMINY DĘBE WIELKIE

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DĘBE WIELKIE**

TEKST JEDNOLITY ZAWIERAJACY ZMIANY



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLIII/211/2009
Rady Gminy Dębe Wielkie
z dnia 29.12.2009 r.

*Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr SR.XLIV.0007.333.2014
Rady Gminy Dębe Wielkie
z dnia 27 marca 2014 roku*

*Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr SR.LII.0007.502.2023
Rady Gminy Dębe Wielkie
z dnia 29 czerwca 2023 r.*

„URBI-PLAN” PRACOWNIA URBANISTYCZNA
Małgorzata Sienkiewicz –Januszkiewicz ul. Armii Krajowej 9/3 08-110 Siedlce
Zmiana Studium 2014

*GARD - Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
Biuro Rozwoju Przestrzennego M. Reterski i M. Pasternak-Wiśniewska – spółka jawna*

*Zmiana Studium przyjęta Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r.
BUDPLAN Sp. z o.o. – mgr inż. Anna Bereś, inż. Agnieszka Szaniawska, mgr Agata Grzelak*

Spis treści

WSTĘP	5
I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY	14
1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO POŁOŻENIA, PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	14
1a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I PRZESTRZENNEJ, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY	16
2. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE	17
2.1. Stan i funkcjonowanie środowiska	17
2.2. Regionalizacja ekologiczna przestrzeni gminy	26
3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	27
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	28
4.1. Osadnictwo i układy komunikacyjne	28
4.2. Architektura sakralna	29
4.3. Założenia rezydencjonalne i folwarczne	30
4.4. Budownictwo świeckie	30
4.5. Zabytkowe cmentarze	32
4.6. Archeologia	32
4.7. Miejsca pamięci	34
4.8. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne	35
4.9. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków	36
4.10. Wykaz obiektów w ewidencji zabytków	36
4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	38
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	38
5.1. Ludność	38
5.3. Aktywność ekonomiczna ludności	41
5.4. Budżet gminy	42
5.5. Komunikacja zbiorowa	43
5.6. Zasoby i warunki mieszkaniowe	43
5.7. Handel i usługi	43
5.8. Szkoły i przedszkola	44
5.9. Opieka zdrowotna	44
5.10. Kultura. Sport	44
5.11. Bezpieczeństwo ludności	44
5.12. Problemy do rozwiązania	45
<i>5.12a. Uniwersalne projektowanie</i>	<i>45</i>
5a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	45
<i>5a.1. Analizy ekonomiczne</i>	<i>46</i>
<i>5a.2. Analizy środowiskowe</i>	<i>50</i>

5a.3. <i>Analizy społeczne</i>	53
5a.4. <i>Demografia i prognozy demograficzne</i>	54
5a.5. <i>Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i>	61
5a.6. <i>Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy</i>	102
5a.7 <i>Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z realizacją nowej zabudowy</i>	105
6. UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE	106
6.1. Powiązania zewnętrzne gminy	106
6.2. Układ drogowy	106
6.3. Komunikacja zbiorowa	109
6.4. Zadania wynikające z planów nadrzędnych	110
7. UWARUNKOWANIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	110
7.1. Gospodarka wodno-ściekowa	110
7.2. Gospodarka odpadami	111
7.3. Zaopatrzenie w ciepło	111
7.4. Zaopatrzenie w gaz ziemny	111
8. UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE ELEKTROENERGETYKI	112
8.1. Uwarunkowania zewnętrzne	112
8.2. Uwarunkowania wewnętrzne	117
II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	120
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	120
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	126
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW	128
3.1. Zasady ochrony zasobów i walorów środowiska, przyrody i krajobrazu	128
3.1.1. Ochrona zasobów środowiska	128
3.1.2. Ochrona walorów krajobrazowych	128
3.1.3. Prawna ochrona przyrody	129
3.2. Zasady ochrony środowiskowych warunków jakości życia	130
3.2.1. Ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza	130
3.2.2. Ochrona przed hałasem	130
3.2.3. Ochrona wód podziemnych	130
3.2.4. Gospodarka odpadami	131
3.2.5. Ochrona przed nadzwyczajnymi zagrożeniami środowiska	131
4. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	131
4.1. Leśna przestrzeń produkcyjna	131
4.2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna	132
5. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	133
5.1. Obszary objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	133
5.2. Obiekty figurujące w ewidencji zabytków	134
5.3. Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	134
5.4. Strefowanie krajobrazu kulturowego oraz warunki w poszczególnych strefach	135

6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	137
7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	142
7.1. Gospodarka wodno-ściekowa	142
7.2. Usuwanie odpadów stałych	146
7.3. Zaopatrzenie w ciepło i gaz	147
8. KIERUNKI ROZWOJU ELEKTROENERGETYKI	147
8.1. Kierunki rozwoju urządzeń ponadlokalnych	147
8.2. Kierunki rozwoju lokalnych sieci dystrybucyjnych	149
9. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU	151
PONADLOKALNYM	151
10. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	152
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	152
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	153
13. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH.....	153
14. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	154
15. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPORWADZENIA ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	154
16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	155
17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	155
17a. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	155
17b. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW	156
17c. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW ZMIANY STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR SR.LII.0007.502.2023 RADY GMINY DĘBE WIELKIE Z DNIA 29 CZERWCA 2023 R. I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	156
18. INNE OBSZARY PROBLEMOWE	158
III. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ STUDIUM.....	158
Spis map.....	160

WSTĘP

Podstawę do podjęcia prac nad niniejszym Studium stanowi uchwała Nr VIII/37/2007 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 2 lipca 2007 r.

Projekt Studium przygotowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) w zakresie określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118 poz. 1233). Niniejszy projekt nawiązuje do Studium uchwalonego uchwałą nr XII/76/99 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 9 września 1999 roku dostosowując jego ustalenia do aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej i zewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy.

Zmiany dotyczą w szczególności:

- *wprowadzenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, letniskową, usługową i związaną z działalnością gospodarczą;*
- *zmiany w funkcjonowaniu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- *wprowadzenia obszarów dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne;*
- *wprowadzenie granic terenów zamkniętych, granic obszarów o ograniczonym obszarze użytkowania;*
- *wyznaczenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.*

Podstawę do podjęcia prac nad zmianą Studium stanowi uchwała Nr SR.XXII.0007.157.2012 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 30 sierpnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie. Projekt zmiany Studium przygotowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. Poz. 647 ze zmianami).

Podstawę do podjęcia prac nad zmianą Studium przyjętą Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. stanowi Uchwała Nr SR.IX.0007.95.2019 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie. Projekt zmiany Studium przygotowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

INFORMACJE O ZESPOLE AUTORSKIM

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zwany dalej Studium został opracowany przez mgr inż. arch. Małgorzatę Sienkiewicz-

Januszkiewicz posiadającą uprawnienia urbanistyczne nr 880/89 oraz nr członkowski Okręgowej Izby Urbanistów - WA-187 z zespołem w składzie mgr Jacek Skorupski, dr Anna Adamczyk Habib, dr Stefan Białczak (uprawnienia urbanistyczne nr 398/88, nr członkowski OIU – WA-012), mgr inż. Marek Samoder oraz mgr Marzena Czajka.

Niniejszy projekt zmiany Studium przyjętego uchwałą Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 grudnia 2009 roku, zmienionego uchwałą Nr XLIX/249/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 maja 2010 roku, został opracowany przez mgr inż. arch. Annę Woźnicką nr członkowski Okręgowej Izby Urbanistów - WA-336 z zespołem w składzie: mgr Marian Reterski nr członkowski Okręgowej Izby Urbanistów - WA-171), mgr inż. Rafał Kowalski, mgr inż. Monika Pasternak-Wiśniewska, mgr Dorota Dzierżanowska, mgr Łucja Wach.

Projekt zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r., został opracowany przez BUDPLAN Sp. z o.o. w składzie: mgr inż. Anna Bereś nr członkowski Okręgowej Izby Urbanistów – WA-355, inż. Agnieszka Szaniawska, mgr Agata Grzelak.

CZĘŚCI SKŁADOWE STUDIUM

Opracowanie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie”, składa się z następujących części:

- część tekstowa Studium – załącznik Nr 1 do uchwały Rady Gminy Dębe Wielkie, zawierająca uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy;*
- część graficzna Studium – mapa w skali 1:10000 - załącznik Nr 2 do uchwały Rady Gminy Dębe Wielkie zawierająca kierunki zagospodarowania przestrzennego wykonana na mapie topograficznej w postaci rastrowej numerycznej oraz mapa w skali 1:10000 zawierająca uwarunkowania;*
- rozstrzygnięcia Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do Studium – załącznik Nr 3 do uchwały Rady Gminy.*

Dodatkowo wykonano część graficzną Studium obejmującą uwarunkowania oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie na mapach ewidencji gruntów i budynków w postaci numerycznej w skali 1:10000 wydanej w 2007r. przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mińsku Mazowieckim. Przy sporządzaniu Studium wykorzystane zostały mapy katastralne w skali 1:5000 wszystkich wsi na użytek wykonania inwentaryzacji urbanistycznej i mapy numeryczne w skali 1:2000 miejscowości Dębe Wielkie oraz wykonania uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz naniesiono graficzną rejestrację wniosków do Studium.

W ramach prac nad Studium wykonano:

- inwentaryzację urbanistyczną wszystkich wsi w skali 1:5000 - stan na 2008r.;*
- aktualizację studium wartości kulturowych gminy Dębe Wielkie;*
- prognozę oddziaływania na środowisko dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie.*

CZĘŚCI SKŁADOWE ZMIANY STUDIUM

Opracowanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie, składa się z następujących części:

- część tekstowa Studium w formie tekstu jednolitego (ze zmianami) - załącznik Nr 1 do uchwały Rady Gminy Dębe Wielkie Nr SR.XLIV.0007.333.2014, zawierająca uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy;
- część graficzna Studium - mapa w skali 1:10000 - załącznik Nr 2 do uchwały Rady Gminy Dębe Wielkie Nr SR.XLIV.0007.333.2014 zawierająca uwarunkowania oraz mapa w skali 1:10000 jako załącznik Nr 3 do uchwały Rady Gminy Dębe Wielkie Nr SR.XLIV.0007.333.2014 zawierający kierunki zagospodarowania przestrzennego;

W ramach prac nad niniejszą zmianą Studium opracowywaną na podstawie uchwały Nr SR.XXIII.007.157.2012 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 30 sierpnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie, w granicach wyznaczonych załącznikami graficznymi do niej, o numerach 1, 2, 3 i 4, wykonano:

- ocenę zgodności Studium z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego,
- analizę obowiązujących dokumentów programowych, strategicznych i planistycznych szczebla krajowego, wojewódzkiego i powiatowego oraz uzupełnienia treści Studium o wynikające z nich uwarunkowania,
- Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla Gminy Dębe Wielkie,
- analizę i w niezbędnym zakresie aktualizację uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, przestrzennych, uzbrojenia i wyposażenia terenów gminy w infrastrukturę techniczną,
- Prognozę oddziaływania na środowisko zmiany Studium,
- wprowadzono zmiany w przeznaczeniu wyodrębnionych załącznikami do uchwały Nr SR.XXII.0007.157.2012 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 30 sierpnia 2012 roku, terenów na obszarze gminy.

Wszystkie analizy przestrzenne wykonano na mapach pozyskanych z wojewódzkiego i powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w listopadzie i grudniu 2012 oraz styczniu 2013. Zmiany zaś naniesiono na mapę stanowiącą załącznik graficzny do uchwały Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 grudnia 2009 roku zmienionej uchwałą Nr XLIX/249/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 maja 2010 roku.

CZĘŚCI SKŁADOWE ZMIANY STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR SR.LII.0007.502.2023 RADY GMINY DĘBE WIELKIE Z DNIA 29 CZERWCA 2023 R.

Opracowanie zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r., składa się z następujących części:

- część tekstowa Studium w formie tekstu jednolitego (ze zmianami) – załącznik Nr 1 do Uchwały Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r., zawierająca uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy;
- część graficzna Studium – mapa w skali 1:10000 – załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. zawierający uwarunkowania oraz mapa w skali 1:10000 – załącznik Nr 3 do Uchwały Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. zawierający kierunki zagospodarowania przestrzennego;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. - załącznik Nr 4;*
- dane przestrzenne zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. - załącznik Nr 5.*

W ramach prac nad zmianą Studium przyjętą Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r., w granicach objętych zmianą wykonano:

- ocenę zgodności Studium z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego,*
- analizę obowiązujących dokumentów programowych, strategicznych i planistycznych szczebla krajowego, wojewódzkiego i powiatowego oraz uzupełnienia treści Studium o wynikające z nich uwarunkowania,*
- analizę i w niezbędnym zakresie aktualizację uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, przestrzennych, uzbrojenia i wyposażenia terenów gminy w infrastrukturę techniczną,*
- analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,*
- Prognozę oddziaływania na środowisko zmiany Studium,*
- wprowadzono zmiany w przeznaczeniu terenów na obszarze gminy, wyodrębnionych załącznikami do Uchwały Nr SR.IX.0007.95.2019 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie.*

Wszystkie analizy przestrzenne wykonano na mapach pozyskanych z wojewódzkiego i powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Zmiany zaś naniesiono na mapę stanowiącą załącznik graficzny do Uchwały Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 grudnia 2009 roku zmienionej Uchwałą Nr XLIX/249/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 maja 2010 roku oraz Uchwałą Nr SR.XL.VI.0007.333.2014 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 marca 2014 r.

OBSZARY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM

Niniejszą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie objętych jest siedem obszarów o granicach określonych załącznikami graficznymi o numerach 1, 2, 3 i 4 do Uchwały SR.XXIII.0007.157.2012 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 30 sierpnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie:

Załączniki do wymienionej Uchwały wskazują łącznie siedem obszarów, których dotyczy niniejsza zmiana Studium. Z powodów porządkowych poszczególnym obszarom zmiany Studium nadano numery od 1 do 7. Numerów tych używa się konsekwentnie zarówno w tekście, jak też w części graficznej stanowiącej załączniki Nr 2 i Nr 3 – to jest rysunki odpowiednio Uwarunkowań oraz Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie.

Zmiana Studium dotyczy następujących obszarów:

- obszaru numer 1, który leży w gminnej miejscowości Dębe Wielkie, wzdłuż ulicy Braci Tabiszewskich, północną granicą przylegając bezpośrednio do drogi krajowej numer 2, zaś południową do terenów kolejowych linii Warszawa – Mińsk Mazowiecki,
- obszaru numer 2, który leży w gminnej miejscowości Dębe Wielkie, przy ulicy 103 Batalionu Strzelców, pomiędzy ulicami: Alejową (od północy) a Józefowską (od południa) i jest częściowo objęty strefą ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza,
- obszar numer 3, który leży w gminnej miejscowości Dębe Wielkie, w rejonie ulic generała Józefa Hallera i Zielonej, w sąsiedztwie terenów kolejowych,
- obszar numer 4, który leży w gminnej miejscowości Dębe Wielkie u zbiegu ulic Zielonej i Batalionu Parasol w rejonie ulic generała Józefa Hallera i Zielonej, w sąsiedztwie gminnej oczyszczalni ścieków, i który obejmuje stację uzdatniania wody,
- obszar numer 5, który leży we wsi Chrośla, w sąsiedztwie terenów kolejowych, i który obejmuje działkę nr 366/2,
- obszar numer 6, który leży na pograniczu wsi Górzanka i Cyganka wzdłuż drogi gminnej numer 220204W, w sąsiedztwie terenów kolejowych linii Tłuszcz – Pilawa,
- obszar numer 7, który rozciąga się w północnej części gminy, we wsiach Kąty Goździejewskie, Walercin i Górzanka i obejmuje pas technologiczny linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Miłosna – Siedlce Ujrzanów

Wszystkie zmiany dokonane zarówno w tekście jak i na rysunkach Studium dotyczą wyłącznie obszarów wskazanych przywołaną uchwałą SR.XXII.0007.157.2012 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 30 sierpnia 2012 roku. Zmiany w tekście wyróżniono pochyłą czcionką Arial w kolorze niebieskim.

Wobec związania granicami zmiany Studium sformułowanymi w Uchwale Rady Gminy Dębe Wielkie z 30 sierpnia 2012 roku wszelkie wnioski i uwagi, które nie dotyczą przedmiotu lub terenu zmiany uznane zostaną jako bezzasadne.

Wszystkie treści Studium zarówno w części graficznej jak też w tekście, dotyczące obszarów leżących poza granicami objętymi niniejszą zmianą pozostają obowiązującymi.

Obszary zmiany Studium pokazane zostały na poniższym rysunku.

OBSZARY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR SR.LII.0007.502.2023 RADY GMINY DĘBE WIELKIE Z DNIA 29 CZERWCA 2023 R.

Zmianą Studium przyjętą Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. objętych jest siedem obszarów o granicach określonych załącznikami graficznymi o numerach 1, 2 i 3 do Uchwały Nr SR.IX.0007.95.2019 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie.

Załączniki do wymienionej Uchwały wskazują łącznie siedem obszarów, których dotyczy niniejsza zmiana Studium. Z powodów porządkowych poszczególnym obszarom zmiany Studium nadano numery od 1 do 7. Numerów tych używa się konsekwentnie zarówno w tekście, jak też w części graficznej stanowiącej załączniki Nr 2 i Nr 3 – to jest rysunki odpowiednio Uwarunkowań oraz Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie.

Zmiana Studium dotyczy następujących obszarów:

- obszaru numer 1, położonego w obrębie geodezyjnym Chrośła, w północnej jego części, w rejonie ulic Warszawskiej, Lawendowej i Konwaliowej,
- obszaru numer 2, położonego w obrębie geodezyjnym Chrośła, w południowej jego części, w rejonie ulic Mazowieckiej, Lawendowej i Wrzosowej,
- obszaru numer 3, położonego w obrębie geodezyjnym Koberne, we wschodniej jego części, w rejonie ulic Warszawskiej i Ułańskiej,
- obszaru numer 4, położonego w obrębie geodezyjnym Choszczówka Dębska, we wschodniej jego części, południową granicą sąsiadujący z autostradą A2,
- obszaru numer 5, położonego w obrębie geodezyjnym Choszczówka Dębska, w zachodniej jego części, północną granicą sąsiadujący z autostradą A2,
- obszaru numer 6, położonego w obrębie geodezyjnym Choszczówka Dębska, w środkowej jego części, północną granicą sąsiadujący z autostradą A2,
- obszaru numer 7, położonego w obrębie geodezyjnym Choszczówka Dębska, we wschodniej jego części, północną granicą sąsiadujący z autostradą A2.

Wszystkie zmiany dokonane zarówno w tekście jak i na rysunkach Studium dotyczą wyłącznie obszarów wskazanych Uchwałą Nr SR.IX.0007.95.2019 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 sierpnia 2019 r. Zmiany w tekście wyróżniono pochyłą czcionką Arial w kolorze fioletowym.

Zmiana Studium zawiera zmiany wprowadzone przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-II.742.114.2017 z dnia 20 lutego 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dębe Wielkie oraz Zarządzenie Zastępcze Nr 10 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie wprowadzenia obszarów

udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie. Zmiany w tekście wyróżniono pochyłą czcionką Arial w kolorze czerwonym.

Wobec związania granicami zmiany Studium sformułowanymi w Uchwale Nr SR.IX.0007.95.2019 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 sierpnia 2019 r. wszelkie wnioski i uwagi, które nie dotyczą przedmiotu lub terenu zmiany uznane zostaną jako bezzasadne.

Wszystkie treści Studium zarówno w części graficznej jak też w tekście, dotyczące obszarów leżących poza granicami objętymi niniejszą zmianą pozostają obowiązującymi.

Obszary zmiany Studium pokazane zostały na poniższym rysunku.

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO POŁOŻENIA, PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Gmina Dębe Wielkie położona jest na terenie powiatu mińskiego. Sąsiadujące z nią gminy to: Zielonka w powiecie wołomińskim, Stanisławów, Mińsk Mazowiecki i Halinów w powiecie mińskim oraz Wiązowna w powiecie otwockim.

Uchwałą nr 239 z dnia 13 grudnia 2011 roku Rada Ministrów przyjęła „Koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju 2030” (MP z 2012 r., poz. 252). Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju formułuje cele rozwoju w odniesieniu do całości przestrzeni Polski. Jej cel strategiczny to „Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych - konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie”. Osiągnięcie celu strategicznego musi się odbywać z zachowaniem spójności przyrodniczo-kulturowej służącej realizacji konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju. Główny cel strategiczny będzie osiągnięty przy realizacji sześciu założeń, które nie mogą być traktowane rozłącznie. Odnosząc się do elementów struktury przestrzennej kraju, są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie:

1) Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.

2) Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.

3) Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.

4) Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.

5) Zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.

6) Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Gmina Dębe Wielkie należy do obszaru metropolitalnego Warszawy wraz z jej obszarem metropolitalnym została zaliczona do grupy ważniejszych ośrodków miejskich na terenie kraju, które są miejscem koncentracji funkcji gospodarczych, politycznych, administracyjnych, społecznych i kulturalnych. Leży ona na jednym z głównych kierunków wspierania powiązań funkcjonalnych o podstawowym znaczeniu dla rozwoju miast i wsi.

Mając na uwadze granice opracowania zmiany Studium określone w uchwale o przystąpieniu doń z wymienionych sześciu założeń na szczególne podkreślenie zasługuje określone numerem piątym. Bezpośrednią jego realizacją jest niesłychanie ważna z punktu widzenia bezpieczeństwa energetycznego kraju, inwestycja w postaci przebudowy linii przesyłowej elektroenergetycznej 400 kV.

Gmina Dębe Wielkie znajduje się na obszarze określonym w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* jako *Obszar Aglomeracji Warszawskiej* albo *Obszar Metropolitalny Warszawy*. Przez teren gminy przebiegają: zmodernizowana linia kolejowa o znaczeniu międzynarodowym i droga krajowa nr 2, łączące gminę Dębe Wielkie z Warszawą i z Siedlcami. Odległości drogowe z miejscowości gminnej Dębe Wielkie wynoszą: do Mińska Mazowieckiego 8 km, do centrum Warszawy około 30 km, do Siedlec około 60 km. Położenie gminy wpływa dodatnio na jakość życia mieszkańców, którzy mają możliwości korzystania z warszawskiego rynku pracy i usług.

Zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze gminy, wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego województwa, są: przebudowa drogi wojewódzkiej nr 637, przebudowa drogi krajowej nr 2, budowa autostradowego obejścia: Dębego Wielkiego i Mińska Mazowieckiego w ciągu A2, *a także przebudowa istniejącej linii elektroenergetycznej 400kV stanowiącej inwestycję celu publicznego o zasięgu krajowym i międzynarodowym.*

Dla obszaru zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. w związku z podjęciem w dniu 19 grudnia 2018 r. przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwały nr 22/18, obowiązują ustalenia nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180). W związku z powyższym w obszarach objętych zmianą studium przestały obowiązywać ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2014 r. Nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa, jednak postulaty i rekomendacje wskazane w planie nie dotyczą bezpośrednio obszarów objętych zmianą studium. Obszary objęte zmianą studium nie są także miejscem lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczonych przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Powierzchnia gminy Dębe Wielkie wynosi 7788 ha. W strukturze tej powierzchni¹ 69,5% stanowią użytki rolne, 24,1% lasy, 5,0% grunty zabudowane i zurbanizowane i 1,5% grunty pod wodami.

W strukturze powierzchni gminy według stanu prawnego gruntów dominują grunty osób fizycznych (6801 ha, w tym 6001 ha grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych). Z pozostałych grup rejestrowych na uwagę zasługują: grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe (421 ha), grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd (166 ha, w tym 101 ha pod wodami) i grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd (154 ha, w tym 125 ha drogi).

Na terenie gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Coraz większą rolę odgrywa zabudowa usługowa oraz produkcyjna, która koncentruje się wzdłuż drogi krajowej nr 2, a także lotniskowa – skupiająca się w północnej części gminy.

¹ Według wykazu gruntów GUGiK, stan na 1.01.2005 r.

Na podstawie złożonych wniosków do niniejszego Studium przewiduje się na terenie gminy duży ruch budowlany. Będzie miał on miejsce głównie w miejscowości gminnej Dębe Wielkie oraz Chrośli, Rudzie, Bykowiźnie, Aleksandrówce, Choszczówce Stojeckiej, Olesinie, Górkach, Kobiernem i Cygance, tj. w miejscowościach położonych w paśmie oddziaływania korytarza transportowego o znaczeniu międzynarodowym oraz w Kątach Goździejewskich w miejscowości atrakcyjnej krajobrazowo położonej przy drodze wojewódzkiej 637. Gmina Dębę Wielkie składa się z 24 sołectw, z których jedynie miejscowość Dębe Wielkie posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany w granicach administracyjnych wsi. Na terenie pozostałych miejscowości wydawane są decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie przepisów szczególnych.

Decyzje głównie dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sporadycznie występuje zabudowa zagrodowa. Decyzje celu publicznego na terenie gminy wydawane są głównie w zakresie linii elektroenergetycznych, wieży telefonii komórkowych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Zjawisko to nie jest zgodne z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Z uwagi na powyższe zachodzi pilna potrzeba do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium. Plan miejscowy należy uznać za najskuteczniejsze narzędzie w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zabudowy i zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

W dniu 26 marca 2013 roku Rada Gminy Dębe Wielkie podjęła Uchwałę Nr SR.XXX.0007.220.2013 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno - zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie.

Obecnie na terenie gminy Dębe Wielkie sporządzane są cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów wsi Dębe Wielkie, Chrośla, Kobierno a także plan pod linię 400 kV „Miłosna - Siedlce - Ujrzanów” dla części wsi: Kąty Goździejewskie, Walercin, Gorzanka.

1a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I PRZESTRZENNEJ, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY

W czasie sporządzania zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy, dla obszaru gminy Dębe Wielkie nie została opracowana.

2. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

2.1. Stan i funkcjonowanie środowiska

2.1.1. Położenie fizycznogeograficzne

Pod względem fizycznogeograficznym (wg J. Kondrackiego) gmina Dębe Wielkie leży na granicy trzech mezoregionów: Równiny Wołomińskiej, Równiny Garwolińskiej i Wysoczyzny Kałuszyńskiej. Należą one do dwóch różnych makroregionów:

- Równina Wołomińska i Równina Garwolińska do Niziny Środkowomazowieckiej;
- Wysoczyzna Kałuszyńska do Niziny Południowopodlaskiej.

2.1.2. Ukształtowanie powierzchni; geomorfologia

Powierzchnia gminy jest lekko falista, o przeważających spadkach 2-5%, nachylona generalnie w kierunku zachodnim. Najwyższy punkt znajduje się przy granicy z gminą Mińsk Mazowiecki (w rejonie wsi Choszczówka Stojecka - 151,6 m n.p.m.), najniższy - w dolinie Mieni na granicy z gminą Wiązowna (w rejonie wsi Górki - 115,5 m n.p.m.). W krajobrazie wyróżniają się wzgórza wydmore układające się w wyraźny ciąg o przebiegu południkowym, położone we wschodniej części gminy. Wysokość względna wydmy sięga 20 m. Większe wzgórza wydmore występują w okolicach wsi Kąty Goździejewskie, Poręby, Rysie i Celinów. Wzgórzom wydmowym towarzyszą obniżenia terenu typu deflacyjnego, zagłębione od 1 do 3 m, często zatorfione.

Powierzchnię gminy rozcinają doliny rzek: Mieni, Długiej, Jędrzejnicy i Zązy. Doliny te są zagłębione od 2 do 5 m poniżej otaczającego terenu. Ich koryta tworzą liczne zakola. Szczególnie rozległa jest dolina Mieni. Dolinki dopływów wyżej wymienionych rzek są płytkie i słabo zaznaczają się w terenie.

2.1.3. Budowa geologiczna - kopaliny, naturalne zagrożenia geologiczne

Warstwę powierzchniową gruntów w gminie Dębe Wielkie budują wyłącznie utwory czwartorzędowe. W głębokim podłożu występują skały krystaliczne. Na nich zalegają morskie osady paleozoiczne i mezozoiczne, lądowe utwory trzeciorzędu oraz osady zlodowacenia południowopolskiego i środkowopolskiego. Ze stadiału maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego pochodzą gliny zwałowe odsłaniające się głównie w północnej i południowej części gminy.

Na znacznych obszarach gminy glina zwałowa przykryta jest piaskami i żwirami wodnolodowcowymi. W pozostałej części gminy piaski i żwiry występują na niewielkich powierzchniach. Lokalnie w dolinach i obniżeniach występują osady rzeczne w postaci namulów, glin pylastych, mułków oraz piasków pylastych. Lokalnie występują też torfy o niewielkiej miąższości. Występujące we wschodniej części gminy wydmy zbudowane są z piasków drobnych.

Generalnie budowa geologiczna gminy nie wyróżnia się specjalnymi, szczególnymi cechami. Warunki dla posadowienia standardowych budowli są na ogół dobre. Ograniczenia wynikają głównie z niekorzystnych warunków wodnych.

Lokalne znaczenie, jako surowiec budowlany, mogą mieć gliny oraz piaski wydymowe. Te ostatnie są przedmiotem lokalnej, nielegalnej eksploatacji, co przyczynia się do niszczenia cennych form rzeźby naturalnej.

Na terenie gminy Dębe Wielkie występują dwa złoża kruszywa naturalnego:

- Choszczówka Stojecka o zbilansowanych zasobach geologicznych wynoszących 252 tys. t.
 - obecnie złożo zaniechane;
- Uroczysko Dębe Wielkie – złożo także zaniechane.

Ponadto na terenie gminy Dębe Wielkie występują następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:

- 1. złożo kruszywa naturalnego „Choszczówka Stojecka”;*
- 2. złożo kruszywa naturalnego „Uroczysko Dębe Wlk.”;*
- 3. złożo kruszywa naturalnego „Kobierne”*

dla których właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną lub dodatek do dokumentacji geologicznej, w terminie od którego upłynęło co najmniej dwa lata do daty wydania niniejszego zarządzenia zastępczego lub przyjął dokumentację geologiczną bez zastrzeżeń.

1. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – CHOSZCZÓWKA STOJECKA

- *kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane*
- *miejsowość: Choszczówka Stojecka*
- *decyzja nr / znak sprawy: GKL-IV-8513/4/80 z dnia 28.03.1980 r.*

2. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – UROCZYSKO DĘBE WLK.

- *kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane*
- *miejsowość: Kąty Goździejewskie*
- *decyzja nr / znak sprawy: GT.8513/1/79, 1/79 z dnia 23.02.1979 r.*

3. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – KOBIERNE

- *kopalina: kruszywa naturalne – piaski*
- *miejsowość: Kobierne*
- *nr MIDAS: 19420 KN”.²*

Na terenie gminy Dębe Wielkie nie stwierdza się występowania zagrożeń geologicznych.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

² W celu uzyskania formy ujednoliconej pochyłą czcionką Arial w kolorze czerwonym wyróżniono zmianę wprowadzoną do zmiany Studium przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-II.742.114.2017 z dnia 20 lutego 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dębe Wielkie oraz Zarządzenie Zastępcze Nr 10 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie.

2.1.4. Hydrogeologia - zasoby wód podziemnych

Gmina Dębe Wielkie położona jest na obszarze trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych „Subniecka warszawska - część centralna”. Większa część gminy znajduje się w strefie najwyższej ochrony (ONO) tego zbiornika (*mapa uwarunkowania zał. nr 1*). Zaopatrzenie ludności w wodę odbywa się głównie ze studni kopalnych, ujmujących wodę z pierwszego, czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Występują dwie strefy występowania wód gruntowych pierwszego poziomu:

- strefa I, obejmująca obszar dolin, obniżeń oraz fragmenty równiny położone w bezpośrednim sąsiedztwie dolin;
- strefa II, obejmuje obszar wysoczyzny. Często występują tu wody powierzchniowe - wierzchówki, utrzymujące się w płytkich piaskach na glinie zwałowej.

W rejonie gminy Dębe Wielkie główny poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych. W obrębie utworów czwartorzędowych występują przeważnie trzy poziomy wodonośne. Na obszarze dolin rzecznych można mówić o ciągłości strumienia wód, natomiast na wysoczyznach wody występują w strumieniach nieciągłych, poziomy wodonośne są bardziej lub mniej zasobne w wodę, a przedzielają je strefy o znikomej zasobności. W dolinach rzek wodonośne utwory piaszczyste występują bezpośrednio pod powierzchnią terenu lub pod niewielkim nadkładem i posiadają zwierciadło wody swobodne lub pod nieznacznym ciśnieniem. Na wysoczyźnie piaski wodonośne o grubości od kilku do ok. 20 m zalegają najczęściej pod gliną, dając zwierciadło napięte. Wydajności pojedynczej studni wynoszą przeciętnie na wysoczyźnie 10 – 30 m³/h, w obrębie pradolin od 30 – 70 m³/h do 120 m³/h. Zasilanie poziomu wodonośnego czwartorzędu odbywa się bezpośrednio przez opady, w dolinach rzek ma miejsce dodatkowe zasilanie boczne.

Głębszy poziom wodonośny znajduje się na obszarach wysoczyzn morenowych na głębokości od 15 m do ok. 50 m. Wody występują pod ciśnieniem, a zwierciadło stabilizuje się poniżej zwierciadła górnego poziomu.

Obszary dużych form erozyjnych wypełnione zawodnionymi utworami piaszczysto-zwirowymi (rywna Dębe Wielkie – Mińsk Mazowiecki) stanowią zbiorniki o znacznych zasobach. Wydajności studni wynoszą średnio od 30 – 70 m³/h do 120 m³/h. Brak izolacji od powierzchni, a także płytko występujące zwierciadło wody powodują znaczne zagrożenie dla jakości wód. Zasilanie odbywa się bezpośrednio przez filtrację opadów atmosferycznych.

Wody czwartorzędowe należą do wód nisko zmineralizowanych – poniżej 600 mg/dm³. Ich uzdatnianie (odżelazianie, odmanganianie) na ogół nie wymaga skomplikowanych i kosztownych zabiegów. Wody podziemne głównego poziomu użytkowego czwartorzędu należą do wód wodorowęglanowo-wapniowo – magnezowych, o mineralizacji ogólnej poniżej 500 mg/dm³.

Poziom wodonośny trzeciorzędu występuje w utworach piaszczystych miocenu i oligocenu na głębokości 180 – 230 m, a także lokalnie w osadach pliocenu (rejon Mińska Mazowieckiego). Zasilanie wód tego poziomu następuje drogą przesączania wyżej zalegających poziomów wodonośnych.

2.1.5. Wody powierzchniowe

Gmina Dębe Wielkie leży w zlewni Wisły. Przez jej teren przepływa kilka rzek, o przebiegu generalnie równoleżnikowym, ze wschodu na zachód. Są to (od północy):

- Ząza - mająca źródła na terenie gminy Stanisławów; jest to prawostronny dopływ rzeki Długiej, uchodzący do niej pod Okuniewem w gminie Halinów;
- Długa - mająca źródła na północ od Mińska Mazowieckiego, wpływająca na teren gminy w rejonie wsi Cyganka, a wypływająca w rejonie wsi Olesin, dopływ Kanału Żerańskiego;
- Mienia - prawostronny dopływ Świdra. Wpływa na teren gminy w rejonie wsi Bykowizna, a wypływa w rejonie wsi Górki;
- Jędrzejnica - lewostronny dopływ Mieni, płynący w pobliżu wsi Jędrzejnik, uchodzący do Mieni poza granicą gminy.

Najważniejszymi zbiornikami wód na terenie gminy jest kompleks stawów we wsi Ruda w południowej części gminy, w dolinie Mieni.

2.1.6. Gleby i warunki agroekologiczne

Pod względem typologicznym gleby gminy są mało zróżnicowane. Występują gleby pseudobielicowe, brunatne wylugowane, czarne ziemie, mady oraz gleby murszowe i torfowe.

Wśród gruntów ornych dominują gleby pseudobielicowe wytworzone z glin średnich i lekkich lub piasków naglinowych. W dolinach i obniżeniach terenu występują czarne ziemie, mady, gleby murszowe i torfowe.

Badania gleb wskazują, iż ich jakość jest typowa dla województwa mazowieckiego: przeważają gleby bardzo kwaśne i kwaśne, których udział w ogólnej powierzchni gleb wynosi ponad 80 %. Ogólnie gleby charakteryzują się znaczną zawartością fosforu, średnią zawartością magnezu oraz dość niską zawartością potasu. Badania z roku 2005 nie wykazywały zanieczyszczeń użytkowych gleb rolniczych, zawartość metali ciężkich była na poziomie naturalnym.

2.1.7. Szata roślinna i świat zwierzęcy

Ekosystemy leśne – leśna przestrzeń produkcyjna

W gminie Dębe Wielkie powierzchnia lasów wynosi 1855 ha, co oznacza, iż lesistość osiągnęła poziom 23,8 % przy średniej dla powiatu 21,1%. Lasy państwowe zajmują 419 ha, co stanowi 22,6 % ogólnej powierzchni lasów.

Tabela 1. Powierzchnia gruntów leśnych (leśnictwo wszystkich form własności)³

Wyszczególnienie	W hektarach
Lasy ogółem	1862,4
Grunty leśne publiczne ogółem	449,6

³ Według BDR GUS – 2008 r.

Grunty leśne publiczne Skarbu Państwa	435,3
Grunty leśne publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych	418,3
Grunty leśne prywatne	1 422,0

Tabela 2. Leśnictwo poza skarbem państwa

Wyszczególnienie	W hektarach
Lasy ogółem	1 436,30
Grunty leśne prywatne ogółem	1 422,00
Grunty leśne prywatne osób fizycznych	1 400,00
Grunty leśne prywatne wspólnot gruntowych	21,00
Grunty leśne gminne	14,30

Lasy w gminie tworzą cztery kompleksy w następujących rejonach: Poręby, Kąty Goździejewskie, Rysie, Choszczówka Dębska oraz Ruda (dolina Mieni).

W kompleksach lasów państwowych dominują siedliska lasu boru świeżego, boru wilgotnego, boru mieszanego wilgotnego i lasu mieszanego wilgotnego. Na tych siedliskach drzewostan jest na ogół mieszany. Gatunkami panującymi są sosna pospolita, dąb szypułkowy, olsza czarna i brzoza brodawkowata.

Lasy niepaństwowe charakteryzują się większym zróżnicowaniem siedliskowym. Dominują siedliska borowe - bór mieszany i bór mieszany świeży. Głównym gatunkiem jest sosna pospolita. Sporadycznie występuje też bór suchy, a w dolinach i obniżeniach - las mieszany świeży oraz ols. Lasy prywatne są w większości młode, a ponadto rozdrobnione z dużym rozczłonkowaniem granic.

Część lasów państwowych w gminie Dębe Wielkie jest uznana za lasy ochronne – 295,78 ha (zgodnie z decyzją Ministra Środowiska z dnia 17.11.2005r.). Pozostałe lasy są lasami gospodarczymi.

Ekosystemy nieleśne

Ekosystemy nieleśne związane są przede wszystkim z terenami rolnymi, które zajmują ponad 70 % powierzchni gminy. Jest to mozaika pól, sadów, osiedli wiejskich i śródpolnych zadrzewień.

Uprawy rolne w wielu miejscach sąsiadują z rozproszonymi zadrzewieniami, kępami drzew, zagajnikami oraz zadrzewieniami śródpolnymi. Wzbogaceniem ekosystemu są długie granice rolno-leśne. Cechami niekorzystnymi jest brak zadrzewień wzdłuż dróg lokalnych. Negatywną cechą struktury ekosystemów rolniczych jest niewielki udział śródleśnych łąk i pastwisk.

Użytki zielone stanowią jedynie ok. 11% użytków rolnych, co powoduje, że łąki i pastwiska zajmują niewielką powierzchnię: niespełna 10% powierzchni gminy. Dlatego też

szczególnie cenne przyrodniczo krajobrazy dolinowe stanowią w gminie Dębe Wielkie zaledwie ok. 7 % powierzchni gminy.

Ekosystemy dolinowe w gminie związane są z rzekami: Mienią, Długą, Zązą i Jędrzejnicą.

Fauna

Równoleżnikowy układ dolin ciągnących się przez teren całej gminy - w tym przede wszystkim doliny Mieni – spowodował, iż stały się one elementem regionalnego korytarza migracji zwierząt, w tym zwierząt dużych związanych ze środowiskiem leśnym. Obok funkcji korytarza ekologicznego fragmenty terenu gminy stanowią istotne miejsca bytowania wielu cennych gatunków zwierząt. W kompleksach leśnych, obok typowych zwierząt charakterystycznych dla tego obszaru, notuje się obecność żurawia, bociana czarnego, trzmielojada, a także dużą populację gila, dzięcioła czarnego, muchołówki żałobnej i kowalika.

2.1.8. Warunki klimatyczne

Gmina Dębe Wielkie położona jest na obszarze o przeważającym wpływie klimatu kontynentalnego, charakteryzującym się większymi od średnich w Polsce amplitudami temperatury powietrza, dość późną i stosunkowo krótką wiosną, długim latem, długą i chłodną zimą z trwałą pokrywą śnieżną oraz większymi opadami atmosferycznymi. Charakterystyczne wskaźniki klimatyczne przedstawiają się następująco:

średnia temperatura stycznia	-3,2 °C
średnia temperatura lipca	18,2 °C
średnia roczna temperatura	7,4 °C
długość zimy	97 dni
długość lata	98 dni
dni pogodne	55
dni pochmurne	115
średni roczny opad	560-623 mm
liczba dni z pokrywą śnieżną	74
liczba dni z przymrozkami	120
średnia roczna prędkość wiatru	30 m/s

Lokalne odkształcenia warunków klimatycznych występują w większych dolinach - zwłaszcza Mieni i Długiej. Panuje tam tendencja do zwiększonej wilgotności powietrza i zwiększonej częstości mgieł.

2.1.9. Przyrodnicze obszary i obiekty chronione

Na terenie gminy znajdują się obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Są to: Miński Obszar Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody.

Miński Obszar Chronionego Krajobrazu znajduje się w południowo-wschodniej części gminy. Obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, które są wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią przez nie funkcję korytarzy ekologicznych. Powierzchnia całego obszaru wynosi 29,3 tys. ha. Położony jest na terenie powiatów mińskiego i siedleckiego w gminach: Cegłów, Dębe Wielkie, Jakubów, Kałuszyn, Mińsk Mazowiecki, Mrozy, Siennica, Kotuń. Aktem prawnym obecnie regulującym ochronę tego obszaru jest Rozporządzenie Nr 39 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Nr 105 z dnia 11 maja 2005 r., poz. 2946).

W gminie zarejestrowano 16 drzew - pomników przyrody. Przedstawia je niżej zamieszczone zestawienie:

Lp.	Nr Rej woj.	Podstawa prawna	Lokalizacja	Rodzaj	Obwód (cm)	Wysokość (m)
1	35	Orzeczenie PWRN Warszawa z 28.07.1971 r. nr Rlop-831/23/71	Ostrów Kania, park wiejski	dąb szypułkowy	672	18
2	194	Orzeczenie UW w Siedlcach z 11.12.1978. RLS- OP-IX-7140/1678	Ostrów Kania, na posesji przy szosie Dębe Wielkie- Pustelnik, wł. J. Rogulski.	jesion wyniosły	310	19
3	212	Orzeczenie UW w Siedlcach z 12.11.1979. RLS- OP_IX- 7140/15/79	Dębe Wielkie, płn. Część zabytkowego parku	dąb szypułkowy	315	20
4 5	213	Orzeczenie UW w Siedlcach z 12.11.1979. RLS- OP-IX-7140/16/79	Dębe Wielkie, działka po wsch. stronie alei dojazdowej do zabytkowego parku	2 jesiony wyniosłe	415, 306	20, 21
6	421	Orzeczenie UW w Siedlcach z 19.06.1981 r. RLS-OP-IX- 7140/12/81	Olesin, zabytkowy park, przy drodze dojazdowej do dworku	dąb szypułkowy	320	21
7 8	246	Orzeczenie UW w Siedlcach z 5.08.1981 r. RLS- OP-IX-7140/18/81	Ostrów Kania, park wiejski	lipa drobnolistna klon srebrzysty	340 305	20 26
9 10	313	Zarz. Woj. Siedl. 67/84 z 17.12.1984 r.	Ruda Mazowiecka, w płn. Cz. Alei wjazdowej do zabytkowego parku	dwie lipy drobnolistne	315 395	19 23
11 12 13 14	314	Zarz. Woj. Siedl. 68/84 z 17.12.1984 r.	Ruda Mazowiecka, park zabytkowy	dąb szypułkowy 2 jesiony wyniosłe wiąz szypułkowy	376 300, 324 317	27 23, 27 18
15	500	Rozporz. Woj. Siedl. 23/92 z 28.05.1992r.	Dębe Wielkie, po prawej stronie drogi w kierunku szkoły, wł. B. Kryński	jesion wyniosły	245	18
16	501	Rozporz. Woj. Siedl. 23/92 z 28.05.1992 r.	Dębe Wielkie, po prawej stronie drogi w kierunku szkoły, wł. B. Kryński	jesion wyniosły	268	20

2.1.10. Lokalne uciążliwości i zagrożenia środowiskowe

Zanieczyszczenie powietrza

Na terenie powiatu mińskiego nie są notowane przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza. Dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, tlenek węgla, ołów wykazują w ostatnich latach spadek stężeń. Stężenie benzenu utrzymuje się w granicach dopuszczalnych. Natomiast niewielki, aczkolwiek systematyczny wzrost notowany jest w zakresie pyłu zawieszonego. Jest to cecha charakterystyczna dla całego powiatu mińskiego i województwa mazowieckiego. Główną przyczyną takiego stanu jest tzw. emisja niezorganizowana (ogólne zapylenie, odkryte powierzchnie ziemi, niezadowolający stan higieny przestrzeni publicznych, itp.).

Na obszarze gminy Dębe Wielkie nie prowadzi się regularnych badań stanu czystości powietrza. Generalnie - na podstawie ekstrapolacji wyników badań prowadzonych w kilku punktach na terenie powiatu mińskiego - można stwierdzić, iż na terenie gminy Dębe Wielkie stan jakości powietrza atmosferycznego jest zadowolający, zarówno w odniesieniu do standardów określanych ze względu na ochronę ludzi jak i roślin.

Najwięcej zanieczyszczeń powietrza pochodzi ze Spółdzielni Pracy „SANTOCHEMIA” w Dębem Wielkim.

Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

W ramach państwowego monitoringu środowiska kontrolą czystości objęta jest rzeka Mienia (punkt kontrolny we wsi Bykowizna) i rzeka Długa (punkt kontrolny w Halinowie). Wody tych rzek zostały zakwalifikowane do IV klasy (w skali 5-cio stopniowej). Stan czystości rzeki Zązy oraz Jędrzejnicy nie jest kontrolowany.

W gminie istnieje kilka zakładowych oczyszczalni ścieków, m.in. w firmie „Blister Box” Sp. z o.o. w Dębem Wielkim, zrzucająca oczyszczone ścieki do rzeki Mieni poprzez rów melioracyjny. Notowane są nieznaczne przekroczenia w azocie amonowym.

Zanieczyszczenie wód podziemnych

Jakość wód podziemnych na terenie powiatu mińskiego badana jest w ramach monitoringu krajowego (badania prowadzone przez Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie) i monitoringu lokalnego wokół składowisk odpadów (obowiązek nałożony na eksploatatorów składowisk). Na terenie powiatu wody podziemne badane były do 2004 r. w trzech punktach pomiarowych. Za punkt reprezentatywny dla gminy Dębe Wielkie można uznać punkt w Porębach Leśnych w gminie Stanisławów⁴ (nr otworu 27). Kontrolą objęte były wody z utworów czwartorzędowych.

Badania prowadzone w 2007 r. kwalifikują te wody do IV klasy. Jakość ich jest niezadowolająca ze względu na zawartość żelaza, manganu i glinu. W stosunku do badań z roku 2006 nie zaobserwowano zmian.

Hałas

Jedynymi znaczącymi źródłami hałasu na terenie gminy Dębe Wielkie są ponadlokalne trasy komunikacyjne:

⁴ Poręby Leśne położone są na skraju obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, który prawie w całości znajduje się na terenie gminy Dębe Wielkie.

- droga krajowa nr 2;
- linia kolejowa Warszawa - Siedlce.

Nadzwyczajne zagrożenia środowiska w wyniku poważnych awarii, osuwisk mas ziemnych oraz powodzi

Na terenie gminy nie występuje niebezpieczeństwo zagrożeń środowiska w postaci osuwisk mas ziemnych, czy katastrofalnych powodzi. Jedynym potencjalnym rodzajem nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, jakie mogą wystąpić na terenie gminy, są katastrofy komunikacyjne przy przewozie materiałów niebezpiecznych.

2.2. Regionalizacja ekologiczna przestrzeni gminy

2.2.1. Gmina Dębe Wielkie na tle ponadlokalnych układów ekologicznych

Południowa część gminy Dębe Wielkie ze względu na warunki przyrodnicze oraz położenie pełni istotną rolę w ponadlokalnych układach przyrodniczych. Rozległe i bogate przyrodniczo kompleksy leśne oraz fragment doliny rzeki Mieni sytuują gminę jako ważny element przyrodniczych systemów wschodniej części województwa mazowieckiego, w tym powiatu mińskiego. W. Jędrzejewski⁵ wskazuje południowy teren gminy jako element korytarza ekologicznego (migracyjnego zwierząt) ważnego w skali krajowej, biegnącego od rejonu Kałuszyna i doliny rzeki Kostrzyń na wschodzie do doliny Świdra i Mazowieckiego Parku Krajobrazowego na zachodzie.

Część gminy objęta jest ochroną prawną w formie obszaru chronionego krajobrazu (Miński Obszar Chronionego Krajobrazu). Lokalnymi korytarzami ekologicznymi są doliny rzeczne Długiej i Zązy.

2.2.2. Relacja gmina - otoczenie w zakresie oddziaływań uciążliwych i szkodliwych

Pod względem oddziaływań uciążliwych i szkodliwych relacje gminy z otoczeniem ograniczają się do przepływu zanieczyszczonych wód Mieni i Długiej. Informacje na temat innych uciążliwości - w tym zanieczyszczeń powietrza - nie wskazują na istnienie zagrożeń gminy przez emitory zlokalizowane poza jej obszarem. Także odwrotnie – z gminy Dębe Wielkie nie ma emisji o zasięgu ponadlokalnym.

2.2.3. Waloryzacja ekologiczna przestrzeni gminy

Z przedstawionej wyżej charakterystyki poszczególnych komponentów środowiska i zagrożeń oraz degradacji wynika, że:

- Gmina jest przeciętna w skali powiatu pod względem zasobów i walorów przyrodniczych środowiska. Podstawowym walorem są doliny rzeczne, głównym mankamentem - niska lesistość.

⁵ Jędrzejewski W. i in. Zwierzęta a drogi, Białowieża 2006

- Środowisko gminy jest wolne od dużych obciążeń i zagrożeń. Dlatego też, potęgującym walory przyrodnicze, istotnym zasobem ekologicznym gminy jest relatywnie niski stopień skażeń i uciążliwości.
- Oddziaływania szkodliwe i uciążliwe na terenie gminy mają charakter lokalny i ich rozwiązanie może być dokonane działaniami i środkami lokalnymi.

W przestrzeni gminy wyróżnić można pasmowy, równoleżnikowy układ obszarów o odmiennych cechach przyrodniczo-krajobrazowych:

- A. tereny na południe od linii kolejowej z doliną Mieni i towarzyszącymi jej kompleksami leśnymi z otoczeniem rolniczym;
- B. tereny pomiędzy linią kolejową, a drogą nr 2 z miejscowością Dębe Wielkie - obszar intensywnego rozwoju zabudowy na terenach dotychczas rolnych;
- C. północna część gminy z trzema kompleksami leśnymi i powiązаныmi z nimi dolinami Długiej, Zązy i cieków lokalnych.

3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Rolnictwo, aczkolwiek utraciło w gminie wiodącą rolę wśród źródeł utrzymania ludności, to ciągle jego rola jest znaczna. Powierzchnia użytków rolnych⁶ wynosi 5197 ha, z tego 71,8% przypada na grunty orne, 27,3% na trwałe użytki zielone i 0,9% na sady.

W Powszechnym Spisie Rolniczym z 2002 roku odnotowano w gminie aż 2043 ha ugorów i odłogów, to jest 48,6% gruntów orných oraz 43,3% łąk i pastwisk. W chwili obecnej brakuje aktualnych danych statystycznych w tym zakresie. Można domniemywać, że po wprowadzeniu systemu dopłat do produkcji rolnej sytuacja uległa pewnej poprawie ale skala problemu pozostaje bardzo duża. Grunty wyłączone z uprawy, z reguły o najniższej jakości, powinny być zalesiane. Zalesienia znajdują się w systemie dopłat dla rolników.

Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej według IUNG w Puławach wynosi dla gminy 57,2 pkt, co oznacza poziom znacznie niższy od przeciętnego w województwie mazowieckim. W strukturze gruntów orných według kompleksów przydatności rolniczej przeważają kompleksy: żytni słaby, żytni bardzo słaby, zbożowo-pastewny mocny i zbożowo pastewny słaby, które łącznie stanowią około 60 %. Pozostałe 40 % zajmują kompleksy żytni bardzo dobry i żytni dobry⁷. W strukturze gruntów według klas bonitacyjnych dominują gleby średniej i niskiej jakości (klasy: IVa, IVb, V, VI i VI Rz). Klasy IIIa i IIIb zajmują zaledwie 6,6 % gruntów orných i 5,3 % użytków zielonych. Większe enklawy lepszych gleb występują głównie w środkowej części gminy. Dodać należy, że większość użytków rolných posiada nieuregulowane stosunki powietrzno-wodne (wymaga melioracji).

Gmina posiada niekorzystną strukturę obszarową indywidualnych gospodarstw rolných. Na ogólną liczbę⁸ 1605 gospodarstw – aż 463 stanowiły działki rolne o powierzchni do 1 ha UR, a dalsze 401 gospodarstwa 1÷2 ha. W gospodarstwach o powierzchni 10 ha i więcej UR, których było 38, koncentrowało się zaledwie 15,4% ogólnego areалу użytków rolných w

⁶ Dane BDR za 2005 rok

⁷ Na podstawie: *Warunki przyrodnicze produkcji rolnej – województwo siedleckie*, IUNG Puławy, 1982.

⁸ Według PSR 2002

gminie. Na 1 gospodarstwo (pomijając działki do 1 ha UR) przypadało 3,7 ha użytków rolnych, a łącznie z działkami – zaledwie 2,7 ha. Produkcją roślinną zajmowało się 758 gospodarstw, tj. mniej niż połowa ich ogólnej liczby, a produkcją zwierzęcą zaledwie 445 (27,7%).

W produkcji roślinnej dominuje uprawa zbóż i ziemniaków. Nie uprawia się roślin przemysłowych. W grupie roślin zbożowych niewiele uprawia się również zbóż intensywnych to jest pszenicy, jęczmienia i pszenżyta. Stosunkowo dużo uprawia się warzyw.

Według danych PSR z 2002 r. zboża uprawiane były na powierzchni 1100 ha, co stanowiło 68,5% powierzchni zasiewów, w tym zboża intensywne na powierzchni 230 ha, tj. 14,7% zasiewów. Powierzchnia pod ziemniakami wynosiła 289 ha, co stanowiło 18,0 % ogólnej powierzchni zasiewów. Warzywa zajmowały powierzchnię 177 ha tj. 11,0% zasiewów.

Gmina charakteryzuje się⁹ niską obsadą zarówno bydła (20,7 sztuk/100 ha UR) jak i trzody chlewnej (25,2 sztuk/100 ha UR). Na 1605 gospodarstw rolnych w gminie zaledwie 341 posiadało bydło, 217 – trzodę chlewną i aż 1161 nie posiadało żadnych zwierząt gospodarskich.

Niekorzystna struktura agrarna sprawia, że gmina należy do słabo wyposażonych w ciągniki i maszyny rolnicze. W gminie było między innymi¹⁰: 285 ciągników rolniczych, 60 samochodów ciężarowych, 6 kombajnów zbożowych i 8 kombajnów ziemniaczanych. Na 1 ciągnik przypadało 15,4 ha użytków rolnych.

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

4.1. Osadnictwo i układy komunikacyjne

Sieć osiedleńcza na terenach, na których położona jest gmina Dębe Wielkie, wykształciła się bardzo późno, przede wszystkim z uwagi na słabe gleby i duże zalesienia. Jedną z fal kolonizacyjnych obejmujących całe połacie ziem wschodniego Mazowsza, miała miejsce w XV wieku, kiedy to lokowane zostało m.in. miasto Mińsk Mazowiecki. Później, w pierwszej połowie XVI wieku, prawa miejskie otrzymały m.in.: Dobrze, Stanisławów, Kołbiel, Siennica. W miarę krystalizowania się i zagęszczania sieci osiedleńczej, kształtował się układ komunikacyjny tego terenu.

Do najstarszych i najważniejszych dróg należał średniowieczny szlak handlowy łączący Polskę z Litwą, biegnący częściowo wzdłuż północnej granicy obecnej gminy Dębe Wielkie. Szczególne znaczenie dla terenów gminy Dębe Wielkie posiadała droga Warszawa - Brześć Litewski. Wiodła ona przez Grochów, Janówek, Dębe Wielkie, Koberne, Choszczówkę, Stojadła, Mińsk Mazowiecki, Mienia, Ceglów, Żeliszew, Siedlce i dalej do Brześcia. Na przełomie XVIII i XIX wieku większe znaczenie zyskała droga Warszawa - Brześć o

⁹ Według PSR 2002

¹⁰ Według PSR 2002

przebiegu na odcinku Mińsk Mazowiecki - Siedlce przez miejscowości: Kałuszyn, Trzebuczę, Suchą, Kopcie, Niwiski i Chodów.

Niezmiernie ważnym przedsięwzięciem drogowym, było wybudowanie w latach 1819 - 1823 bitego z kamienia traktu zwanego brzeskim, a później traktem głównym podlaskim. Przebiegał on przez okolice Mazowsza i Podlasia. Miał on rangę drogi państwowej i był jedną z pierwszorzędných dróg po prawej stronie Wisły. Jego trasa na terenie gminy Dębe Wielkie została znacznie zmieniona w stosunku do starego przebiegu drogi Warszawa - Brześć Litewski. Inaczej przechodził on przez Dębe Wielkie oraz omijał miejscowości Kobierne i Choszczówkę.

Do funkcjonujących w XIX wieku dróg o mniejszym znaczeniu zalicza się szlak z Dębego Wielkiego do Siennicy przez Rudę, Zamienie, Pogorzel, który zanikł w XX wieku. Mało uczęszczane obecnie odcinki starych traktów, jak: Dębe Wielkie - Kobierne - Choszczówka, czy Dębe Wielkie - Ruda - Podrudzie, Dębe Wielkie - Olesin mogą być uwzględniane przy wytyczaniu pieszych i rowerowych szlaków turystycznych.

4.2. Architektura sakralna

Parafia w Dębem Wielkim erygowana została wraz z rozpoczęciem budowy obecnego kościoła pod wezwaniem świętych apostołów Piotra i Pawła w 1906 r. Kościół zaprojektował architekt Józef Pius Dziekoński.

Jest on murowany z cegły wypalanej z otynkowanymi niektórymi płycinami, oskarpowany, jednowieżowy, trójnawowy. Został zbudowany na planie prostokąta z węższym prezbiterium zamkniętym pięciobocznie, po bokach którego są dwie zakrystie. Wieża założona na planie kwadratu, usytuowana na osi. Podmurówka wykonana z prostopadłościennych ciosów granitowych. Fasada jednowieżowa, trójosiowa. Na osi środkowej znajduje się wejście główne, poprzedzone dwustopniowymi schodami.

Elewacje boczne rozczłonkowane trójstopniowymi skarpami, pomiędzy którymi wysmukłe prostokątne okna z laskowaniem, zakończone ostrosłupowo. Ściany korpusu poniżej okapu obiega gzyms na kroksztynach w prezbiterium, ponadto występuje fryz arkadkowy. Dach nad korpusem głównym dwuspadowy, nad prezbiterium dwuspadowo-namiotowy, nad zakrystiami dwuspadowy. Wszystkie dachy kryte są blachą.

W zespole kościoła parafialnego znajduje się stara murowana plebania. Budowę jej rozpoczęto w 1930 r., a ukończono w 1935 r. Plebania zbudowana jest na planie prostokąta zbliżonego do kwadratu z ryzalitem czworokątnym od zachodu, oraz prostokątnym gankiem od południa i tarasem od północy. Wszystkie elewacje tynkowane, gładkie, u dołu ściany obiega cokół a poniżej okapu profilowany gzyms. Dach mansardowy pokryty dachówką ceramiczną karpiówką.

Od strony południowej Kościoła pobudowano nową plebanię, której wygląd architektonicznie nawiązuje do obiektów współczesnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Kościelnej i Braci Tabiszewskich.

4.3. Założenia rezydencjonalne i folwarczne

Do jednych z lepiej zachowanych na terenie gminy Dębe Wielkie zespołów rezydencjonalnych, gdzie pozostał zarówno dwór jak i park, należy założenie dworsko-parkowe w Olesinie. Ma ono kształt zbliżony do prostokąta. Centralnym jego punktem jest dwór parterowy, murowany, kryty dachówką, wzniesiony w 1913 roku. W pobliżu dworu, na wysepce jest niewielka murowana kaplica, zbudowana w 2 poł. XIX w. W parku przeważa stary około 90-letni drzewostan. Dominują drzewa liściaste: dąb szypułkowy, grab pospolity, brzoza brodawkowata, robinia akacjowa, olsza czarna, lipa drobnolistna, jesion wyniosły.

W miejscowości Ruda znajduje się rozległy zespół dworsko-parkowy z przyległymi do niego zabudowaniami folwarcznymi oraz kompleksem stawów. Z licznych niegdyś budynków w przedmiotowym zespole dworskim i folwarcznym pozostały: drewniana rządcówka, murowany dom pisarza zwany też mleczarnią oraz dwa murowane budynki gospodarcze. Park w Rudzie jest przykładem XIX-wiecznego założenia parkowego o układzie swobodnym. Wielki zbiornik wody o nieregularnych brzegach z jednej strony, rozlewiska wodne z lasem łęgowym z drugiej strony, tworzą ramy dla komponowanej części parku. W drzewostanie przeważają: jesion wyniosły, klon zwyczajny, wiąz szypułkowy, lipa drobnolistna, kasztanowiec biały, robinia biała.

Niewielki zespół dworsko-parkowy z zachowanym do dziś dworkiem, znajduje się w miejscowości Ostrów Kania. Obecnie teren parku nie posiada śladów dawnych dróg, drzewa natomiast rosną w luźnym układzie występując głównie w części najbliższej dworkowi i pasmami o kierunku wschód-zachód w części południowej dawnego terenu parku. Wśród starodrzewia występują w zdecydowanej przewadze drzewa liściaste: robinia akacjowa, dąb szypułkowy, olsza czarna, jesion wyniosły, lipa drobnolistna, kasztanowiec biały. Na uwagę zasługują kilkusetletnie dęby, lipy i jesiony, pochodzące z pierwotnego drzewostanu. Kilka spośród nich zostało uznanych za pomniki przyrody.

Z dawnego dość obszernego założenia rezydencjonalnego z przyległym folwarkiem w Dębem Wielkim, pozostał jedynie niewielki park. Plan założenia dworsko-parkowego ma kształt zbliżony do trapezu. Spośród zachowanych drzew dominują: jesion wyniosły, grab pospolity, robinia akacjowa, lipa drobnolistna, topola berlińska, kasztanowiec biały, dąb szypułkowy, olsza czarna.

Skromną rezydencją z zachowanym drewnianym dworem i resztkami parku, jest zespół w Aleksandrówce. Z dawnego założenia parkowego o układzie swobodnym pozostało niewiele elementów kompozycyjnych. Jednym z nich jest staw z dwoma półwyspami. Zachował się szpaler stanowiący nasadzenie północnej granicy parku, pozostałe drzewa rosną w układzie luźnym bez określonej kompozycji. Dominują w nich: olsze czarne, kasztanowce, jesiony, klony, wierzby a z krzewów leszczyna.

4.4. Budownictwo świeckie

W budownictwie świeckim, wśród budynków użyteczności publicznej, na pierwszy plan wysuwa się zespół dworca kolejowego w Dębem Wielkim, wybudowany w latach 1900 -

1918. W jego skład wchodzi dworzec, który spełnia również funkcję mieszkalną. Dworzec został zbudowany z cegły palonej, nie posiada tynków zewnętrznych. Wzniesiony na planie prostokąta z ryzalitem czworokątnym od zachodu. Elewacja rozczłonkowana otworami okiennymi i drzwiowymi. Poniżej okapu ściany obiega schodkowy gzyms. Dach dwuspadowy kryty jest blachą.

Wśród obiektów mieszkalnych, na terenie gminy Dębe Wielkie, najstarsze wzniesione są z drewna. Pochodzą one z końca XIX wieku i zachowało się ich zaledwie kilka. Większość budynków zainteresowania konserwatorskiego datowana jest na lata dwudzieste i trzydzieste naszego stulecia.

Na terenie gminy Dębe Wielkie przeważają domy szerokofrontowe:

- dwutraktowe, w których pomieszczenia tworzą dwa ciągi wewnątrz rozplanowanych równoległe do osi wzdłużnej budynku. Wnętrzami tymi zwykle są dwie lub trzy izby, komora i sień, np.: domy nr nr 16, 62 przy ul. Warszawskiej w Dębem Wielkim, dom nr 16 w Choszczówce Stojeckiej, dom nr 12 w Walercinie Starym;
- półotraktowe, w których występuje jedna izba o szerokości równej szerokości budynku z dwoma przyległymi do niej pomieszczeniami pełniącymi funkcję sieni i komory, np.: dom nr 17 przy ul. Strażackiej w Cygance;
- jednoraktowe, zwykle bardzo wąskie domy w rozplanowaniu których wszystkie pomieszczenia mają szerokość równą szerokości budynku. Występowały one na terenie gminy dość licznie, jednakże do dzisiaj pozostało ich niewiele, np. dom nr 44 przy ul. Szkolnej w Rudzie.

Rozplanowanie wewnątrz domów z terenu gminy dzielimy na dwie grupy:

- z dośrodkowym układem pomieszczeń, gdzie urządzenia ogniowo-grzewcze są usytuowane w centrum budynku a pomieszczenia wnętrza rozmieszczone są wokół tych urządzeń, np. dom przy ul. Warszawskiej 20 w Dębem Wielkim, dom przy ul. Strażackiej 17 w Cygance;
- z osiowym układem pomieszczeń, gdzie pomieszczenia usytuowane są symetrycznie po obu stronach budynku, np. dom przy ul. Warszawskiej 16 w Dębem Wielkim, dom nr 16 w Choszczówce Stojeckiej.

W wielu domach datowanych od początku XX wieku do lat 40-tych naszego stulecia, występują dekoracyjnie opracowane szczyty, listwy podokapowe, nadokienniki, ganki itp. Ten rodzaj budownictwa reprezentują m.in.: dom nr 27 w Walercinie Nowym, dom nr 12 w Walercinie Starym.

Osobne miejsce zajmują murowane domy wznoszone w latach 20-tych i 30-tych XX wieku, których najwięcej jest w Dębem Wielkim i Aleksandrówce. Są to budynki parterowe, założone na planie prostokąta, często z ryzalitem lub gankiem na osi od frontu. Ściany obiega wydatny gzyms podokapowy. Poddasza są użytkowe. Dachy dwuspadowe z naczółkami oraz facjatami na osi. W domach tych uderza poprawność proporcji oraz subtelność detalu architektonicznego. Tę grupę obiektów reprezentują przede wszystkim: domy nr 30, 41(zmodernizowany), 42 przy ul. Warszawskiej w Dębem Wielkim, domy nr 3 i 9 przy ul. Długiej w Aleksandrówce. Można je uznać za przykłady rodzimej twórczości architektoniczno-budowlanej. Proponuje się nawiązywanie we współczesnym budownictwie do wymienionych wzorców.

4.5. Zabytkowe cmentarze

Cmentarz parafialny w Dębem Wielkim, położony jest w północnej części miejscowości, przy drodze wiodącej do Olesina. Usytuowany na terenie płaskim pośród pól uprawnych. Cmentarz został założony w 1906 roku i powiększony w okresie międzywojennym oraz w 1983 roku. Rozplanowany na rzucie prostokąta, z krótszym bokiem frontowym od zachodu. Po współczesnym powiększeniu w kierunku południowym, otrzymał kształt prostokąta z dłuższym bokiem frontowym od zachodu. Ogrodzony jest parkanem z betonowych prefabrykowanych segmentów, w górnej części ażurowych, przy czym ogrodzenie to jest sukcesywnie demontowane, a następnie odtwarzane z cegły klinkierowej.

Zasadniczym elementem kompozycji nekropoli jest aleja główna, od której odchodzą alejki boczne pod kątem prostym. Układ kwater jest regularny, częściowo zatarty (zwłaszcza w starszej części cmentarza). Nagrobki w przeważającej części sytuowane są jednorzędowo i zwrócone w kierunku wschodnim.

W północnej części cmentarza znajduje się zbiorowa mogiła żołnierzy polskich poległych we wrześniowych bojach wojny obronnej 1939 roku. Na mogile ustawiono pomnik zwieńczony piaskowcową rzeźbą orła, a na tablicy wykuto imiona i nazwiska poległych żołnierzy.

Cmentarz porastają w niewielkiej ilości drzewa liściaste.

Na cmentarzu występują nagrobki wykonane z różnych materiałów, przeważają współczesne z lastrica, marmuru i granitów. Zachowało się kilkanaście nagrobków zabytkowych, w tym sześć wpisanych do rejestru zabytków.

4.6. Archeologia

Pierwsze wzmianki o znaleziskach archeologicznych z obszaru gminy Dębe Wielkie znajdują się w Państwowym Muzeum Archeologicznym w Warszawie i dotyczą informacji od Erazma Majewskiego z roku 1904. Odkrył on różnorodne zabytki z okresu paleolitu, okresu rzymskiego kultury przeworskiej, które zdeponowano w PMA. W latach 1910, 1921, 1931, prace prowadził R. Jakimowicz pozyskując wiele zabytków z okresu neolitu, wczesnego brązu, halsztadu kultury łużyckiej i grobów kloszowych. W 1930r. i 1934r. okolice Dębego Wielkiego penetrował St. Roel, odkrywając obiekty z okresu wczesnego brązu kultury trzcinieckiej i grzebykowej. W 1958 r. prowadził badania na tym terenie T. Żurowski, pozyskując zabytki z okresu brązu kultury łużyckiej. Od 1981 r. prowadzone są prace archeologiczne w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski. W wyniku poszukiwań odkryto kilkadziesiąt stanowisk datowanych od epoki kamienia po czasy nowożytny.

Najstarsze ślady osadnictwa na tym terenie pochodzące z epoki kamienia zarejestrowano w obrębie miejscowości: Górki, Cyganka, Choszczówka Dębska. Natomiast w Dębem Wielkim i Rysiach odnaleziono ślady osadnictwa z okresu późnego paleolitu, kiedy klimat po zlodowaceniach zaczął się stopniowo ocieplać, stwarzając dogodne warunki do osiedlania się. Ślady środkowo-neolitycznej kultury pucharów lejkowatych o rodzimym, kujawskim rodowodzie zanotowano na terenie gminy Dębe Wielkie w miejscowości Koberne. Pierwsze wyroby brązowe na omawianych terenach pojawiają się dopiero w II okresie epoki brązu za

sprawą kultury trzcinieckiej, która powstała w dorzeczu górnej i środkowej Wisły oraz środkowej Warty, na podłożu kultur postsznurowych. Jej ludność trudniła się zarówno hodowlą jak i rolnictwem, a przewaga jednej gałęzi gospodarki nad drugą miała charakter lokalny i była uzależniona od warunków środowiska naturalnego. Znane są znaleziska tej kultury, m.in. w Cygance, Choszczówce Dębskiej.

W epoce brązu, najpotężniejszym ludem zamieszkującym tereny Polski był lud o kulturze łużyckiej obejmującej i wczesny okres żelaza tzw. halsztacki. Stanowiska tej kultury znajdują się w okolicach Dębego Wielkiego, Ostrów Kani, Rudy. Na terenie Polski kultura łużycka rozpadła się na kilka grup lokalnych. Na Mazowszu została stopniowo wyparta przez kulturę grobów kloszowych. Z okresu rzymskiego epoki żelaznej pochodzi m.in. stanowisko w Kątach Goździejskich. Z okresu wczesno-średniowiecznego pochodzą m.in. stanowiska z obrębu miejscowości: Dębe Wielkie, Choszczówka Stojeckiej, Górek.

Wykaz stanowisk archeologicznych o znanej lokalizacji na terenie gminy, z podaniem obrębu miejscowości, numeru ewidencyjnego stanowiska, funkcji oraz charakterystyki chronologiczno-kulturowej przedstawia niżej zamieszczone zestawienie:

<i>L.p.</i>	<i>obręb miejscowości</i>	<i>Nr ew. stanowiska</i>	<i>charakterystyka stanowiska</i>
1	Kąty Goździejskie	56-70/15	ślad osadnictwa z epoki brązu
2	Kąty Goździejskie	56-70/16	ślad osadnictwa z epoki brązu
3	Kąty Goździejskie	56-70/12	zespół osadniczy z okresu neolitu i epoki brązu
4	Kąty Goździejskie	56-70/13	zespół osadniczy z epoki brązu
5	Kąty Goździejskie	56-70/14	zespół osadniczy z okresu neolitu i epoki brązu
6	Kąty Goździejskie	56-70/11	obozowisko z I-III w.n.e.
7	Kąty Goździejskie	56-70/10	ślad osadnictwa z okresu neolitu
8	Kąty Goździejskie	57-70/17	ślad osadnictwa z epoki brązu
9	Kąty Goździejskie	56-71/3	osada z epoki brązu
10	Kąty Goździejskie	56-70/18	wieś z XVI-XX w.
11	Poręby	57-70/2	zespół osadniczy z okresu neolitu i wczesnej epoki brązu
12	Poręby	57-70/3	zespół osadniczy z okresu neolitu i wczesnej epoki brązu
13	Cięciwa	57-70/5	osada z okresu neolitu i wczesnej epoki brązu
14	Ostrów Kania	57-70/6	ślad osadnictwa z wczesnej epoki brązu
15	Cyganka	56-71/2a	ślad osadnictwa z epoki brązu
16	Cyganka	57-71/1a	ślad osadnictwa z epoki kamienia
17	Cyganka	57-71/2a	ślad osadnictwa z epoki brązu
18	Choszczówka Dębska	57-71/3	ślad osadnictwa z wczesnej epoki żelaza i starożytnego
19	Choszczówka Stojecka	57-71/5a	ślad osadnictwa z epoki neolitu
20	Choszczówka Stojecka	57-71/9a	osada wczesnośredniowieczna
21	Choszczówka Stojecka	57-71/10a	ślad osadnictwa z okresu neolitu,
22	Choszczówka Stojecka	57-71/6a	ślad osadnictwa z epoki brązu
23	Dębe Wielkie	58-70/24	ślad osadnictwa

24	Górki	58-70/26	wczesnośredniowiecznego
25	Górki	58-70/27	zespół produkcyjny z XVI-XVIII,
26	Górki	58-70/28	śląd osadnictwa z epoki kamienia
27	Górki	58-70/29	śląd osadnictwa z wczesnej epoki brązu
28	Górki	58-70/31	wieś XV-XX w.
29	Górki	58-70/30	śląd osadnictwa z wczesnej epoki brązu
30	Górki	58-70/32	śląd osadnictwa z wczesnej epoki brązu
31	Górki	58-70/33	śląd osadnictwa z epoki kamienia
32	Górki	58-70/25	śląd osadnictwa
33	Ruda	58-70/34	wczesnośredniowiecznego
34	Ruda	58-70/35	ślady osadnictwa z XIII-XVII w.
35	Bykowizna	58-71/8	osada XII-XIII w.
36	Celinów	58-70/36	osada XII-XIII w.
37	Rysie	57-71/18	śląd osadnictwa starożytnego
38	Choszczówka Rudzka	57-71/19	zagroda XVII-XX w.
39	Adamówka	57-71/20	osada jednodworcza XVII-XVIII w.
40	Choszczówka Rudzka	57-71/21	ślady osadn. z okresu neolitu,
41	Choszczówka Stojecka	57-71/22	średniowiecza i nowożytnego
42	Choszczówka Stojecka	57-71/23	śląd osadn. XV-XVII w.
43	Choszczówka Stojecka	57-71/24	ślady osadn. z epoki kamienia
44	Choszczówka Stojecka	57-71/27	ślady osadn. z wczesnej epoki brązu i
45	Cyganka	57-71/28	okresu nowożytnego
			obozowisko z okresu neolitu, ślady
			osadn. z wczesnej epoki brązu.
			śląd osadn. z epoki kamienia
			wieś historyczna
			wieś historyczna

4.7. Miejsca pamięci

Mazowsze było wielokrotnie areną walk toczonych w obronie Ojczyzny, a zwłaszcza w XIX i pierwszej połowie XX wieku. Pomniki odnoszące się do tych wydarzeń znajdują się w miejscach:

Dębe Wielkie (dawny park dworski)

Krzyż z metalu i granitowy głaz narzutowy upamiętniające bitwę z czasu powstania listopadowego. Na pomniku umieszczono odlaną z metalu tablicę z orłem w koronie w części górnej i inskrypcją niżej: DĘBE WIELKIE/1831 31 MARCA 1981/ W ROCZNICĘ/ POWSTANIA/ LISTOPADOWEGO/ MIESZKAŃCY.

Dębe Wielkie (ściana frontowa kościoła par.)

Tablica marmurowa poświęcona poległym w bitwie pod Dębem Wielkim w czasie powstania listopadowego. W górnej części orzeł w koronie, pod stopami którego, krzyż Virtuti Militari, a niżej wygrawerowana inskrypcja ujęta wieńcem laurowym. Orzeł, krzyż, wieniec i rozety odlane z brązu. Inskrypcja brzmi: POLEGŁYM ZA OJCZYZNĘ/ W SETNĄ ROCZNICĘ BITWY POD/ DĘBEM WIELKIEM/ W POWSTANIU LISTOPADOWEM ROKU 1830/ DĘBE WIELKIE/ 1931.

Dębe Wielkie (ul. Pustelnicka)

Trzy krzyże poświęcone poległym żołnierzom w czasie powstania listopadowego.

Do ogrodzenia przymocowana metalowa tabliczka z wygrawerowaną inskrypcją: TU SPOCZYWAJĄ/ PROCHY ŻOŁNIERZY/ POWSTANIA LISTOPADOWEGO/ 1831-1982/ W HOŁDZIE MIESZKAŃCY.

Dębe Wielkie (ściana frontowa kościoła parafialnego)

Tablica marmurowa ku czci żołnierzy WP poległych we wrześniu 1939 r. W górnej części tablicy orzeł, niżej wygrawerowana inskrypcja: „POLEGŁYM ZA OJCZYZNĘ/ W 25 ROCZNICĘ WALK/ TOWARZYSZE BRONI/ I SPOŁECZEŃSTWO/ WRZESIEŃ/ 1939 – 1964”. U dołu krzyż Virtuti Militari a obok napis: „103 BAT. STRZEL”. Orzeł, krzyż i rozety odlane z brązu.

Choszczówka Stojecka (przy szosie Warszawa – Terespol)

Pomnik ku czci żołnierzy WP i ofiar terroru. W dniach 13-14 września 1939 r. w trójkącie wsi Dębe Wielkie - Choszczówka - Cyganka, poległo w walkach około 170 polskich żołnierzy. Pomnik wykonano w postaci płyty z różowego piaskowca położonej na postumencie z ciosów szarego granitu. Na płycie orzeł i wygrawerowana inskrypcja.

Dębe Wielkie (wschodnia część miejscowości, przy szosie Warszawa – Terespol)

Pomnik poświęcony poległym żołnierzom AR. Latem 1944 roku toczyły się w tym regionie krwawe walki wyzwolenicze. Poległych żołnierzy pochowano w tym miejscu i ustawiono betonowy pomnik w kształcie obelisku, zwieńczonego pięcioramienną gwiazdą. Na cokole wyryta inskrypcja: /WIECZNA SŁAWA BOHATEROM/ ARMII CZERWONEJ/ POLEGŁYM W BOJU ZA SWOBODĘ/ I NIEPODLEGŁOŚĆ NASZEJ OJCZYZNY/ 1944.

4.8. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne

Na terenie gminy Dębe Wielkie spotykamy różnorodne obiekty w tej grupie zabytków. Oryginalnością i niepowtarzalnością wyróżnia się dziewiętnastowieczna, okazała kolumna usytuowana na rozstaju dróg w Jędrzejniku. Murowana z cegły i otynkowana. Na cokole wsparta kolumna toskańska zwieńczona kutym z żelaza, ażurowym krzyżem o trójlistnie zakończonych ramionach i falistych promieniach na przecięciu.

Licznie na terenie gminy występują kapliczki w postaci słupów bądź filarów na rzucie kwadratu lub prostokąta, z małą wnęką, w której umieszcza się rzeźbę lub obraz z przedstawieniem postaci boskiej lub świętego. Kapliczki te często zdobione są szczycikami, gzymsami, płycinami o różnych formach i nakrywane daszkami cztero- lub dwuspadowymi zwieńczonymi dekoracyjnie opracowanymi krzyżami, wykutymi w metalu. Do tego typu obiektów zaliczamy m.in. pochodzące z początku i lat 30 - XX wieku kapliczki z miejscowości: Dębe Wielkie, Celinów, Górki, Olesin.

Zdecydowanie najczęściej spotyka się krzyże przydrożne. Te starsze, najczęściej metalowe osadzone są na murowanych prostopadłościennych cokołach jednobryłowych, tak

jak w Choszczówce Stojeckiej czy też wielostopniowych, jak krzyż w Górkach przy ul. M. Konopnickiej, pochodzący z 1916 r. Do zupełnych już dziś unikatów, należy wysoki drewniany krzyż z 1901 r., ustawiony w Ostrów Kani przy drodze do Pustelnika oraz krzyż w zespole dworskim w Rudzie. Wartym uwagi jest także krzyż metalowy na sokole z betonu z 1922 roku umiejscowiony w miejscowości Olesin przy ulicy Staropolskiej tuż przy granicy z Gminą Halinów.

4.9. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

1. Kościół par. p.w. śś. Piotra i Pawła w Dębem Wielkim, mur., 1906 r., arch. Józef Pius Dziekoński, nr rejestru zabytków A-306 z dnia 29.12.1983 r.
2. Nagrobki na cmentarzu parafialnym w Dębem Wielkim:
 - a) Alisi Żylla, piaskowiec, 1911 r., nr rejestru zabytków B-56, poz. 1, z dnia 29.12.2004r.;
 - b) Karoliny z Girzewskich Osielskiej, piaskowiec, 1921 r., nr rejestru zabytków B-56, poz. 2, z dnia 29.12.2004r.;
 - c) Antoniego Szostaka, piaskowiec, 1916 r., wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 156/2008, poz. 1, z dnia 11.02.2008 r.;
 - d) Anny z Piotrowiczów Jastrzębskiej, piaskowiec, 1933 r., wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 156/2008, poz. 2, z dnia 11.02.2008 r.;
 - e) rodziny Malesów, piaskowiec, 1915 r., wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 156/2008, poz. 3, z dnia 11.02.2008 r.;
 - f) Stanisława Jastrzębskiego, piaskowiec, 1934 r., wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 156/2008, poz. 4, z dnia 11.02.2008 r.
3. Park podworski w Dębem Wielkim, 2 poł. XIX w., nr rejestru zabytków A-273 z dnia 24.07.1980 r.
4. Zespół dworsko-parkowy w Olesinie:
 - a) dwór, mur., 1906, nr rejestru zabytków A-110 z dnia 16.12.1976 r.;
 - b) kapliczka na wyspie, mur., XIX w., nr rejestru zabytków A-110 z dnia 16.12.1976 r.;
 - c) park, 2 poł. XIX w., nr rejestru zabytków A-110 z dnia 16.12.1976 r.
5. Kapliczka z figurą Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej w Ostrowie Kani, nr rejestru zabytków B-154 z dnia 31.12.2007 r.
6. Zespół dworsko-parkowy w Rudzie:
 - a) rządcówka, drewn., pocz. XX w., nr rejestru zabytków A-154/651 z dnia 09.04.1962 r.
 - b) park, 2 poł. XIX w., nr rejestru zabytków 110 z dnia 16.12.1976 r.

4.10. Wykaz obiektów w ewidencji zabytków

Dębe Wielkie

1. Plebania przy kościele par. pw. śś. Piotra i Pawła, mur., 1935 r.
2. Cmentarz parafialny rzymskokatolicki, 1906 r.

3. Zespół dworca kolejowego, który obejmuje dworzec, spełniający m.in. funkcję mieszkalną oraz mur. (1900 - 1918 r.).
4. Pomnik w formie głazu narzutowego w parku podworskim, granit, 1931 r.
5. Pomnik w formie krzyża w alei parkowej, metal, wykonanie współczesne.
6. Pomnik żołnierzy AR przy szosie Warszawa – Terespol, lata 50-XX w.

ul. Pustelnicka

7. Kapliczka nr 1, mur., 1931 r.
8. Pomnik w formie trzech krzyży, metal, wykonanie współczesne.

ul. Warszawska

9. Kapliczka, mur., 1937 r.
10. Dom nr 16, drewn., 1917 r.
11. Dom nr 20, drewn., ok. 1920 r.
12. Dom nr 30, drewn., l. 30 - XX w.
13. Dom nr 42, drewn. l. 30 - XX w.
14. Dom nr 62, drewn., l. 30 - XX w.
15. Dom nr 63/65, drewn., 1929 r.
16. Dom nr 71, drewn., 1 ćw. XX w.
17. Zespół młyna elektrycznego:
 - młyn, mur., 1939 r.
 - dom młynarza, drewn., l. 30-XX w.

Aleksandrówka

18. Zespół dworski przy ul. Parkowej 56:
 - dwór, drewn., ok. 1830 r.,
 - pozostałości parku, 2 poł. XIX w.
19. Dom przy ul. Długiej 3, mur., l. 30 - XX w.
20. Dom przy ul. Długiej 9, mur., l. 30 - XX w.

Celinów

21. Kapliczka przydrożna, mur., pocz. XX w.

Choszczówka Stojecka

22. Dom nr 16, drewn., 1943 r.
23. Pomnik żołnierzy polskich poległych w 1939 r.
24. Krzyż przydrożny, mur., metal, pocz. XX w.

Cyganka

25. Dom przy ul. Strażackiej 17, k. XIX w.
26. Kapliczka przydrożna, mur., pocz. XX w.

Górki

27. Krzyż przydrożny, piaskowiec, metal, 1916 r.

Jędrzejnik

28. Krzyż przydrożny na kolumnie, mur., 2 poł. XIX w.

Kąty Goździejewskie Pierwsze

29. Kapliczka przydrożna, mur., 1 poł. XX w.

Ostrów Kania

30. Krzyż przydrożny, drewn., 1901 r.

Ostrów Kania

31. Zespół dworsko-parkowy:
- a) dwór, drewn., pocz. XX w.,
 - b) park, 2 poł. XIX w.

Ruda

32. Zespół dworsko-parkowy:
- a) dom pisarza, mur., 1 ćw. XX w.,
 - b) obora-stajnia, mur., l.20-XX w.
 - c) budynek gospodarczy, mur., l. 20-XX w.
33. Dom przy ul. Szkolnej 44, drewn., ok. 1905 r.
34. Kapliczka obeliskowa przy dawnym moście nad rzeczką Mienia, mur., pocz. XX w.

Walercin Nowy

35. Dom nr 27, drewn., l. 30-XX w.

Walercin Stary

36. Dom nr 12, drewn., 1925 r.
37. Dom nr 15, mur., l. 30 – XX w.

4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Na dzień sporządzania zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony.

5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

5.1. Ludność

Przez jakość życia rozumie się możliwość zaspokajania potrzeb ludności. Zależy ona od stanu i źródeł utrzymania ludności, jej aktywności ekonomicznej, infrastruktury technicznej i społecznej, warunków mieszkaniowych, sposobu spędzania wolnego czasu, itp.

Na dzień 12.03.2008 r. ludność gminy liczyła 8539 osób. Na 1 km² przypadało 110 osób co oznacza, że teren gminy należy do gęsto zaludnionych obszarów wiejskich w województwie mazowieckim. Ludność rozmieszczona jest nierównomiernie. Prawie 1/3 ludności skoncentrowana jest w miejscowości gminnej Dębe Wielkie (2806 osób tj. 32,9%). Do większych miejscowości należą: Chrośła (849 osób), Ruda (696 osób), Cyganka (501 osób), Górki (462 osoby), Olesin (447 osób), Aleksandrówka (442 osoby) i Choszczówka Stojcka (302 osoby). Pozostałe miejscowości liczą od 218 osób (Celinów) do 46 osób (Teresław). Ogólnie teren gminy należy uznać za zaludniający się. W latach 1970-2008 liczba

ludności gminy zwiększyła się o 15,6%. Przyrost ludności wystąpił w tym czasie w miejscowościach: Dębe Wielkie, Chrośła, Ruda, Bykowizna, Ostrów Kania, Aleksandrówka, Górki, Olesin, Cięciwa, Choszczówka Rudzka i Choszczówka Stojecka. W pozostałych miejscowościach miał miejsce ubytek ludności (mapa 1).

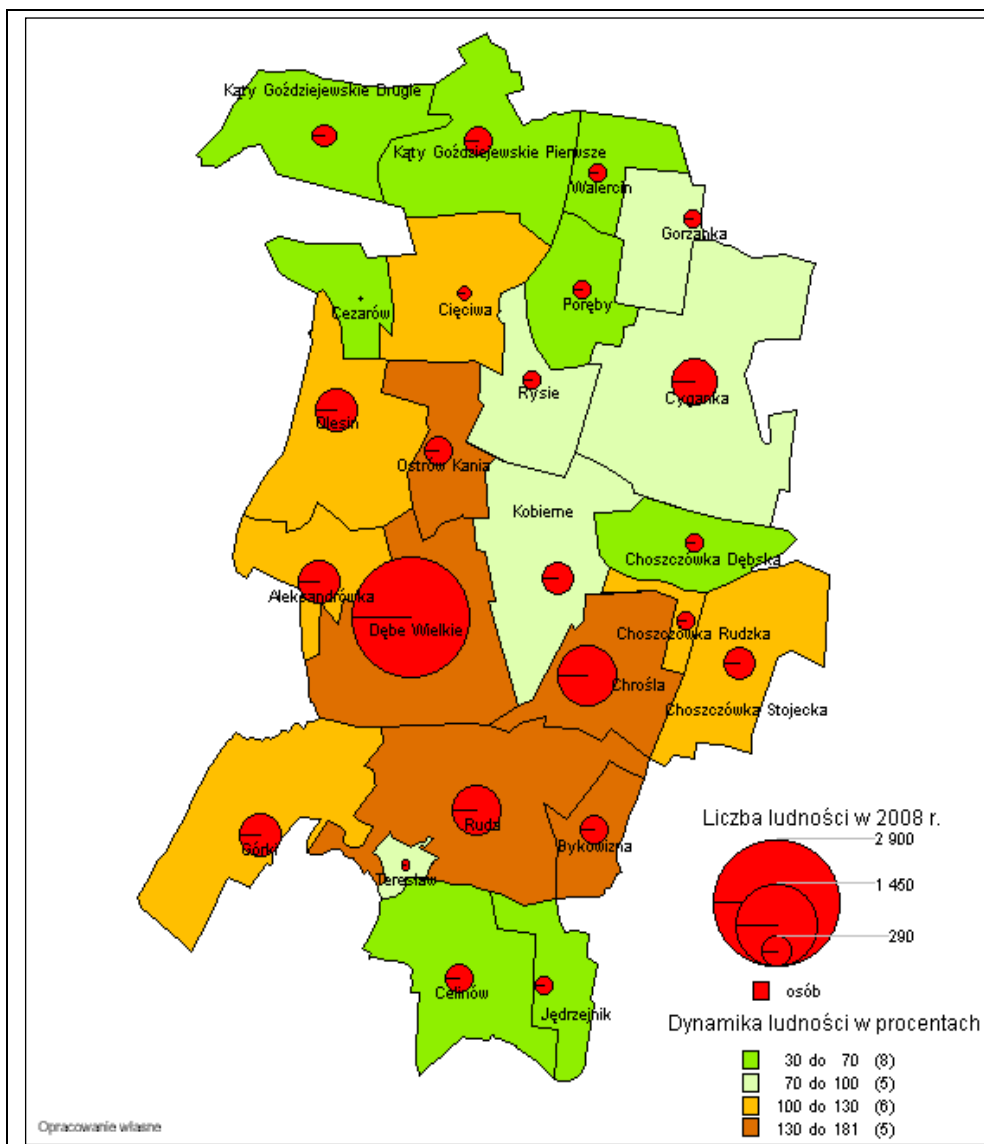
Gmina posiada relatywnie korzystną strukturę wiekową ludności. I tak generacja w wieku poprodukcyjnym na koniec 2006 roku stanowiła 14,4%, a w wieku przedprodukcyjnym 22,3%. Struktura ta jest wynikiem wysokiego dodatniego salda migracji (w latach 2001-2006 przeciętnie rocznie 72 osoby) i niewielkiego ujemnego przyrostu naturalnego.

Poziom wykształcenia mieszkańców gminy jest średni. Wg NSP 2002 3,2% ogółu ludności posiadało wykształcenie wyższe, 1,7% policealne, 20,3% średnie, 23,5% zasadnicze zawodowe, 28,7% podstawowe ukończone, 5,0% podstawowe nieukończone.

Na dzień 23 sierpnia 2012 roku ludność gminy liczyła 9114 osób. Na 1 km² przypadało 117,2 osób.

W 2020 roku liczba ludności gminy Dębe Wielkie wynosiła 10684 osoby. Na 1 km² przypadało 137 osób.

Mapa 1. Liczba ludności w 2008 roku i dynamika w latach 1970-2008



5.2. Źródła utrzymania ludności¹¹

W gminie Dęba Wielka ludzie utrzymują się:

- z pracy poza rolnictwem – 64,8%,
- z pracy w rolnictwie – 7,5%,
- z emerytury – 16,3%,
- z renty – 7,6%,
- z pozostałych źródeł niezarobkowych – 3,8%.

Na 100 osób posiadających własne źródło utrzymania przypadają 62 osoby utrzymywane. W okresie między spisowym tj. w latach 1988-2002 doszło do dużych zmian w zakresie źródeł utrzymania ludności. W ogólnym stanie ludności zmniejszył się udział osób

¹¹ Według NSP 2002 r.

utrzymujących się z pracy w rolnictwie (z 35% do 7,5%) na rzecz osób utrzymujących się z pracy poza rolnictwem (z 47,8% do 64,8%) oraz ze źródeł niezarobkowych (z 17,2% do 27,7%). Te przekształcenia oznaczają, iż gmina Dębe Wielkie traci swój rolniczy charakter stając się zapleczem siły roboczej dla aglomeracji warszawskiej. Nie występują w związku z tym problemy na rynku pracy, co oznacza, iż sytuacja na lokalnym rynku pracy jest dobra. Na koniec 2007 roku było 277 bezrobotnych, co w przeliczeniu na 100 osób w wieku produkcyjnym daje 5,1 bezrobotnych. Mieszkańcy gminy, którzy chcą pracować, jeżeli nie znajdują zatrudnienia w miejscu swego zamieszkania, przeważnie znajdują je w Warszawie.

5.3. Aktywność ekonomiczna ludności

W końcu 2007 roku na terenie gminy pracowało 1059 osób – 559 mężczyzn i 491 kobiet. W strukturze pracujących dominują: sektor przemysłowy i usługi rynkowe.

Na terenie gminy jest dobrze rozwinięta pozarolnicza działalność gospodarcza. W końcu 2007 r.¹² na terenie gminy występowało 630 podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze REGON, a według stanu na 31.07.2008 r.¹³ ich liczba wzrosła do 682. Na szczególną uwagę zasługują podmioty duże (o zatrudnieniu 50 i więcej osób), których było w gminie 5: 2 w Dębem Wielkim, 2 w Choszczówce Stojeckiej i w Olesinie. Podmiotów średnich (o liczbie zatrudnionych 10-49 osób) było 33, najwięcej w Dębem Wielkim (11) i Choszczówce Stojeckiej (10). Pozostałe to podmioty o zatrudnieniu 1-9 osób. W strukturze przestrzennej najwięcej podmiotów znajduje się we wsi gminnej (303). Ponadto pod względem liczby zlokalizowanych podmiotów wyróżniają się wsie: Aleksandrówka, Chrośla, Choszczówka Stojecka, Ruda, Górki, Bykowitzna, Olesin i Koberne (mapa 2). W strukturze według form własności¹⁴ dominują podmioty sektora prywatnego (618), a w nim osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (539). Do sektora prywatnego zalicza się ponadto 27 spółek handlowych, 4 spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego, 4 spółdzielnie i 11 stowarzyszeń i organizacji społecznych. Podmioty sektora publicznego w liczbie 12 to głównie państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego. W strukturze podmiotów według sekcji PKD zdecydowanie dominują sekcje G (handel) – 217 podmiotów, F (budownictwo) – 87 podmioty i D (działalność produkcyjna) – 105 podmiotów.

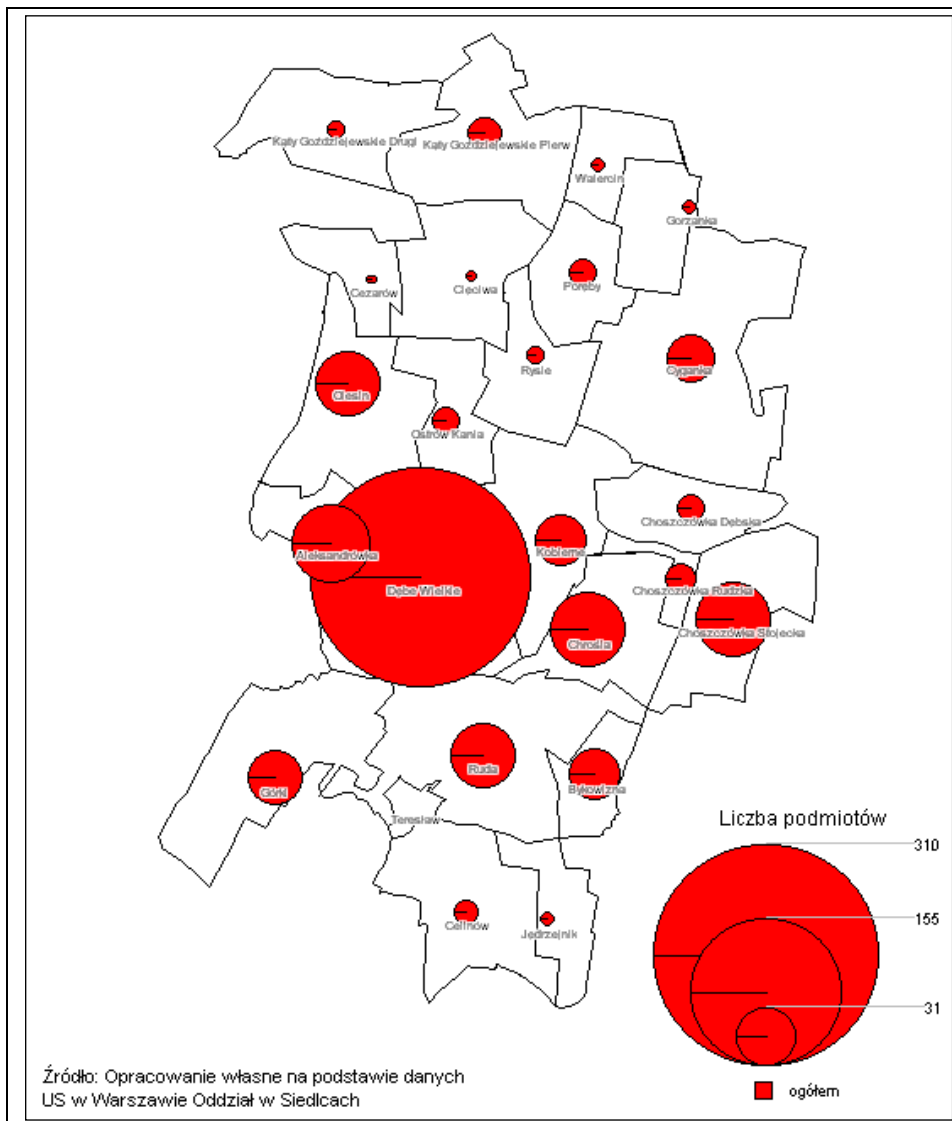
Do najważniejszych zakładów przemysłowych i usługowych, działających na terenie gminy zalicza się: "MINWAR" Sp. z o.o., "PANTA-HURT" Sp. z o.o., Zakłady Przemysłu Gumowego "SANTOCHEMIA" Spółdzielnia Pracy w Dębem Wielkim, "CHEMA" Spółdzielnia Pracy w Olesinie.

¹² Według BDR GUS

¹³ Obliczenia własne na podstawie imiennego wykazu podmiotów z rejestru REGON udostępnionych przez Urząd Statystyczny w Warszawie Oddział w Siedlcach. Z ogólnej liczby podmiotów działalność prowadziło 661 i 2 było w budowie, 19 podmiotów było nieaktywnych z następujących powodów: 5 nie podjęło działalności, 2 znajdowało się w stanie likwidacji, 5 z zawieszoną działalnością i 7 z zakończoną działalnością, niewykreślonych z rejestru.

¹⁴ Stan na koniec 2007 roku według BDR.

Mapa 2. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w rejestrze REGON. Stan w dniu 31.07.2008 r.



5.4. Budżet gminy

Dochody budżetu gminy w poszczególnych latach w okresie 2001-2007 kształtowały się na poziomie od 8,2 mln zł (w 2001 roku) do 18,1 mln zł (w roku 2007). Główną pozycją dochodów są dochody własne, które w 2007 roku wynosiły 7,8 mln złotych (43,2% ogólnej kwoty dochodów), a średnio w latach 2001-2007 ich udział w ogólnej kwocie dochodów wyniósł 44,0%. Główne pozycje dochodów własnych to podatek od nieruchomości i podatek od osób fizycznych. Subwencja ogólna wyniosła w 2007 roku 5,6mln złotych (30,9% dochodów ogółem). Średnio w latach 2001-2007 udział subwencji w dochodach ogółem stanowił 41,3%. Trzecią istotną pozycją dochodów są dotacje celowe z budżetu państwa, które wynosiły w 2007 roku 3,7 mln zł.

Poziom wydatków ogółem musi być w skali każdego roku zbliżony do poziomu dochodów. W strukturze wydatków w większości gmin, a więc i w gminie Dębe Wielkie,

największy udział posiadają wydatki na oświatę. W badanym okresie stanowiły one w poszczególnych latach od 33,8 % (2007 r.) do 52,8 % (2004 r.), a średnio w latach 2001-2007 43,2 % ogólnej kwoty wydatków.

Z punktu widzenia rozwoju gminy i poprawy warunków życia mieszkańców – istotne są wydatki inwestycyjne. W badanym okresie (2001-2007) wyniosły one 16,4 mln zł i stanowiły 19,0 % ogólnej kwoty wydatków, co oznacza dość wysoki poziom inwestowania. Prawie połowa wydatków inwestycyjnych (47,9 %) była w omawianych latach skierowana na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska (wodociągi i kanalizacja), 9,1 % na transport i łączność (drogi gminne), 28,8 % na rolnictwo, 8,3 % na oświatę i wychowanie, 1,6 % na administrację i 1,5 % na ochronę zdrowia.

5.5. Komunikacja zbiorowa

Mieszkańcy gminy korzystają z komunikacji kolejowej i autobusowej. Komunikację kolejową ułatwiają 3 przystanki kolejowe: Dębe Wielkie, Dębe Wielkie Nowe i Wrzosów. Pociągi kursują nie rzadziej niż co godzina, a w godzinach szczytu znacznie częściej. Komunikacja kolejowa pozwala na bardzo szybkie przemieszczanie się do Warszawy, a także w odwrotnym kierunku – do Mińska Mazowieckiego i Siedlec. Na komunikacji autobusowej opiera się komunikacja wewnętrzna. Utrudnia ją zły stan dróg gminnych, gdyż wiele z nich nie posiada twardej nawierzchni.

5.6. Zasoby i warunki mieszkaniowe

W gminie Dębe Wielkie warunki mieszkaniowe ocenia się jako dobre. Na koniec 2006 roku było 2448 mieszkań, z tego: 15 komunalnych, 20 zakładów pracy, 2410 osób fizycznych i 3 pozostałych podmiotów. Mieszkania te liczyły 9270 izb zaś ich powierzchnia użytkowa wynosiła 188,9 tys. m². Na jedno mieszkanie przypadało średnio 3,8 izb, 77,1 m² powierzchni użytkowej i 3,3 osób. Sytuacja mieszkaniowa w gminie systematycznie poprawia się. W latach 2001-2006 przeciętnie w ciągu roku oddawano do eksploatacji 24 mieszkania, co spowodowało znaczny przyrost ich ogólnej liczby i powierzchni. Polepszyło się wyposażenie mieszkań w instalacje. W roku 2003 74,7% mieszkań posiadało ujęcie wody z własnej studni, bądź wodociągu, 69,7% łazienkę, 66,5% centralne ogrzewanie, a w roku 2006 – ujęcie wody z własnej studni, bądź wodociągu, posiadało 75,4%, łazienkę 70,5%, centralne ogrzewanie 67,0%. Funkcję kanalizacji sanitarnej pełnią głównie bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie, gdyż aktualnie sieć grawitacyjno – tłoczna kanalizacji sanitarnej obejmuje jedynie część miejscowości Dębe Wielkie.

5.7. Handel i usługi

Na terenie gminy Dębe Wielkie handel i usługi funkcjonują głównie w miejscowości Dębe Wielkie. Decydują o tym mechanizmy rynkowe. Lokują się one tam, gdzie jest na nie popyt. Stąd we wsiach o niedużej liczbie ludności nie występują stałe punkty sprzedaży. Dociera do nich handel obwoźny. Ponadto mieszkańcy gminy korzystają z usług oraz

zaopatrują się w potrzebne produkty w Warszawie i Mińsku Mazowieckim.

5.8. Szkoły i przedszkola

W gminie Dębe Wielkie działają następujące jednostki szkolno-wychowawcze:

- Przedszkole Gminne w Dębem Wielkim;
- Prywatne Przedszkole w Kobiernem;
- Szkoła Podstawowa im. Wołyńskiej Brygady Kawalerii w Dębem Wielkim;
- Szkoła Podstawowa im. Generała Józefa Bema w Rudzie;
- Szkoła Podstawowa im. Tadeusza Kościuszki w Cygance;
- Szkoła Podstawowa im. Szarych Szeregów w Górkach;
- Gimnazjum Gminne im. Bohaterów Powstania Listopadowego w Dębem Wielkim.

Nie budzi zastrzeżeń liczba szkół i ich rozmieszczenie, budzi natomiast stan techniczny i ich wyposażenie np. Gimnazjum Gminne nie posiada sali gimnastycznej, remontu wymaga Szkoła Podstawowa w Dębem Wielkim.

5.9. Opieka zdrowotna

Podstawowa opieka zdrowotna jest świadczona przez ośrodek zdrowia pod nazwą Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej. W ośrodku tym usługi świadczą: lekarz rodzinny, internista, pediatra, ginekolog i stomatolog. Ponadto funkcjonuje laboratorium analityczne, a także są wykonywane badania EKG i USG. Mieszkańcy gminy zaopatrują się w leki w aptece, która znajduje się w miejscowości Dębe Wielkie. Należy zaznaczyć, iż budynek Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej jest za mały w stosunku do obecnych potrzeb, a także nie spełnia wymogów narzuconych przez Unię Europejską. Aby zapewnić ludności gminy Dębe Wielkie właściwą opiekę zdrowotną, konieczna jest budowa nowego budynku, w którym ta opieka będzie realizowana.

5.10. Kultura. Sport

Życie kulturalne na terenie gminy organizuje Gminna Biblioteka Publiczna. Mieści się ona w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Dębem Wielkim. Posiada filię w Cygance. Oprócz wypożyczania książek biblioteka zajmuje się organizowaniem imprez dla dzieci i młodzieży oraz dorosłych. Mieszkańcy odczuwają brak Ośrodka Kultury, w którym byłaby sala kinowa i inne, w których można by było spędzić poza domem wolny czas. Odczuwają także brak obiektów sportowych w postaci hali, basenu, boisk do gier zespołowych (piłki nożnej, siatkówki, koszykówki itp.).

5.11. Bezpieczeństwo ludności

Głównym zagrożeniem dla ludności jest duży ruch samochodowy, zwłaszcza na drodze krajowej, drogach powiatowych i drogach gminnych o nawierzchni asfaltowej. Szczególnie niebezpiecznie jest tam, gdzie jest duży ruch pieszcy, a nie ma chodników. Tak jest w Chrośli,

Rudzie, Alekandrówce, Olesinie, a także w Dębem Wielkim na ulicy Warszawskiej stanowiącej piesze dojście do Szkoły Podstawowej i Gimnazjum.

5.12. Problemy do rozwiązania

W ostatnich latach na terenie gminy prowadzono wiele inwestycji związanych głównie z budową infrastruktury komunalnej (budowa wodociągów, kanalizacji sanitarnej, stacji uzdatniania wody), nadal jednak niezbędna jest dalsza ich rozbudowa, a także realizacja innych inwestycji, które poprawią warunki jakości życia ludności, są to w szczególności:

- budowa ciągu komunikacyjnego dla pieszych przy Szkole Podstawowej i Gimnazjum w Dębem Wielkim;
- budowa chodników w Chrośli i Rudzie;
- budowa hali sportowej przy Gimnazjum w Dębem Wielkim;
- budowa budynku dla Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej;
- budowa ośrodka kultury w Dębem Wielkim;
- przebudowa i modernizacja dróg gminnych.
- wykup dróg pod drogi gminne;
- wytyczenie dróg gminnych;
- budowa oświetlenia drogowego we wsiach Gminy Dębe Wielkie.

5.12a. Uniwersalne projektowanie

Projektowanie uniwersalne należy rozumieć jako projektowanie przestrzeni, miejsc publicznych i budynków oparte na zasadach projektowania uniwersalnego, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 uwzględniające potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji w tym osób z niepełnosprawnością w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby lub specjalistycznego projektowania.

Na terenie zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. należy realizować zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz z zasadami projektowania uniwersalnego, w tym zapewniając dostępność dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnościami, osób starszych, rodzin z małymi dziećmi.

5a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Na kierunki rozwoju gminy wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, związanych z poziomem jej rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.

5a.1. Analizy ekonomiczne

Gmina Dębe Wielkie jest gminą wiejską położoną w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie mińskim. Graniczy od zachodu z gminą Halinów, od północy z gminą Zielonka i Stanisławów, od wschodu z gminą Mińsk Mazowiecki oraz od południa z gminą Wiązowna. Powierzchnia gminy wynosi ok. 78 km², co stanowi około 7% powierzchni powiatu mińskiego. W centralnej części gminy położona jest miejscowość Dębe Wielkie, stanowiąca lokalny ośrodek usługowy oraz siedzibę władz administracyjnych gminy.

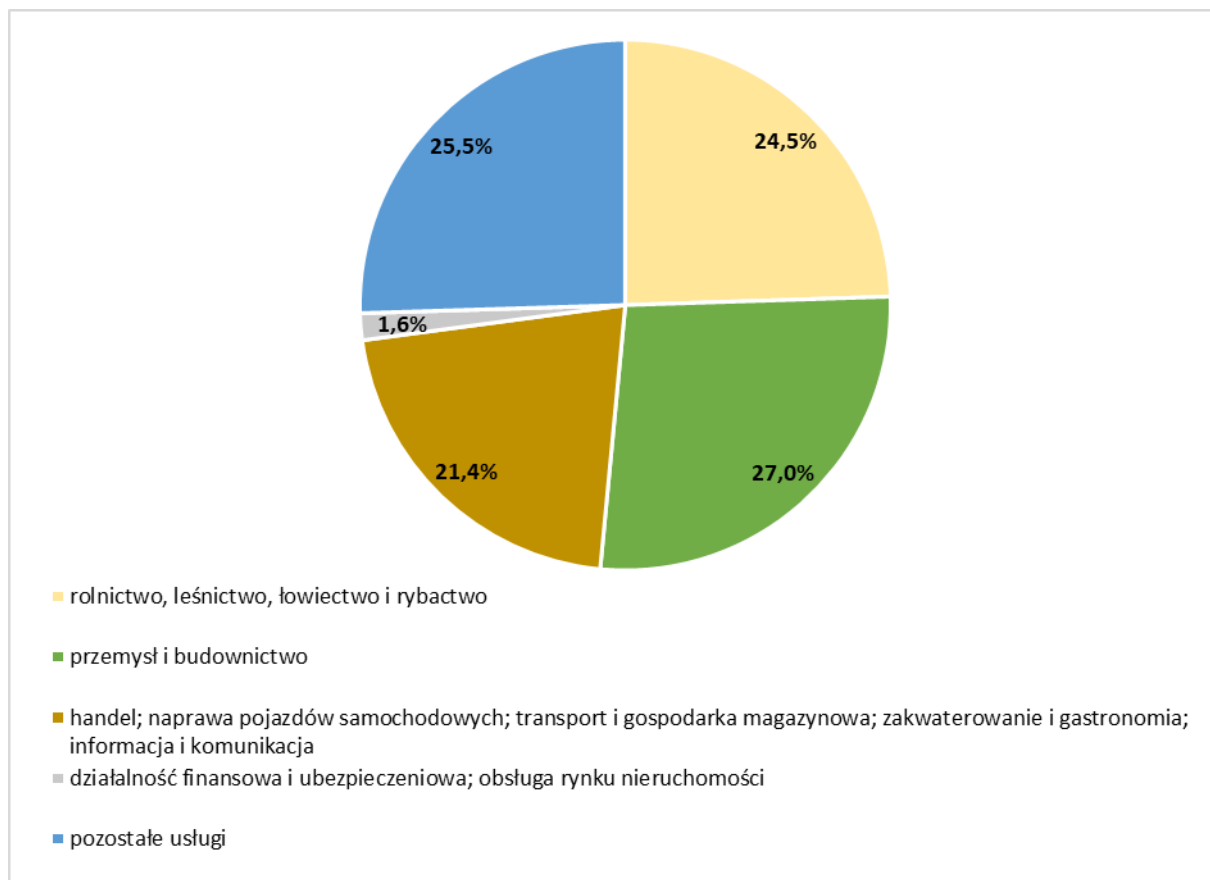
Jednostka wchodzi w skład obszaru metropolitalnego Warszawy, który stanowi najbardziej znaczący ośrodek w Polsce o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, pełniący funkcje m. in. administracyjne, kulturalne, polityczne, gospodarcze czy infrastrukturalne. Położenie w rejonie aglomeracji stanowi dla gminy Dębe Wielkie niezwykle znaczący bodziec rozwojowy. Odległość z miejscowości gminnej Dębe Wielkie do centrum stolicy wynosi ok. 30 km. W oddaleniu ok. 9 km od wsi mieści się Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim. Innym położonym w pobliżu miastem jest Halinów.

Znaczącym atutem gminy Dębe Wielkie jest jej strategiczne położenie pod względem komunikacyjnym, co stanowi znaczący impuls rozwojowy. Jednostka mieści się w zasięgu oddziaływania paneuropejskiego korytarza transportowego, przebiegającego przez kontynent europejski – KII Berlin - Niżny Nowogród. Przez gminę przebiega autostrada nr 2 prowadząca równoleżnikowo przez centralne obszary Polski, stanowiąca fragment drogi międzynarodowej E30 oraz droga krajowa nr 92 biegnąca przez obszar czterech województw: mazowieckiego, łódzkiego, wielkopolskiego oraz lubuskiego, łącząca Rzepin z Poznaniem, Warszawą, Sulejówkiem, Mińskiem Mazowieckim i Kałuszynem. Dodatkowo przez jednostkę biegnie droga wojewódzka nr 637, łącząca Warszawę z Węgrowem, a drogi powiatowe. Ponadto gminę Dębe Wielkie przecina linia kolejowa nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol, stanowiąca fragment międzynarodowej linii E20, będącej częścią II paneuropejskiego korytarza transportowego łączącego Berlin z m. in. Moskwą. Na obszarze gminy zlokalizowane są 3 stacje kolejowe: Dębe Wielkie, Nowe Dębe Wielkie oraz Wrzosów. W związku z powyższym gmina Dębe Wielkie cechuje się bardzo dobrą dostępnością i osiągalnością komunikacyjną samochodową oraz kolejową.

Ponadto trzeba zauważyć, że okolice przecięć ważnych korytarzy transportowych stanowią naturalne miejsce lokalizowania inwestycji o charakterze przemysłowym oraz logistyczno-transportowym. Zlokalizowanie przedsiębiorstwa lub jego bazy magazynowej w pobliżu przecięcia szlaków transportowych daje gwarancje obniżenia kosztów transportu oraz jego czasu. Ponadto fakt, że gmina Dębe Wielkie stanowi miejsce, w którym spotykają się różne rodzaje transportu (kolejowy, samochodowy) oznacza, że istnieje potencjał rozwoju transportu multimodalnego, tzn. przewozu ładunków w oparciu kilka rodzajów transportu. W związku z powyższym przewiduje się, że obszar gminy Dębe Wielkie będzie stanowić miejsce intensywnego rozwoju zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

Kolejnym, po rozwiniętej komunikacji, czynnikiem mającym pozytywne oddziaływanie na napływ ludności z zewnątrz jest rozwinięta działalność gospodarcza.

Wykres 1 Odsetek pracujących w poszczególnych sektorach ekonomicznych w powiecie mińskim (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



W strukturze podmiotów według sekcji PKD w gminie Dębe Wielkie dominuje handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, budownictwo, przetwórstwo przemysłowe oraz działalność profesjonalna, naukowa i techniczna.

Według danych GUS w powiecie mińskim około 24,5% ludności jest zatrudnionych w sektorze rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, około 27,0% w sektorze przemysłu i budownictwa, około 21,4% w sektorze handlu; naprawy pojazdów samochodowych; transportu i gospodarki magazynowej; zakwaterowania i gastronomii; informacji i komunikacji, około 1,6% w sektorze działalności finansowej i ubezpieczeniowej; obsługi rynku nieruchomości, pozostałe około 25,5% w sektorze pozostałych usług.

Tabela 1 Wybrane dane o rynku w gminie Dębe Wielkie i w powiecie mińskim w 2019 r. (źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca 2020)

	Rok 2019	
	powiat miński	gmina Dębe Wielkie
Pracujący (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie)	24 982	1 170
Bezrobotni zarejestrowani	2 410	158
w tym kobiety w %	52,7	50,0

Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	2,6	2,5
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	2,9	2,6

W 2019 r. w gminie Dębe Wielkie było 1 170 osób pracujących (uwzględniając jedynie podmioty statystyczne tzn. z wyłączeniem podmiotów o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie). Liczba bezrobotnych zarejestrowanych wynosiła 158 osób, w tym kobiety stanowiły 50,0%. Wskaźnik ten jest nieznacznie mniejszy niż dla powiatu mińskiego. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie Dębe Wielkie w 2019 roku wynosił 2,5%, a udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym 2,6%.

Tabela 2 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2019 r. (źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca 2020)

	2019 rok	
	powiat miński	gmina Dębe Wielkie
Ogółem	15 511	1 067
w tym w sektorze:		
• rolniczym	217	7
• przemysłowym	1 558	136
• budowlanym	2 193	181
na 10 tys. ludności	1 004	1 014
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	811	874

W 2019 roku w gminie Dębe Wielkie w rejestrze REGON zarejestrowanych było 1 067 podmiotów gospodarki narodowej, w tym: 7 w sektorze rolniczym, 136 w sektorze przemysłowym oraz 181 w sektorze budowlanym. W gminie na 10 tys. ludności przypada 1 014 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON oraz 874 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Wartości tych współczynników dla gminy Dębe Wielkie są wyższe niż wartości dla powiatu mińskiego.

Tabela 3 Podmioty gospodarcze w gminie Dębe Wielkie w latach 2013-2019 (źródło: Bank Danych Lokalnych)

Rok	Podmioty gospodarki narodowej ogółem	Sektor publiczny	Sektor prywatny					
		państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	spółki handlowe	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	spółdzielnie	fundacje	stowarzyszenia i organizacje społeczne
2013	865	11	738	37	6	3	1	21
2014	881	11	744	44	7	2	1	21
2015	889	11	749	47	8	2	1	20
2016	916	11	769	55	8	2	1	21
2017	949	9	801	56	6	2	1	21

2018	1 013	9	876	47	5	1	1	21
2019	1 067	9	919	52	5	1	2	23

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

W roku 2019 w gminie Dębe Wielkie zanotowano 1 067 podmiotów gospodarki narodowej. Na przestrzeni lat 2013-2019 ich liczba stale rośnie. W badanym okresie zauważalny jest spadek liczby podmiotów sektora publicznego, przy jednoczesnym wzroście liczby podmiotów z sektora prywatnego.

Tabela 4 Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości zatrudnienia w gminie Dębe Wielkie w latach 2013-2019 (źródło: Bank Danych Lokalnych)

Klasy wielkości	Rok						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ogółem	865	881	889	916	949	1 013	1 067
0-9	829	843	852	880	916	981	1 034
10-49	29	31	30	29	28	27	28
50-249	7	7	7	7	5	5	5
250-999	0	0	0	0	0	0	0
1000 i więcej	0	0	0	0	0	0	0

Obecnie na terenie gminy występują mikroprzedsiębiorstwa (0-9 zatrudnionych), małe przedsiębiorstwa (10-49 zatrudnionych) i średnie przedsiębiorstwa (50-249 zatrudnionych). Najwięcej przedsiębiorstw należy do klasy mikroprzedsiębiorstw – ich liczba na przestrzeni lat stale rośnie, w 2019 r. osiągnęła wartość 1 034.

Na przestrzeni ostatnich lat da się zaobserwować, iż liczba małych i średnich przedsiębiorstw jest stabilna, z nieznacznymi wahaniami. Na terenie gminy nie funkcjonują żadne duże, ani bardzo duże przedsiębiorstwa.

Tabela 5 Podmioty nowo zarejestrowane w rejestrze REGON w gminie Dębe Wielkie w latach 2013-2019 (źródło: Bank Danych Lokalnych)

	Rok						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ogółem	84	85	76	81	92	114	91
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	0	1	0	0	0	0
przemysł i budownictwo	13	25	25	19	25	23	27
pozostała działalność	71	60	50	62	67	91	64

W roku 2019 w gminie Dębe Wielkie zanotowano 91 nowych podmiotów gospodarczych, z tego 27 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 64 z sektora pozostałej działalności. Nie zarejestrowano żadnego nowego podmiotu gospodarczego z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa. W badanych latach liczba rejestrowanych podmiotów podlegała znacznym wahanom. Swoją wartość maksymalną (114) osiągnęła w roku 2018, zaś wartość minimalną (76) w roku 2015.

Tabela 6 Podmioty wyrejestrowane z rejestru REGON w gminie Dębe Wielkie w latach 2013-2019 (źródło: Bank Danych Lokalnych)

	Rok						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ogółem	54	75	67	61	72	67	57
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	0	0	0	0	1	0
przemysł i budownictwo	13	27	23	14	21	17	18
pozostała działalność	41	48	44	47	51	49	39

W roku 2019 zostało wyrejestrowanych 57 podmiotów gospodarczych, w tym 18 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 39 z sektora pozostałej działalności. W roku 2019 nie wyrejestrowano żadnego podmiotu z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa.

Porównując dane z ostatnich lat nie da się zauważyć jakiegokolwiek ogólnego trendu, liczba podmiotów wyrejestrowywanych z rejestru REGON podlega ciągłym niewielkim zmianom. Można jedynie stwierdzić, że w ciągu ostatnich 6 lat liczba nowo zarejestrowanych podmiotów jest większa niż liczba wyrejestrowywanych podmiotów, co świadczy o dobrej sytuacji rynkowej w gminie i rozwoju lokalnej gospodarki.

Tabela 7 Dochody i wydatki ogółem budżetu gminy Dębe Wielkie w latach 2017-2018 i powiatu mińskiego w 2019 r. (źródło: Bank Danych Lokalnych)

	2017 r.	2018 r.	2019 r.	
			gmina Dębe Wielkie	powiat miński
dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca	4 261	4 331	5 006	5 573
wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca	4 843	4 708	5 180	5 535

W 2019 roku dochód budżetu gminy Dębe Wielkie na 1 mieszkańca wyniósł 5 006 zł, a wydatki budżetu gminy na 1 mieszkańca 5 180 zł. Zarówno dochody, jak i wydatki w przeliczeniu na 1 mieszkańca były niższe niż w przypadku całego powiatu. W ciągu lat 2017-2019 wydatki budżetu były wyższe niż dochody. Jednocześnie da się zauważyć w tym czasie wzrost zarówno dochodów jak i wydatków w przeliczeniu na 1 mieszkańca.

5a.2. Analizy środowiskowe

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

Obszar gminy Dębe Wielkie charakteryzuje się następującymi predyspozycjami przyrodniczymi, pozwalającymi na kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- położenie w obszarach o dobrych cechach predysponujących do pełnienia funkcji mieszkaniowej (walory krajobrazowe, klimatyczne);

- *raczej płaska rzeźba terenu;*
- *liczne obszary o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych sprzyjające rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców, m.in.:*
 - *rzeka Mienia i jej nieuregulowane koryto, które tworzy malownicze rozlewiska pomiędzy wsiami Bykowizna i Górki;*
 - *wydmy śródlądowe porośnięte lasem sosnowym w Kątach Goździejewskich;*
 - *zwarte kompleksy leśne;*
 - *zespół stawów hodowlanych oraz zabytkowy park w Rudzie;*
 - *zabytkowy dwór w Olesinie;*
 - *w bezpośrednim sąsiedztwie gminy znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, natomiast południowo-wschodnia część gminy Dębe Wielkie przynależy do Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

Ograniczenia dla zabudowy w gminie Dębe Wielkie wynikają między innymi z istniejących zagrożeń naturalnych – dotyczą przede wszystkim obszarów zagrożonych powodzią. Gmina położona jest w dorzeczu Wisły i objęta jest strefami zagrożenia powodziowego, wyznaczonymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Zagrożenie powodziowe na terenie gminy stanowią rzeki Mienia oraz Długa. W zasięgu obszaru o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q=1\%$ (tzw. wody stuletnie) i $Q=10\%$ (wody dziesięcioletnie) pochodzącego od rzeki Długiej znajdują się jedynie niezabudowane tereny bezpośrednio przylegające do koryta rzeki. Inaczej sytuacja wygląda wzdłuż rzeki Mieni, gdzie obszar szczególnego zagrożenia powodzią dochodzi do zabudowań znajdujących się w obrębach ewidencyjnych Dębe Wielkie, Górki, Ruda, Bykowizna. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne obowiązuje uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie zabudowy i zagospodarowania nieruchomości w całości lub w części położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Z istotnych dla planowania przestrzennego zakazów należy wymienić:

- *zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;*
- *zakaz lokalizowania nowych cmentarzy.*

Inne ciekі znajdujące się na terenie gminy nie stanowią zagrożenia powodziowego.

Na obszarze gminy Dębe Wielkie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, w tym osuwiska udokumentowane przez Państwowy Instytut Geologiczny.

W gminie Dębe Wielkie, zgodnie z Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2020 r., występują 3 udokumentowane złoża kruszyw naturalnych. Są to złoża

piasków: Choszczówka Stojecka (KN 3809), Koberne (KN 19420), Uroczysko Dębe Wlk. (KN 3805). Obecnie dla żadnego złoża nie wyznaczono obszaru i terenu górniczego. Eksploatacja złóż Choszczówka Stojecka oraz Uroczysko Dębe Wielkie została zaniechana, natomiast złoża Koberne zostało rozpoznane szczegółowo. 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.

Gmina Dębe Wielkie leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). 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 wymienionych GZWP nie opracowano do tej pory dokumentacji hydrogeologicznej, a co za tym idzie nie wyznaczono obszarów ochronnych.

Tereny w południowo-wschodniej części gminy Dębe Wielkie przynależą do Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Wskazuje się na konieczność dostosowania polityki zagospodarowania przestrzennego do zasad i warunków wynikających z nadrzędnej dla ww. obszaru polityki ekologicznej. Tereny położone w granicach OChk nie stanowią terenów wykluczonych z możliwości zainwestowania pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi gwarantującymi zachowanie zasobów przyrodniczych, dla których powołano obszar. Uzupełnieniem obszarowej formy ochrony przyrody na terenie gminy są pomniki przyrody ożywionej, występujące zarówno w postaci grup drzew jak i pojedynczych drzew.

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

- zwarte tereny leśne;
- doliny rzeczne pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, często są to również 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 wydmy oraz piasków w podłożu;
- płytkiego położenia wód gruntowych (na głębokości 0 – 2 m p.p.t.) na przeważającym

terenie gminy;

- występowania prawnych form ochrony przyrody;
- udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych: Choszczówka Stojecka (KN 3809), Koberne (KN 19420), Uroczysko Dębe Wik. (KN 3805);
- ochrony krajowych korytarzy ekologicznych – znaczna część gminy znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego Dolina Dolnego Bugu – Dolina Dolnego Wieprza (GKPnC – 7) będącego częścią Korytarza Północno-Centralnego, wyznaczonego przez Zakład Badań Ssaków PAN na zlecenie Ministra Środowiska;
- ochrony konserwatorskiej zabytków, obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie gminy.

5a.3. Analizy społeczne

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Dębe Wielkie stanowią usługi oświaty, ochrony zdrowia i usługi kultury. Na terenie gminy we wsi Dębe Wielkie znajdują się: Urząd Gminy oraz Urząd Pocztowy. Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiada Komisariat Policji Halinów, Komenda Powiatowa Policji w Mińsku Mazowieckim oraz Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Mińsku Mazowieckim, a także jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej. Bezpieczeństwa pożarowego na terenie gminy Dębe Wielkie strzegą jednostki OSP Dębe Wielkie, OSP Ruda, OSP Cyganka, OSP Górki oraz OSP Jędzejnik.

Na obszarze gminy w 2019 roku zlokalizowanych było 13 placówek oświatowych, na które składało się 9 placówek wychowania przedszkolnego, w tym 4 przedszkola i 4 szkoły podstawowe (po jednej we wsiach Dębe Wielkie, Ruda, Cyganka oraz Górki). W 2019 r. z usług placówek wychowania przedszkolnego korzystało 514 dzieci, w tym w przedszkolach 312. W gminie Dębe Wielkie działa 1 prywatny żłobek i 1 klub dziecięcy, w których łącznie w 2019 r. przebywało 51 dzieci (w ciągu roku). W 2019 r. do szkół podstawowych zlokalizowanych w gminie Dębe Wielkie uczęszczało 932 uczniów. Usługi oświaty w zakresie ponadgimnazjalnym i ponadpodstawowym mieszkańcom gminy Dębe Wielkie zapewnia Liceum Ogólnokształcące PUL w Dębem Wielkim oraz placówki mieszczące się poza gminą, m. in. w mieście powiatowym Mińsku Mazowieckim. Najbliższym ośrodkiem kształcenia akademickiego jest Warszawa.

Tabela 8 Liczba uczniów w poszczególnych rodzajach szkół w gminie Dębe Wielkie na przestrzeni lat 2009-2019 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

Rodzaj placówki oświatowej	Rok		
	2009	2014	2019
Szkoły podstawowe	570	629	932
Gimnazja	289	255	-
Łącznie	859	884	932

Z powyższej tabeli wynika, że liczba absolwentów szkół podstawowych i gimnazjalnych w ciągu ostatnich lat regularnie rośnie. W 2019 r. w gminie Dębe Wielkie nie mieściło się

żadne gimnazjum, powodem tego stanu rzeczy jest reforma systemu oświaty z 2017 r. likwidująca szkoły gimnazjalne.

Seniorzy zamieszkujący gminę Dębe Wielkie mogą podjąć zajęcia w ramach Mińskiego Uniwersytetu Trzeciego Wieku, mającego siedzibę w mieście powiatowym Mińsku Mazowieckim. Miński Uniwersytet Trzeciego Wieku działa w formie cotygodniowych wykładów o szerokiej i zróżnicowanej tematyce.

Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna gminy Dębe Wielkie 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 gminy Dębe Wielkie zgodnie z danymi GUS w 2019 r. funkcjonowały 2 przychodnie. Średnia liczba osób przypadająca na 1 przychodnię w 2019 r. była równa 5 259. Na terenie gminy w 2019 r. działały także 2 apteki. Opieka lekarska uzupełniana jest ponadto przez indywidualne praktyki lekarskie i gabinety medyczne (stomatologiczne, protetyczne i fizjoterapii). Opiekę szpitalną mieszkańcom gminy zapewniają oddziały szpitalne oraz poradnie specjalistyczne zlokalizowane w Samodzielnym Publicznym Zespole Opieki Zdrowotnej w Mińsku Mazowieckim.

Większość życia kulturalnego w gminie skupia się w otoczeniu Gminnego Ośrodka Kultury w Dębem Wielkim, mieszczącego się w budynku Urzędu Gminy Dębe Wielkie. Ośrodek jest organizatorem najważniejszych wydarzeń kulturalnych, przedmiotem jego działania jest wychowanie, edukacja oraz upowszechnianie i promowanie kultury, sztuki i czytelnictwa. Prowadzi zajęcia dla dzieci i dorosłych z różnych dziedzin, a także klub seniora.

Inną placówką kulturalną na terenie gminy jest Gminna Biblioteka Publiczna w Dębem Wielkie z filią w Cygance.

5a.4. Demografia i prognozy demograficzne

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

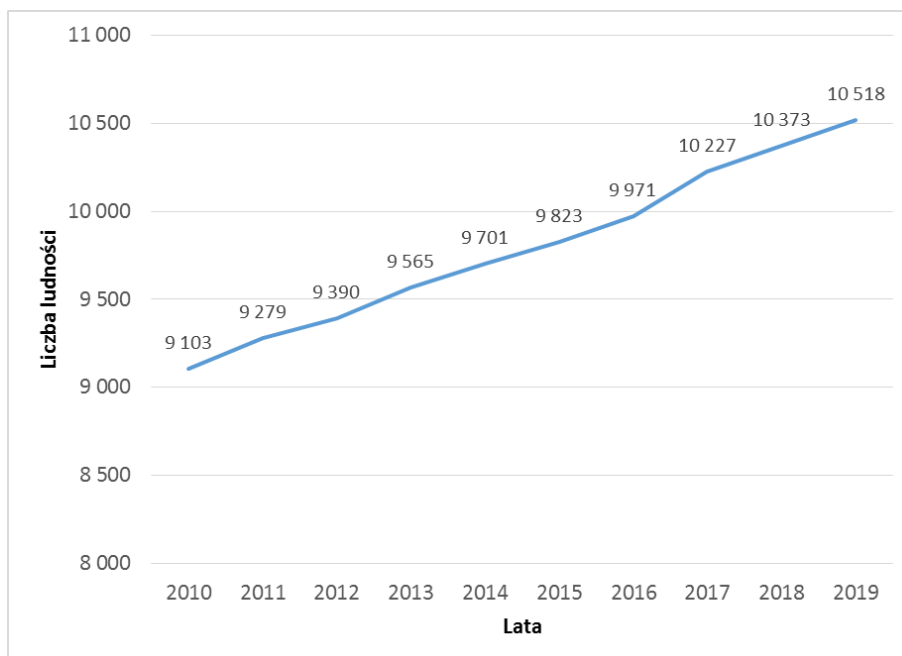
Na potrzeby projektu Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących gminy, zgodnie z danymi GUS na koniec 2019 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy Dębe Wielkie na koniec 2019 r. według faktycznego miejsca zamieszkania wynosiła 10 518 osób. Od 2010 r. liczba ludności zwiększyła się o 1 415

osób. Na przestrzeni lat odnotowano ciągły wzrost ogólnej liczby mieszkańców gminy. Największy przyrost obserwowany był w 2017 roku (256 osób).

Wykres 2 Liczba ludności w gminie Dębe Wielkie według zameldowania na pobyt stały w latach 2010– 2019 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej pozwala na określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie Dębe Wielkie. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2019 r. gmina charakteryzuje się dodatnim przyrostem bezwzględnym zarówno w stosunku do roku poprzedniego (2018), jak i do roku bazowego (2010). W badanym okresie zarejestrowano ogólny wzrost liczby ludności. Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności (wzrostu) wynosi ok. 1,62%.

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 (200) [%]
2010	9 103	x	x	x	100
2011	9 279	176	1,9334	101,93	101,93
2012	9 390	111	1,1962	101,20	103,15
2013	9 565	175	1,8637	101,86	105,08
2014	9 701	136	1,4219	101,42	106,57
2015	9 823	122	1,2576	101,26	107,91
2016	9 971	148	1,5067	101,51	109,54
2017	10 227	256	2,5674	102,57	112,35
2018	10 373	146	1,4276	101,43	113,95
2019	10 518	145	1,3979	101,40	115,54

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 ostatnich 10 lat wskaźnik urodzeń charakteryzował się stabilizacją. W 2019 r. w gminie Dębe Wielkie urodziło się 112 dzieci i była to wartość najmniejsza w badanym okresie. Największą liczbę urodzeń zarejestrowano w 2017 r. i wynosiła ona 153. W badanym okresie brak znaczących spadków bądź wzrostów liczby urodzeń. W porównaniu z rokiem 2010 liczba urodzeń spadła w 2019 r. o 6.

Wskaźnik zgonów w gminie również nie ulegał znaczącym wahaniom. W badanym okresie największą liczbę zgonów odnotowano w 2019 r. – 105, najmniejszą z kolei w roku 2016, kiedy wynosiła ona 67. W porównaniu z rokiem 2010 liczba zgonów wzrosła w 2019 r. o 6.

Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów, zmieniała się w czasie. W przeciągu badanych 10 lat wskaźnik ten był dodatni. Przyrost naturalny w gminie Dębe Wielkie był największy w 2017 r., kiedy jego wartość wynosiła 74, zaś najmniejszy w roku 2019 r., kiedy wynosił 7.

Tabela 9 Zmiany przyrostu naturalnego w gminie Dębe Wielkie w latach 2010-2019 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
urodzenia żywe	118	122	120	121	116	117	117	153	128	112
zgony ogółem	99	79	77	82	69	82	67	79	85	105
przyrost naturalny	19	43	43	39	47	35	50	74	43	7

Migracje

Istotnym czynnikiem kształtującym strukturę demograficzną ludności w gminie Dębe Wielkie 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 zdecydowanie wyższym poziomie niż przyrost naturalny, a jego znaczenie w miarę upływu czasu będzie dalej rosnąć.

W latach 2010-2019 do gminy Dębe Wielkie napłynęło łącznie 1 902 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 727. Największą liczbę zameldowań zanotowano w 2017 r., a największą liczbę wymeldowań w 2019 r. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym, wykazywały kobiety.

Tabela 10 Migracje wewnętrzne wg płci w gminie Dębe Wielkie w latach 2010-2019 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zameldowania ogółem	172	208	151	197	190	167	155	245	194	223
mężczyźni	74	108	65	94	89	75	67	124	86	112
kobiety	98	100	86	103	101	92	88	121	108	111

wymeldowania ogółem	68	76	86	65	79	80	49	63	72	89
mężczyźni	23	25	31	29	35	38	22	36	38	43
kobiety	45	51	55	36	44	42	27	27	34	46
saldo migracji ogółem	104	132	65	132	111	87	106	182	122	134
mężczyźni	51	83	34	65	54	37	45	88	48	69
kobiety	53	49	31	67	57	50	61	94	74	65

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazuje, że do gminy napływa więcej ludności z miast niż z wsi. Analogicznie przedstawiają się dane dotyczące wymeldowań – wymeldowania do miast w 2019 roku stanowiły ponad dwukrotność liczby wymeldowań na wieś. W gminie Dębe Wielkie w badanym okresie ruch zewnętrzny był znacznie mniejszy niż ruch wewnętrzny. Z zebranych danych wynika, iż w przeciągu ostatnich 10 lat w gminie zameldowało się 10 osób przybywających z zagranicy, za granicę wymeldowała się 1 osoba.

Tabela 11 Migracje na pobyt stały w gminie Dębe Wielkie w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2010-2019 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zameldowania z miast	129	150	96	132	108	103	99	151	134	159
zameldowania ze wsi	43	58	55	65	82	64	56	94	60	64
zameldowania z zagranicy	1	1	0	0	2	0	3	2	4	0
wymeldowania do miast	46	35	49	32	51	42	28	36	48	61
wymeldowania na wieś	22	41	37	33	28	38	21	27	24	28
wymeldowania za granicę	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. W metodzie badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma komponentami przyrostu, jakimi są przyrost naturalny oraz saldo migracji. Na podstawie oceny relacji obu zmiennych określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z ośmiu typów rozwoju ludności:

- Typ A – kiedy dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,
- Typ B – kiedy dodatni przyrost naturalny jest wyższy od dodatniego salda migracji,
- Typ C – kiedy dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji,
- Typ D – kiedy dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny,
- Typ E – kiedy ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,

- Typ F – kiedy ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ G – ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie większym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ H – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.

Według typologii przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla lat 2010-2019 r., gminę Dębe Wielkie można zaliczyć do jednostki typu C. Jest to jednostka aktywna demograficznie, cechująca się dodatnim przyrostem naturalnym, niższym jednak od dodatniego salda migracji.

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 Dębe Wielkie ludność w wieku poprodukcyjnym przewyższa liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym stanowią ponad 60% wszystkich mieszkańców gminy.

W podziale na płeć, liczba kobiet w gminie Dębe Wielkie przewyższa liczbę mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2019 r. był równy 102. Taką wartość wskaźnika spowodowała struktura ludności w wieku poprodukcyjnym, gdzie liczba kobiet jest ponad dwukrotnie wyższa niż liczba mężczyzn. W grupach wieku przedprodukcyjnego i produkcyjnego więcej jest mężczyzn niż kobiet.

Tabela 12 Ludność wg ekonomicznych grup wieku w gminie Dębe Wielkie wg stanu na dzień 31.12.2019 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	<i>ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)</i>	<i>ludność w wieku produkcyjnym</i>	<i>ludność w wieku poprodukcyjnym</i>	<i>ludność łącznie</i>
ogółem	2 457	6 358	1 703	10 518
mężczyźni	1 275	3 363	570	5 208
kobiety	1 182	2 995	1 133	5 310

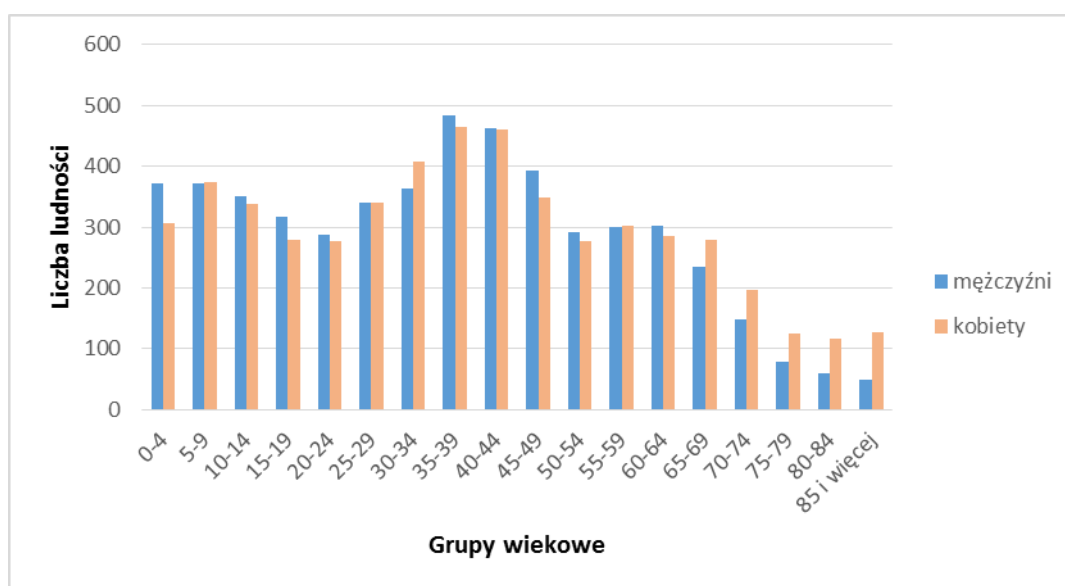
Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich lat wskaźnik ten stale rośnie. W 2010 r. był równy 57,1, a w 2019 r. osiągnął wartość 65,4. 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.

Tabela 13 Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Dębe Wielkie w latach 2010-2019 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
wskaźnik obciążenia	57,1	57,5	57,4	58,5	59,7	60,0	62,0	63,6	64,5	65,4

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Dębe Wielkie obrazuje jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą. Można stwierdzić, że liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w grupach wiekowych do 0-4, 10-14, 15-19, 20-24, 35-39, 40-44, 45-49, 50-54 oraz 60-64. Przewagę liczby kobiet nad mężczyznami zanotowano w każdej grupie wiekowej po 65 roku życia, liczba kobiet w wieku powyżej 85 lat jest ponad 2-krotnie większa niż mężczyzn. Zjawisko wydłużania czasu trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 60 lat i więcej.

Wykres 3 Ludność wg płci w gminie Dębe Wielkie wg stanu na dzień 31.12.2019 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)



Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców gminy Dębe Wielkie do roku 2051 została opracowana na podstawie dostępnych danych statystycznych z lat 2010-2019.

Dokonując prognozy liczby ludności przeanalizowano zmiany liczby ludności gminy Dębe Wielkie w latach 2010-2019. Ogólny trend zmiany liczby ludności gminy Dębe Wielkie jest rosnący. W analizowanym okresie liczba ludności gminy z roku na rok stała się rosnąć. Liczba ludności zwiększyła się z 9 103 w roku 2010 do 10 518 osób w roku 2019. Na potrzeby prognozy demograficznej założono, że tendencja wzrostowa utrzyma się w kolejnych latach. W celu oszacowania liczby ludności gminy Dębe Wielkie w latach 2020-2051 wyliczono średnią zmianę liczby ludności w okresie analizowanym (2010-2019) oraz przyjęto, że średnia utrzyma się w kolejnych latach. Obliczono, że liczba ludności gminy Dębe Wielkie rośnie średniorocznie o 1,62%. Zgodnie z prognozą liczba ludności gminy Dębe Wielkie w 2051 r. będzie wynosiła 17 585.

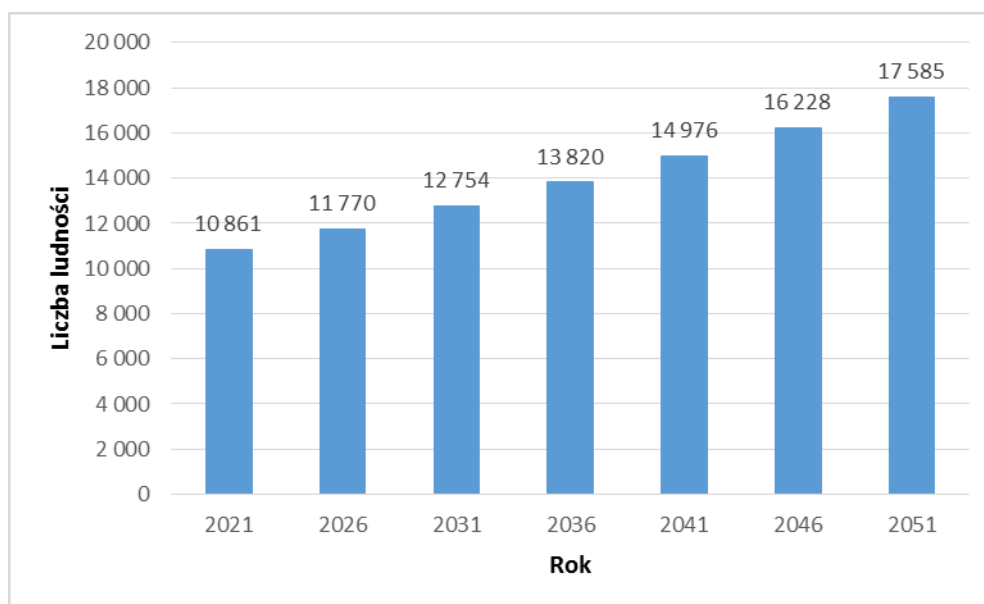
Wyliczenia opisane powyżej zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na poniższym wykresie.

Tabela 14 Prognoza liczby ludności w gminie Dębe Wielkie do roku 2051 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	Rok	Liczba ludności gminy Dębe Wielkie
Dane statystyczne	2010	9 103
	2011	9 279
	2012	9 390
	2013	9 565
	2014	9 701
	2015	9 823
	2016	9 971
	2017	10 227
	2018	10 373
	2019	10 518
Prognoza	2020	10 688
	2021	10 861
	2022	11 037
	2023	11 216
	2024	11 398
	2025	11 582
	2026	11 770
	2027	11 960
	2028	12 154
	2029	12 351
	2030	12 551
	2031	12 754
	2032	12 960
	2033	13 170
	2034	13 383
	2035	13 600
	2036	13 820
	2037	14 044
	2038	14 271
	2039	14 503
	2040	14 737
	2041	14 976
	2042	15 218
	2043	15 465
	2044	15 715
	2045	15 970
	2046	16 228
	2047	16 491
	2048	16 758
	2049	17 029
	2050	17 305

	2051	17 585
--	------	--------

Wykres 4 Prognozowana liczba ludności w gminie Dębe Wielkie w latach 2020-2051 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



5a.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

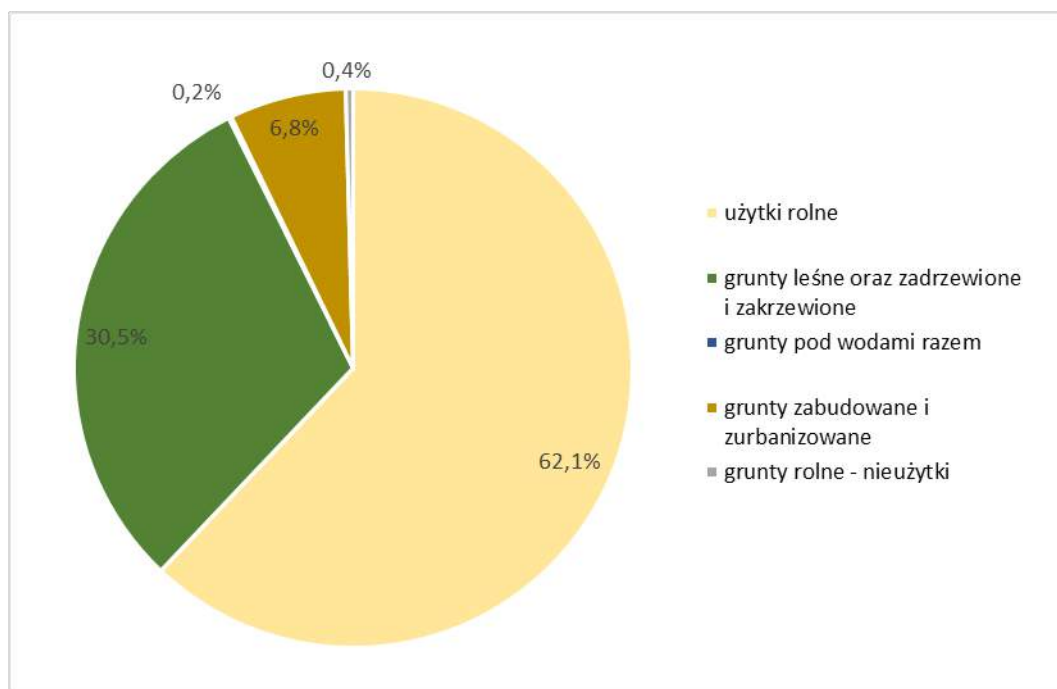
Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

Stan istniejący

Gmina Dębe Wielkie jest gminą wiejską, której powierzchnię w ok. 62,1% zajmują użytki rolne. Wg danych na 2014 r. wskaźnik lesistości w gminie był równy ok. 30,5%. W znacznym stopniu wpływa to na krajobraz gminy, jak również sposób użytkowania i strukturę terenów zabudowanych. Obszar zurbanizowany i zabudowany nie przekracza 7% powierzchni gminy. W poszczególnych miejscowościach dominuje zabudowa jednorodzinna, a także zabudowa zagrodowa, która tworzy pierzeje wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.

Wykres 5 Struktura użytkowania gruntów w gminie Dębe Wielkie wg na 2014 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Spośród innych miejscowości w gminie wyróżnia się wieś Dębe Wielkie, która ze względu na pełnioną funkcję ośrodka gminnego oraz swoją wielkość, ma cechy bardziej miejskim charakterem. Zabudowa cechuje się większą zwartością. Ponadto miejscowość stanowi skupisko licznych usług publicznych i komercyjnych, takich jak m. in. Urząd Gminy, szkoła podstawowa, sklepy spożywcze, punkty gastronomiczne, które wykorzystywane są również przez mieszkańców innych okolicznych wsi. Dębe Wielkie jest przecięte torami kolejowymi oraz drogą krajową nr 92. Najważniejszym ciągiem komunikacyjnym w miejscowości jest ulica Warszawska (droga krajowa nr 2), wokół której skupia się większość obiektów użyteczności publicznej. Istotnymi drogami w Dębem Wielkim są ulice 103 Batalionu Strzelców, Pustelnicka, Przemysłowa oraz Kościelna, które łączą jednostkę z pozostałymi obrębami w gminie.

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 niemieskalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2010-2019 w podziale na funkcję budynku. Wg danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie Dębe Wielkie wyniosła w 2019 roku 298 893 m². Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieskalnych zostały zestawione w poniższej tabeli.

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieskalnych do użytkowania oddano budynki spośród 9 funkcji: budynków handlowo usługowych, budynków łączności, dworców i terminali, budynków garaży, budynków przemysłowych, zbiorników, silosów i budynków magazynowych, budynków szkół i instytucji badawczych, budynków kultury fizycznej, budynków gospodarstw rolnych oraz budynków niemieskalnych budynki,

indziej niewymienionych.

W ostatnich latach na terenie gminy nie powstał żaden budynek mieszkalny jednorodzinny nieprzystosowany do stałego zamieszkania, zbiorowego zamieszkania, hotelu, zakwaterowania turystycznego, biurowy, ogólnodostępnego obiektu kulturalnego, muzeów i bibliotek, szpitali i zakładów opieki zdrowotnej oraz przeznaczony do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Tabela 15 Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2010-2019 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Funkcja	Jedn.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Suma	Średnia
budynki handlowo-usługowe	[m ²]	0	480	316	0	385	226	4 035	0	153	0	5 595	560
budynki łączności, dworców i terminali	[m ²]	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	10	1
budynki garaży	[m ²]	0	0	232	376	21	95	229	156	467	308	1 884	188
budynki przemysłowe	[m ²]	200	0	280	0	1 278	397	1 307	0	0	0	3 462	346
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m ²]	0	0	287	0	2 388	0	0	0	0	987	3 662	366
budynki szkół i instytucji badawczych	[m ²]	0	0	0	0	0	0	0	444	0	0	444	44
budynki kultury fizycznej	[m ²]	0	0	0	2 138	522	0	0	0	0	0	2 660	266
budynki gospodarstw rolnych	[m ²]	96	333	1 217	0	1 662	227	192	220	124	157	4 228	423
pozostałe budynki niemieszkalne	[m ²]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77	77	8
budynki niemieszkalne ogółem	[m²]	296	813	2 332	2 514	6 256	945	5 773	820	744	1 529	22 022	2 202

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”¹⁵. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2019 liczba mieszkańców gminy Dębe Wielkie wynosiła 10 518 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w tym samym roku wyniosła

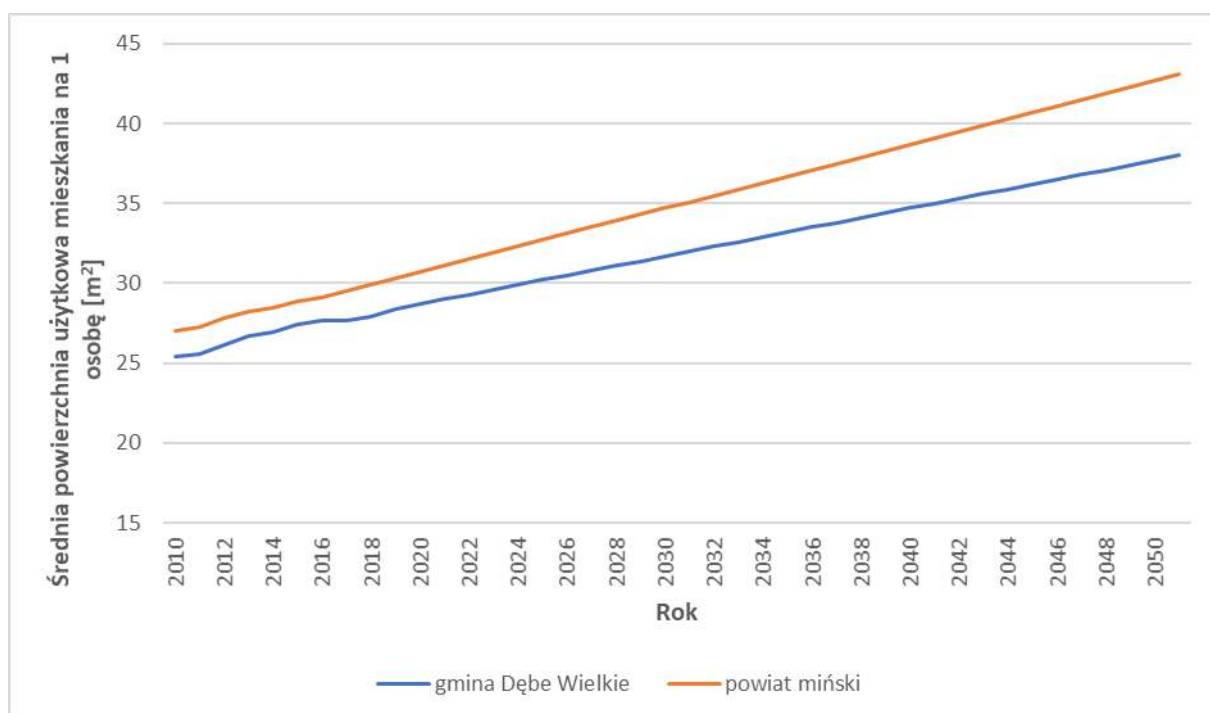
¹⁵ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

28,4 m², co jest wartością niższą od średniej krajowej (28,7 m²) oraz od średniej powiatowej (30,3 m²). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Dębe Wielkie według danych GUS w 2019 r. wyniosła 92,3 m², co jest wartością wyższą zarówno od średniej krajowej (74,4 m²), jak i średniej powiatowej (81,4 m²).

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. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 31 krajów Polska zajmuje 29. miejsce¹⁶.

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 Dębe Wielkie te tendencje znajdują swoje potwierdzenie. Analiza danych statystycznych za lata 2010-2019 wskazuje, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Dębe Wielkie nieustannie rośnie. W badanych latach średni roczny wzrost wynosił ok. 0,3 m². 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, co przedstawia poniższy wykres i tabela.

Wykres 6 Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę w gminie Dębe Wielkie i powiecie mińskim



¹⁶ Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa; http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl

Tabela 16 Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania w m² na 1 osobę w gminie Dębe Wielkie i powiecie mińskim

	rok	gmina Dębe Wielkie [m ²]	powiat miński [m ²]
dane	2010	25,4	27,0
	2011	25,6	27,3
	2012	26,1	27,8
	2013	26,7	28,2
	2014	26,9	28,5
	2015	27,4	28,9
	2016	27,7	29,1
	2017	27,7	29,5
	2018	27,9	29,9
	2019	28,4	30,3
prognoza	2020	28,7	30,7
	2021	29,0	31,1
	2022	29,3	31,5
	2023	29,6	31,9
	2024	29,9	32,3
	2025	30,2	32,7
	2026	30,5	33,1
	2027	30,8	33,5
	2028	31,1	33,9
	2029	31,4	34,3
	2030	31,7	34,7
	2031	32,0	35,1
	2032	32,3	35,5
	2033	32,6	35,9
	2034	32,9	36,3
	2035	33,2	36,7
	2036	33,5	37,1
	2037	33,8	37,5
2038	34,1	37,9	
2039	34,4	38,3	
2040	34,7	38,7	
2041	35,0	39,1	
2042	35,3	39,5	
2043	35,6	39,9	
2044	35,9	40,3	
2045	36,2	40,7	
2046	36,5	41,1	
2047	36,8	41,5	

	rok	gmina Dębe Wielkie [m ²]	powiat miński [m ²]
	2048	37,1	41,9
	2049	37,4	42,3
	2050	37,7	42,7
	2051	38,0	43,1

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w roku 2051 w gminie Dębe Wielkie średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wyniesie 38,0 m², co będzie wartością niższą niż średnia dla całego powiatu mińskiego – 43,1 m².

W tym samym czasie wzrośnie liczba mieszkańców – do roku 2051 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców gminy Dębe Wielkie do 17 585 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). Przy uwzględnieniu prognozowanej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przypadającej na jednego mieszkańca, w roku 2051 szacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 668 230 m². Biorąc pod uwagę, że istniejący zasób mieszkaniowy w gminie Dębe Wielkie wynosi (dane za rok 2019) 298 711 m² to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 369 519m². 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 480 375 m² 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 17 Wskaźniki urbanistyczne, oraz zapotrzebowanie na zabudowę usługową publiczną (oświata i zdrowie) (Źródło: opracowanie własne)

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	1336 miejsc
przedszkola	3 miejsca* na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	1002 miejsca
żłobki	180 miejsc* na 20 000 mieszkańców	158 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	1675 m ² powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

* wskaźnik został zwiększony 3-krotnie. Biorąc pod uwagę uwarunkowania jakimi są bliska lokalizacja Warszawy oraz dostępność komunikacyjna (drogowa i kolejowe), które wpływają na atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania dla młodych rodzin, a także dane demograficzne, z których wynika, że w latach 2010-2019 liczba dzieci w wieku 0-4 oraz 5-9 wzrosła o 25% (według danych GUS w 2010 roku liczba dzieci w grupie wiekowej 0-9 wynosiła 1138, natomiast w 2019 roku była równa 1423), wskaźniki urbanistyczne dotyczące przedszkoli oraz żłobków zostały zmodyfikowane.

We wcześniejszych rozdziałach oszacowano, że w roku 2051 powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 668 230 m², czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej około 835 288 m².

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w roku 2051, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 1336 miejsc, natomiast w przedszkolach – 1002 miejsca.

W roku 2019 r. wg danych GUS w gminie Dębe Wielkie działały 4 szkoły podstawowe (932 uczniów) i 9 placówek wychowania przedszkolnego, w tym 4 przedszkola (514 dzieci, w tym w przedszkolach 312). W gminie Dębe Wielkie aktualnie funkcjonuje 1 prywatny żłobek i 1 klub dziecięcy zapewniające łącznie miejsce opieki dla ok. 51 dzieci.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (1336) z liczbą miejsc istniejących (932) wynika, że w perspektywie do roku 2051 wystąpi zapotrzebowanie na nowe miejsca w szkołach podstawowych (404). Zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta przyjęto 25 m² powierzchni działki budowlanej na 1 ucznia. W związku z powyższym oraz założeniem wskaźnika powierzchni zabudowy na działce równego 0,5 i 2 kondygnacjach, a także założeniem że zostanie wykorzystanie 50% założonego wskaźnika zapotrzebowanie na usługi oświaty wynosić będzie 2 525 m² powierzchni użytkowej.

W przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym 1002 miejsca, obecnie przedszkola zapewniają opiekę 514 dzieciom. Oznacza to, że w perspektywie do roku 2051 wystąpi zapotrzebowanie na 488 nowych miejsc w przedszkolach. Przyjęto zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta 2-3 m² powierzchni sali dla grup na 1 dziecko oraz dodatkową powierzchnię na zaplecze techniczne oraz części wspólne obiektu. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w gminie Dębe Wielkie istnieje zapotrzebowanie na około 1750 m² powierzchni użytkowej przedszkoli.

Porównując zapotrzebowanie na miejsca w żłobkach wynoszące 158 z liczbą miejsc istniejących równą 51 wynika, że w perspektywie do 2051 roku wystąpi zapotrzebowanie na 107 nowych miejsc w żłobkach. Przyjęto zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta 2-3 m² powierzchni pomieszczeń żłobka na 1 dziecko oraz dodatkową powierzchnię na stół do przewijania, kojec do raczkowania, szafka,

regały na zabawki, stoliki i krzeselka dzieciinne. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w gminie Dębe Wielkie istnieje zapotrzebowanie na około 400 m² powierzchni użytkowej żłobków.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2051 r. powinna wynosić minimum 1675 m². Powierzchnia obecnie istniejących budynków i lokali świadczących usługi medyczne wielokrotnie przekracza wyznaczoną minimalną powierzchnię. W związku z tym nie ma zapotrzebowania na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do roku 2051.

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 aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną oraz usługową (komercyjną), zaś wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania dla tych rodzajów zabudowy. Ilość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej 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).

Ze względu na różnice lokalnych uwarunkowań zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową komercyjną jest nierównomierne dla różnych gmin w Polsce. Ponadto zapotrzebowanie na zabudowę tych funkcji jest niestale i szybkozmiennie, ponieważ nawet pojedyncze wydarzenie (np. lokalizacja znaczącej inwestycji) może nagle, skokowo wygenerować bardzo duże zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz produkcyjną. Co więcej zapotrzebowanie na jeden z tych rodzajów zabudowy może indukować zapotrzebowanie na drugi tj. zabudowa produkcyjna i magazynowa wymaga powstania także towarzyszącej zabudowy usługowej np. fabryka wymaga powstania usługowych obiektów biurowych, które będą stanowić jej zaplecze administracyjne. To zjawisko zachodzi także w drugą stronę np. rozwój licznych obiektów handlowych (usługi) wymusza zapotrzebowanie na nową zabudowę magazynową w okolicy.

W związku z powyższym szacując zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową komercyjną istotnym jest poprawne określenie uwarunkowań lokalnych warunkujących zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz zbadanie w jaki sposób w danej gminie oddziałują ze sobą przedmiotowe dwa rodzaje zabudowy. Na potrzeby oszacowania zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną oraz produkcyjną ustalono czynniki, które będą mieć w badanej przyszłości największy wpływ na

zapotrzebowanie na nową zabudowę tych funkcji w gminie Dębe Wielkie.

Głównym bodźcem kształtującym przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną w gminie Dębe Wielkie są znaczące inwestycje infrastrukturalne o znaczeniu krajowym i regionalnym. Gmina Dębe Wielkie jest obszarem dużych inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu krajowym i regionalnym. W ostatnich latach została wybudowana autostrada A2

Wybudowana autostrada A2 oraz droga wojewódzka nr 50 krzyżują się w miejscowościach Arynów i Żuków, sąsiadujących bezpośrednio z gminą Dębe Wielkie, tworząc znaczący węzeł drogowy tuż poza granicą gminy. Przewiduje się, że powyższe inwestycje pociągną za sobą gwałtowny rozwój przedsiębiorstw z zakresu magazynowania, przetwórstwa, produkcji i przemysłu. Oprócz rozwoju już istniejących w gminie przedsiębiorstw przewiduje się, że ww. inwestycja drogowa przyciągnie wiele firm zewnętrznych, które będą chciały zlokalizować swoje nowe obiekty w pobliżu węzła drogowego w gminie Mińska Mazowiecki oraz wzdłuż autostrady A2 w gminie Dębe Wielkie. Dodatkowym czynnikiem jest fakt, iż przyjęta przez gminę Dębe Wielkie polityka przestrzenna i rozwojowa opiera się na zachęcaniu do inwestowania na terenie gminy także poprzez lokalizowanie nowych inwestycji z zakresu produkcji.

Zlokalizowanie węzła autostrady w bezpośrednim sąsiedztwie gminy jest wydarzeniem definiującym przyszły rozwój funkcji przemysłowych. Sytuacja taka wystąpiła już wcześniej w innych gminach w kraju, w których powstały ważne węzły drogowe. W celu wyliczenia konkretnego zapotrzebowania na tereny przemysłowe w gminie Dębe Wielkie przeprowadzono szczegółową analizę jak wybudowanie nowej drogi szybkiego ruchu wraz z węzłem wpływa na rozwój funkcji przemysłowej. Ze względu na fakt, że oddziaływanie takiej inwestycji jest rozłożone na wiele lat od realizacji, do analizy zostało wybranych 5 lokalizacji z różnych części Polski, w których tego typu inwestycja została zrealizowana wystarczająco dawno temu, aby na jej podstawie móc określić jej długotrwały wpływ.

Do analizy wybrano następujące lokalizacje (dla ułatwienia nazywane nazwami węzłów drogowych):

- Komorniki (węzeł na autostradzie A2),
- Krzesiny (węzeł na autostradzie A2),
- Swadzim (węzeł na autostradzie A2),
- Stryków (węzeł na autostradzie A2),
- Rusocin (węzeł na autostradzie A1).

W ramach analizy dla każdej z tych lokalizacji zbadano sposób zagospodarowania terenów przed powstaniem drogi oraz w obecnym stanie. Zasięgi terenów przemysłowych oraz powierzchnie budynków przemysłowych wyznaczono w ramach inwentaryzacji urbanistycznej na podstawie archiwalnych ortofotomap z 2001 i 2004 roku, natomiast stan obecny na podstawie ortofotomap z 2021 roku. Przygotowano wyliczenia, które przedstawiają sumę powierzchni terenów przemysłowych i budynków przemysłowych przed powstaniem drogi oraz stan obecny. Obliczono różnicę tych powierzchni, przedstawiono

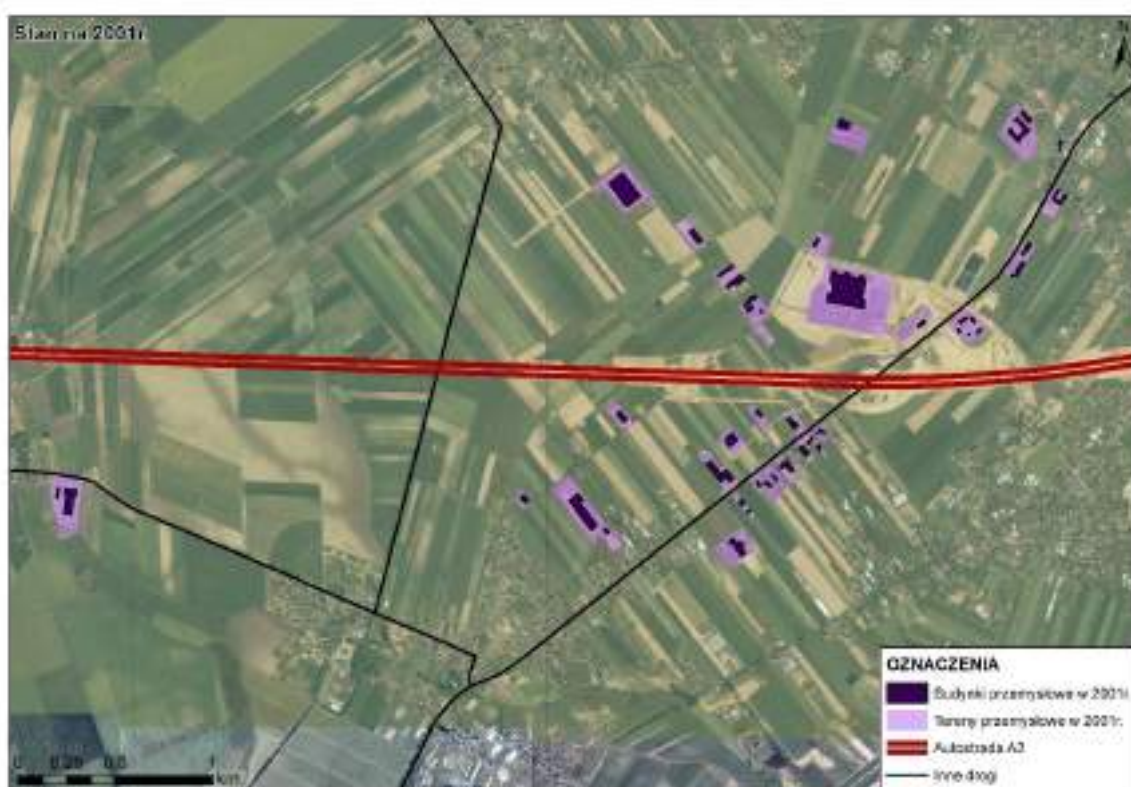
średni roczny przyrost tych terenów w analizowanych latach, również w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym dane tereny zostały zlokalizowane.

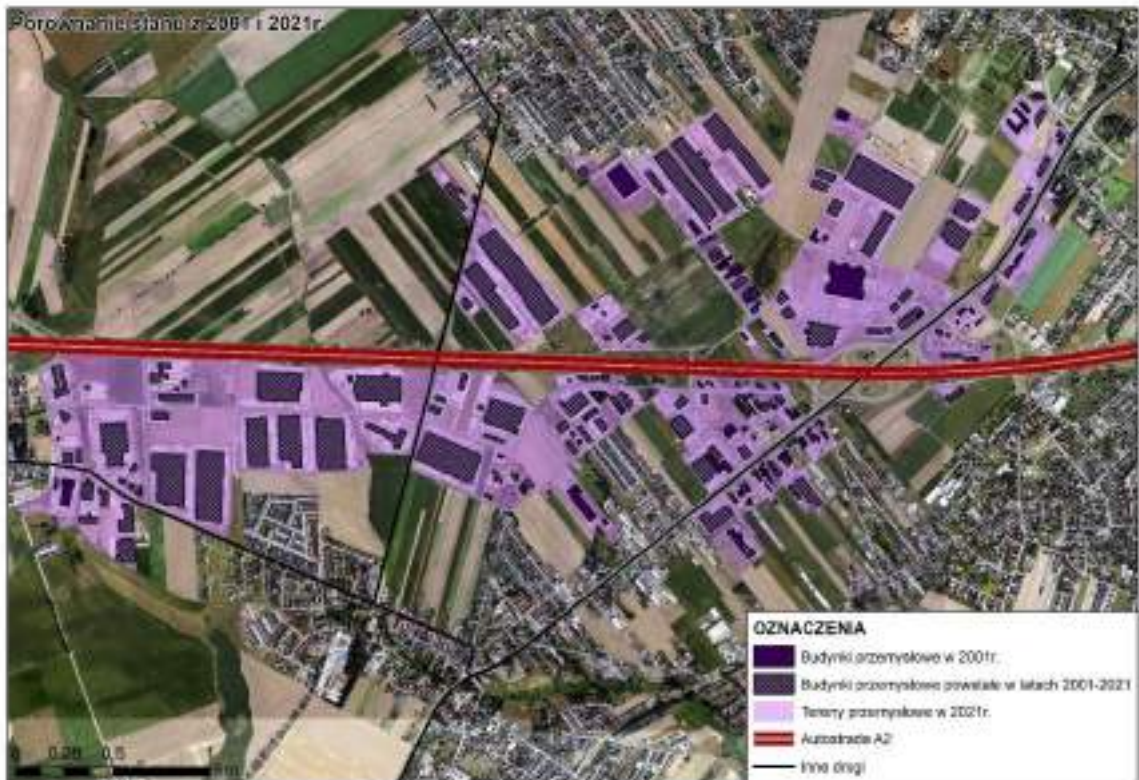
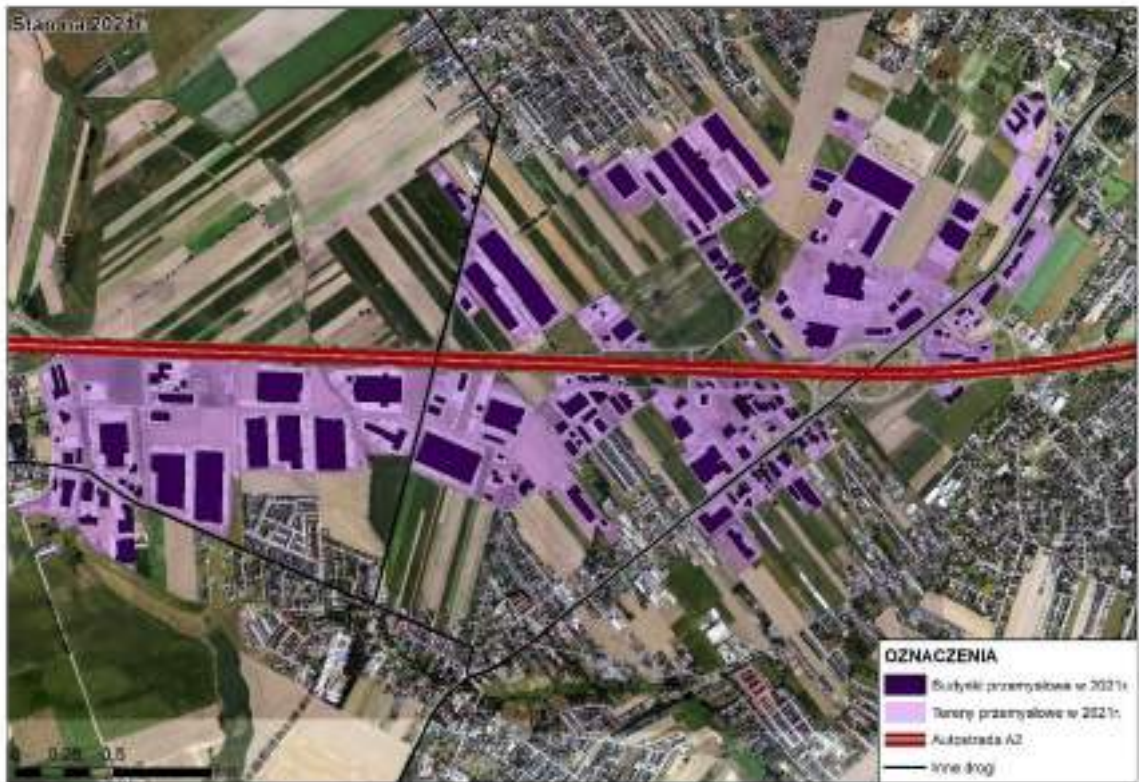
Poprzez sformułowanie „tereny przemysłowe” rozumie się grunty zajęte pod budynki i urządzenia służące produkcji przemysłowej i logistyce (bazy transportowe oraz magazyny i składy) wraz z całą niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (parkingi, zbiorniki na wodę, stacje transformatorowe itp.).

Poprzez sformułowanie „budynki przemysłowe” rozumie się budynki służące produkcji (np. hale fabryk) i magazyny oraz budynki administracyjne i socjalne im towarzyszące.

- **Węzeł Komorniki**

Węzeł Komorniki położony jest na trasie autostrady A2 relacji Berlin – Warszawa. Znajduje się w odległości ok. 9 km od centrum miasta Poznań.





Węzeł Komorniki – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m ²]	2001	2021
	544 194,28	4 056 564,02
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	3 512 369,74	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	175 618,49	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	31 930,63	

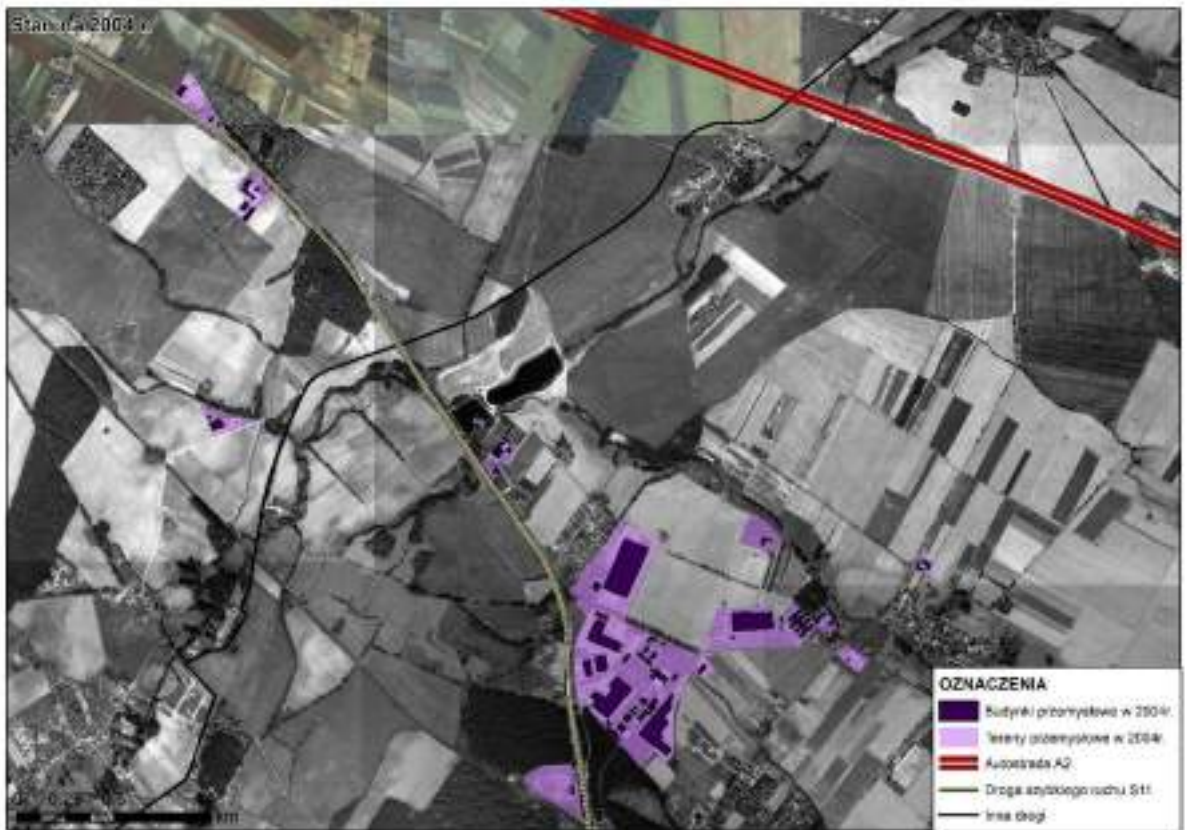
Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 544 194,28 m², a w 2021 roku 4 056 564,02 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2001 – 2021, wynoszącą 3 512 369,74 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2001 – 2021 równy 175 618,49 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny liczba ta w latach 2001 – 2021 wynosi 31 930,63 m².

Węzeł Komorniki – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m ²]	2001	2021
	106 052,60	996 027,54
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	889 974,94	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	44 498,75	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	8 090,68	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 106 052,60 m², a w 2021 roku 996 027,54 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2001 – 2021 wynoszącą 889 974,94 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2001 – 2021 równą 44 498,75 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym się dane tereny liczba ta w latach 2001 – 2021 wynosi 8 090,68 m².

- **Węzeł Krzesiny**

Węzeł Krzesiny położony jest na przecięciu trasy autostrady A2 relacji Berlin - Warszawa oraz trasy szybkiego ruchu S11 relacji Kołobrzeg – Pyrzowice/Piekary Śląskie. Znajduje się w odległości ok. 8,5 km od centrum miasta Poznań.





Węzeł Krzesiny – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m ²]	2004	2021
	759 277,34	4 897 675,08
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	4 138 397,74	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	243 435,16	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m ²]	43 470,56	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2004 wynosiła 759 277,34 m², a w 2021 roku 4 897 675,08 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 4 138 397,74 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 243 435,16 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 43 470,56 m².

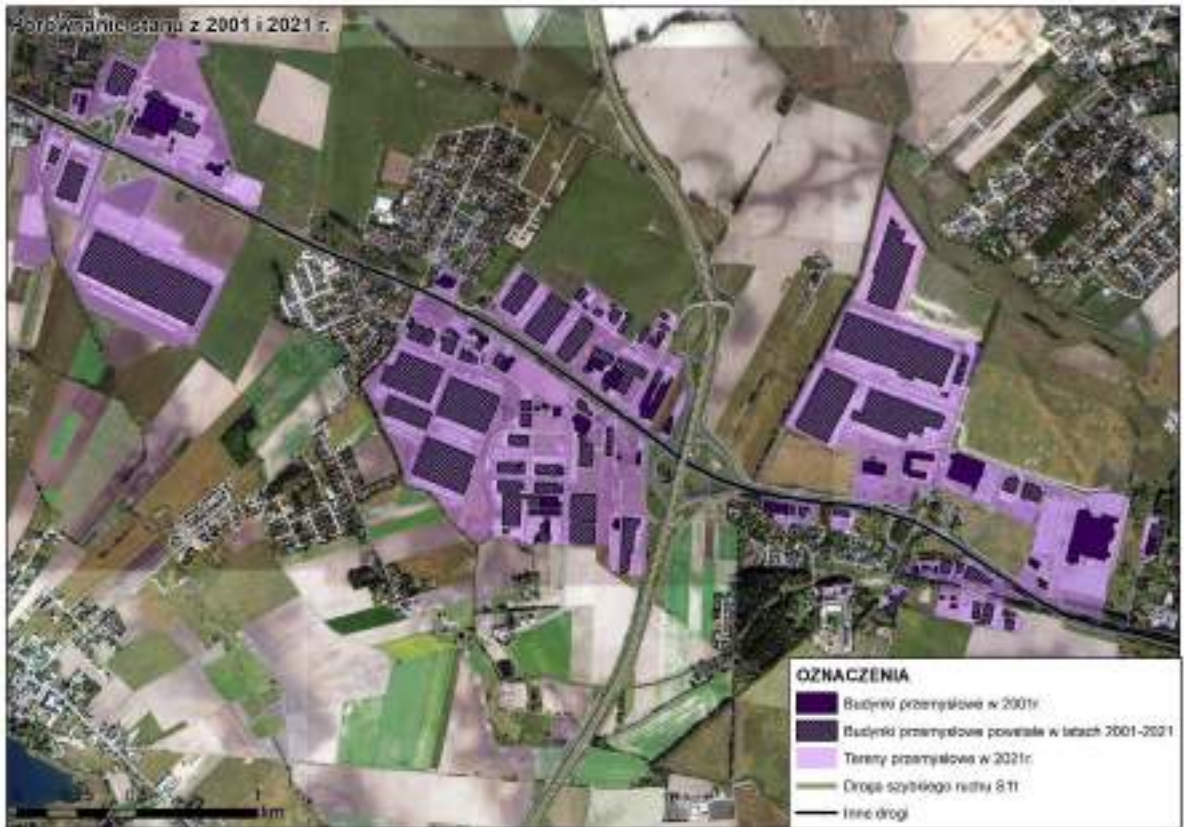
Węzeł Krzesiny – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m ²]	2004	2021
	148 654,44	1 368 354,22
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	1 219 699,78	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	71 747,05	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m ²]	12 811,97	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2004 roku wynosiła 148 654,44 m², a w 2021 roku 1 368 354,22 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 1 219 699,78 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 71 747,05 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 12 811,97 m².

- **Węzeł Swadzim**

Węzeł Swadzim położony jest na przecięciu trasy autostrady A2 relacji Berlin - Warszawa oraz trasy szybkiego ruchu S11 Kołobrzeg – Pyrzowice/Piekary Śląskie. Znajduje się w odległości ok. 13 km od centrum miasta Poznań.





Węzeł Swadzim – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m ²]	2001	2021
		600 605,91
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	2 058 904,28	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	102 945,21	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	54 181,69	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 600 605,91 m², a w 2021 roku 2 659 510,19 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2001 – 2021, wynoszącą 2 058 904,28 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2001 – 2021 równy 102 945,21 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2001 – 2021 liczba ta wynosi 54 181,69 m².

Węzeł Swadzim – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m ²]	2001	2021
		122 038,63
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	649 446,68	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	32 472,33	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	17 090,70	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 122 038,63 m², a w 2021 roku 771 485,31 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2001 – 2021 wynoszącą 649 446,68 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2001 – 2021 równą 32 472,33 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2001 – 2021 liczba ta wynosi 17 090,70 m².

- **Węzeł Stryków**

Węzeł Stryków położony jest na trasie autostrady A2 relacji Berlin – Warszawa. Znajduje się w odległości ok. 17 km od centrum miasta Łódź.





Węzeł Stryków – Bilans terenów przemysłowych		
	2004	2021
Powierzchnia terenu przemysłowego [m ²]	264 929,54	3 538 664,97
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	3 273 735,43	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	192 572,67	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	33 784,68	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 264 929,54 m², a w 2021 roku 3 538 664,97 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 3 273 735,43 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 192 572,67 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 33 784,68 m².

Węzeł Stryków – Bilans budynków przemysłowych		
	2004	2021
Powierzchnia budynków przemysłowych [m ²]	58 919,71	1 147 241,20
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	1 088 321,49	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	64 018,91	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m ²]	11 231,39	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 58 919,71 m², a w 2021 roku 1 147 241,20 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 1 088 321,49 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 64 018,91 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 11 231,39 m².

- **Węzeł Rusocin**

Węzeł Rusocin znajduje się w miejscu, gdzie autostrada A1 relacji Rusocin - Gorzyczki przekształca się w trasę szybkiego ruchu S6 relacji Rusocin – Szczecin. Znajduje się w odległości ok. 13,5 km od centrum miasta Gdańsk.





Węzeł Rusocin – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m ²]	2004	2021
	646 936,83	2 553 413,33
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	1 906 476,50	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	112 145,68	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m ²]	53 402,70	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2004 wynosiła 646 936,83 m², a w 2021 roku 2 553 413,33 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 1 906 476,50 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 112 145,68 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 53 402,70 m².

Węzeł Rusocin – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m ²]	2004	2021
	124 353,47	549 426,11
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	425 072,64	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	25 004,27	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m ²]	11 906,80	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2004 roku wynosiła 124 353,47 m², a w 2021 roku 549 426,11 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 425 072,64 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 25 004,27 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 11 906,80 m².

Podsumowując analiza wykazała, że realizacja inwestycji z zakresu drogi szybkiego ruchu wraz z węzłem powoduje w dłuższym okresie wygenerowanie dużego zapotrzebowania na tereny i budynki przemysłowe. To zapotrzebowanie jest zlokalizowane w dużej mierze w bezpośrednim sąsiedztwie drogi szybkiego ruchu, jej węzłów i dróg serwisowych trasy. Budowa trasy szybkiego ruchu znacząco zwiększa atrakcyjność inwestycyjną terenów poprzez polepszenie skomunikowania z głównymi ośrodkami populacyjnymi kraju. Jednoznacznie można stwierdzić, że powstanie drogi szybkiego ruchu inicjuje powstawanie nowych terenów poprzemysłowych i magazynowych.

W ramach dalszej analizy określono średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych oraz średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu biorąc pod uwagę wszystkie lokalizacje.

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych		
Lokalizacja	Powierzchnia [m²]	Średnia wszystkich lokalizacji [m²]
Komorniki	175 618,49	165 343,44
Krzesiny	243 435,16	
Swadzim	102 945,21	
Węzeł Stryków	192 572,67	
Węzeł Rusocin	112 145,68	

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu		
Lokalizacja	Powierzchnia [m²]	Średnia wszystkich lokalizacji [m²]
Komorniki	31 930,63	43 354,05
Krzesiny	43 470,56	
Swadzim	54 181,69	
Stryków	33 784,68	
Rusocin	53 402,70	

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 159 566,26 m², zaś średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 42 340,51 m².

Wyliczono także średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych oraz średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu biorąc pod uwagę wszystkie lokalizacje.

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych		
Lokalizacja	Powierzchnia [m²]	Średnia [m²]
Komorniki	44 498,75	47 548,26
Krzesiny	71 747,05	
Swadzim	32 472,33	
Stryków	64 018,91	
Rusocin	25 004,27	

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu		
Węzeł	Powierzchnia [m²]	Średnia [m²]
Komorniki	8 090,68	12 226,31
Krzesiny	12 811,97	
Swadzim	17 090,70	
Stryków	11 231,39	
Rusocin	11 906,80	

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 47 548,26 m², zaś średnioroczny przyrost

powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 12 226,31 m².

Na potrzeby wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną w gminie Dębe Wielkie założono, że wybudowanie na jej terenie autostrady A2 spowoduje skutki analogiczne do tych, które wystąpiły w badanych lokalizacjach tj. wygenerowania zapotrzebowania na nową zabudowę przemysłową.

Na podstawie tego założenia, biorąc pod uwagę fakt, iż przez teren gminy Dębe Wielkie przebiega około 7,7 km długości trasy A2 i korzystając z uśrednionej dla wszystkich badanych lokalizacji wartości Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu wynoszącego 12 226,31 m²/rok, wyliczono iż zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną w perspektywie do roku 2051 wyniesie 2 824 277,61 m² powierzchni całkowitej, co przekłada się (przyjmując współczynnik 0,8) na 2 259 422 m² powierzchni użytkowej.

W celu oszacowania zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną wzięto pod uwagę opisane wcześniej uwarunkowania oraz również opisane wzajemne współoddziaływanie na siebie zabudowy produkcyjnej i usługowej. Na tej podstawie przyjęto, że w perspektywie roku 2051 zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkowa zabudowy usługowej komercyjnej będzie dążyć do wartości wyliczonej dla zabudowy produkcyjnej tj. 2 259 422 m².

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.

Gmina Dębe Wielkie charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Na terenie gminy zlokalizowany jest Miński Obszar Chronionego Krajobrazu.

W ostatnich latach inwestycje o charakterze rekreacji indywidualnej nie były zbyt liczne. Jednakże w związku ze znacznym polepszeniem się dostępności komunikacyjnej w związku z dużymi inwestycjami infrastrukturalnymi prognozuje się, że w perspektywie kolejnych 30 lat wystąpi zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej. Będzie to spowodowane głównie poprzez polepszenie skomunikowania gminy z dużymi ośrodkami miejskimi jak np. Warszawa. W związku z powyższym przewiduje się, że w perspektywie do roku 2051 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej wyniesie 10 000 m² powierzchni użytkowej.

Podsumowanie

Tabela 18 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (Źródło: opracowanie własne)

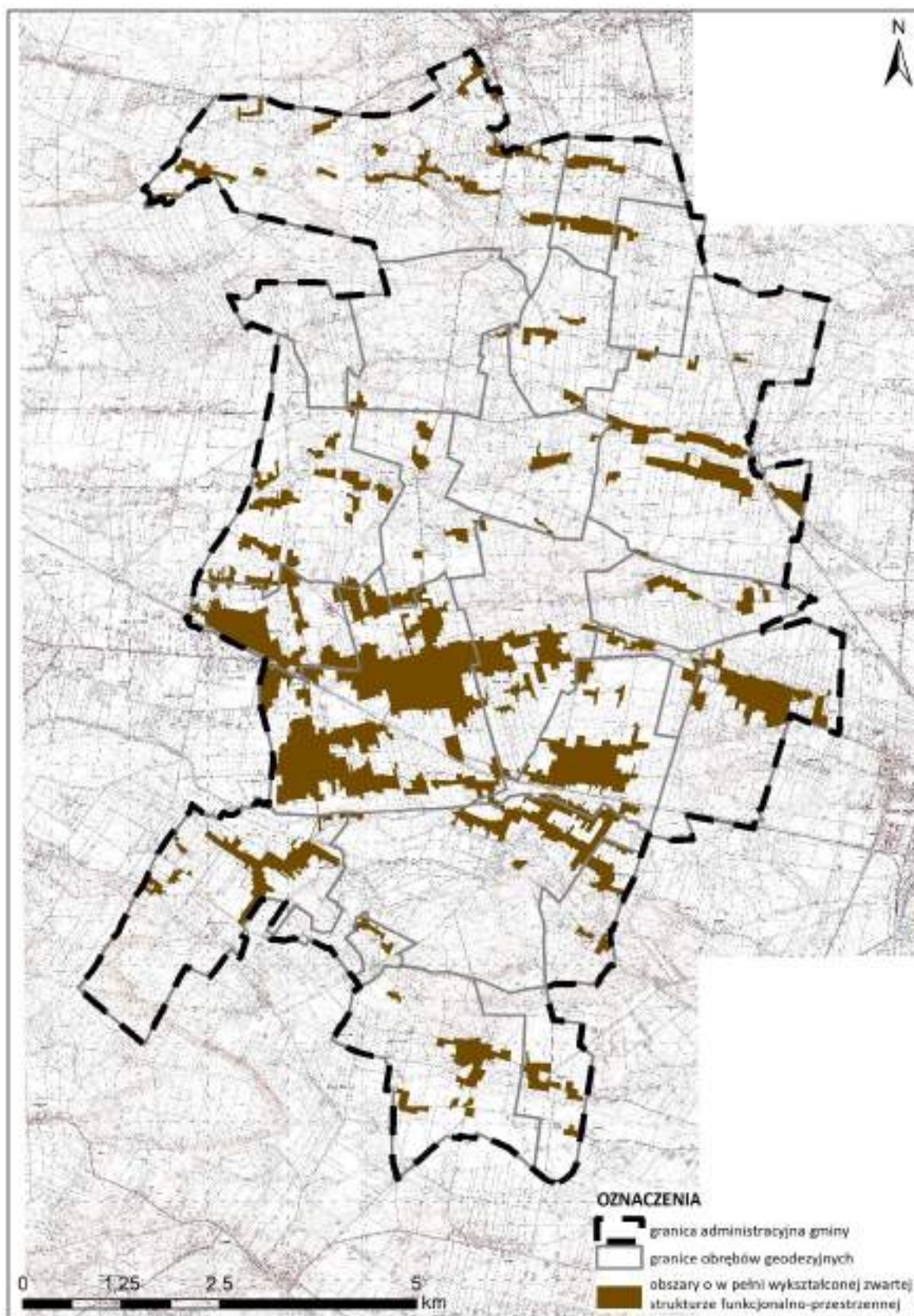
<i>Funkcja zabudowy</i>	<i>Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m²]</i>
<i>mieszkaniowa</i>	480 375
<i>usługowa (komercyjna)</i>	2 259 422
<i>usługowa publiczna (oświata)</i>	4 675
<i>usługowa publiczna (usługi zdrowia)</i>	brak
<i>usługowa publiczna (usługi administracji)</i>	brak
<i>usługowa publiczna (usługi sakralne)</i>	brak
<i>produkcyjna</i>	2 259 422
<i>rekreacji indywidualnej</i>	10 000

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, opisanych w poprzednich rozdziałach. W przypadku istotnych zmian społeczno-gospodarczych wartości te wymagałyby 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 82 obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wartość ta jest większa niż liczba miejscowości wchodzących w skład gminy Dębe Wielkie. Jest to spowodowane strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy. W każdym z obrębów geodezyjnych, z wyjątkiem obrębu Cezarów, gminy Dębe Wielkie znajduje się przynajmniej jeden taki obszar. Liczba obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynika z faktu, że zabudowa skupiona wzdłuż dróg przebiegających przez miejscowość nie na całym obszarze jest zwarta, w związku z czym występują przerwy z zabudowie po obu stronach drogi, a zwarta zabudowa jest kontynuowana 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 funkcjonalno-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 1 Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Następnym etapem wyliczania chłonności było znalezienie terenów znajdujących się w tych obszarach, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. 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.

Pozostałe tereny zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nie objęte. Dla każdej z grup przyjęto inną procedurę szacowania chłonności.

W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. W gminie Dębe Wielkie funkcjonuje obecnie 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami.

Część z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza lokalizowanie zabudowy zagrodowej na terenach rolnych. Po przeanalizowaniu stopnia zagospodarowania terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuszczającym lokalizowanie zabudowy zagrodowej wywnioskowano, że możliwość lokalizowania zabudowy na terenach użytkowanych rolniczo jest stosowana wyjątkowo rzadko (na ww. terenach zlokalizowano jedynie kilka budynków). W związku z powyższym na potrzeby wyznaczania chłonności uznano wszystkie tereny rolne w gminie jako niechłonne, mimo formalnego dopuszczenia w planach sytuowania 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.

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.

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych (np. RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%.

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

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 2 Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

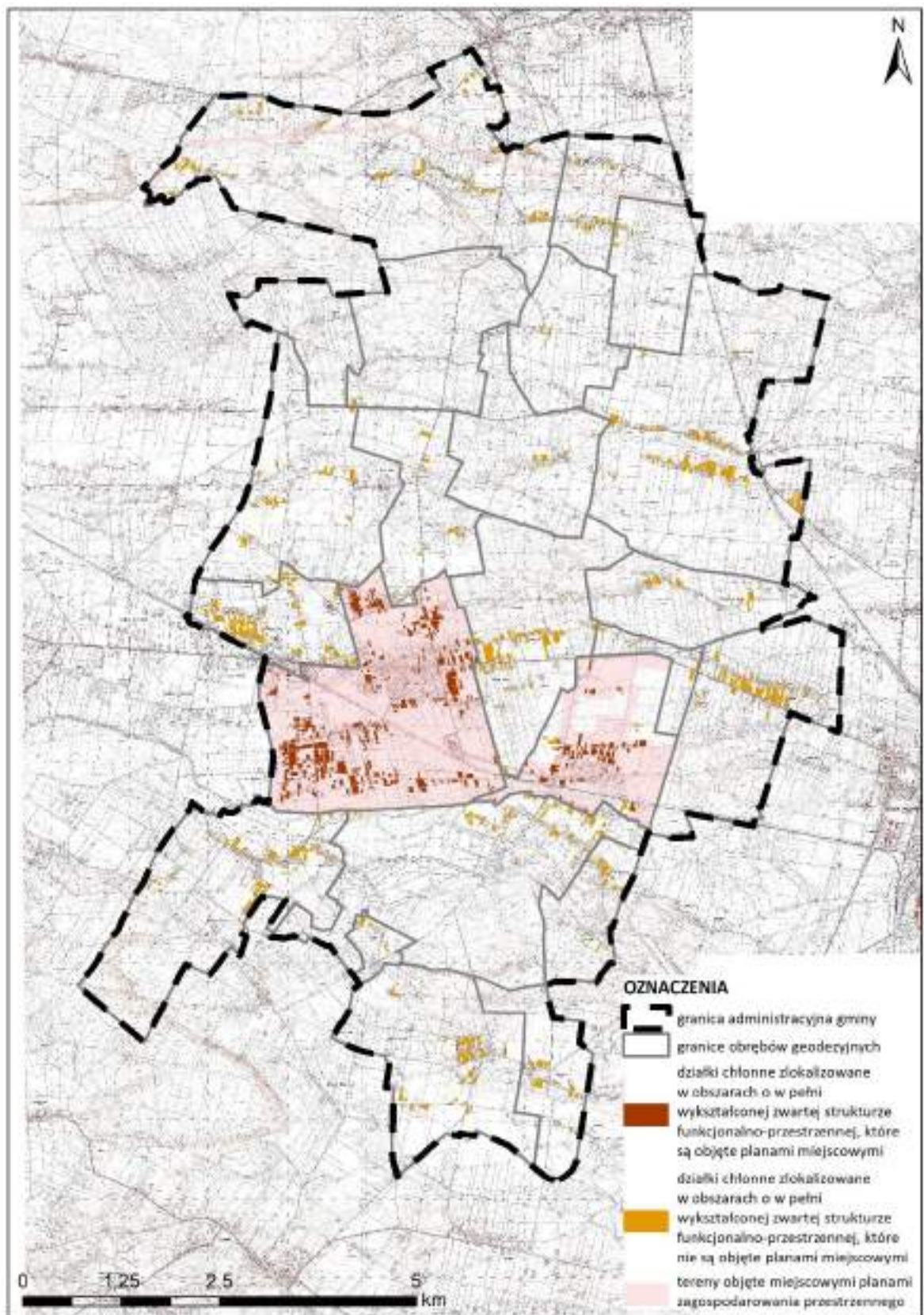


Tabela 19 Chłonność terenów objętych mpzp i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych

Obręb geodezyjny	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	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]				
														mieszkańcowa jednorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
Dębe Wielkie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.XXIV.0007.231.2021 z dnia 25 lutego 2021 r.	MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	1270,00	0,01	0,8	0,4	40	10	-	-	508,0	406	203	203	-	-	-
		MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	27615,00	0,01	0,6	30	50	10	-	-	8285,0	6628	6628	-	-	-	-
Dębe Wielkie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.XLV.0007.405.2018 z dnia 13 września 2018 r.	MN(U)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną służącą jej obsłudze, w tym wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi, miejscami do parkowania oraz miejscami wstępnego magazynowania odpadów	5582,00	0,05	0,6	30	40	10	-	-	1675,0	1340	1340	-	-	-	-
Dębe Wielkie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dębe Wielkie w gminie Dębe Wielkie uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.XXII.0007.204.2016 z dnia 6 października 2016 r.	A.1MN(U), A.2MN(U), A.3MN(U), A.4MN(U), A.5MN(U), A.6MN(U), A.7MN(U), A.8MN(U), A.9MN(U), A.10MN(U), A.11MN(U), A.12MN(U), A.13MN(U), A.14MN(U), A.15MN(U), A.16MN(U), A.17MN(U), A.18MN(U), A.19MN(U), A.20MN(U), A.21MN(U)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	118760,00	-	0,6	30	50	10	-	-	35628,0	28502	28502	-	-	-	-
		A.1MN/U, A.2MN/U, A.3MN/U, A.4MN/U, A.5MN/U, A.6MN/U, A.7MN/U, A.8MN/U, A.9MN/U, A.10MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia (z wykluczeniem szpitali), oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inna, związana z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności	33344,00	-	0,8	40	40	10	-	-	13338,0	10670	5335	5335	-	-	-
		A.1U(MN), A.2U(MN), A.3U(MN), A.4U(MN), A.5U(MN)	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności, a także zabudowa usług administracji	8471,00	-	1,5	50	20	12	3	-	6353,0	5082	-	5082	-	-	-

Obręb geodezyjny	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	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	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
		A.1U, A.2U, A.3U, A.4U, A.5U, A.6U, A.7U	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności, a także zabudowa usług administracji i służb związanych z bezpieczeństwem publicznym	10222,00	-	1,5	50	30	12	3	-	7667,0	6134	-	6134	-	-	-
		B.1MN(U), B.2MN(U), B.3MN(U), B.4MN(U), B.5MN(U), B.6MN(U), B.7MN(U), B.8MN(U), B.9MN(U), B.10MN(U), B.11MN(U), B.12MN(U), B.13MN(U), B.14MN(U), B.15MN(U), B.16MN(U), B.17MN(U), B.18MN(U), B.19MN(U), B.20MN(U), B.21MN(U), B.22MN(U), B.23MN(U), B.24MN(U)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	96823,00	-	0,6	30	50	10	-	-	29047,0	23238	23238	-	-	-	-
		B.1MN/U, B.2MN/U, B.3MN/U, B.4MN/U, B.5MN/U, B.6MN/U, B.7MN/U, B.8MN/U, B.9MN/U, B.10MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia (z wykluczeniem szpitali), oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inna, związana z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności	11045,00	-	0,8	40	40	10	-	-	4418,0	3534	1767	1767	-	-	-
		B.1U, B.2U, B.3U, B.4U, B.5U, B.6U	zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, zdrowia (z wykluczeniem szpitali), oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inne usługi	1603,00	-	1,5	50	30	12	3	-	1202,0	962	-	962	-	-	-
		B.1P/T, B.2P/T, B.3P/T, B.4P/T, B.5P/T	zabudowa produkcyjna wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zabudowa techniczna, składy, magazyny	3629,00	-	1,5	50	20	15	3	-	2722,0	2178	-	-	-	2178	-

Obręb geodezyjny	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	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	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
		C.1MN(U), C.2MN(U), C.3MN(U), C.4MN(U), C.5MN(U), C.6MN(U), C.7MN(U), C.8MN(U), C.9MN(U), C.10MN(U), C.11MN(U), C.12MN(U), C.13MN(U), C.14MN(U), C.15MN(U), C.16MN(U), C.17MN(U), C.18MN(U), C.19MN(U), C.20MN(U), C.21MN(U), C.22MN(U), C.23MN(U), C.24MN(U), C.25MN(U), C.26MN(U), C.27MN(U), C.28MN(U), C.29MN(U), C.30MN(U), C.31MN(U), C.32MN(U), C.33MN(U), C.34MN(U), C.35MN(U), C.36MN(U), C.37MN(U), C.38MN(U), C.39MN(U), C.40MN(U), C.41MN(U), C.42MN(U), C.43MN(U), C.44MN(U), C.45MN(U)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	253519,00	-	0,6	30	50	10	-	-	76056,0	60845	60845	-	-	-	-
		C.1MN/U, C.2MN/U, C.3MN/U, C.4MN/U, C.5MN/U, C.6MN/U, C.7MN/U, C.8MN/U, C.9MN/U, C.10MN/U, C.11MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia (z wykluczeniem szpitali), oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inna, związana z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności;	76018,00	-	0,8	40	40	10	-	-	30407,0	24326	12163	12163	-	-	-

Obręb geodezyjny	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	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]						
							mieszkańcowa jednorodzinna	usługowa komercyjna							usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej				
		C.1U(MN), C.2U(MN)	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności, a także zabudowa usług administracji	6383,00	-	1,5	50	30	12	3	-	4787,0	3830	-	3830	-	-	-	-		
		C.1P/T, C.2P/T	zabudowa produkcyjna wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zabudowa techniczna, składy, magazyny	3493,00	-	1,5	50	20	12	3	-	2620,0	2096	-	-	-	2096	-			
		C.1UP	zabudowa usług społecznych	17739,00	-	1,5	50	30	12	3	-	13304,0	10643	-	-	10643	-	-			
Dębe Wielkie	Miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębe Wielkie uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr X/38/03 z dnia 29 sierpnia 2003 r.	B-2MR/MN, B-3MR/MN, B-4MR/MN, B-10MR/MN, B-13MR/MN	zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	20029,00	-	-	30	50	-	2*	3004	6008,0	4806	4806	-	-	-	-			
Chrośła	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośła w gminie Dębe Wielkie uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.XLIV.0007.401.2018 z dnia 23 sierpnia 2018 r.	MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	126327,00	-	0,6 (0,8)	0,7	30 (40)	35	50 (40)	45	10	2	-	44214,0	35371	35371	-	-	-	-
		MN-L	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych	6321,00	-	0,4	20	70	10	2	-	1264,0	1011	1011	-	-	-	-	-		
		1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inne, związane z zaspokojeniem potrzeb bytowych ludności oraz usługi zdrowia – z wykluczeniem szpitali	6324,00	-	0,6 (0,8)	0,7	30 (40)	35	50 (40)	45	10	2	-	2213,0	1770	885	885	-	-	-
		3MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inne, związane z zaspokojeniem potrzeb bytowych ludności oraz usługi zdrowia – z wykluczeniem szpitali	9355,00	-	0,6 (0,8)	0,7	30 (40)	35	50	10	2	-	3274,0	2619	1309,5	1309,5	-	-	-	

Obręb geodezyjny	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	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]				
								mieszkańcowa jednorodzinna	usługowa komercyjna						usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej		
		U(MN)	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem	2961,00	-	1,5	50	30 (40)	35	12	3	-	2221,0	1777	-	1777	-	-	-
SUMA														183403,5	39447,5	10643	4274	0	

W przypadku terenów niezabudowanych, a nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego chłonność wyliczono w inny sposób. Na podstawie danych statystycznych sprawdzono jak rozkładał się stosunek nowopowstającej zabudowy w latach 2010-2019. W badanych latach w gminie Dębe Wielkie wg danych GUS powstało łącznie 104 144 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, usługowej oraz produkcyjnej). Z tego 85% stanowiła zabudowa mieszkaniowa, 8% zabudowa usługowa oraz 7% zabudowa produkcyjna.

Na potrzeby analizy założono, że w perspektywie kolejnych 30 lat ten stosunek nie ulegnie znacznej zmianie i w ten sposób przydzielono funkcje terenom możliwym do zabudowania, ale nie objętych planami. W celu wyliczenia chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy przyjęto wskaźniki urbanistyczne. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,6 (jest to wartość tożsama z wartością przyjętą w przeważającej większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz założono jego 50% wykorzystanie. Dla zabudowy usługowej i produkcyjnej przyjęto średni wskaźnik intensywności zabudowy równy 1,5 (jest to wartość tożsama z wartością przyjętą w przeważającej większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz założono jego 50% wykorzystanie. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Tabela 20 Chłonność terenów nie objętych mpzp i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Pow. terenu [m²]	Maksymalna intensywność zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]
mieszkaniowa	1 323 245	0,6	396 974	317 579
usługowa	124 541	1,5	93 406	74 725
produkcyjna	108 973	1,5	81 730	65 384

Zsumowane wartości obliczonych chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na funkcje przedstawia poniższa tabela.

Tabela 21 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]
mieszkaniowa	500 982,50
usługowa komercyjna	163 988,50
usługowa publiczna	10643
produkcyjna	113 247,00
rekreacji indywidualnej	0
Suma:	788 861,00

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

W granicach gminy Dębe Wielkie obowiązuje 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem 12,3% powierzchni gminy. Wyliczenia chłonności położonych na terenie gminy Dębe Wielkie obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę innych niż w rozdziale 3 dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. 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. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwiała ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Część z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza lokalizowanie zabudowy zagrodowej na terenach rolnych. Po przeanalizowaniu stopnia zagospodarowania terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuszczającym lokalizowanie zabudowy zagrodowej wywnioskowano, że możliwość lokalizowania zabudowy na terenach użytkowanych rolniczo jest stosowana wyjątkowo rzadko (na ww. terenach zlokalizowano jedynie kilka budynków). W związku z powyższym na potrzeby wyznaczania chłonności uznano wszystkie tereny rolne w gminie jako niechłonne, mimo formalnego dopuszczenia w planach sytuowania 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.

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.

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych (np. RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%.

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

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

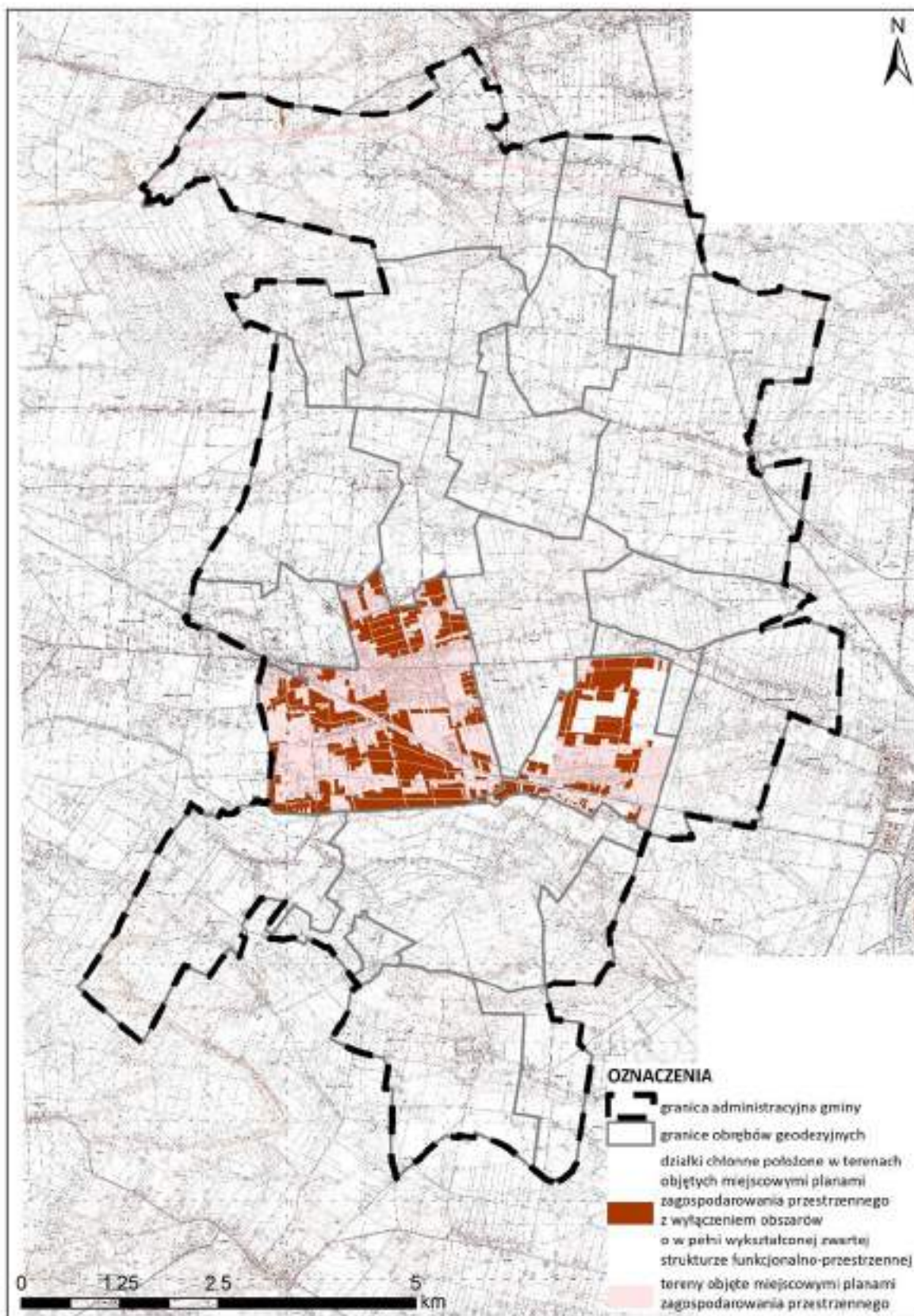


Tabela 22 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obręb geodezyjny	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	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	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
Dębe Wielkie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.XXIV.0007.231.2021 z dnia 25 lutego 2021 r.	MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	1385	0,01	0,8	0,4	40	10	-	-	554	443	221,5	221,5	-	-	-
		MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	4441	0,01	0,6	30	50	10	-	-	1332	1066	1066	-	-	-	-
		U	usługi	4485	0,01	1,5	50	30	12	-	-	3364	2691	-	2691	-	-	-
		ZP/U	zieleń parkowa z dopuszczeniem usług	1374	0,01	0,05	5	25	5	-	-	-	34	27	-	27	-	-
Dębe Wielkie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.V.0007.47.2019 z dnia 28 marca 2019 r.	U	usługi, w tym usługi społeczne (z wykluczeniem szpitali)	5929	0,05	1,5	60	25	12	-	-	4447	3558	-	3558	-	-	-
Dębe Wielkie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.XLV.0007.405.2018 z dnia 13 września 2018 r.	1U, 2U	usługi, w tym usługi społeczne (z wykluczeniem szpitali)	11998	0,05	1,5	60	30	12	-	-	8999	7199	-	7199	-	-	-
Dębe Wielkie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dębe Wielkie w gminie Dębe Wielkie uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.XXII.0007.204.2016 z dnia 6 października 2016 r.	A.1MN(U), A.2MN(U), A.3MN(U), A.4MN(U), A.5MN(U), A.6MN(U), A.7MN(U), A.8MN(U), A.9MN(U), A.10MN(U), A.11MN(U), A.12MN(U), A.13MN(U), A.14MN(U), A.15MN(U), A.16MN(U), A.17MN(U), A.18MN(U), A.19MN(U), A.20MN(U), A.21MN(U)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	505803	-	0,6	30	50	10	-	-	151741	121393	121393	-	-	-	-
		A.1MN-L	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	6715	-	0,4	20	70	10	-	-	1343	1074	1074	-	-	-	-
		A.1MN/U, A.2MN/U, A.3MN/U, A.4MN/U, A.5MN/U, A.6MN/U, A.7MN/U, A.8MN/U, A.9MN/U, A.10MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia (z wykluczeniem szpitali), oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inna, związana z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności	70230	-	0,8	40	40	10	-	-	28092	22474	11237	11237	-	-	-
		A.1U, A.2U, A.3U, A.4U, A.5U, A.6U, A.7U	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności, a także zabudowa usług administracji i służb związanych z bezpieczeństwem publicznym	17197	-	1,5	50	30	12	3	-	12898	10318	-	10318	-	-	-

B.1MN(U), B.2MN(U), B.3MN(U), B.4MN(U), B.5MN(U), B.6MN(U), B.7MN(U), B.8MN(U), B.9MN(U), B.10MN(U), B.11MN(U), B.12MN(U), B.13MN(U), B.14MN(U), B.15MN(U), B.16MN(U), B.17MN(U), B.18MN(U), B.19MN(U), B.20MN(U), B.21MN(U), B.22MN(U), B.23MN(U), B.24MN(U)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	192458	-	0,6	30	50	10	-	-	57737	46190	46190	-	-	-	-
B.1MN/U, B.2MN/U, B.3MN/U, B.4MN/U, B.5MN/U, B.6MN/U, B.7MN/U, B.8MN/U, B.9MN/U, B.10MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia (z wykluczeniem szpitali), oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inna, związana z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności	43713	-	0,8	40	40	10	-	-	17485	13988	6994	6994	-	-	-
B.1U, B.2U, B.3U, B.4U, B.5U, B.6U	zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, zdrowia (z wykluczeniem szpitali), oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inne usługi	18643	-	1,5	50	30	12	3	-	13982	11186	-	11186	-	-	-
B.1RU	zabudowa specjalistycznej produkcji rolniczej, obiekty i urządzenia służące przetwórstwu rolno-spożywczemu	31371	-	1,5	50	30	12	3	-	23528	18822	-	18822	-	-	-
B.1P/T, B.2P/T, B.3P/T, B.4P/T, B.5P/T	zabudowa produkcyjna wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zabudowa techniczna, składy, magazyny	40197	-	1,5	50	20	15	3	-	30148	24118	-	-	-	24118	-
C.1MN(U), C.2MN(U), C.3MN(U), C.4MN(U), C.5MN(U), C.6MN(U), C.7MN(U), C.8MN(U), C.9MN(U), C.10MN(U), C.11MN(U), C.12MN(U), C.13MN(U), C.14MN(U), C.15MN(U), C.16MN(U), C.17MN(U), C.18MN(U), C.19MN(U), C.20MN(U), C.21MN(U), C.22MN(U), C.23MN(U), C.24MN(U), C.25MN(U), C.26MN(U), C.27MN(U), C.28MN(U), C.29MN(U), C.30MN(U), C.31MN(U), C.32MN(U), C.33MN(U), C.34MN(U), C.35MN(U), C.36MN(U), C.37MN(U), C.38MN(U), C.39MN(U), C.40MN(U), C.41MN(U), C.42MN(U), C.43MN(U), C.44MN(U), C.45MN(U)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	965919	-	0,6	30	50	10	-	-	289776	231821	231821	-	-	-	-
C.1MN/U, C.2MN/U, C.3MN/U, C.4MN/U, C.5MN/U, C.6MN/U, C.7MN/U, C.8MN/U, C.9MN/U, C.10MN/U, C.11MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia (z wykluczeniem szpitali), oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inna, związana z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności;	151635	-	0,8	40	40	10	-	-	60654	48523	24261,5	24261,5	-	-	-
C.1U(MN), C.2U(MN)	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką,	7488	-	1,5	50	30	12	3	-	5616	4493	-	4493	-	-	-

			wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności, a także zabudowa usług administracji																				
		C.1U/P, C.2U/P	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności, a także zabudowa usług administracji, zabudowa produkcyjna wraz z infrastrukturą towarzyszącą	76857	-	1,5	50	40	12	3	-	57643	46114	-	23057	-	23057	-					
		C.1P/T, C.2P/T	zabudowa produkcyjna wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zabudowa techniczna, składy, magazyny	36354	-	1,5	50	20	12	3	-	27266	21813	-	-	-	21813	-					
Dębe Wielkie	Miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębe Wielkie uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr X/38/03 z dnia 29 sierpnia 2003 r.	B-2MR/MN, B-3MR/MN, B-4MR/MN, B-10MRMN, B-13MR/MN	zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	161746	-	-	30	50	-	2	24262	48524	38819	38819	-	-	-	-					
Chrośła	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośła w gminie Dębe Wielkie uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.XLIV.0007.401.2018 z dnia 23 sierpnia 2018 r.	MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	614646	-	0,6 (0,8)	0,7	30 (40)	35	50 (40)	45	10	2	-	215126	172101	172101	-	-	-	-		
		MN-L	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych	18350	-	0,4		20		70			10	2	-	3670	2936	2936	-	-	-	-	
		1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inne, związane z zaspokojeniem potrzeb bytowych ludności oraz usługi zdrowia – z wykluczeniem szpitali	78989	-	0,6 (0,8)	0,7	30 (40)	35	50 (40)	45	10	2	-	27646	22117	11058,5	11058,5	-	-	-	-	
		3MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inne, związane z zaspokojeniem potrzeb bytowych ludności oraz usługi zdrowia – z wykluczeniem szpitali	39991	-	0,6 (0,8)	0,7	30 (40)	35	50		10	2	-	13997	11198	5599	5599	-	-	-	-	
		U(MN)	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem	16119	-	1,5		50		30 (40)	35		12	3	-	12089	9671	-	9671	-	-	-	-
		U	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności	6532	-	1,5		50		30			12	3	-	4899	3919	-	3919	-	-	-	-
		UO	zabudowa usług oświaty	13466	-	1,8		60		20			12	3	-	12119	9695	-	-	9695	-	-	-
		1U/P, 2U/P, 3U/P	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności, zabudowa produkcyjna	87054	-	1,5		50		25			12	3	-	65291	52233	-	26116,5	-	26116,5	-	-
		4U/P	zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności, zabudowa produkcyjna	10260	-	1,5		50		30			12	3	-	7695	6156	-	3078	-	3078	-	-

		KK/U	infrastruktura kolejowa, zabudowa usługowa związana z obsługą transportu, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią i turystyką	4334	-	1,5	50	30	12	3	-	3251	2601	-	2601	-	-	-
Kąty Goździewskie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno-zachodniej części miejscowości Kąty Goździewskie, gmina Dębe Wielkie uchwalony przez Radę Gminy Dębe Wielkie Uchwałą Nr SR.XXX.0007.220.2013 z dnia 26 marca 2013 r.	1.MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym wbudowane lub wolnostojące zabudowania gospodarcze i garażowe	7093	0,1	0,8	40	50	9 (7)	2 (1)	-	2837	2270	1135	1135	-	-	-
													SUMA	675906,5	187243	9695	98182,5	0

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

Tabela 23 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

Funkcja	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2051 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	480 375,0	500 982,5	675 906,5	1 176 889,0	0 (-696514)
Zabudowa usługowa komercyjna	2 259 422,0	163 988,5	187 243,0	351 231,5	1 908 190,5
Zabudowa usługowa publiczna	4 675,0	10 643,0	9 695,0	20 338,0	0 (-15 663)
Zabudowa produkcyjna	2 259 422,0	113 247,0	98 182,5	211 429,5	2 047 992,5
Zabudowa rekreacji indywidualnej	10 000,0	0,0	0,0	0,0	10 000,00

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że zapotrzebowanie przekracza chłonność w przypadku zabudowy usługowej komercyjnej, zabudowy produkcyjnej i zabudowy rekreacji indywidualnej. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową, produkcyjną i rekreacji indywidualnej przewyższa wartości możliwe do uzupełnienia w terenach zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wobec czego istnieje możliwość wskazania lokalizacji nowej zabudowy.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową i usługową publiczną jest niższe niż wyliczona chłonność terenów. Taki stan rzeczy wynika z faktu, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają znaczne tereny pod te funkcje. Zatem w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie nie ma możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

5a.6. Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury 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 „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Dębe Wielkie do 2026 roku” i „Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Dębe Wielkie na lata 2021-2033”.

Zgodnie ze Strategią zakłada się m.in.:

- organizacyjne i finansowe wsparcie rozwoju przedsiębiorczości,
- tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie przy zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych poszczególnych obszarów,
- rozbudowę i modernizację urządzeń i obiektów ponadlokalnej infrastruktury technicznej,
- podniesienie poziomu i zakresu świadczonych usług medycznych dla pacjentów podstawowej opieki zdrowotnej oraz rozwój profilaktyki zdrowotnej,
- poprawę jakości świadczonych usług i funkcjonowania placówek opieki społecznej,
- poprawę warunków nauczania, pracy i bezpieczeństwa uczniów w placówkach oświatowych,
- utworzenie bazy oraz upowszechnianie kultury, sportu i rekreacji,
- poprawę bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- ochronę zasobów przyrodniczych, walorów krajobrazowych i kulturowych,
- budowę wodociągów zbiorowych, sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków.

Analiza dochodów, wydatków oraz zadłużenia gminy Dębe Wielkie, wykazała zmienną sytuację finansową. Zarówno dochody jak i wydatki gminy rosną. Od 2017 roku odnotowuje się ujemny wynik budżetu.

Tabela 24. Wykaz dochodów i wydatków gminy Dębe Wielkie w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie Uchwał Składu Orzekającego Regionalnej Izby Obrachunkowej)

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2011	21036465,36	21201580,06	-165114,7
2012	21053125,71	21959267,55	-906141,84
2013	25133474,82	25129155,47	4319,35
2014	26712567,93	29363826,05	-2651258,12
2015	30218148,01	32547626,24	-2329478,23
2016	37475845,49	37076666,59	399178,9
2017	brak danych	brak danych	-5869599,45
2018	brak danych	brak danych	-3879872,9
2019	52243085,71	54054801,51	-1811715,8
2020	59486231,6	62338382,21	-2852150,61

Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Dębe Wielkie w latach 2021-2033 zakłada zarówno wzrost dochodów jak i wydatków gminy w najbliższych latach. Od 2023 roku do 2032 roku przewidywana jest przewaga dochodów nad wydatkami.

Tabela 25. Wykaz szacowanych dochodów i wydatków gminy Dębe Wielkie w latach 2021-2033 (źródło: Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Dębe Wielkie na lata 2021-2033)

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2021	58 949 397,87	63 036 367,87	-4086970,00

2022	63 293 897,00	65 022 102,00	-1728205,00
2023	65 217 018,00	65 183 734,33	33283,67
2024	64 001 695,00	61 501 695,00	2500000,00
2025	65 509 745,00	62 509 745,00	3000000,00
2026	67 540 547,00	64 040 547,00	3500000,00
2027	69 634 305,00	65 984 305,00	3650000,00
2028	71 723 334,00	68 123 334,00	3600000,00
2029	73 731 587,00	69 331 587,00	4400000,00
2030	75 796 071,00	70 796 071,00	5000000,00
2031	77 842 565,00	72 842 565,00	5000000,00
2032	79 866 472,00	77 893 042,98	1973429,02
2033	81 863 133,00	81 863 133,00	0,00

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 26. Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia gminy Dębe Wielkie w latach 2021-2033 (źródło: Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Dębe Wielkie na lata 2021-2033)

Rok	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach	Informacja o spełnieniu wskaźnika spłaty zobowiązań
2021	9,42%	12,00%	TAK
2022	8,40%	9,22%	TAK
2023	5,32%	6,09%	TAK
2024	7,30%	8,46%	TAK
2025	8,39%	10,38%	TAK
2026	9,20%	9,83%	TAK
2027	8,71%	9,67%	TAK
2028	8,25%	11,67%	TAK
2029	9,61%	13,79%	TAK
2030	10,47%	15,54%	TAK
2031	10,07%	17,16%	TAK
2032	3,86%	18,91%	TAK
2033	0,01%	20,65%	TAK

Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi miasta. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

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 miasta 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.

Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu gminy wskazują, że Dębe Wielkie posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

5a.7 Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z realizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne gminy, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z danymi GUS w 2019 r. 70,5% mieszkańców gminy było podłączonych do sieci wodociągowej, 31,4% do sieci kanalizacyjnej oraz 2,1% do sieci gazowej. Zgodnie z dokumentami strategicznymi gminy w najbliższej przyszłości nastąpi rozbudowa infrastruktury sieciowej, w tym budowa i modernizacja dróg, gazyfikacja gminy, budowa kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków.

W związku z wymienionymi powyżej inwestycjami gmina będzie musiała ponieść nakłady inwestycyjne. Zatem wskazanym jest, żeby w procesie uzbrajania terenów jako priorytetowe uznane zostały tereny już zabudowane. Wprowadzenie nowej zabudowy w oderwaniu od zabudowy istniejącej spowoduje konieczność wydłużenia budowanych sieci co przełoży się na znacząco wyższe koszty.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej zakłada się głównie modernizację istniejącej sieci drogowej oraz polepszanie parametrów dróg gminnych (poprzez budowę chodników i oświetlenia). Istniejąca sieć drogowa jest wystarczająca do obsługi terenów zarówno już zabudowanych jak i przeznaczonych pod zabudowę w przyszłości. W związku z tym nie zakłada się tyczenia nowych dróg. Wskazanym jest, żeby nowa zabudowa była lokalizowana przy istniejących drogach, co pozwoli na uniknięcie kosztów związanych z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej nowym terenom zabudowy.

Zasoby infrastruktury społecznej w gminie zaspokajają obecne potrzeby mieszkańców. Należy stwierdzić, że istniejąca oferta edukacyjna gminy spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności może być konieczna reorganizacja działania placówek w celu ich efektywnego wykorzystania. Starzenie się społeczeństwa może spowodować zwiększenie zapotrzebowania na usługi z zakresu opieki zdrowotnej, jednak zakłada się, że te potrzeby

będą realizowane w istniejących budynkach, a jedyne koszty z nimi związane okresowe modernizacje budynków usług zdrowotnych. Potrzeby w ciągu najbliższych 30 lat mogą ulec zmianie, dlatego też w przyszłości władze gminy będą musiały rozważyć konieczność rozbudowy infrastruktury społecznej.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające ze realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych związanych z zakresem 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.

6. UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE

6.1. Powiązania zewnętrzne gminy

Gmina Dębe Wielkie posiada bardzo korzystne zewnętrzne powiązania komunikacyjne, gdyż jest położona w zasięgu oddziaływania korytarza transportowego o znaczeniu europejskim (K II – Berlin – Warszawa - Moskwa). Korytarz ten tworzą zmodernizowana linia kolejowa E20, dostosowana do prędkości 160 km/h dla ruchu osobowego oraz droga krajowa nr 2.

6.2. Układ drogowy

Układ drogowy gminy tworzą drogi: krajowa nr 2, wojewódzka nr 637, powiatowe i gminne.

Droga krajowa nr 2 z jednej strony stwarza powiązanie gminy z Warszawą i Mińskiem Mazowieckim, z drugiej jednak, ze względu na bardzo duże obciążenie ruchem, jest bardzo uciążliwa i niebezpieczna. Notuje się na niej bardzo dużo kolizji i wypadków. Na największe uciążliwości narażona jest miejscowość gminna Dębe Wielkie, podzielona na dwie części. Przejście pieszych z jednej strony jezdni na drugą lub włączenie się do ruchu zmotoryzowanych, jest utrudnione i wymaga długiego wyczekiwania.

Droga wojewódzka nr 637 przebiega wzdłuż północnej granicy gminy i stwarza możliwość połączeń tej części gminy ze Stanisławowem i Warszawą przez: Okuniew, Sulejówek i Rembertów.

Drogi powiatowe zapewniają dobre powiązania gminy z drogą krajową i wojewódzką oraz sąsiadującymi gminami, a jednocześnie powiązania większości największych wsi w gminie z miejscowością gminną. Są to drogi:

- nr 2218W - droga krajowa nr 2 – Dębe Wielkie – Pustelnik;
- nr 2219W - Arynów – Cyganka;
- nr 2220W - objazd awaryjny wiaduktu Dębe Wielkie;

- nr 2221W - Dębe Wielkie – Górki;
- nr 2222W - Dębe Wielkie – Chrośła;
- *nr 2203W – droga wojewódzka 637 – Chobot przebiegająca przez teren zmiany studium oznaczony numerem 7.*

Wszystkie te drogi posiadają nawierzchnie bitumiczne w dobrym i średnim stanie technicznym. Drogi powiatowe nr 2221W i nr 2222W posiadają parametry techniczne, które należy poprawić tj. zwiększyć nośność nawierzchni, poszerzyć istniejące jezdnie, wyłagodzić załamania jezdni, poszerzyć linie rozgraniczające itp..

Układ dróg powiatowych uzupełniają drogi gminne. Zapewniają one dodatkowe powiązania pomiędzy wioskami w gminie. Są to drogi:

Numer drogi	Lokalizacja drogi/nazwa drogi*
220201W	Jędrzejnik-gr.gminy Mińsk Maz.-dr.krajowa nr 50-Zamienie
220202W	dr. powiatowa nr 2222W-(Ruda)-Choszczak-gr.gminy Mińsk Maz.-dr. powiatowa nr2222W-Podrudzie
220203W	Bykowizna-gr. gminy Mińsk Maz.-(dr. powiatowa nr2222W-Kędzierak)
220204W	dr. powiatowa nr 2219W-Cyganka-gr.gminy Stanisławów-(Wólka Wybraniecka)
220205W	dr. wojewódzka nr 637-(Pustelnik)-gr.gminy Stanisławów-Walercin Stary-gr. gminy Stanisławów-dr.gminna nr 221204W
220206W	Bykowizna-Choszczak dr.gminna nr 220202W
220207W	Dębe Wielkie-Kobierne-Choszczówka Dębska-gr. gminy Mińsk Maz.-(Arynów)
220208W	dr. gminna nr 220202W-(Ruda)-Jędrzejnik-(Rzakta)
220209W	dr. powiatowa nr 2222W-(Chrośła)-gr. gminy Mińsk Maz.-(Stojadła)
220210W	dr. gminna nr 220211 W-Ostrów Kania-dr. powiatowa nr 2218 W
220211W	Dębe Wielkie-Olesin Duży-Olesin Górny-Cezarów-dr. powiatowa nr 2218W
220212W	Cezarów-Cięciwa-Poręby-Cyganka Północna-gr.gminy Stanisławów-dr. gminna nr 220806W
220213W	dr. gminna nr 220211W -do granicy Cisie
220214W	dr. krajowa nr 2-Kobierne-Rysie-dr.gminna nr 220233W
220215W	(Marylew)-Gorzanka-Kąty Goździejewskie I-Rogale-gr.Chobot
220216W	Choszczówka Dębska-Cyganka
220217W	Choszczówka Rudzka-Chrośła-(przystanek PKP Wrzosów)
220218W	Choszczówka Rudzka-Chrośła-dr.powiatowa nr 2222W
220219W	dr. powiatowa nr 2222W-gr. Poręby
220220W	dr. powiatowa nr 2221W-(Hutna Góra)-Teresław-dr.gminna nr 220219W
220221W	dr. krajowa nr 2-dr. gminna nr 220207W-Choszczówka Dębska

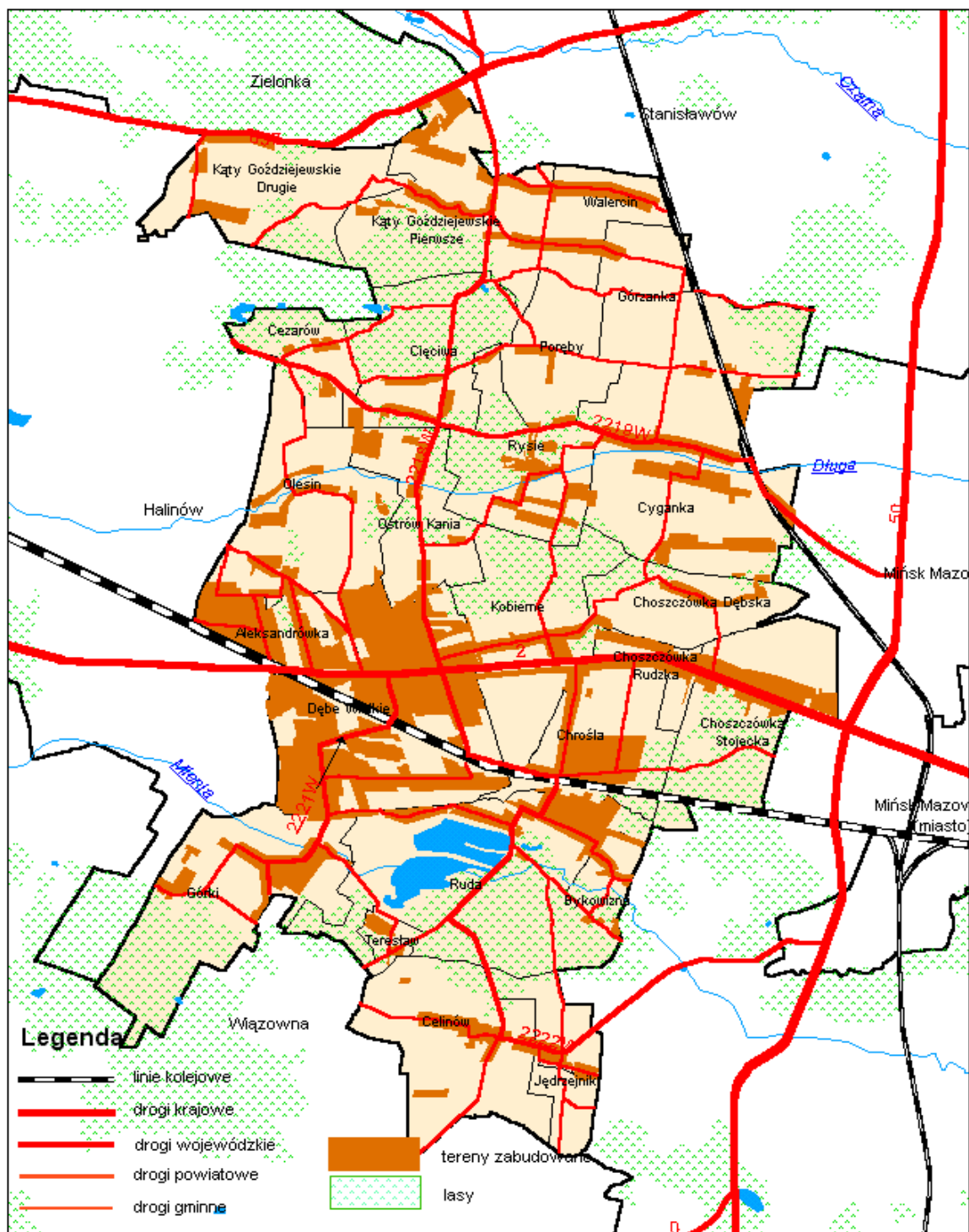
220222W	dr. krajowa nr 2-Choszczówka Stojecka-dr. gminna nr 220221W
220223W	dr. powiatowa nr 2218W-Janów-dr. gminna nr 220204W-(Gorzanka)
220224W	Poręby-dr. gminna nr 220223W-(Kąty Goździejewskie I)
220225W	dr. gminna nr 220223W-Walercin Stary-dr. gminna nr 220205W
220226W	Walercin Stary-dr. powiatowa nr 2218W-(Kąty Goździejewskie I)
220227W	dr. wojewódzka nr 637-Jeżaki-gr. Chobot
220228W	Celinów-gr. Poręby
220229W	Celinów-gr. Glinianka
220230W	Poręby-gr. Kąck
220231W	Górki-dr. gminna nr 220230W
220232W	dr. powiatowa nr 2221W-Działy Dębskie-dr. powiatowa nr 2222W
220233W	dr. powiatowa nr 2221W-Działy Dębskie-dr. powiatowa nr 2222W
220234W	dr. krajowa nr 2-Aleksandrówka
220235W	dr. powiatowa nr 2220W-dr. gminna nr 220237W
220236W	dr. gminna nr 220235W-(Aleksandrówka)-gr. gminy Dębe Wielkie
220237W	dr. gminna nr 220213W-Aleksandrówka-dr. gminna nr 220213W
220238W	dr. gminna nr 220238W-gr. gminy Mińsk Maz.-(dr. gminna nr 220201W-Zamienie)
220239W	dr. powiatowa nr 2218W-Rysie-dr. powiatowa nr 2219W

* zgodnie z Załącznikiem nr 3 do Uchwały Nr 1994/306/06 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 12 września 2006 r. w sprawie nadania numerów dróg gminnych na obszarze Województwa Mazowieckiego

Łączna długość dróg gminnych wynosi 93,1 km, w tym 43,5 km posiada nawierzchnię twardą (37,4 km bitumiczną, 3,1 km betonową i 3,0 km tłuczniową). 49,5 km tych dróg, a więc ponad połowa, posiada nawierzchnię gruntową. Także część dróg gminnych posiadających jezdnie utwardzone wymaga modernizacji (poszerzenia jezdni, zwiększenia nośności nawierzchni, wyłagodzenia załamań, poszerzenia linii rozgraniczających, realizacji odwodnienia, poprawienia widoczności przez wycinkę zadrzewienia itp.).

Powiązania komunikacyjne gminy ilustruje mapa 3.

Mapa 3. Powiązania komunikacyjne gminy Dębe Wielkie



Opracowanie własne

6.3. Komunikacja zbiorowa

Największe znaczenie w komunikacji zbiorowej na terenie gminy posiada kolej. Trzy przystanki kolejowe (Dębe Wielkie, Nowe Dębe Wielkie i Wrzosów) i duża częstotliwość

kursowania pociągów, zwłaszcza w godzinach szczytów: porannego i popołudniowego, stwarzają możliwość dogodnych dojazdów do pracy i nauki na poziomie ponadgimnazjalnym. Według aktualnego (sierpień 2008) rozkładu jazdy na przystanku w Dębem Wielkim w kierunku Warszawy zatrzymuje się 38 pociągów na dobę, a czas przejazdu do Warszawy Wschodniej wynosi 31 minut. Czas ten będzie się skracał w miarę wymiany taboru na bardziej nowoczesny. Wymiana ta dokonuje się sukcesywnie. Część pasażerów, z terenów bardziej oddalonych, dojeżdża do przystanków rowerem lub samochodem prywatnym, a następnie kontynuuje podróż pociągiem.

Komunikacja publiczna autobusowa wciąż odgrywa znaczącą rolę. Odbywa się ona głównie w ciągu drogi krajowej nr 2 i dróg powiatowych nr 2218W i nr 2219W. Przewoźnicy to głównie różne oddziały PKS, chociaż w ostatnich latach ich rola zmniejsza się ze względu na rosnącą liczbę samochodów prywatnych, a także uruchamianie prywatnych linii obsługiwanych mikrobusami, które są w stanie kursować częściej niż duże autobusy.

Problemem transportu, tak publicznego jak i prywatnego, jest zły stan techniczny części dróg, zwłaszcza gminnych.

6.4. Zadania wynikające z planów nadrzędnych

W najbliższych latach nastąpią zasadnicze zmiany w podstawowym układzie komunikacyjnym, które obejmą również teren gminy Dębe Wielkie. Wynikają one z ich uwzględnienia w programach rządowych oraz strategii i planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Niektóre z nich są już poparte decyzjami administracyjnymi. Tak więc zapadły już decyzje o rozpoczęciu budowy obwodnicy Mińska Mazowieckiego na parametrach autostrady w ciągu drogi krajowej nr 2 obejmującej odcinek Choszczówka – Węzeł Ryczołek (decyzja lokalizacyjna Wojewody Mazowieckiego Nr 1/2008 z dnia 04.01.2008 roku, pozwolenie na budowę podpisane przez Wojewodę Mazowieckiego w dniu 28.10.2008 roku). W najbliższym czasie w miejscowości Dębe Wielkie przewiduje się modernizację drogi krajowej nr 2. W ramach tego zadania w planie jest m.in. budowa 2 skrzyżowań (w tym jednego typu „rondo” oraz drugiego z sygnalizacją świetlną). Przewiduje się też modernizację drogi wojewódzkiej nr 637 Warszawa – Okuniew – Stanisławów – Węgrów.

7. UWARUNKOWANIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

7.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Gmina Dębe Wielkie posiada duże zaniedbania w dziedzinie gospodarki wodno-ściekowej. Większość mieszkańców zaopatruje się w wodę ze studni kopanych i wierconych, które nie zapewniają odpowiedniej jakości wody do picia. Zbiorowe zaopatrzenie w wodę opiera się na ujęciach ze stacjami uzdatniania wody:

- w Chrośli (o maksymalnej produkcji wody 528 m³/d);

- w Dębem Wielkim poprzez dwie stacje uzdatniania wody, jedną usytuowaną na tzw. Działach Dębskich, w pobliżu oczyszczalni ścieków (o maksymalnej produkcji wody 575 m³/d) oraz druga oddana do eksploatacji w październiku 2009 roku położona w odległości około 300 metrów na północ od ulicy Powstańców (o maksymalnej produkcji wody 1660 m³/d).

W końcu 2008 roku długość sieci wodociągowej na terenie gminy wynosiła około 25,6 km (922 przyłączy), a odsetek mieszkańców gminy korzystających z sieci wynosił 33,1%. Korzystają z niej mieszkańcy miejscowości: Chrośła, Ruda, Bykowizna, Kąty Goździejewskie I i Dębe Wielkie.

Sieć wodociągowa jest sukcesywnie rozbudowywana.

Proces kanalizowania znajduje się w początkowej fazie. Zakończony został pierwszy etap budowy oczyszczalni ścieków w miejscowości Dębe Wielkie (o przepustowości 150 m³/d + ok. 23 m³/d ścieki dowożone). Długość magistralnej sieci kanalizacyjnej, zapewniającej odbiór ścieków z części miejscowości Dębe Wielkie, wyniósł pod koniec 2008 roku 13,8 km (382 przykanalików), a odsetek mieszkańców gminy korzystających z sieci kanalizacyjnej 15,2%.

Przy niektórych większych zakładach przemysłowych funkcjonują oczyszczalnie przyzakładowe. Są one na ogół przestarzałe i wymagają modernizacji. Największa z nich, w Spółdzielni Pracy „Chema” w Olesinie, o przepustowości 120 m³/d, posiada duże rezerwy. Po odpowiedniej modernizacji jest ona w stanie przyjąć ścieki z kilku wsi, m.in.: Olesina, Rysia, Porąb, Cyganki.

7.2. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów, które są wywożone przez prywatnych przedsiębiorców na podstawie umów z właścicielami posesji, głównie na wysypisko śmieci w Łubnej (gmina Góra Kalwaria). Gmina nie posiada własnego wysypiska śmieci. Zezwolenie Wójta Gminy na wywóz odpadów posiada aktualnie 8 firm.

7.3. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy Dębe Wielkie nie występują kotłownie zbiorcze. Ogrzewanie jest indywidualne, przeważnie oparte na piecach, w których spala się paliwo stałe – głównie węgiel oraz paliwo płynne (olej) i gaz z butli.

7.4. Zaopatrzenie w gaz ziemny

Na terenie gminy nie licząc budynków podłączonych do sieci gazowej od strony Wielgolasu Duchnowskiego (Gmina Halinów), nie występuje sieć gazowa.

Mieszkańcy korzystają z gazu z butli. Dystrybucja gazu propan-butan prowadzona jest przez prywatnych pośredników.

Perspektywicznie zaopatrzenie gminy w gaz ziemny przewodowy będzie możliwe o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcami, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

Źródłem zasilania dla gminy może być gazociąg wysokiego ciśnienia Ø700mm relacji Kobyń – Brześć – Warszawa lub gazociąg wysokiego ciśnienia Ø500mm relacji Puławy – Warszawa za pośrednictwem trzech istniejących stacji gazowych redukcyjno - pomiarowych I° zlokalizowanych w miejscowościach: Mińsk Mazowiecki, Wiązowna i Wola Karczewska. W związku z tym zapotrzebowanie w gaz powinno być realizowane w porozumieniu z gminami: Stanisławów, Mińsk Mazowiecki, Halinów i Wiązowna.

8. UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE ELEKTROENERGETYKI

8.1. Uwarunkowania zewnętrzne

8.1.1. Sieci przesyłowe najwyższych napięć

Przez teren gminy Dębe Wielkie przebiegają tranzytowo dwie elektroenergetyczne linie najwyższych napięć 400 kV i 220 kV wchodzące w skład krajowego systemu sieci przesyłowych, będących własnością krajowego operatora systemu przesyłowego, którym obecnie jest PSE-Operator S.A. W przyszłości, po odpowiedniej rozbudowie, linie te realizować będą funkcje przesyłowe o znaczeniu europejskim.

Aktualnie trwają prace projektowe zmierzające do przebudowy linii przesyłowej prowadzonej dotychczasowym korytarzem linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Miłosna – Siedlce Ujrzanów, w celu jej dostosowania do pełnienia funkcji linii przesyłowej o znaczeniu europejskim. Obszar, w którym leży ta inwestycja jest przedmiotem zmiany niniejszego Studium i został oznaczony numerem 7.

Na terenie gminy Dębe Wielkie linie przesyłowe zbudowane są na terenach rolnych i leśnych w dużej odległości od obszarów zwartej zabudowy. Lokalizacja w ich pobliżu obiektów kubaturowych odpowiadać musi ustaleniom zawartym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. (Dz. U. Nr 192 poz. 1882 i 1883), które określa dopuszczalne poziomy pól elektrycznych i magnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów pod zabudowę mieszkaniową i dla innych miejsc dostępnych dla ludności. Ze względu na skomplikowany sposób ustalania bezpiecznych odległości od linii 400 kV, 220 kV, budowanych na różnych słupach, według różnych katalogów, przyjmuje się, w oparciu o obliczenia dokonane dla w/w linii, że bezpiecznymi odległościami budynków mieszkalnych od skrajnych przewodów linii napowietrznych są:

- 33 m dla linii 400 kV (ok. 45 m od osi linii);
- 26 m dla linii 220 kV (ok. 38 m od osi linii).

Przy zastosowanych technologiach dla przebudowywanej linii 400kV szerokość pasa technologicznego ustalona została na 80 metrów (po 40 metrów od osi linii).

Lokalizacja obiektów mieszkalnych w odległościach mniejszych niż wyżej podane jest możliwa, jednak każdorazowo musi być poprzedzona procedurą pomiarową określoną w wymienionym na wstępie Rozporządzeniu Ministra Środowiska.

8.1.2. Sieci dystrybucyjne wysokiego napięcia

Przez centralne tereny gminy Dębe Wielkie przebiegają również tranzytowo dwie jednotorowe linie wysokiego napięcia 110 kV łączące stację 400/220/110 kV w Miłosnej ze stacją 110/15 kV w Mińsku Mazowieckim. Omawiane linie mają bardzo duże znaczenie w zasilaniu terenów powiatu mińskiego i siedleckiego, bowiem w podstawowym układzie zasilania dostarczają energię 110 kV do stacji 110/15 kV w Mińsku Mazowieckim, Mrozach, Kotuniu, Siedlcach. Kilka lat temu wybudowano linię WN 110 kV o relacji Mińsk Mazowiecki - Świerk, jednak w gminie Dębe Wielkie przebiega ona jedynie przez grunty wsi Jędrzejnik.

Linie 110 kV wchodzą w skład sieci dystrybucyjnych stanowiących własność lokalnego dystrybutora energii, którym po zakończeniu procesów konsolidacyjnych jest obecnie PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp. z o.o. Omawiane linie wysokiego napięcia są w dobrym stanie technicznym, wykonano je bowiem przewodami AFL 185 mm² na słupach kratowych. Również w pobliżu linii WN 110 kV istnieją ograniczenia w lokalizacji obiektów kubaturowych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. bezpieczne odległości budynków mieszkalnych od skrajnych przewodów linii napowietrznych wynoszą 14,5 m dla linii 110 kV (ok. 19 m od osi linii). Lokalizacja obiektów mieszkalnych w odległościach mniejszych niż wyżej podane jest możliwa, musi być jednak poprzedzona procedurą pomiarową określoną w wyżej wymienionym Rozporządzeniu.

8.1.3. Źródła energii elektrycznej średniego napięcia 15 kV

Gmina Dębe Wielkie nie posiada na swym terenie stacji 110/15 kV. Zasilana jest w podstawowym układzie połączeń magistralnych linii SN 15 kV ze stacji 110/15 kV w Mińsku Mazowieckim, znajdującej się w pobliżu gminy Dębe Wielkie, co zapewnia jej dostawę energii SN 15 kV o dobrych parametrach technicznych.

Stacja WN/SN w Mińsku Mazowieckim jest w dobrym stanie technicznym, została częściowo zmodernizowana, wymieniono transformatory 110/15 kV na jednostki o mocach 40 MVA posiadających odpowiednie rezerwy tej mocy.

Duża jest również pewność zasilania stacji energią elektryczną WN 110 kV, bowiem oprócz dwóch linii 110 kV ze stacji 400/220/110 kV w Miłosnej, zasilana być może liniami 110 kV z elektrowni w Kozienicach (linia poprzez Garwolin i Pilawę i linia poprzez Siedlce, Kotuń i Mrozy), oraz wybudowaną kilka lat temu linią Świerk – Mińsk Mazowiecki.

W niektórych sytuacjach awaryjnych przejściowe zasilanie części wsi gminy Dębe Wielkie odbywać się może ze stacji 110/15 kV zlokalizowanych na terenie sąsiednich

Rejonów Energetycznych. Są to stacje w Sulejówku, Otwocku-Teklinie leżące na terenie RE Otwock oraz stacja w Wołominie leżąca na terenie RE Wołomin.

8.1.4. System magistralnych linii SN 15 kV

Dostawa na teren gminy energii elektrycznej średniego napięcia 15 kV odbywa się systemem magistralnych linii napowietrznych łączących ze sobą stacje 110/15 kV:

- zasilania podstawowego w Mińsku Mazowieckim;
- zasilania rezerwowego w Otwocku-Teklinie;
- zasilania rezerwowego w Wołominie.

Linie magistralne posiadają stałe podziały zasilania lokalizowane z reguły na granicach Rejonów Energetycznych oraz manewrowe łączniki sekcyjne, które w stanach awaryjnych i przy czynnościach konserwacyjnych umożliwiają dokonywanie przełączeń zasilania z podstawowego na rezerwowe, co znacznie skraca przerwy w dostawie energii.

System zewnętrznych powiązań gminy Dębe Wielkie ze źródłami energii elektrycznej SN 15 kV stanowią cztery trzony magistralnych linii napowietrznych z połączeniami międzyliniowymi.

Są to magistrale o relacjach:

a) Mińsk Mazowiecki - Sulejówek

Ma największe znaczenie w zasilaniu gminy, bowiem w podstawowym układzie połączeń zasila 43,6 % ogółu pracujących na jej terenie stacji 15/0,4 kV. Trzon magistrali na terenie gminy Dębe Wielkie w ok. 1/3 długości wykonany jest przewodami AFL 70 mm², a pozostałe 2/3 przewodami AFL 50 mm². Ta część linii wymaga modernizacji i wymiany przewodów na AFL 70 mm². Linia "Sulejówek" ma dobry system połączeń rezerwowych, zasilana może być bowiem z magistral "Pustelnik", "Dębe" wyprowadzonych ze stacji 110/15 kV w Mińsku Mazowieckim oraz z linii "Mińsk" wyprowadzonej ze stacji 110/15 kV w Sulejówku, a także linii "Wiązowna" wyprowadzonej ze stacji 110/15 kV w Otwocku-Teklinie, leżącej na terenie RE Otwock.

W okresie perspektywnym celowe będzie wykonanie połączenia z magistralą "Kołbiel", co zdecydowanie poprawi niezawodność zasilania kilku południowych wsi gminy Dębe Wielkie (Teresław, Celinów, Jędrzejnik, przysiółek Choszczak należący do wsi Bykowizna).

b) Mińsk Mazowiecki - Dębe Wielkie

Jest najkrótszą magistralą zasilającą gminę. Na całej długości wykonano ją przewodami AFL 70 mm². Z uwagi na przebieg w pobliżu międzynarodowej drogi E30, wzdłuż której notuje się duży rozwój usług i drobnego przemysłu, znaczenie tej linii będzie ciągle rosło, bowiem zasilane z niej będą nowe stacje 15/0,4 kV budowane dla obiektów przemysłowo-usługowych.

Pod koniec 2008 roku linia "Dębe Wielkie" zasila 29,8 % ogółu pracujących na terenie gminy stacji trafo 15/0,4 kV. Linia posiada połączenia awaryjne z magistralą "Pustelnik" wykonane przewodami AFL 35 mm² (wymagające modernizacji), z magistralą "Sulejówek" wykonane przewodami AFL 70 mm², a za jej pośrednictwem z liniami zasilanymi z RE Otwock omówionymi przy magistrali "Sulejówek".

c) Mińsk Mazowiecki - Pustelnik

W podstawowym układzie połączeń zasila 20,2 % pracujących w gminie stacji 15/0,4 kV zlokalizowanych na jej północnych terenach. Linia wykonana jest przewodami AFL 70 mm². Z drugiej strony zasilana jest z RPZ 110/15 kV w Wołominie, ale z uwagi na dużą odległość północnych rejonów gminy Dębe Wielkie od tej stacji, jej znaczenie w awaryjnym zasilaniu omawianej gminy jest niewielkie. Większe znaczenie będzie miało wykonanie połączenia do magistrali "Mińsk Mazowiecki - Poręby" z optymalną lokalizacją w rejonie wsi Goździówka, Pustelnik, Ciopan leżących w sąsiedniej gminie Stanisławów. Na terenie gminy Dębe Wielkie magistrala "Pustelnik" posiada powiązania z magistralą "Dębe Wielkie", a za jej pośrednictwem również z linią "Sulejówek".

d) Mińsk Mazowiecki - Kołbiel

Trzon linii wykonany przewodami AFL 70 mm² przebiega poza terenami gminy Dębe Wielkie, natomiast kilka południowych wsi tej gminy (6,4 % stacji 15/0,4 kV) zasilanych jest za pomocą linii odgałęznej wykonanej przewodami AFL 25 mm², posiadającej połączenie z magistralą "Glinianka" zasilaną ze stacji 110/15 kV w Otwocku-Teklinie, leżącej na terenie RE Otwock.

W celu poprawy parametrów zasilania południowych rejonów gminy Dębe Wielkie w/w linia odgałęźna powinna być zmodernizowana (przewody min. 50 mm²) oraz połączona z magistralą "Sulejówek" w rejonie wsi Poręby i Górki.

8.1.5. Ocena zewnętrznych uwarunkowań rozwoju

Gmina Dębe Wielkie posiada dobre warunki rozwoju wynikające z właściwie rozbudowanego systemu elektroenergetycznych powiązań, na który składają się:

- będąca w dobrym stanie technicznym, a także blisko położona stacja 110/15 kV w Mińsku Mazowieckim wraz z perspektywą budowy nowej stacji 110/15 kV Mińsk Mazowiecki II;
- dobrze rozwinięty układ magistralnych linii SN 15 kV, zwłaszcza w dynamicznie rozwijających się centralnych rejonach gminy.

W celu poprawy parametrów (zwłaszcza niezawodności dostaw energii) dla północnych i południowych wsi gminy Dębe Wielkie zasilanych z magistral "Pustelnik" i "Kołbiel" niezbędna będzie modernizacja kilku odcinków linii i budowa powiązań międzymagistralnych. Schemat zewnętrznego zasilania gminy Dębe Wielkie energią elektryczną średniego napięcia 15 kV pokazano na mapie 4.

8.2. Uwarunkowania wewnętrzne

8.2.1. Lokalne sieci dystrybucyjne

Są to urządzenia, których zadaniem jest zasilanie energią elektryczną niskiego napięcia 0,4 kV odbiorców jednej lub kilku wsi o bezpośrednio sąsiadującej zabudowie. W skład urządzeń lokalnych wchodzi:

- odgałęźne linie średniego napięcia 15 kV;
- stacje transformatorowe 15 / 0,4 kV;
- linie niskiego napięcia 0,4 kV wraz z oświetleniem ulicznym i przyłączami.

W gminie Dębe Wielkie urządzenia lokalne, to w zdecydowanej większości promieniowo zasilane sieci napowietrzne i słupowe stacje trafo 15/0,4 kV. Kilku większych odbiorców przemysłowo-usługowych posiada pierścieniowo zasilane stacje wieżowe i kablowe linie niskiego napięcia.

Stan techniczny lokalnych urządzeń elektroenergetycznych jest zróżnicowany. Obok urządzeń nowych wybudowanych w okresie ostatnich 10 lat pracują tu sieci wybudowane około 40 lat temu.

W dobrym stanie technicznym są urządzenia budowane lub modernizowane w latach 80-tych i 90-tych w ramach modernizacji i rozbudowy, którym kompleksowo poddano wsie: Górki, Ruda, Chrośła oraz częściowo Dębe Wielkie, Olesin, Bykowizna. Poprzez stopniową rozbudowę sieci lokalnych poprawiono w przeciągu ostatnich 10 lat ogólny stan techniczny tych urządzeń we wsi Choszczówka Stojecka.

Budowa urządzeń elektroenergetycznych do zasilania obiektów przemysłowo-usługowych ma miejsce we wsiach położonych wzdłuż drogi E30, czyli w Choszczówce Stojeckiej, Dębem Wielkim, Aleksandrówce.

Następną grupę stanowią wsie mające dużą część urządzeń budowanych lub niewystarczająco zmodernizowanych w latach 70-tych, które wskutek postępującego procesu zużycia, wzrostu obciążenia mogą nie zapewniać już właściwych parametrów energii, co szczególnie dotyczy odbiorców zlokalizowanych na końcach długich obwodów linii niskiego napięcia.

Część urządzeń elektroenergetycznych w tych wsiach wymaga wykonania modernizacji niepełnej, polegającej na dobudowie nowych stacji 15/0,4 kV w istniejące linie nN, bądź wymianie przewodów w niektórych liniach istniejących.

Są to działania pozwalające na doraźną poprawę parametrów zasilania pewnej części odbiorców danej wsi. Z uwagi na brak środków finansowych zakład dystrybucyjny nie prowadził w okresie ostatnich ok. 10 lat na terenie gminy Dębe Wielkie typowych inwestycji modernizacyjnych. Poprawa parametrów zasilania odbywała się lokalnie poprzez inwestycje polegające na przyłączaniu nowych odbiorców, podczas których wykonywano konieczne remonty, a także budowano nowe stacje trafo 15/0,4 kV i odcinki linii abonenckich nN. W ostatnim dziesięcioleciu wybudowano w gminie 10 stacji 15/0,4 kV.

Grupę wsi, których ogólny stan techniczny lokalnych urządzeń dystrybucyjnych określa się umownie jako średni stanowią: Aleksandrówka, Cięciwa, Olesin, Koberne, Cyganka oraz Dębe Wielkie, które oprócz urządzeń nowych posiada jeszcze znaczną ilość urządzeń wymagających modernizacji i rozbudowy (Działy Dębskie i część północnych rejonów wsi).

Ostatnią grupę wsi stanowią wsie, w których większość lokalnych urządzeń zasilających budowana była ponad 35 – 40 lat temu, są one więc już przestarzałe, wyeksploatowane, awaryjne, co obok przerw zasilania i dużych spadków napięcia powoduje również wzrost zagrożenia porażenia prądem i zagrożenia pożarowego.

Złe parametry energii są przyczyną pogarszania się jakości życia mieszkańców, ograniczają bowiem zakres eksploatacji urządzeń i maszyn elektrycznych służących celom socjalnym i produkcyjnym.

Za wyeksploatowane, przestarzałe, wymagające wykonania modernizacji w perspektywie nie dłuższej niż kilka lat uznaje się lokalne urządzenia zasilające we wsiach: Celinów, Cezarów, Choszczówka Dębska i Choszczówka Rudzka, Gorzanka, Jędrzejnik, Kąty Goździejewskie (Pierwsze i Drugie), Ostrów Kania, Teresław, Walercin, Rysie, Poręby.

Na tle średnich wskaźników wyliczonych dla pięciu wschodnich powiatów województwa mazowieckiego (miński, węgrowski, sokołowski, siedlecki, garwoliński) stan techniczny lokalnych sieci dystrybucyjnych gminy Dębe Wielkie przedstawia się następująco:

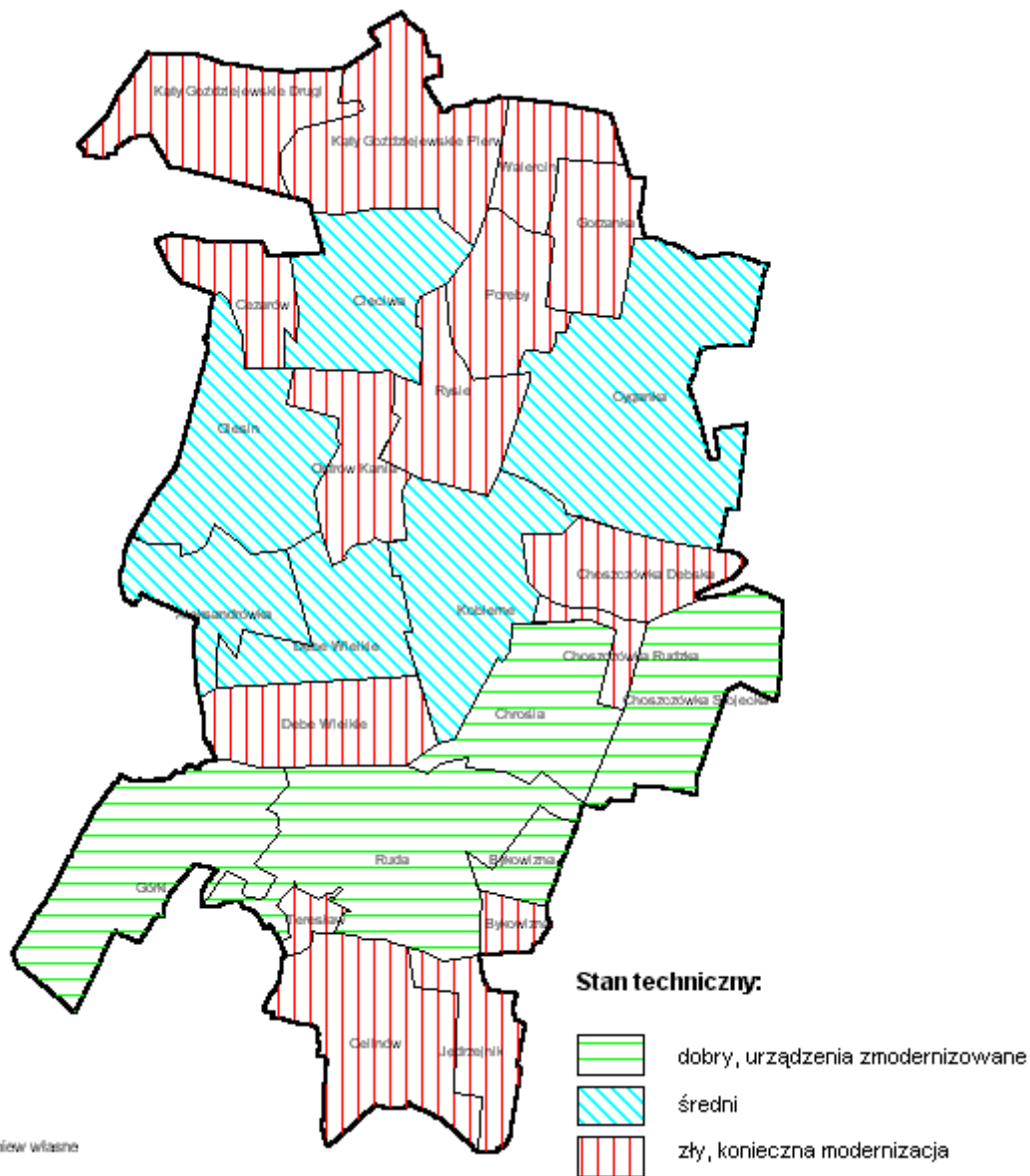
- stan dobry w ok. 20,8 % ilości wsi - (średnia dla w/w powiatów ok. 38%);
- stan średni w ok. 25% ilości wsi - (średnia dla w/w powiatów ok. 22%);
- stan bardzo zły w ok. 54,2 % ilości wsi - (średnia dla w/w powiatów ok. 40%).

Z zestawienia wynika, że gmina Dębe Wielkie jest jedną z najbardziej zaniedbanych w procesie modernizacji lokalnych sieci dystrybucyjnych gmin we wschodnich powiatach województwa mazowieckiego.

Przyczyną takiego stanu jest brak środków finansowych na odtwarzanie zdekapitalizowanych urządzeń. Od roku 1998 w gminie Dębe Wielkie nie wykonano ani jednej kompleksowej modernizacji. Dystrybutor realizuje jedynie drobne rozbudowy i remonty związane z przyłączaniem nowych odbiorców.

Stan techniczny lokalnych urządzeń zasilających wsie gminy Dębe Wielkie pokazano na mapie 5.

Mapa 5. Stan techniczny lokalnych urządzeń elektroenergetycznych zasilających wsie gminy Dębe Wielkie



II.KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W perspektywie kilkunastu lat przewiduje się istotne zmiany w strukturze przestrzennej gminy. Dojdzie do zmniejszenia powierzchni przeznaczonych pod produkcję rolną na rzecz powierzchni przeznaczanej pod budownictwo mieszkaniowe, usługi i działalność gospodarczą oraz pod zalesienia.

W przyszłości czynnikami sprzyjającymi rozwojowi gminy będą:

- budowa obwodnicy Mińska Mazowieckiego ze zjazdem na terenie gminy Dębe Wielkie;
- budowa autostrady;
- poprawa stanu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- modernizacja drogi krajowej nr 2;
- modernizacja drogi wojewódzkiej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyróżnia się tereny o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej;
- tereny zabudowy usługowej;
- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- tereny rolnicze;
- tereny zieleni i wód.

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - MN/U

Obejmują tereny istniejącej i nowoplanowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych. Na wskazanych terenach usługi mogą być realizowane jako wbudowane lub wolnostojące. Preferuje się funkcje usługowe związane z obsługą mieszkańców. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych, usług sportu i rekreacji oraz lokalizację infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zabudowa jednorodzinna i usługowa występuje w większości miejscowości na terenie gminy Dębe Wielkie, a w szczególności koncentruje się we wsiach: Dębe Wielkie, Aleksandrówka, Choszczówka Stojecka, Chrośla, Ruda, Choszczówka Rudzka, Koberne, Górki, Olesin, Kąty Goździejewskie.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i tereny lasów - MN/U/L

Obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w powiązaniu z istniejącymi niewielkimi kompleksami terenów leśnych. Na wskazanych terenach obowiązuje maksymalna ochrona gruntów leśnych. Dopuszcza się max 20% przeznaczenia terenu pod zabudowę pod warunkiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego zgodnie

z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się usługi jako wbudowane lub wolnostojące oraz infrastrukturę techniczną i komunikację.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej - MN/ML

Obejmują tereny istniejącej i nowoplanowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej. Tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej wyznaczono na podstawie składanych wniosków do Studium. Występują w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej przy istniejących ciągach komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie istniejących lasów. W większości obejmują grunty najniższej klasy.

Na wskazanych terenach dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej, obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikację. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako wbudowane w zakresie agroturystyki, handlu, małej gastronomii itp. związane z funkcją rekreacyjną.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i tereny lasów - MN/ML/L

Obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej położonej pośród niewielkich kompleksów leśnych. Na wskazanych terenach obowiązuje maksymalna ochrona gruntów leśnych. Dopuszcza się max 20% przeznaczenia terenu pod zabudowę pod warunkiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi. Na wskazanych terenach dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako wbudowane w zakresie agroturystyki, handlu, małej gastronomii itp. oraz infrastrukturę techniczną i komunikację.

Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - RM/MN/U

Obejmują większość wsi gminy Dębe Wielkie. W obrębie istniejącej zwartej zabudowy typowo rolniczej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Na wskazanych terenach usługi mogą być realizowane jako obiekty wolnostojące oraz wbudowane. Dopuszcza się realizację małych zakładów produkcyjnych nie powodujących negatywnego oddziaływania na środowisko o uciążliwości nie wykraczających poza teren inwestycji oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa koncentruje się na terenie gminy Dębe Wielkie, w szczególności w miejscowościach: Kąty Goździejewskie, Walercin, Gorzanka, Poręby, Cyganka, Rysie, Ostrów Kania, Olesin, Choszczówka Dębska, Celinów, Jędrzejnik, Górki, Ruda.

Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej - RM/MN/ML

Obejmują tereny nowoprojektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej, na którą składają się budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych. Zabudowa zagrodowa wypierana jest przez zabudowę jednorodzinną i letniskową

W obrębie projektowanych terenów dopuszcza się zabudowę letniskową związaną z lokalizacją budynków rekreacji indywidualnej, przeznaczonych do okresowego wypoczynku

oraz dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako wbudowanych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji.

Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i tereny lasów - RM/MN/ML/L

Obejmują tereny nowoprojektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej w większości o średnim i słabym stanie technicznym położonej pośród niewielkich kompleksów leśnych. Na wskazanych terenach obowiązuje maksymalna ochrona gruntów leśnych. Dopuszcza się max 20% przeznaczenia terenu pod zabudowę pod warunkiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na wskazanych terenach dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako wbudowane oraz infrastrukturę techniczną i komunikację.

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Tereny zabudowy usługowej - U

Obejmują tereny istniejących i nowoprojektowanych usług nieuciążliwych o znaczeniu lokalnym. Na wskazanych terenach preferuje się lokalizację usług o charakterze komercyjnym zaspakajających potrzeby miejscowej ludności takich jak: handel, gastronomia, usługi bytowe, małe zakłady produkcyjne nieuciążliwe, stacje paliw, itp. Dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zabudowę mieszkaniową dla właścicieli.

Tereny zabudowy usług sakralnych - UKs

Obejmują tereny istniejących kościołów w miejscowości gminnej Dębe Wielkie i we wsi Choszczówka Stojecka oraz Chrośla. Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z usługami sakralnymi oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Tereny zabudowy usług publicznych - UP

Obejmują tereny istniejących i nowoprojektowanych usług publicznych w szczególności w zakresie: administracji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, ochotniczych straży pożarnych, sportu i rekreacji, świetlic wiejskich oraz innych usług służących potrzebom mieszkańców. Na wskazanych terenach dopuszcza się lokalizację innych usług publicznych służących potrzebom mieszkańców oraz obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji.

TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

Tereny zabudowy produkcyjno- technicznej - PT

Obejmują tereny istniejące i nowoprojektowane pod lokalizację przemysłu, składów magazynów, baz technicznej obsługi oraz innych zakładów produkcyjnych. Na w/w terenach dopuszcza się wszelkiego rodzaju usługi, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji.

Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej - P/U

Obejmują tereny istniejące i nowoprojektowane przewidziane do lokalizacji zakładów związanych z działalnością gospodarczą, świadczących usługi o charakterze

ogólnodostępnym, ponadlokalnym związane z obszarem aglomeracji warszawskiej. W szczególności obejmują inwestycje związane z obsługą transportu w tym stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów samochodowych, bazy transportowe, hurtownie, hotele, zajazdy, centra logistyczne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m². Na wskazanych terenach dopuszcza się inne usługi bez ograniczeń oraz obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji. W obrębie w/w terenów dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, *za wyjątkiem terenów objętych zmianą Studium przyjętą Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r.*

Tereny specjalistycznej produkcji ogrodniczej - RO

Obejmują tereny istniejącego specjalistycznego gospodarstwa ogrodniczego. Na wskazanych terenach dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizacje obiektów infrastruktury technicznej, usług związanych z rolnictwem oraz prowadzenie innej specjalistycznej produkcji rolnej.

Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji oraz lasów - UTS/L

Obejmują tereny nowoprojektowanych usług turystyki, sportu i rekreacji (w tym również usług publicznych z tego zakresu) służących zaspokojeniu potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, realizowanych na obszarze o znacznym udziale zieleni leśnej. Na terenach UTS/L dopuszcza się realizację zabudowy związanej z ww. funkcją oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej, (w tym z zakresu telekomunikacji) oraz dróg. Szczegółowy program użytkowo-funkcjonalny dla tego terenu należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 55%.

Tereny infrastruktury technicznej przesyłowej - E

Obejmują tereny pasa technologicznego istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV. Szerokość pasa technologicznego tej linii ustala się na 80 m (po 40 m od osi linii w obie strony) Na terenie E dopuszcza się lokowanie innych inwestycji celu publicznego, w tym sieci budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o ile ich posadowienie nie będzie kolidowało z przebiegiem linii elektroenergetycznej najwyższych napięć a także nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zaś. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej, prowadzenie gospodarki roślinnej, w tym leśnej podlega, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczeniom co do rozmieszczenia oraz wysokości nasadzeń.

USTALENIA DLA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

Obszar numer 1.

W obszarze zmiany Studium oznaczonym numerem 1 – położonym w miejscowości gminnej Dębe Wielkie, wzdłuż ulicy Braci Tabiszewskich, północną granicą przylegającym bezpośrednio do drogi krajowej numer 2, zaś południową do terenów kolejowych linii Warszawa – Mińsk Mazowiecki, ogranicza się powierzchnię dotychczas dominującej funkcji RO (Tereny specjalistycznej produkcji ogrodniczej) do działki o numerze 1336/2, zastępując ją funkcją MN/U (Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej).

Pozostawia się bez zmian dotychczasowy zasięg funkcji rolniczej,

Obszar numer 2.

W obszarze zmiany Studium oznaczonym numerem 2 – położonym w miejscowości gminnej Dębe Wielkie, przy ulicy 103 Batalionu Strzelców, pomiędzy ulicami: Alejową (od północy) a Józefowską (od południa), stanowiącym działkę 1017/1, ogranicza się powierzchnię dotychczasowej funkcji U (Tereny zabudowy usługowej) do jego części położonej w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza i zastępuje się funkcją MN/U (Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) na południe od granic tej strefy.

Obszar numer 3.

W obszarze zmiany Studium oznaczonym numerem 3 – położonym w miejscowości gminnej Dębe Wielkie, w rejonie ulic generała Józefa Hallera i Zielonej, w sąsiedztwie terenów kolejowych, likwiduje się dotychczasową funkcję PT i zastępuje, w jego północnej części funkcją MN/U (Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej), zaś w południowej – funkcją P/U (Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej). Na terenach o funkcji P/U wyklucza się lokalizację nowych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w rozumieniu przepisów odrębnych.

Obszar numer 4.

W obszarze zmiany Studium oznaczonym numerem 4 – położonym w miejscowości gminnej Dębe Wielkie, u zbiegu ulic Zielonej i Batalionu Parasol w rejonie ulic generała Józefa Hallera i Zielonej, stanowiącym działkę numer 195/4, likwiduje się dotychczasową funkcję PT (Tereny zabudowy produkcyjno-technicznej) i w jej miejsce wyznacza tereny infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę, oznaczone symbolem W.

Obszar numer 5.

W obszarze zmiany Studium oznaczonym numerem 5 – położonym we wsi Chrośla, obejmującym działkę nr 366/2, ogranicza się zasięg dotychczasowej funkcji P/U (Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej) i wyznacza w północno-zachodniej części tereny infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę oznaczone symbolem W.). Na terenach o funkcji P/U wyklucza się lokalizację nowych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w rozumieniu przepisów odrębnych.

Ponadto na pozostałej powierzchni tego obszaru w miejsce dominującego przeznaczenia leśnego z udziałem łąk i pastwisk klasy V-VI wprowadza się funkcję UTS/L (Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji oraz lasów).

Obszar numer 6.

W obszarze zmiany Studium oznaczonym numerem 6 – położonym na pograniczu wsi Górzanka i Cyganka wzdłuż drogi gminnej numer 220204W, w sąsiedztwie terenów kolejowych linii Tłuszcz – Pilawa, likwiduje się dotychczasową funkcję RM/MN/U (Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) i zastępuje funkcją P/U (Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej).). Na terenach o funkcji P/U wyklucza się lokalizację nowych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w rozumieniu przepisów odrębnych.

Dopuszcza się ponadto lokowanie w tym obszarze instalacji służących pozyskiwaniu energii odnawialnej o mocy powyżej 100 kW wraz ich strefami ochronnymi.

Obszar numer 7

W obszarze zmiany Studium oznaczonym numerem 7 – położonym w północnej części gminy, we wsiach Kąty Goździejewskie, Walercin i Gorzanka wzdłuż trasy linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Miłosna – Siedlce Ujrzanów, ustala się funkcję E (Tereny infrastruktury technicznej przesyłowej)

USTALENIA DLA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

W obszarach zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. oznaczonych numerami 1, 2, 4, 5, 6 i 7 ustala się funkcję P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. W obszarze zmiany oznaczonym numerem 3 ustala się funkcję PT – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Na terenach o funkcji P/U i PT wyklucza się lokalizację nowych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w rozumieniu przepisów odrębnych.

Dopuszcza się ponadto lokalizowanie w tym obszarze instalacji służących pozyskiwaniu energii odnawialnej o mocy powyżej 100 kW wraz ich strefami ochronnymi.

TERENY ROLNE

Obejmują obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na którą składają się grunty orne z przewagą gleb podlegających szczególnej ochronie oraz niewielkie enklawy użytków zielonych (łąk i pastwisk) oraz sporadycznie występującej zabudowy zagrodowej. Zasady zagospodarowania omówiono w *kierunkach i zasadach kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.*

Na wskazanych terenach dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, inwestycje związane ze specjalistyczną produkcją rolną, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji, obiekty melioracyjne, zalesienia.

TERENY ZIELENI I WÓD

Obejmują tereny lasów, zalesień, parków, cmentarzy, ogródków działkowych i wód powierzchniowych. Na wymienionych terenach obowiązują zasady zagospodarowania zgodne

z przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. Na terenie parków i cmentarzy dopuszcza się obiekty kultu religijnego i małej architektury. Na terenie ogródków działkowych dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Na obszarze gminy przewiduje się realizację zabudowy mieszanej: zagrodowej, mieszkaniowej, letniskowej, usługowej, produkcyjno-usługowej i techniczno-produkcyjnej zgodnie z rysunkiem Studium i charakterystyką zawartą we wcześniejszym rozdziale „*kierunki zmian w strukturze przestrzennej*”.

Wskazane obszary powinny osiągnąć pełny standard wyposażenia w infrastrukturę techniczną w zakresie:

- komunikacji;
- zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków;
- energetykę;
- gospodarkę odpadami;
- telekomunikację.

Program wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną opierać się powinien o zasady przedstawione w niniejszym Studium.

W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów przewidzianych do zainwestowania kubaturowego obowiązują następujące zasady:

- wyeksponowanie wartości architektury współczesnej oraz ciekawych rozwiązań urbanistycznych w szczególności dla terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 2;
- forma architektoniczna budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, produkcyjnych i innych związanych z działalnością gospodarczą, powinna harmonijnie wpisywać się w krajobraz poprzez kształtowanie jej w nawiązaniu do architektury regionalnej, szczególności w budownictwie mieszkaniowym oraz eksponować wartości architektury współczesnej w zakresie konstrukcji obiektu, formy obiektu, materiałów budowlanych i detali architektonicznych;
- dopuszczalne wysokości nowoprojektowanej zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo- usługowej do 12m;
 - mieszkaniowo-letniskowej do 10,5 m i rekreacji indywidualnej do 6m;
 - zagrodowej do 12m;
 - produkcyjnej, przemysłowej, usługowej – według potrzeb wynikających z technologii i funkcji obiektu nie przekraczające 15m;
 - obiekty sakralne, obiekty usług publicznych – nie ogranicza się wysokości.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów określono w Studium procentowo jako maksymalny wskaźnik zabudowy oraz minimalny wskaźnik powierzchni

biologicznie czynnej dla poszczególnych funkcji terenów przewidzianych pod zainwestowanie.

Przeznaczenie terenów		Maksymalny wskaźnik zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	60%	25%
MN/U/L	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i tereny lasów	20%	70%
MN/ML	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	30%	60%
MN/ML/L	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i tereny lasów	20%	70%
RM/MN/U	Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	30%	25%
RM/MN/ML	Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	30%	60%
RM/MN/ML/L	Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i tereny lasów	20%	70%
U	Tereny zabudowy usługowej	90%	10%
UKs	Tereny zabudowy usług sakralnych	-	-
UP	Tereny zabudowy usług publicznych	80%	20%
UTS/L	<i>Tereny usług turystycznych sportu i rekreacji oraz lasów</i>	<i>35%</i>	<i>55%</i>
PT	Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej	80%	20%
P/U	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	60%	25%
RO	Tereny specjalistycznej produkcji ogrodniczej	80%	10%

Dopuszcza się wyznaczenie innych wskaźników, jeżeli wynika to ze szczegółowej analizy terenu przy zachowaniu przepisów odrębnych, *za wyjątkiem terenów objętych zmianą Studium przyjętą Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r.*

Przyjmuje się, że terenami wyłączonymi spod zabudowy w Studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami są:

- grunty organiczne;
- większe kompleksy leśne;
- korytarze ekologiczne;
- obszary narażone na powódzie niezabudowane;
- obszary osuwiskowe.
- *obszar pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 400kV relacji Miłosna – Siedlce Ujrzanów.*

Obszary objęte zmianą Studium przyjętą Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. położone są w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki oraz wynikających z nich ograniczeń wysokości zabudowy.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

3.1. Zasady ochrony zasobów i walorów środowiska, przyrody i krajobrazu

3.1.1. Ochrona zasobów środowiska

Specyfika położenia terenu (bliskość aglomeracji warszawskiej) i charakter środowiska (istotne zasoby i walory przyrodnicze) predestynują obszar gminy Dębe Wielkie do lokalizacji funkcji przyjaznych środowisku, w tym do organizacji przestrzeni w taki sposób, by osiągnąć maksymalne ograniczenie ingerencji w środowisko w tych obszarach, gdzie skupiają się funkcje przyrodnicze, ochronne i klimatyczne.

W kształtowaniu przestrzeni gminy obowiązywać będzie zasada wzmocnienia biologicznie słabych struktur przyrodniczych w tym:

- sukcesywne zwiększanie stanu lesistości gminy poprzez politykę preferowania zalesień terenów mało przydatnych rolniczo (nieużytki oraz część gleb klas V, VI i VIz), zwłaszcza jako powiązań izolowanych obecnie kompleksów leśnych w części północnej gminy;
- ochrona kompleksów leśnych oraz zadrzewień śródłukowych, śródpolnych, przydrożnych;
- ochrona, zabezpieczenie czystości środowiska (wód, powierzchni ziemi, gruntów) i zwiększenie potencjału biologicznego dolin rzek Mieni, Długiej i Zązy, ze szczególnym zwróceniem uwagi na najbardziej zagrożone odcinki, tj. w sąsiedztwie terenów zabudowanych;
- *ochrona wyznaczonego na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” korytarza ekologicznego biegnącego w dolinie rzeki Zązy, w obrębie obszaru zmiany studium oznaczonego numerem 7. – poprzez wyłączenie go z wszelkiej zabudowy kubaturowej, tak by stanowił szlak nieskrępowanej migracji zwierząt a jednocześnie pełnił rolę korytarza przewietrzającego.*

3.1.2. Ochrona walorów krajobrazowych

Ochrona walorów krajobrazowych gminy powinna być realizowana poprzez:

- ograniczanie rozproszenia zabudowy na terenach otwartych, zwłaszcza przyleśnych i nadwodnych;

- koncentrowanie zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, przede wszystkim jako kontynuacja zabudowy już istniejącej;
- ograniczenie form zabudowy mieszkaniowej do zabudowy niskiej, dającej większe możliwości wkomponowania w krajobraz;
- ścisłe reglamentowanie terenów, na których możliwa będzie lokalizacja zabudowy niemieszkaniowej, w tym zwłaszcza produkcyjno-usługowej;
- preferencję zabudowy agroturystycznej w strefach cennych krajobrazowo;
- wykluczenie obszarów budownictwa rekreacyjnego w lasach i na terenach nadwodnych (w dolinach).

3.1.3. Prawna ochrona przyrody

Studium adaptuje postanowienia ochronne dotyczące ustanowionych form ochrony przyrody, to jest:

- Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- pomników przyrody.

Wszystkie ustanowione formy ochrony przyrody wskazane są na rysunku studium. Ustalenia ochronne dotyczące pomników przyrody mają zakres lokalny, natomiast Miński Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje rozległą południowo-wschodnią część gminy. W obszarze tym zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; (nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym);
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu; (nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nie przekraczającej 2 ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nie przekraczającym 20 000 m³);
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Wszelkie prace prowadzone w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody powinny być uprzednio uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

3.2. Zasady ochrony środowiskowych warunków jakości życia

3.2.1. Ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza

W zakresie ochrony dobrej jakości powietrza atmosferycznego przewiduje się:

- ograniczenie możliwości lokalizacji obiektów, których działalność powoduje emisję zanieczyszczeń z procesów technologicznych;
- preferencję tzw. ekologicznych źródeł i nośników energii m.in. poprzez eliminację paliw węglowych oraz zapewnienie odpowiedniego do zapotrzebowania zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz;
- zakaz dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą przekraczania dopuszczalnych norm emisyjnych ustalonych na podstawie przepisów szczególnych.

3.2.2. Ochrona przed hałasem

Podstawowym kierunkiem działań w zakresie ochrony przed hałasem będzie ograniczenie lokalizacji obiektów o funkcjach wrażliwych na hałas w sąsiedztwie uciążliwych tras komunikacyjnych (drogi krajowej nr 2 i linii kolejowej).

Ponadto zaleca się wprowadzenie następujących działań w celu ochrony przed hałasem:

- wszelkie budynki i urządzenia z nimi związane powinny być zaprojektowane, wykonane i użytkowane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwił im wykonanie prac, odpoczynek w zadowalających warunkach;
- poziom hałasów i drgań nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach szczególnych;
- znaczącym źródłem hałasu na obszarach objętych „Studium...” są ciągi komunikacyjne. Zasięg oddziaływania hałasu emitowanego przez pojazdy mechaniczne jest zależny od sposobu zagospodarowania poszczególnych działek wzdłuż dróg. Znajdujące się przy drogach budynki mają obniżony komfort akustyczny. Wskazane jest więc umieszczanie wzdłuż dróg zieleni ochronnej, która stanowić będzie ekran akustyczny.

3.2.3. Ochrona wód podziemnych

Przedmiotem szczególnej ochrony powinna być czystość czwartorzędowych wód podziemnych, stan, których jest obecnie nie w pełni zadowalający oraz fragment trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych „Subniecka warszawska - część centralna”. Czwartorzędowy poziom wodonośny jest ujmowany przez większość studni lokalnych, natomiast wody trzeciorzędowe stanowią perspektywiczny zbiornik zaopatrzenia w wodę.

Poprawa jakości wód podziemnych uzależniona jest głównie od zmian technologicznych w gospodarce ściekowej i rolnej, przede wszystkim od realizacji systemów kanalizacyjnych i likwidacji dzikich wysypisk odpadów.

Ochrona zbiornika trzeciorzędowego, to zadanie rządowe. Powinno ono polegać m.in. na ścisłym określeniu granic obszaru najwyższej ochrony. W studium przewiduje się ochronę tego zbiornika poprzez wyeliminowanie na terenie gminy możliwości lokalizowania obiektów potencjalnie niebezpiecznych dla czystości wód tego zbiornika.

Przez część środkową gminy na północ od drogi krajowej nr 2 przebiega dział wodny pomiędzy zlewnią rzeki Wisły i Narwi. Prawie cała gmina położona jest w obszarze najwyższej ochrony zbiorników wód podziemnych. Z wyłączeniem na północy terenów wsi Kąty Goździejewskie i na południu gminy terenów wsi Jędrzejnik, Celinów, Górki i Teresław.

3.2.4. Gospodarka odpadami

W zakresie gospodarki odpadami - zarówno komunalnymi jak i niebezpiecznymi - utrzymana zostanie sytuacja dotychczasowa. Odpady komunalne będą zbierane przez upoważnione przedsiębiorstwa i wywożone na składowisko w celu utylizacji. Nie przewiduje się organizowania na terenie gminy zakładów ich utylizacji. Pod względem organizacyjnym gospodarka odpadami powinna odbywać się w dalszym ciągu w oparciu o „Plan gospodarki odpadami w powiecie mińskim” oraz „Gminny plan gospodarki odpadami”. Pod względem przestrzennym działania organizacyjne przekładają się na konieczność zapewnienia warunków (terenu) do wstępnej segregacji odpadów w źródłach ich powstawania.

3.2.5. Ochrona przed nadzwyczajnymi zagrożeniami środowiska

Na terenie gminy nie występują zagrożenia powodzią katastrofalnymi lub ruchami masowymi ziemi.

4. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

4.1. Leśna przestrzeń produkcyjna

4.1.1 Zalesienia

W studium wskazuje się rejony, w których należy preferować zalesienia na słabych gruntach rolniczych. Rejony zostały wskazane jako postulowane. Ich granice określono, opierając się przede wszystkim na analizie obecnego rozmieszczenia powierzchni leśnych. Kierowano się zasadą wypełniania luk w obecnych zalesieniach i wyrównywania - rozszerzania kompleksów leśnych w rejonach, gdzie są szczególnie rozdrobnione lub zawężone.

Zalesienia, perspektywicznie wzbogacające zasoby i walory środowiska, realizowane we wskazanych w studium rejonach, wzmocnią docelowo tereny aktywne przyrodniczo, zwiększając potencjał przyrodniczy zwłaszcza obecnych stref przyleśnych.

4.1.2. Ochrona terenów leśnych

Nierównomierna lesistość gminy wymaga szczególnej ochrony terenów leśnych. Dotyczy to zarówno dużych, zwartych kompleksów, jak i małych, izolowanych lasów rozproszonych wśród terenów rolnych. W gminie Dębe Wielkie małe lasy śródpolne są istotne dla kształtowania warunków ekologicznych, w tym dla świata zwierzęcego - jako podstawa funkcjonowania korytarzy ekologicznych.

Konieczność ochrony rozproszonych małych terenów leśnych wynika ze stosunkowo małego udziału, jaki - poza zwartymi kompleksami leśnymi - mają w powierzchni gminy powierzchnie czynne biologicznie, trwale pokryte roślinnością, zwłaszcza łąki i pastwiska. Udział takich terenów w ogólnym bilansie powierzchni ma decydujący wpływ na jakość środowiska, przyczynia się bowiem do kształtowania korzystnego bilansu wodnego (retencja) i oddziałuje na warunki aerosanitarne. Lasy śródpolne podnoszą jakość przestrzeni rolniczej. Ochrona istniejących lasów obejmować powinna zarówno działania bierne jak i czynne. Do działań biernych zaliczyć należy rygorystyczne przestrzeganie zakazu przeznaczania jakiegokolwiek terenów leśnych na inne cele. Jest to szczególnie istotne w przypadku małych, izolowanych zespołów lub zespołów o funkcjach szczególnych (np. w dolinach rzek). Działania czynne powinny polegać na egzekwowaniu obowiązków ciążących na właścicielach lasów. Obowiązki te określa Ustawa o lasach z 1991 r., a dotyczą one m.in. odpowiedniej pielęgnacji drzewostanów.

Szczególnej ochronie podlegają lasy ochronne. Na terenie lasów ochronnych obowiązuje nakaz prowadzenia w nich gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone a przede wszystkim przestrzeganie zasad gospodarowania zawartych w przepisach odrębnych tj. w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej, a w szczególności:

- zakaz pełnego lub sezonowego pozyskiwania drewna;
- zakaz melioracji odwadniających;
- nakaz zmiany sposobu użytkowania zrębowego na przerębwy;
- nakaz wykonywania określonych zabiegów w zakresie zagospodarowania i ochrony lasów.

4.2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Z przeprowadzonej diagnozy wynika, że rolnicza przestrzeń produkcyjna w gminie Dębe Wielkie wykorzystywana jest mało efektywnie. Niska opłacalność produkcji rolnej i duże rozdrobnienie gospodarstw oraz dostępność pozarolniczego rynku pracy sprawiają, że niewiele ponad 20% gospodarstw zajmuje się chowem zwierząt. Pozostałe 80% gospodarstw, to gospodarstwa z definicji. Produkcja rolna jest w nich faktycznie zarzucona, budynki inwentarskie i gospodarcze pozostają puste lub są adaptowane na cele nie związane z produkcją rolną, a około 40% gruntów rolnych leży odłogiem. Z drugiej strony we wnioskach

pod adresem studium zgłoszone zostało bardzo duże zapotrzebowanie na zmianę przeznaczenia terenów rolnych pod różnego rodzaju zainwestowanie.

Uwzględniając ten stan, w kształtowaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Studium kierowano się następującymi zasadami:

- wskazane na rysunku studium tereny nowej zabudowy, uszczuplające areał użytków rolnych, starano się lokalizować w enklawach i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na gruntach nadających się pod zabudowę, posiadających odpowiednie uzbrojenie lub łatwość jego wykonania, o relatywnie najniższej przydatności do produkcji rolnej;
- tereny o najniższej przydatności do produkcji rolnej wskazano pod zalesienia kierując się ponadto innymi zasadami, zwłaszcza dążeniem do wyrównywania granicy rolno-leśnej;
- w celu poprawy struktury agrarnej konieczne jest wdrażanie procesu scaleń i wymiany gruntów.

Ponadto na terenach rolnych dopuszcza się:

- modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych;
- budowę kompletnego siedliska zagrodowego zgodnie z przepisami odrębnymi w tej mierze;
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- pobór kruszywa na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do funkcjonowania tych terenów oraz poszerzanie istniejących dróg;
- przeznaczenie gruntów rolnych pod zalesienie na wniosek właściciela, jeśli spełniają one warunki określone w przepisach odrębnych.
- Na terenach rolnych obowiązuje:
- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych objętych zadaniami (obiektami) na terenie miejscowości: Dębe Wielkie, Olesin, Aleksandrówka, Kąty Goździejewskie, Poręby, Choszczówka Rudzka, Choszczówka Dębska, Ruda, Bykowizna, Jędrzejnik, Cyganka, Ostrów Kania, Choszczówka Stojecka, Kobierno, Chrośła, Celinów, Górki, Cezarów, Rysie, Cięciwa. Każdorazowa zmiana terenów zmeliorowanych na tereny budowlane wymaga przebudowy urządzeń melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym inspektorem WZWiUM;
- na terenach zmeliorowanych należy dostosować zagospodarowania terenów do wymogów wynikających z przepisów szczególnych;
- ochrona terenów zadrzewień śródpolnych, ols nad ciekami wodnymi, zespołów roślinności wodnej i torfowisk. Zabrania się ich niszczenia, uszczuplania i osłabiania odporności siedliskowej. Działania mogące zmienić stosunki wodne wymagają uzyskania pozwoleń wodno-prawnych.

5. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

5.1. Obszary objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Obiekty wraz z otoczeniem wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków na terenie gminy Dębe Wielkie:

1. Kościół par. p.w. śś. Piotra i Pawła w Dębem Wielkim, mur., 1906 r., arch. Józef Pius Dziekoński, nr rejestru zabytków A-306 z dnia 29.12.1983 r.

2. Nagrobki na cmentarzu parafialnym w Dębem Wielkim:
 - a) Alisi Żylla, piaskowiec, 1911r., nr rejestru zabytków B-56, poz.1, z dnia 29.12.2004r.;
 - b) Karoliny z Girzewskich Osielskiej, piaskowiec, 1921 r., nr rejestru zabytków B-56, poz. 2, z dnia 29.12.2004r.;
 - c) Antoniego Szostaka, piaskowiec, 1916 r., wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 156/2008, poz. 1, z dnia 11.02.2008 r.;
 - d) Anny z Piotrowiczów Jastrzębskiej, piaskowiec, 1933 r., wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 156/2008, poz. 2, z dnia 11.02.2008 r.;
 - e) rodziny Malesów, piaskowiec, 1915 r., wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 156/2008, poz. 3, z dnia 11.02.2008 r.;
 - f) Stanisława Jastrzębskiego, piaskowiec, 1934 r., wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 156/2008, poz. 4, z dnia 11.02.2008 r.
3. Park podworski w Dębem Wielkim, 2 poł. XIX w., nr rejestru zabytków A-273, z dnia 24.07.1980 r.
4. Zespół dworsko-parkowy w Olesinie:
 - a) dwór, mur., 1906, nr rejestru zabytków A-110 z dnia 16.12.1976 r.;
 - b) kapliczka na wyspie, mur., XIX w., nr rejestru zabytków A-110 z dnia 16.12.1976 r.;
 - c) park, 2 poł. XIX w., nr rejestru zabytków A-110 z dnia 16.12.1976 r.
5. Kapliczka z figurą Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej w Ostrowie Kani, nr rejestru zabytków B-154 z dnia 31.12.2007 r.
6. Zespół dworsko-parkowy w Rudzie:
 - a) rządcówka, drewn., pocz. XX w., nr rejestru zabytków A-154/651 z dnia 09.04.1962 r
 - b) park, 2 poł. XIX w., nr rejestru zabytków 110 z dnia 16.12.1976 r.

Wszelkie prace inwestycyjne podejmowane przy wymienionych obiektach należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.

5.2. Obiekty figurujące w ewidencji zabytków

Pełny wykaz obiektów w ewidencji zabytków został zamieszczony w rozdziale I punkcie 4 podpunkcie 10.

Wszelkie prace inwestycyjne podejmowane przy wymienionych obiektach wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5.3. Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Postuluje się wpisanie do rejestru zabytków następujących obiektów:

1. Plebania przy kościele par. pw. śś. Piotra i Pawła w Dębem Wielkim, mur., 1935 r.
2. Dworzec w Dębem Wielkim, mur., 1900 - 1918 r.
3. Dwór w Aleksandrówce, drewn., ok. 1830 r.

5.4. Strefowanie krajobrazu kulturowego oraz warunki w poszczególnych strefach

Na obszarze gminy Dębe Wielkie, proponuje się wyznaczyć następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

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

- kościół parafialny rzymskokatolicki w Dębem Wielkim;
- park podworski w Dębem Wielkim;
- zespół dworsko-parkowy w Olesinie;
- kapliczkę z figurą Matki Boskiej w Ostrów Kani;
- park podworski w Rudzie.

Wszelkie działania inwestycyjne w strefie „A” należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.

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

- cmentarz parafialny w Dębem Wielkim;
- krzyż poświęcony poległym żołnierzom polskim w czasie powstania listopadowego na skrzyżowaniu ulicy Pustelnickiej z ul. Prądyńskiego w Dębem Wielkim, *przy czym znosi się tę część Strefy, która leży w obszarze zmiany Studium oznaczonym numerem 1;*
- pomnik poświęcony poległym żołnierzom Armii Radzieckiej w Dębem Wielkim;
- zespół dworsko-parkowy w Aleksandrówce;
- zespół dworsko-parkowy w Ostrów Kani;
- krzyż na skrzyżowaniu dróg w Jędrzejniku;
- teren założenia dworskiego ze stawami w Rudzie;

Strefa ta powinna podlegać postulowanym rygorom:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych;
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- wymaga się zachowania pierwotnych podziałów parcelacyjnych;
- zakazuje się wytyczania nowych publicznych ciągów komunikacyjnych;
- wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Strefa "K" - ochrony krajobrazu, obejmuje:

- teren przy parku podworskim w Dębem Wielkim;
- teren przy zespole dworsko-parkowym w Aleksandrówce;
- teren przy zespole dworsko-parkowym w Olesinie;
- teren przy zespole dworsko-parkowym w Ostrowie Kani;

- teren przy zespole dworsko-parkowym w Rudzie.

W strefie tej postuluje się:

- zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu;
- utrzymanie istniejącego użytkowania;
- niewprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością;
- nielokalizowanie obiektów kubaturowych;
- wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie wymagają akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefa "E" - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obejmuje:

- widok z ul. Warszawskiej (szosa Warszawa - Terespol) na kościół parafialny w Dębem Wielkim w kierunku południowo-wschodnim oraz zachodnim.

Wprowadza się tę Strefę w północnej, i północno-wschodniej części obszaru zmiany Studium oznaczonego numerem 1, leżącej wzdłuż ulicy Warszawskiej, tak by zapewniała ochronę ekspozycji parku podworskiego w Dębem Wielkim.

Wprowadza się tę strefę w północnej części obszaru zmiany Studium oznaczonego numerem 2, tak by zapewniała ochronę ekspozycji cmentarza parafialnego w Dębem Wielkim.

Strefa ta podlega następującym rygorom:

- wprowadza się zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością;
- zakazuje się wznoszenia wysokich obiektów kubaturowych;
- wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie wymagają akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefa "OW"- obserwacji archeologicznych, obejmuje stanowiska według niżej zamieszczonego wykazu:

nr strefy	nr ew. stanowiska	charakterystyka stanowiska
I	56-70/15	śląd osadnictwa z epoki brązu
II	56-70/16	śląd osadnictwa z epoki brązu
III	56-70/12,13,14	zespół osadniczy z okresu neolitu i epoki brązu
IV	56-70/10	śląd osadnictwa z okresu neolitu
V	56-70/11	obozowisko z I-III w.n.e.
VI	57-70/17	śląd osadnictwa z epoki brązu
VII	56-71/3	osada z epoki brązu
VIII	56-70/18	wieś z XVI-XX w.
IX	56-71/2a	śląd osadnictwa z epoki brązu
X	57-70/2,3	zespół osadniczy z okresu neolitu i wczesnej epoki brązu
XI	57-70/5	osada z okresu neolitu i wczesnej epoki brązu
XII	57-70/6	śląd osadnictwa z wczesnej epoki brązu
XIII	57-71/1a	śląd osadnictwa z epoki kamienia
XIV	57-71/2a	śląd osadnictwa z epoki brązu
XV	57-71/3	śląd osadnictwa z wczesnej epoki żelaza i starożytnego
XVI	57-71/5a	śląd osadnictwa z epoki neolitu
XVII	57-71/9a,10a	śląd osadnictwa z okresu neolitu, osada wczesnośredniowieczna

XVIII	57-71/6a	śląd osadnictwa z epoki brązu
XIX	58-70/24	śląd osadnictwa wczesnośredniowiecznego
XX	58-70/26,27huta	zespół produkcyjny z XVI-XVIII, śląd osadnictwa z epoki kamienia
XXI	58-70/28	śląd osadnictwa z wczesnej epoki brązu
XXII	58-70/29	wieś XV-XXw.
XXIII	58-70/31	śląd osadnictwa z wczesnej epoki brązu
XXIV	58-70/30	śląd osadnictwa z wczesnej epoki brązu
XXV	58-70/32	śląd osadnictwa z epoki kamienia
XXVI	58-70/33	śląd osadnictwa wczesnośredniowiecznego
XXVII	58-70/25	ślady osadnictwa z XIII-XVII w.
XXVIII	58-70/34	osada XII-XIII w.
XXIX	58-70/35	osada XII-XIII w.
XXX	58-71/8	śląd osadnictwa starożytnego
XXXI	58-70/36	zagroda XVII-XX w.
XXXII	57-71/21	ślady osadn. z epoki kamienia
XXXIII	57-71/19	ślady osadn. z okresu neolitu, średniowiecza i nowożytnego
XXXIV	57-71/22	ślady osadn. z wczesnej epoki brązu i okresu nowożytnego
XXXV	57-71/24	śląd osadn. z epoki kamienia
XXXVI	57-71/23	obozowisko z okresu neolitu, ślady osadn. z wczesnej epoki brązu
XXXVII	57-71/27	wieś historyczna
XXXVIII	57-71/28	wieś historyczna
XXXIX	57-71/20	śląd osadnictwa z XV-XVII w.

Na obszarze stref ochrony archeologicznej, wszelką działalność inwestycyjną, a w szczególności tę, która łączy się z naruszeniem ziemi na głębokość poniżej 30 cm, należy prowadzić po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.

Na obszarze strefy „OW” należy unikać lokalizowania inwestycji wielkokubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia (np. palowanie, odwierty).

6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

Podstawowe znaczenie w powiązaniach zewnętrznych gminy będzie miała nadal zmodernizowana linia kolejowa. Dokonująca się wymiana taboru na bardziej nowoczesny spowoduje skrócenie czasu przejazdu koleją.

W układzie dróg kołowych w najbliższych latach nastąpią istotne zmiany. Dotyczą one przede wszystkim drogi krajowej nr 2.

W pierwszej kolejności, prawdopodobnie już w roku 2010, wykonane zostaną prace podnoszące bezpieczeństwo przejazdu przez Dębe Wielkie. W planie jest m.in. budowa dwóch skrzyżowań (w tym jednego typu „rondo” oraz drugiego z sygnalizacją świetlną) i poszerzone pasy dla ruchu wewnętrznego po obu stronach głównej trasy, a także przystanków i zatok autobusowych.

W dalszej perspektywie (po 2010 roku) zostanie wybudowana autostrada A2, która będzie przebiegać po północnej stronie Gminy Dębe Wielkie. W 2009 roku rozpocznie się realizacja autostradowego obejścia (obwodnicy) Mińska Mazowieckiego, którego początek będzie włączony do istniejącej drogi krajowej nr 2 w rejonie wsi Choszczówka Dębska na

terenie gminy Dębe Wielkie, a koniec na zachód od Kałuszyna poprzez węzeł w Ryczołku. Zjazd na obwodnicę z drogi nr 2 w rejonie Choszczówki będzie pełnił rolę tymczasową do momentu włączenia obwodnicy do ciągu autostradowego Świecko – Terespol. Docelowo wjazd na autostradę z rejonu Mińska Mazowieckiego odbywać się będzie przez węzeł w Arynowie w gminie Mińsk Mazowiecki. Część dróg przecinających autostradę przebiegać będzie bezkolizyjnie wiaduktami nad trasą autostrady, a przebieg części dróg w rejonie autostrady będzie przekształcony. Dotyczy to również gminy Dębe Wielkie.

Kolejne usprawnienie powiązań zewnętrznych nastąpi poprzez modernizację drogi wojewódzkiej nr 637 relacji Warszawa – Stanisławów – Węgrów. W ramach tej modernizacji nastąpi: poszerzenie jezdni, remont i wzmocnienie istniejących konstrukcji nawierzchni, umocnienie poboczy, budowa zatok autobusowych, budowa zjazdów na posesje, modernizacja odwodnienia.

Ważną rolę będą odgrywać drogi powiatowe, zwłaszcza:

- nr 2218W (Dębe Wielkie – Pustelnik),
- nr 2219W (Arynów – Cyganka),
- nr 2221W (Dębe Wielkie – Górki),
- nr 2222W (Dębe Wielkie – Chrośła).

Drogi te pozwalają na powiązanie większości wsi w gminie z miejscowością Dębe Wielkie oraz skrócone połączenia tych miejscowości z Mińskiem Mazowieckim.

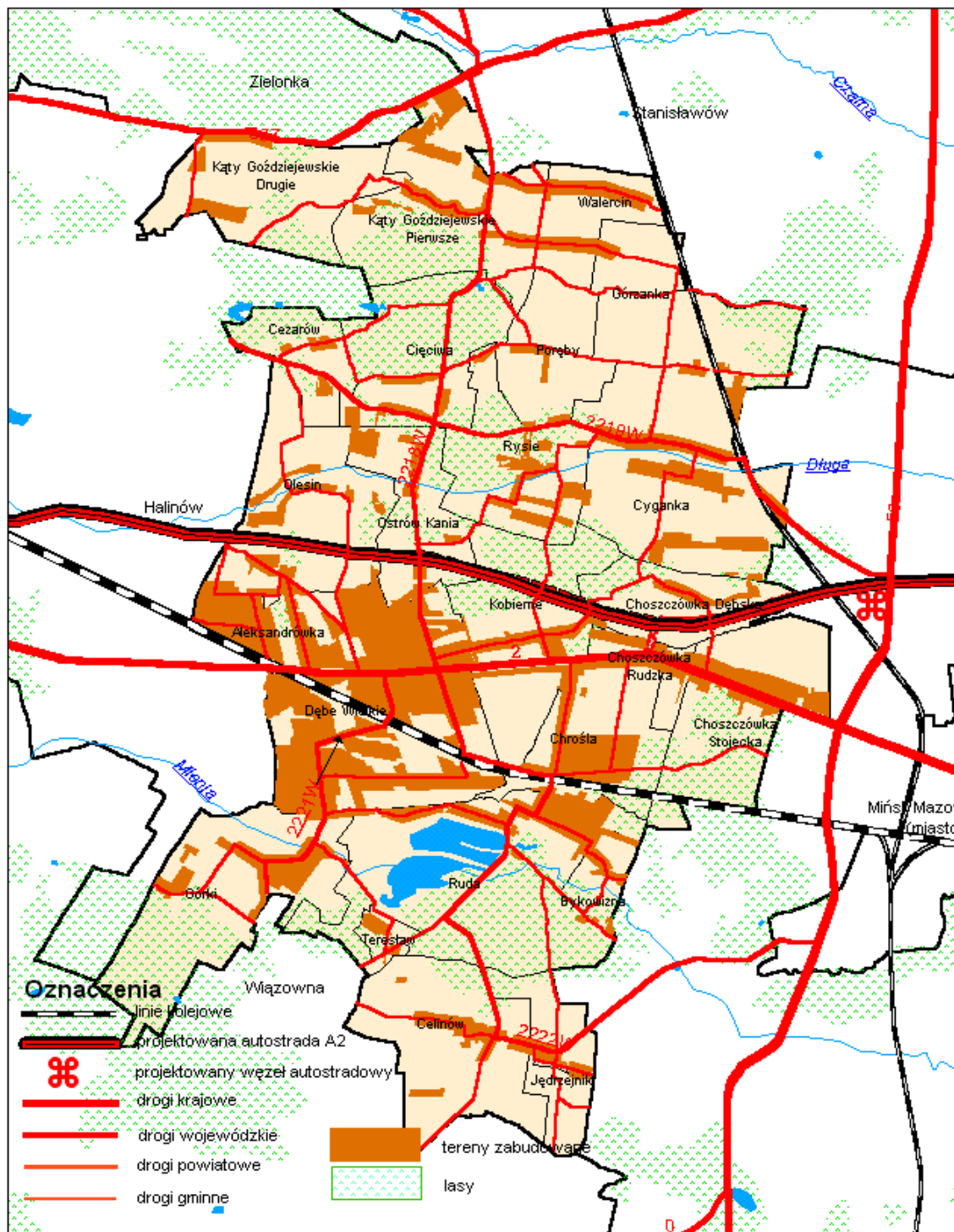
Drogi gminne stanowią i stanowiąc będą układ uzupełniający w stosunku do układu podstawowego, który łączy wsie gminy między sobą i w powiązaniu z układem powiatowym stwarza możliwość dojazdu do wsi gminnej mieszkańcom mniejszych miejscowości. Szczególne znaczenie w układzie dróg gminnych będą miały drogi:

Numer drogi	Lokalizacja drogi/nazwa drogi*
220201W	Jędrzejnik-gr.gminy Mińsk Maz.-dr.krajowa nr 50-Zamienie
220203W	Bykowizna-gr. gminy Mińsk Maz.-(dr. powiatowa nr2222W-Kędzierak)
220204W	dr. powiatowa nr 2219W-Cyganka-gr.gminy Stanisławów-(Wólka Wybraniecka)
220205W	dr. wojewódzka nr 637-(Pustelnik)-gr.gminy Stanisławów-Walercin Stary-gr. gminy Stanisławów-dr.gminna nr 221204W
220207W	Dębe Wielkie-Kobierne-Choszczówka Dębska-gr. gminy Mińsk Maz.-(Arynów)
220209W	dr. powiatowa nr 2222W-(Chrośła)-gr. gminy Mińsk Maz.-(Stojadła)
220210W	dr. gminna nr 220211 W-Ostrów Kania-dr. powiatowa nr 2218 W
220211W	Dębe Wielkie-Olesin Duży-Olesin Górny-Cezarów-dr. powiatowa nr 2218W
220212W	Cezarów-Cięciwa-Poreby-Cyganka Północna-gr.gminy Stanisławów-dr. gminna nr 220806W
220213W	dr. gminna nr 220211W-do granicy Cisie
220214W	dr. krajowa nr 2-Kobierne-Rysie-dr.gminna nr 220233W
220215W	(Marylew)-Gorzanka-Kąty Goździejewskie I-Rogale-gr.Chobot

220216W	Choszczówka Dębska-Cyganka
220217W	Choszczówka Rudzka-Chrośła-(przystanek PKP Wrzosów)
220219W	dr. powiatowa nr 2222W-gr. Poręby
220220W	dr. powiatowa nr 2221W-(Hutna Góra)-Teresław-dr.gminna nr 220219W
220221W	dr. krajowa nr 2-dr. gminna nr 220207W-Choszczówka Dębska
220222W	dr. krajowa nr 2-Choszczówka Stojecka-dr. gminna nr 220221W
220223W	dr. powiatowa nr 2218W-Janów-dr. gminna nr 220204W-(Gorzanka)
220228W	Celinów-gr. Poręby
220232W	dr. powiatowa nr 2221W-Działy Dębskie-dr. powiatowa nr2222W
220235W	dr. powiatowa nr 2220W-dr. gminna nr 220237W
220236W	dr. gminna nr 220235W-(Aleksandrówka)-gr. gminy Dębe Wielkie
220237W	dr. gminna nr 220213W-Aleksandrówka-dr. gminna nr 220213W

Należy dążyć do poprawy stanu technicznego tych dróg, które obecnie w przeważającej części posiadają nawierzchnię żwirową lub gruntową. Kierunkowy układ powiązań komunikacyjnych przedstawia mapa 6.

Mapa 6. Powiązania komunikacyjne gminy Dębe Wielkie – kierunki



Opracowanie własne

Układ komunikacji zbiorowej – autobusowej będzie rozwijany w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny gminy, po uprzedniej modernizacji dróg (jezdnie utwardzone o odpowiedniej nośności i odpowiednich parametrach technicznych) i wybudowaniu zatok autobusowych i wiat przystankowych dla pasażerów. Przewiduje się prowadzenie linii autobusowych głównie następującymi ciągami komunikacyjnymi: drogą krajową nr 2, drogą wojewódzką nr 637, drogami powiatowymi: nr 2218W, nr 2219W i nr 2222W.

W celu zwiększenia atrakcyjności gminy pod względem turystycznym należy przewidzieć poprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych lub wprowadzić udogodnienia dla ruchu rowerowego na drogach prowadzących do atrakcyjnych miejsc turystyczno-krajoznawczych. Dla podniesienia bezpieczeństwa ruchu konieczne jest prowadzenie ścieżek rowerowych i rowerowo-pieszycy w ciągach dróg: nr 2, nr 637, nr 2218W, nr 2219W i nr 2222W.

Na terenie gminy należy zapewnić odpowiednią sieć stacji paliw i zakładów obsługi pojazdów. Zakłada się, że sieć ta będzie kształtować się pod wpływem popytu i podaży.

W chwili obecnej w rejonie przystanków kolejowych tworzą się niezorganizowane parkingi dla samochodów osobowych i rowerów. Należy w tych rejonach przygotować odpowiednie miejsca parkingowe. Odpowiednią liczbę miejsc parkingowych należy zabezpieczyć również przy obiektach handlowych i usługowych.

W obecnej dobie coraz większego znaczenia dla ludności nabiera dostępność do lotnisk. Gmina Dębe Wielkie znajduje się pod tym względem w dobrej sytuacji, biorąc pod uwagę stosunkowo niewielką odległość do międzynarodowego Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina na Okęciu. W perspektywie przewiduje się dostosowanie do lotów cywilnych lotniska wojskowego w Janowie koło Mińska Mazowieckiego¹⁷, co zdecydowanie poprawi dostęp do komunikacji powietrznej również mieszkańcom gminy Dębe Wielkie.

Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać następujące zalecenia:

- określić linie rozgraniczające dla poszczególnych ciągów drogowych przyjmując dla dróg: powiatowych - min. 12 m, gminnych - min. 10 m;
- wprowadzić do wykazu dróg gminnych drogi (nie objęte obowiązującym wykazem) obsługujące zabudowę na terenach wsi oraz tereny rolnicze;
- obiekty budowlane przy drogach powinny być sytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zaleca się, aby w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach określić minimalne wskaźniki liczby miejsc parkingowych (m.p.) dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./dom lub segment;
- dla obiektów administracji – 25 m.p./1000 m² p.uż.;
- dla szkół – 25 m.p./1000 m² p.uż.;
- dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 25 m.p./1000 m² p. uż.;
- dla hurtowni – 5 ÷ 15 m.p./1000 m² p.uż.;
- dla targowisk – 35 m.p./1000 m² pow. targowej lub 1,5 m.p./stoisko;
- dla zakładów produkcyjnych – 35 m.p./100 zatrudnionych;
- dla restauracji i kawiarni – 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych;
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie;
- dla przychodni zdrowia rejonowych – 10 m.p./1000 m² p. uż.;
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – min. 2 m.p./1 gabinet;
- dla hoteli – min. 35 m.p./100 łóżek;
- dla klubów i domów kultury – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie;

¹⁷ Lotnisko to znajduje się w sieci projektowanych lotnisk regionalnych na Mazowszu.

- dla stacji obsługi samochodów – 4 m.p./1 stanowisko naprawcze;
- dla banków – 40 mp./1000 m² p.uż.;
- dla kościołów – 10 m.p./100 użytkowników jednocześnie;
- dla cmentarzy – 7 m.p./ha;
- dla ogródków działkowych – 2 m.p./5 działek.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy.

7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

7.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Gospodarka wodno-ściekowa na terenie gminy jest rozwiązywana w oparciu o *Program* sporządzony w 2003 roku przez EKO-EFEKT Spółka z o.o., którego część została już zrealizowana. Program ten, oparty na zastanym wówczas stanie i zbilansowanych potrzebach, sformułował zadania i kolejność ich rozwiązywania w podziale na etapy¹⁸. Zadania te, z niewielkimi zmianami, zostały zaadaptowane w późniejszych dokumentach planistycznych¹⁹, a także zmodyfikowane i dostosowane do warunków rozwoju gminy poprzez uchwalenie przez Radę Gminy Dębe Wielkie:

- Programu koncepcji sieci wodociągowej dla gminy Dębe Wielkie (Uchwała Nr L/199/06 z dnia 26 października 2006 roku);
- Koncepcji programowo-przestrzennej kanalizacji sanitarnej dla Gminy Dębe Wielki (Uchwała Nr L/200/06 z dnia 26 października 2006 roku);
- Kierunków rozbudowy kanalizacji sanitarnej na terenie aglomeracji Dębe Wielkie (Uchwała Nr L/201/06 z dnia 26 października 2006 roku).

Rozbudowa infrastruktury komunalnej (sieci wodociągowej – kanalizacyjnej, przepompowni ścieków, dostosowania oczyszczalni ścieków do ilości dopływających ścieków) są realizowane na miarę posiadanych środków budżetowych i środków finansowych pozyskiwanych ze źródeł zewnętrznych.

Zgodnie ze stanem faktycznym, w końcu 2009 roku na terenie Gminy Dębe Wielkie strefa zwodociągowania objęła następujące części miejscowości: Dębe Wielkie, Chrośła, Ruda, Bykowizna, Kąty Goździejewskie i Ostrów Kania. Zaopatrzenie w wodę odbywa się poprzez trzy stacje uzdatniania wody. Najstarsza stacja zlokalizowana jest w miejscowości Chrośła, zaś w miejscowości Dębe Wielkie zlokalizowane są dwie nowe stacje, tj. jedna na tzw. Działach Dębskich, w pobliżu oczyszczalni ścieków oraz druga (oddana do eksploatacji w październiku 2009 roku) położona w odległości około 300 metrów na północ od ulicy Powstańców. Stacja Uzdatnianie Wody położona w pobliżu ulicy Powstańców jest najnowocześniejszym obiektem i zarazem o największym potencjale wydajności. Niniejsza

¹⁸ W odniesieniu do zbiorowego zaopatrzenia w wodę *Program* zaadaptował etapowanie przyjęte w *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębe Wielkie* z 1999 roku.

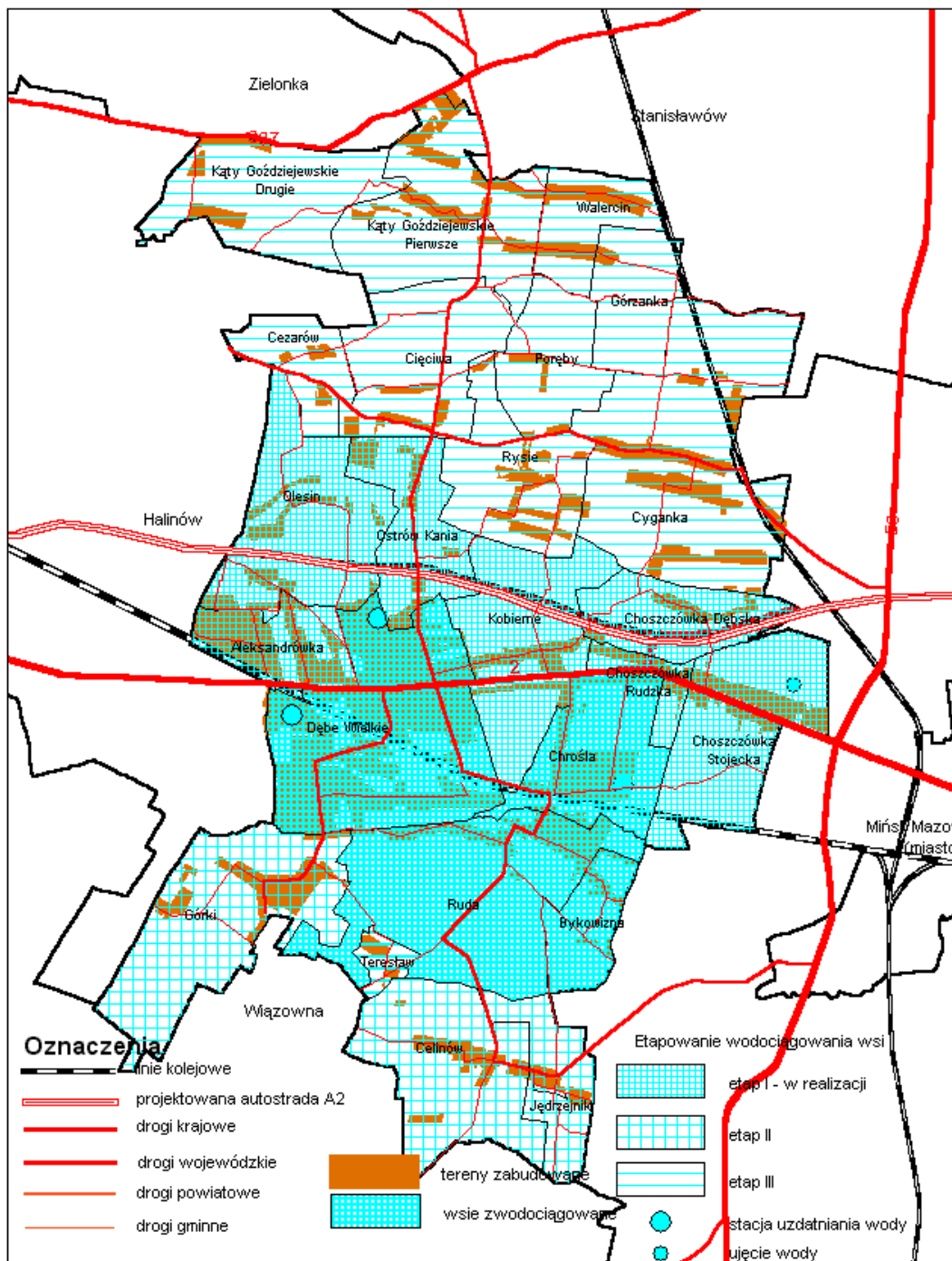
¹⁹ *Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Dębe Wielkie*, 2004; *Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Dębe Wielkie*, 2005; *Plan Rozwoju Miejscowości Dębe Wielkie*, 2005.

stacja jest w pełni automatyczna, uzdatnianie wody odbywa się poprzez napowietrzanie, a następnie filtrację przez złożę w celu usunięcia związków manganu i żelaza. W przypadku wykrycia w wodzie bakterii jest ona poddawana chlorowaniu. Wybudowana stacja uzdatniania wody działa w oparciu o studnię głębinowa o wydajności $Q = 116 \text{ m}^3/\text{h}$ i głębokości 108 m. Maksymalna wydajność stacji wynosi $Q_{\text{sr.dob.}} = 1660 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{max dob.}} = 2696 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{max h}} = 296 \text{ m}^3/\text{h}$. Parametry te pozwolą w przyszłości po wybudowaniu gminnej sieci wodociągowej na zaopatrzenie w wodę wszystkich mieszkańców Gminy Dębe Wielkie, którzy zechcą podłączyć się do sieci wodociągowej.

W zakresie dalszego rozwoju zbiorowego zaopatrzenie w wodę w pierwszej kolejności będzie dokonywana budowa sieci wodociągowej w tych miejscowościach, dla których gmina posiada pełną dokumentację projektową oraz pozwolenia na budowę, dotyczy to następujących miejscowości Aleksandrówka, Kobierno, Choszczówka Stojecka, Choszczówka Rudzka, Choszczówka Dębska i Olesin. Priorytetowym zadaniem będzie także połączenie sieci wodociągowej w miejscowości Dębe Wielkie z wodociągiem w miejscowości Chrośla. Inwestycja ta pozwoli na zasilenie mieszkańców Chrośli, Rudy i Bykowizny z w/w nowej stacji uzdatnianie wody, co zarazem pozwoli na odciążenie wyeksploatowanej stacji w Chrośli.

Kolejne zadania przewidziane w *Planie Rozwoju Lokalnego* obejmują budowę sieci z przyłączami we wsiach: Górki, Teresław, Celinów i Jędrzejnik (w południowej części gminy), a następnie pozostałe wsie: Kąty Goździejewskie I i II, Walercin, Gorzanka, Poręby, Cezarów, Cięciwa, Rysie i Cyganka (mapa 7).

Mapa 7. Wodociągowanie gminy – etapowanie



Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Gminy

W zakresie gospodarki ściekowej w *Programie* dokonano grupowania miejscowości w zespoły kanalizacyjne (mapa 8), powiązane ze zlewniami rzek przepływających przez gminę. Największy zespół obejmuje zlewnię centralną z odbiornikiem rzeką Mienia i oczyszczalnią w miejscowości gminnej Dębe Wielkie, której pierwszy etap budowy (przepustowość 150 m³/d + ok. 23 m³/d ścieki dowożone) jest już zrealizowany. Ścieki dopływają systemem grawitacyjno-tłocznej kanalizacji sanitarnej z części miejscowości Dębe Wielkie. W skład zespołu zlewni centralnej wchodzi cała miejscowość Dębe Wielkie oraz miejscowości Aleksandrówka, Ostrów Kania, Kobierno, Choszczówka Dębska,

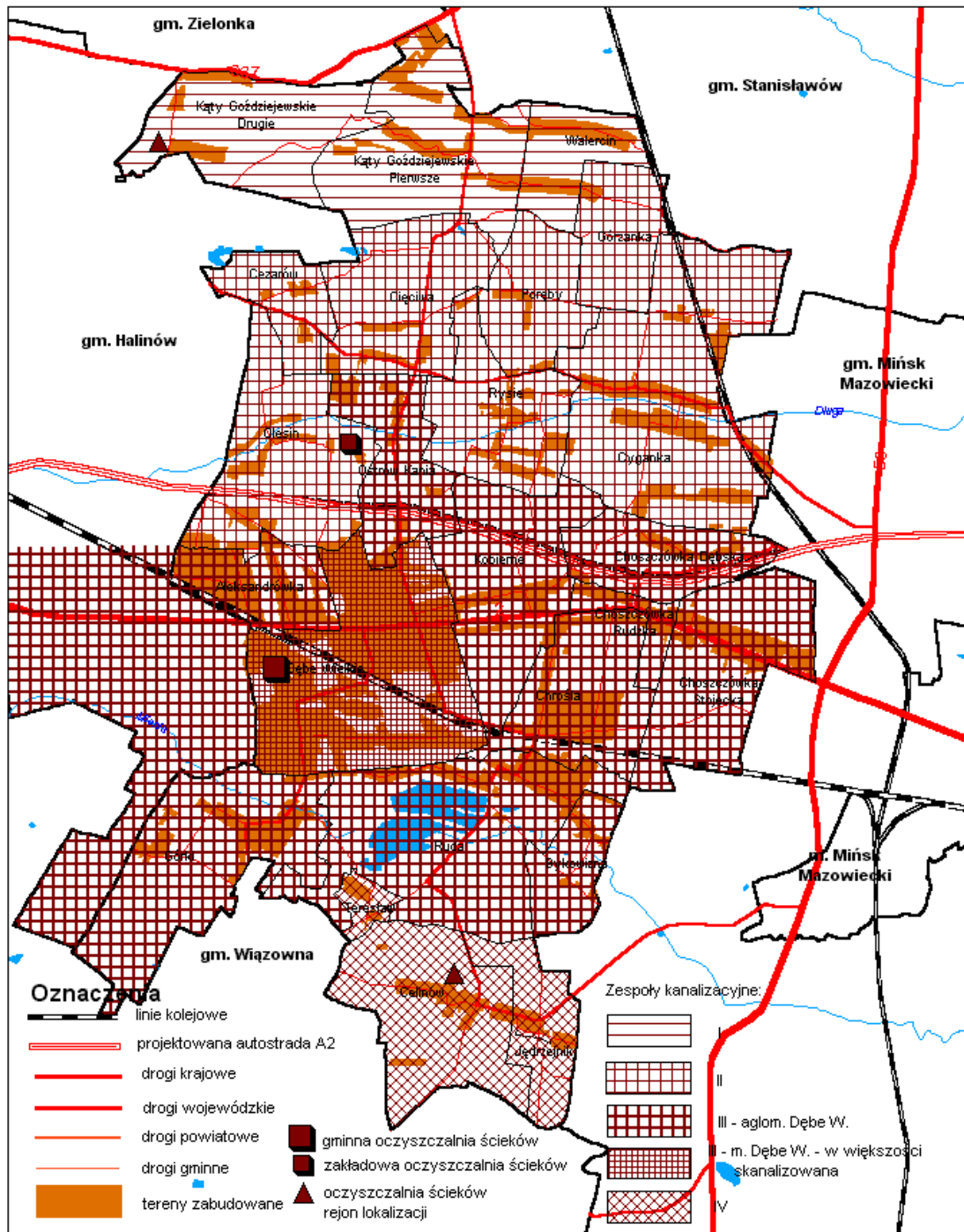
Choszczówka Rudzka, Choszczówka Stojecka, Chrośla, Bykowizna, Ruda i Górki. Zespół ten stanowi aglomerację Dębe Wielkie wyznaczoną Rozporządzeniem nr 143 Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 października 2005 roku. W *Programie*, na wniosek Gminy Halinów, do zespołu tego włączono także trzy wsie z tej gminy (Brzeziny, Wielgolas Brzeziński i Wielgolas Duchnowski). Pozostałe trzy zespoły obejmują niewielkie wsie położone w północnej części i na południowych krańcach gminy. Są to:

- zespół drugi, obejmujący wsie: Cezarów, Cięciwa, Poręby, Gorzanka, Cyganka, Rysie i Olesin, położone w zlewni rzeki Długiej. Może on być powiązany w system z istniejącą zakładową oczyszczalnią ścieków w Spółdzielni Pracy „Chema” po jej odpowiedniej rozbudowie i modernizacji;
- zespół pierwszy, obejmujący Kąty Goździejewskie I, Kąty Goździejewskie II i Walercin w zlewni rzeki Zązy, z możliwością lokalizacji oczyszczalni w przysiółku Jeżaki;
- zespół czwarty, obejmujący wsie: Teresław, Celinów i Jędrzejnik w zlewni rzeki Jędrzejnicy (dopływ Mieni), z możliwością lokalizacji oczyszczalni w Celinowie.

Kluczowe znaczenie dla rozwoju gminy ma rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej w aglomeracji Dębe Wielkie, gdzie skupia się większość ludności i podmiotów gospodarczych. W pierwszej kolejności będzie dokonywana rozbudowa oczyszczalni do przepustowości ze 150 m³/d do 250 m³/d i następnie do 650 m³/d. Wraz z rozbudową oczyszczalni będzie dokonywana rozbudowa systemu grawitacyjno-tłocznej kanalizacji sanitarnej w północnej części miejscowości Dębe Wielkie, w części południowej Ostrów Kani, Aleksandrówka, południowej części Olesina oraz na części Działów Dębskich. Rozbudowana gminna oczyszczalnia ścieków będzie przyjmowała ścieki komunalne z terenu Gminy Dębe Wielkie, zaś stopień oczyszczania ścieków będzie zgodny z wymaganiami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 27 lipca 2006 roku w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 2006 r., Nr 137, poz. 984).

W dalszych etapach będzie dokonywana rozbudowa w w/w zespołach zlewni oraz zgodnie z przedstawionymi kierunkami zobrazowanymi na mapie 8.

Mapa 8. Kierunki rozwoju gospodarki ściekowej



Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Gminy

7.2. Usuwanie odpadów stałych

Zakłada się utrzymanie obecnie funkcjonującego systemu, to jest selektywna zbiórka w gospodarstwach domowych i wywóz przez upoważnione przez Wójta podmioty.

Dla obszarów zmiany Studium oznaczonych numerami 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 zakłada się, zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku

w gminach, przyjęcie nowych rozwiązań gminnego systemu selektywnej zbiórki odpadów w gospodarstwach domowych i w miejscach prowadzenia działalności gospodarczej oraz ich wywozu. Uregulowania prawne w tej materii przyjmowanie są na drodze uchwał stanowiących prawo miejscowe oraz wprowadzane do gminnych dokumentów strategicznych.

Dla obszarów zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r., oznaczonych numerami 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 zakłada się, zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przyjęcie nowych rozwiązań gminnego systemu selektywnej zbiórki odpadów w gospodarstwach domowych i w miejscach prowadzenia działalności gospodarczej oraz ich wywozu. Uregulowania prawne w tej materii przyjmowanie są na drodze uchwał stanowiących prawo miejscowe oraz wprowadzane do gminnych dokumentów strategicznych.

7.3. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Budynki będą ogrzewane indywidualnie. Przewiduje się podjęcie prac w zakresie gazyfikacji gminy. W celu zmniejszenia zanieczyszczenia atmosfery preferuje się wykorzystanie gazu ziemnego na cele grzewcze oraz innych paliw ekologicznych. Gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać nowobudowane sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. (Dz.U. nr 97/2001 – dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001 r.). W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazowej.

8. KIERUNKI ROZWOJU ELEKTROENERGETYKI

8.1. Kierunki rozwoju urządzeń ponadlokalnych

Sieci przesyłowe najwyższych napięć 400 kV i 220 kV

Na obecnym etapie planów rozbudowy systemu sieci przesyłowych w obrębie Warszawskiego Węzła Elektroenergetycznego PSE-Operator S.A. nie przewiduje zmian w układzie tych sieci na terenie gminy Dębe Wielkie, jednak w przyszłości pojawić się może konieczność budowy linii nowej lub przebudowy linii istniejących. Obecne zamiary inwestycyjne związane z budową tzw. *mostu energetycznego* z Litwą przewidują budowę linii 400 kV relacji Miłosna – Ostrołęka, po trasie istniejącej linii 220kV, na odcinku z Zespołu Elektrowni Ostrołęka do planowanej w sąsiedniej gminie stacji Stanisławów. W dalszym więc ciągu przez gminę Dębe Wielkie przebiegać będą dwie linie najwyższych napięć: linia dwutorowa 400 kV Miłosna – Narew plus Miłosna - Siedlce - Kozienice oraz jednotorowa linia 220 kV Miłosna – Stanisławów.

Wymogi prawne dotyczące ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym wytwarzanym przez linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć zawarto w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. (Dz. U. Nr 192 poz. 1882 i 1883), które określa dopuszczalne poziomy pól elektrycznych i magnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów pod zabudowę mieszkaniową i dla innych miejsc dostępnych dla ludności. Wzdłuż linii elektroenergetycznych należy uwzględniać pasy technologiczne o szerokości:

- 80m (po 40m od osi linii w obu kierunkach) dla linii 400 kV (*Obszar zmiany Studium oznaczony numerem 7 oznaczony symbolem E i określony jako teren przeznaczony dla infrastruktury technicznej przesyłowej obejmuje pas technologiczny linii 400kV. Ustalenia dla terenu E zawiera rozdział II.1.*);
- 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach) dla linii 220 kV, po trasach, których przewiduje się budowę linii 400kV lub linii dwunapięciowych, dla których obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania ich terenów;
- 50m (po 25m od osi linii w obu kierunkach) dla linii 220 kV.

Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mieszkalnych w odległościach mniejszych niż wyżej podane.

Dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi po uzgodnieniu z właścicielem linii. *Dla terenu oznaczonego symbolem E (objętego obszarem zmiany studium numer 7) ustalenia dotyczące zabudowy zawiera rozdział II.1.*

Sieci dystrybucyjne wysokiego napięcia 110 kV

Plany rozwojowe zakładu dystrybucyjnego (PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp z o.o.) obsługującego odbiorców energii elektrycznej w gminie Dębe Wielkie obecnie nie przewidują budowy na jej terenie stacji 110/15 kV oraz nowych linii WN 110 kV. Zasilanie pracujących w gminie stacji 15/0,4 kV odbywać się będzie w dalszym ciągu ze źródeł zewnętrznych, czyli istniejącej stacji 110/15 kV w Mińsku Mazowieckim (zasilanie podstawowe) oraz istniejących stacji w Sulejówku, Otwocku-Teklinie oraz Wołominie (źródła zasilania rezerwowego dla poszczególnych części terenów gminy Dębe Wielkie). Budowa stacji 110/15 kV Mińsk Maz. II pozostaje od kilkunastu lat nadal w sferze planów.

W stosunku do istniejących na terenie gminy linii 110 kV obowiązuje zachowanie odległości ochronnych. Wymogi ochronne omówiono w punkcie dotyczącym sieci przesyłowych.

Sieci dystrybucyjne średniego napięcia 15 kV

Duże znaczenie dla poprawy niezawodności zasilania (zwłaszcza północnych i południowych rejonów gminy) energią elektryczną średniego napięcia 15 kV będzie miała modernizacja i rozbudowa związanego z gminą systemu magistralnych linii SN 15 kV (wraz z powiązaniem międzyliniowymi).

Inwestycje postulowane:

- modernizacja magistrali "Mińsk Mazowiecki - Sulejówek" na odcinku wykonanym przewodami AFL 50 mm² (przebudowa na AFL 70 mm²);
- modernizacja istniejącego powiązania pomiędzy magistralami "Dębe" i "Pustelnik" (odcinek - Aleksandrówka, Olesin, Ostrów Kania, Rysie);

- modernizacja powiązania pomiędzy magistralą "Kołbiel" a "Glinianka" zasilaną ze stacji 110/15 kV Otwock-Teklin, z wykonaniem dodatkowego połączenia do linii "Sulejówek" (w rejonie wsi Górki);
- budowę połączeń pomiędzy magistralami "Pustelnik" i "Poręby" (do realizacji w rejonie wsi Goździówka, Ciopan, Pustelnik w gminie Stanisławów);
- w odleglejszej perspektywie - budowa nowego trzonu magistralnej linii SN 15 kV o relacji "Mińsk Maz. - Choszczówka Stojecka (Dębe II)".

8.2. Kierunki rozwoju lokalnych sieci dystrybucyjnych

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

Wykonania pełnych modernizacji polegających na całkowitym demontażu urządzeń wyeksploatowanych, przestarzałych i montażu zastępujących je urządzeń nowoczesnych wymagają wsie: Celinów, Cezarów, Choszczówka Dębska i Choszczówka Rudzka, Gorzanka, Jędrzejnik, Kąty Goździejewskie (Pierwsze i Drugie), Ostrów Kania, Teresław, Walercin, Rysie, Poręby.

Modernizacji częściowej obejmującej tylko niektóre, będące w złym stanie technicznym elementy sieci lokalnych wymagają wsie: Dębe Wielkie, Aleksandrówka, Koberne, Olesin, Choszczak (przysiółek wsi Bykowizna), Choszczówka Stojecka, Cięciwa.

Oprócz działań modernizacyjnych o różnym zakresie, procesem ciągłym będzie budowa nowych elementów sieci lokalnych służących przyłączaniu nowych odbiorców na terenach nieuzbrojonych jeszcze w urządzenia elektroenergetyczne.

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

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

Budowa sieci kablowych i stacji wewnętrznych racjonalna będzie do zasilania większych odbiorców przemysłowo-usługowych, a w odległej perspektywie do zasilania również odbiorców indywidualnych i obiektów komunalnych na terenach o dużej gęstości zabudowy (centralne rejony wsi Dębe Wielkie). Decyzje o wyborze rodzaju zasilania podejmuje operator systemu dystrybucyjnego w porozumieniu z odbiorcą energii. W przypadku zaistnienia kolizji istniejących urządzeń energetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę urządzeń na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy dystrybutorem i wnioskodawcą przebudowy.

Inne ważne kierunki rozwoju elektroenergetyki to:

- racjonalizacja gospodarki energią elektryczną, stosowanie energooszczędnych technologii i odbiorników energii;
- właściwa eksploatacja i konserwacja sieci i instalacji elektrycznych ograniczająca straty energii i zmniejszająca zagrożenia porażenia prądem;

- stosowanie nowoczesnych urządzeń automatyki sieciowej i sygnalizacji, w tym sterowanych radiowo łączników w sieciach średniego napięcia;
- budowa lokalnych, ekologicznych miniźródeł energii elektrycznej jakimi są elektrownie wiatrowe, słoneczne, biomasowe, wodne, czy też geotermalne.

Z uwagi na konieczność uzyskania przez Polskę w 2020 roku 15% udziału energii ze źródeł odnawialnych w ogólnym bilansie produkcji energii (wymóg *pakietu klimatycznego* ogłoszonego przez Komisję Europejską), coraz większą uwagę inwestorów przyciągać będą tereny posiadające korzystne warunki do budowy lokalnych źródeł energii elektrycznej, przy czym większe moce (od ok. 1 MW wzwyż) dotyczyć będą elektrowni wiatrowych, biogazowych oraz elektrociepłowni opalanych biomasą odpadową lub roślinami energetycznymi. Również teren gminy Dębe Wielkie brany będzie pod uwagę jako miejsce lokalizacji w/w źródeł energii.

W obszarze zmiany studium oznaczonym numerem 6 oraz w obszarach zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. oznaczonych numerami 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 dopuszcza się lokalizację instalacji służących wytwarzaniu energii o mocy powyżej 100 kW w tym ze źródeł fotowoltaicznych.

W przypadku farm fotowoltaicznych dopuszczalne są:

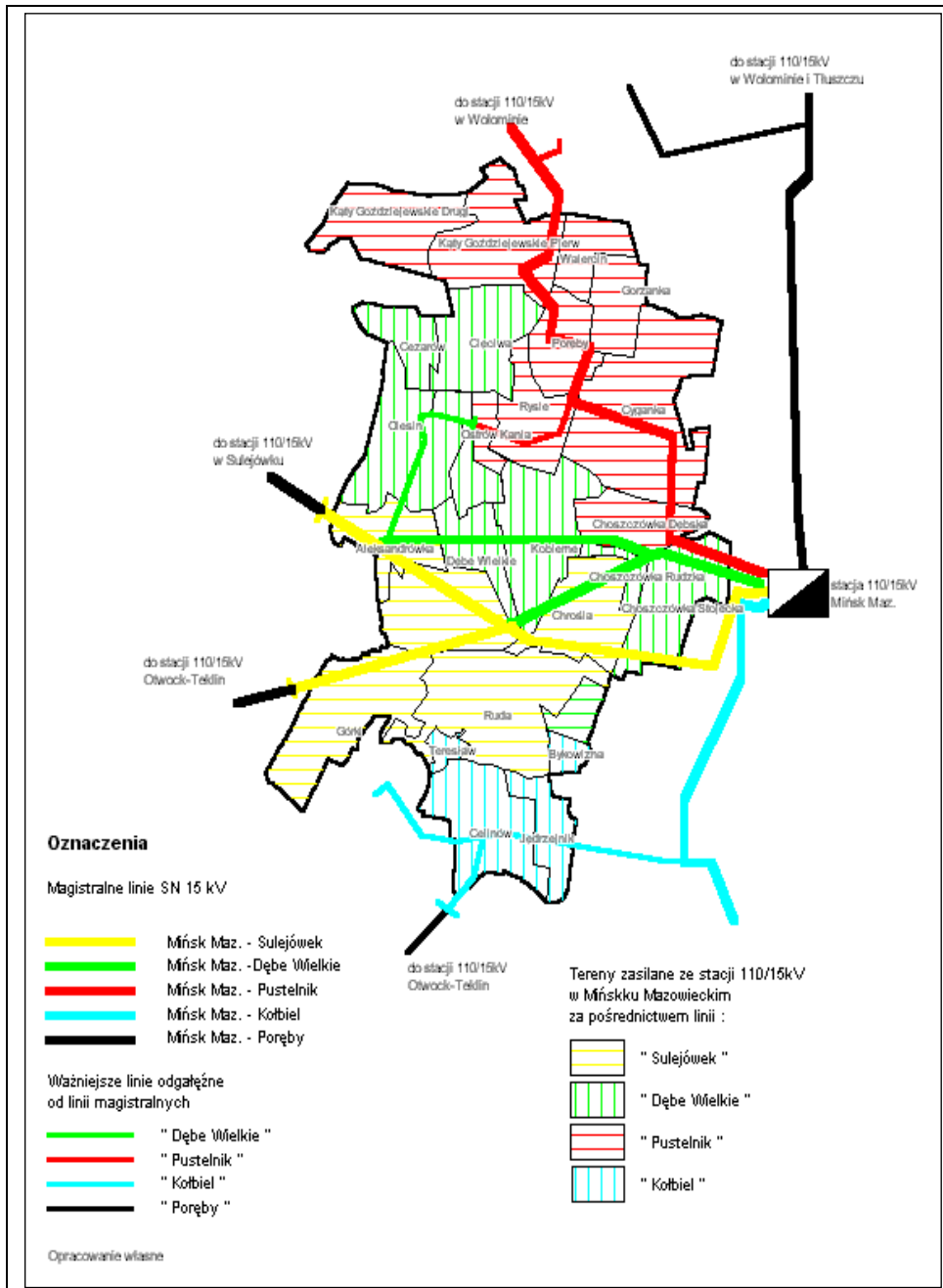
1. *lokalizacja na gruntach rolnych o klasach nie wyższych niż IVa,*
2. *lokalizacja poza strefami ochronnymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych,*
3. *lokalizacja poza granicami wyznaczonych w studium stref ochrony dziedzictwa kulturowego,*
4. *obszary lokalizacji ogniw muszą być oddzielone od terenów zabudowy mieszkaniowej strefami zapewniającymi ochronę przeciwołnieniową.*

Ustalenia powyższe sformułowane są wobec braku szczegółowych uregulowań w przepisach powszechnie obowiązujących.

Zasady zagospodarowania terenów odpowiadających wymienionym warunkom, a także spełniających wymagania techniczne przedsięwzięć zostaną sformułowane na etapie tworzenia planów miejscowych.

Kierunki rozwoju sieci dystrybucyjnych średniego napięcia i niskiego napięcia ilustruje mapa 9.

Mapa 9. Kierunki rozwoju sieci elektroenergetycznych SN 15 kV i n.n. 0,4 kV zasilających gminę Dębe Wielkie



9. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Dębe Wielkie będą:

- modernizacja istniejącej drogi krajowej nr 2;
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 637;
- budowa autostrady A2.

- *budowa linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Miłosna – Siedlce Ujrzanów.*

10. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Najważniejsze inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym to:

- budowa wodociągu gminnego;
- rozbudowa i budowa oczyszczalni ścieków oraz budowa sieci kanalizacyjnej;
- budowa hali sportowej przy Gimnazjum Gminnym;
- budowa budynku dla SPZOZ;
- przebudowa i modernizacja dróg gminnych;
- budowa oświetlenia drogowego w poszczególnych wsiach Gminy Dębe Wielkie.

11. ~~OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI~~ **SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ** I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

Niniejsza zmiana Studium nie obejmuje obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

Należy nadmienić, że zgodnie z aktualnymi uregulowaniami zawartymi w przepisach odrębnych, mapy zagrożenia powodziowego zostaną wykonane i przekazane gminom, celem dokonania ich transpozycji do dokumentów planistycznych. Gminie Dębe Wielkie dotychczas nie zostały one przekazane.

Na terenie gminy Dębe Wielkie wyznaczone zostały obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi dla rzeki Mieni, na podstawie opracowanego studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – dla rzeki Mieni i dla rzeki Długiej na rzecz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

W Studium gminy w/w obszary określone zostały graficznie na rysunku „Kierunki”. Na wskazanych terenach obowiązują zakazy i nakazy gospodarowania podporządkowane przepisom odrębnym, a w szczególności ustawie - Prawo Wodne.

Na terenie gminy występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych wzdłuż rzeki Długiej oznaczone graficznie na rysunku „Kierunki”.

Regulacja zabudowy terenów zagrożonych jest istotną częścią prowadzonej polityki w zakresie ograniczenia strat powodziowych. Sterowanie rozwojem zagospodarowania na obszarach zagrożenia powodziowego powinno polegać na świadomym oddziaływaniu na rzecz hamowania wzrostu zagrożenia powodziowego przez wprowadzenie stosowych reguł i ograniczeń, dotyczących gospodarczego wykorzystania obszarów narażonych na zalewy wód powodziowych.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny na terenie gminy nie występują. Jedynie na terenie gminy Dębe Wielkie wskazano tereny pod przyszłe potrzeby eksploatacji złóż surowców naturalnych oznaczone na mapie graficznie, jako tereny poszukiwań złóż surowców naturalnych.

W przypadku powierzchniowej eksploatacji złoża kopaliny naturalnych na wskazanym obszarze obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi tj. w przypadku wystąpienia obszaru górniczego istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeśli przewidywany szkodliwy wpływ na środowisko będzie nieznaczny rada gminy może podjąć uchwałę od odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi na terenach przyszłej eksploatacji złóż kopaliny obowiązują następujące zasady zagospodarowania i ochrony środowiska:

- zachowanie zrównoważonego rozwoju, a w szczególności:
 - racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczym;
 - przywrócenie do stanu właściwego elementów przyrodniczych;
 - nie pogarszanie stanu środowiska przeciwdziałaniem wpływom powodującym degradację,
- rekultywację terenu w sposób poprawiający zmianę w istniejącym krajobrazie, zalecany kierunek leśny,
- nakaz prowadzenia eksploatacji złoża w sposób uniemożliwiający negatywny wpływ na środowisko, a w szczególności takich jego elementów jak powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, środowisko gruntowe i krajobraz,
- ograniczenie ewentualnych uciążliwości związanych z powierzchniową eksploatacją surowców do granic terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich związanych z eksploatacją złoża,
- zakaz zabudowy z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją złoża.

13. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Na terenie gminy terenami zamkniętymi są jedynie tereny kolejowe zgodnie z decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. Granice terenów zamkniętych oznaczono graficznie na rysunku Studium.

Decyzje zmieniające przywołaną decyzję, wydane w kolejnych latach 2006–2012 nie zmieniają granic tych terenów. W bezpośrednim sąsiedztwie zamkniętych terenów kolejowych leżą obszary zmiany Studium oznaczone numerami 1, 3, 5 i 6, zaś obszar numer 7 przecina te tereny. Zagospodarowanie terenu w pasach o szerokości 20 m od granic terenów kolejowych regulują przepisy odrębne z dziedziny transportu kolejowego.

Lokalizacja budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowej dozwolona jest w odległości zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U. t.j. z 2007r. nr 16 poz.94 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. nr 153 poz. 955) – w odniesieniu do obszarów funkcjonalnych w sąsiedztwie terenów kolejowych.

Na tereny kolejowe oraz do kolejowych urządzeń odwadniających wprowadza się zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków.

Na terenie zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. nie występują strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

14. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²²⁰ ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Na terenie gminy Dębe Wielkie nie występują obszary wyznaczone do obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz obszary przestrzeni publicznych.

15. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPORWADZENIA ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

W związku z planowanymi zmianami w zagospodarowaniu terenów gminy konieczne są zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z oznaczeniami na mapie „Kierunki” Granice w/w terenów przedstawiono graficznie na rysunku Studium i omówione szczegółowo w dziale II rozdziale I.

Zmiany te obejmują obszary istniejącej zabudowy i nowo-projektowanej wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych stanowiących podstawowy układ komunikacyjny.

²⁰ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008r.

Wzdłuż tych dróg gmina zamierza wykonać podstawowy zakres infrastruktury technicznej tj. wodociąg oraz planuje wyposażyć przedmiotowe tereny w zbiorcze systemy kanalizacyjne. Większość dróg wyposażona jest w nawierzchnię utwardzoną oraz sieć przystanków autobusowych.

W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV Miłosna – Sielce Ujrzanów – terenie oznaczonym symbolem E (obszar zmiany Studium oznaczony numerem 7) oraz w terenie oznaczonym symbolem UTS/L (obszar zmiany Studium oznaczony numerem 5) również istnieje konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Uzyskanie takich zgód odbywa się na etapie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obszarach zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. oznaczonych numerami 5, 6 i 7, w terenach o funkcji P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej istnieje konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Uzyskanie takich zgód odbywa się na etapie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na etapie sporządzenia Studium nie jest możliwe wskazanie kolejności, ani priorytetów wyboru, które tereny winny być opracowane wcześniej – decyzja pozostawiona zostaje samorządowi gminnemu, który w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonuje analizy zmian zagospodarowania przestrzennego gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem zmian zachodzących na wskazanych terenach.

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne. Występują jedynie „miejsca pamięci” zawarte w rozdziale I punkcie 4 podpunkcie 7. Miejsca pamięci oznaczono graficznie na rysunku Studium.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI *LUB REMEDIACJI*

Na terenie gminy nie wystąpiła potrzeba wyznaczenia obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

17a. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

17b. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

Wyznacza się obszar, obejmujący w całości obszar zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia . 29 czerwca 2023 r., na którym dopuszcza się możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczony na rysunkach studium symbolem graficznym, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze. Wyklucza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

W granicach tego obszaru dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów towarzyszących wytwarzaniu energii. Ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

17c. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW ZMIANY STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR SR.LII.0007.502.2023 RADY GMINY DĘBE WIELKIE Z DNIA 29 CZERWCA 2023 R. I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Treść tekstu i rysunku zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Dębe Wielkie, nie jest ścisłym przesądzeniem faktycznych granic zainwestowania i użytkowania terenów, zgodnie z poniższymi ustaleniami; ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej.
- Korekta zasięgu poszczególnych terenów zmiany Studium może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, a w szczególności w oparciu o zasadę:
 - kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium;
 - integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej;
 - konieczności realizacji inwestycji celu publicznego;
 - nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy;

- nienaruszalności zasobów kulturowych;
- nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego,

Korekta zasięgu poszczególnych terenów nie może jednak przekraczać 50 m w stosunku do wyznaczonych w Studium przeznaczeń.

- *Dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w zmianie Studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;*
- *Dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu;*
- *W terenach oznaczonych w zmianie Studium symbolami P/U i PT obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od sąsiadujących terenów mieszkaniowych;*
- *Układ komunikacyjny wskazany na rysunku zmiany Studium (rysunek 2b: Kierunki zagospodarowania przestrzennego) nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg wskazanych w niniejszym studium na etapie sporządzania miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;*
- *W opracowanym miejscowym planie istnieje możliwość realizacji dróg publicznych nie ustalonych na rysunku zmiany Studium. Dopuszcza się również możliwość zmiany przebiegu dróg lub zaniechanie realizacji drogi ustalonej na rysunku jeżeli utrzymany zostanie kierunek powiązań komunikacyjnych wyznaczony daną drogą w studium;*
- *Dopuszcza się lokalizację sieci w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach do nich przyległych. Wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przepisy odrębne. Warunkiem zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Na etapie sporządzania miejscowego planu dopuszcza się uaktualnienie przebiegu stref technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury na podstawie przepisów odrębnych lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń;*
- *Dopuszcza się wskazanie w planie zaktualizowanych elementów (w trybie określonym w przepisach odrębnych) wynikających z dokumentów typu: ewidencja obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki*

Odpadami itp.

18. INNE OBSZARY PROBLEMOWE

Na terenie gminy Dębe Wielkie z uwagi na uwarunkowania oraz szczególne potrzeby zagospodarowania nie występują obszary problemowe.

III. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ STUDIUM

Polityka przestrzenna gminy będzie wyrażać się w inicjowaniu działań zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców. Wymaga to wyprzedzającego przygotowywania i uzbrajania terenów dla budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz działalności produkcyjno – technicznej, zwłaszcza w miejscowości Dębe Wielkie, w której obserwuje się koncentrację ludności. Z tego względu będzie odbywała się dalsza rozbudowa sieci wodociągowej poprzez przyłączanie do niej części zabudowy rozproszonej, obecnie pozostającej poza tym systemem. Gospodarka ściekowa będzie rozwiązywana poprzez rozbudowę kanalizacji w miejscowości gminnej i dowóz ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków z pozostałych miejscowości gminy. We współdziałaniu z Rejonem Energetycznym prowadzona będzie modernizacja sieci elektroenergetycznych, zapewniająca poprawę parametrów zasilania w energię elektryczną.

Poprawa obsługi mieszkańców będzie osiągnięta m.in. przez dostosowywanie systemów oświaty i służby zdrowia do zmieniających się uwarunkowań, zwłaszcza demograficznych. Czynione będą też starania na rzecz poprawy warunków rozwoju kultury, sportu i rekreacji oraz zwiększenia bezpieczeństwa publicznego i zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Rozwój gospodarczy w warunkach gospodarki rynkowej odbywać się będzie poprzez wspomaganie przedsięwzięć prowadzących do uruchamiania lub powiększania skali produkcji i usług, a przez to do zmniejszania bezrobocia, wzrostu zamożności i lepszego zaspokajania potrzeb ludności.

Ochrona środowiska przyrodniczego powinna się odbywać poprzez egzekwowanie przepisów prawnych dotyczących ochrony przyrody, ochrony środowiska, lasów, ochrony gleb. Należy współdziałać z właścicielami gruntów i administracją leśną w realizacji zalesiania. Współpracując z odpowiednimi organami ochrony środowiska dążyć się będzie do wprowadzenia form ochrony prawnej środowiska w dostosowaniu do rangi występujących walorów. Ochronie wód służyć będą rozbudowa kanalizacji oraz zorganizowany system odbioru i utylizacji odpadów stałych. Ochronę powietrza atmosferycznego realizować się będzie poprzez stopniowe ograniczanie spalania węgla zastępując go olejem opałowym, drewnem, a w przyszłości gazem ziemnym oraz wspomagając energią słoneczną.

Ochrona wartości kulturowych będzie polegała na utrzymaniu należytego stanu technicznego obiektów zabytkowych i uzgadnianiu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich przedsięwzięć w ustanowionych strefach ochrony konserwatorskiej, w odniesieniu do obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków oraz obiektów zainteresowania

konserwatorskiego.

Polityka przestrzenna gminy będzie realizowana poprzez sterowanie procesem sporządzania planów miejscowych, kierując się wskazaniem niniejszego studium oraz egzekwowanie przepisów prawa budowlanego. Obszarem szczególnego zainteresowania będzie miejscowość gminna Dębe Wielkie oraz miejscowości położone w korytarzu transeuropejskim. Dla pozostałych wsi przewiduje się dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej z dopuszczeniem usług wyznaczonych wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Rozwój terenów budowlanych winien być dostosowany do ruchu budowlanego w gminie w powiązaniu z dalszym wyposażeniem w zbiorcze systemy infrastruktury technicznej tj. kanalizację i wodociąg. Tereny dla rozwoju rekreacji w formie zabudowy letniskowej wyznaczono wzdłuż ciągów przyrodniczo – ekologicznych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy letniskowej, jednorodzinnej i zagrodowej. Największy kompleks występuje na północy gminy we wsi Kąty Goździejewskie przy zmodernizowanej drodze wojewódzkiej nr 637. W ostatnich latach tereny te stały się szczególnie atrakcyjne dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej, co zwiększyło w znacznym stopniu ruch budowlany.

Rosnącemu znaczeniu aktywnej rekreacji wychodzi naprzeciw inicjatywa wyznaczenia terenu usług turystyki, sportu i rekreacji oraz lasów – UTS/L (obszar zmiany studium oznaczony numerem 5).

Spis map

Obszary zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie	10
Mapa 1. Liczba ludności w 2008 roku i dynamika w latach 1970-2008.....	40
Mapa 2. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w rejestrze REGON. Stan w dniu 31.07.2008 r.....	42
Mapa 3. Powiązania komunikacyjne gminy Dębe Wielkie	109
Mapa 4. Zasilanie gminy Dębe Wielkie energią elektryczną średniego napięcia 15 kV - układ podstawowy.....	116
Mapa 5. Stan techniczny lokalnych urządzeń elektroenergetycznych zasilających wsie gminy Dębe Wielkie	119
Mapa 6. Powiązania komunikacyjne gminy Dębe Wielkie – kierunki	140
Mapa 7. Wodociągowanie gminy – etapowanie	144
Mapa 8. Kierunki rozwoju gospodarki ściekowej	146
Mapa 9. Kierunki rozwoju sieci elektroenergetycznych SN 15 kV i n.n. 0,4 kV zasilających gminę Dębe Wielkie.....	151

<i>Rysunek 1 Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....</i>	<i>86</i>
---	------------------

<i>Rysunek 2 Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....</i>	<i>88</i>
--	------------------

<i>Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....</i>	<i>97</i>
--	------------------

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
SR.LII.0007.502.2023
Rady Gminy Dębe Wielkie
z dnia 29 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 marca 2022 r. do 7 kwietnia 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 29 kwietnia 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. zmiany studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), do Wójta Gminy Dębe Wielkie wpłynęło 14 uwag, które zostały przez Wójta Gminy Dębe Wielkie nieuwzględnione w całości.

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2023 r. do 18 maja 2023 r., uwagi można było wносить do dnia 9 czerwca 2023 r.

Podczas ponownego wyłożenia projektu ww. zmiany studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), do Wójta Gminy Dębe Wielkie wpłynęły 2 uwagi, które zostały przez Wójta Gminy Dębe Wielkie nieuwzględnione w całości.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Dębe Wielkie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie, które w całości nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Dębe Wielkie.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1.	15.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Koberne dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Koberne. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców. Jako mieszkanka Kobernego a nawet sąsiadka pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla mieszkańców Kobernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości.	dz. ew. nr 241/1(brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia część miejscowości Koberne	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		—		—	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.
2.	15.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Koberne dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Koberne. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz	dz. ew. nr 241/1(brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		—		—	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców.</p> <p>Jako mieszkaniec Kobiernego a nawet sąsiad pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla mieszkańców Kobiernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości.</p> <p>Dlaczego w naszej miejscowości mają powstawać tak uciążliwe dla mieszkańców działalności.</p>	<p>część miejscowości Kobiernego</p>						<p>zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.</p>
3.	19.04.2022	[...]*	<p>W związku z Obwieszczeniem Wójta Gminy Dębe Wielkie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie zgodnie z 11 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wnosimy uwagę, co do przeznaczenia w procedowanym studium naszej działki oznaczonej w projekcie, jako PU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO -</p>	<p>dz. ew. nr 970 w miejscowości Kobiernego</p>	<p>Uwaga dotyczy obszaru zlokalizowanego o poza granicami zmiany studium.</p>		-		-	<p>Uwaga nieuwzględniona. Uwaga dotyczy obszaru zlokalizowanego poza granicami zmiany studium.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>USŁUGOWEJ na MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ. Uwagę swoją uzasadniamy faktem, iż w 2016r. zakupiliśmy działkę, która powstała w wyniku podziału działki macierzystej, na którą poprzedni właściciel uzyskał decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.</p> <p>Należy wskazać, iż działkę zakupiliśmy z zamiarem budowy budynku mieszkalnego. Jest to mała działka, która nadaje się wyłącznie pod zabudowę mieszkalną. Na powierzchni 0,10 ha nie jest możliwe pobudowanie budynków pod działalność usługowo-produkcyjną. W maju 2021r. roku do działki zostało wykonane przyłącze wodociągowe.</p> <p>Obowiązujące studium dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na tej działce i tym się sugerowaliśmy przy zakupie tej działki.</p> <p>W związku z powyższym proszę o uwzględnienie w procedowanej zmianie Studium naszej uwagi.</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
4.	19.04.2022	[...]*	<p>W związku z Obwieszczeniem Wójta Gminy Dębe Wielkie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie zgodnie z 11 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wnosimy uwagę, co do przeznaczenia w procedowanym studium naszej działki oznaczonej w projekcie, jako PU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ na MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ.</p> <p>Uwagę swoją uzasadniamy faktem, iż w 2016 r. zakupiliśmy działkę, która powstała w wyniku podziału działki macierzystej, na którą poprzedni właściciel uzyskał decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.</p> <p>Należy wskazać, iż działkę zakupiliśmy z zamiarem budowy budynku mieszkalnego. Jest to mała działka, która nadaje się wyłącznie pod zabudowę mieszkalną. Na powierzchni 0,10 ha nie jest możliwe pobudowanie budynków pod działalność usługowo-produkcyjną.</p>	dz. ew. nr 969 w miejscowości Koberne	Uwaga dotyczy obszaru zlokalizowanego o poza granicami zmiany studium.		—		—	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga dotyczy obszaru zlokalizowanego poza granicami zmiany studium.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			W maju 2021r. roku do działki zostało wykonane przyłącze wodociągowe. Obowiązujące studium dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na tej działce i tym się sugerowaliśmy przy zakupie tej działki, dodam jeszcze, że na wcześniejszej działce o nr 967 trwa budowa domu jednorodzinnego. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie w procedowanej zmianie Studium naszej uwagi.							
5.	26.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Koberne dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Koberne. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców. Jako mieszkaniec/mieszkanca Kobernego a nawet sąsiad /sąsiadka pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla mieszkańców Kobernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości m.in skład rur znajdujący się przy ul. Piaskowej Dłaczego w naszej miejscowości mają powstawać tak uciążliwe dla mieszkańców działalności.	dz. ew. nr 241/1 (brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia część miejscowości Koberne	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
										zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.
6.	26.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Koberne dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Koberne. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców. Jako mieszkaniec/mieszkanica Kobernego a nawet sąsiad /sąsiadka pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla mieszkańców Kobernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości <u>m.in skład rur znajdujący się przy ul. Piaskowej</u> Dlaczego w naszej miejscowości mają powstawać tak uciążliwe dla mieszkańców działalności. Warunki zabudowy obligowały mnie do budowy lokalu mieszkalnego (oprócz części handlowej), więc jak można w tej chwili nawet pomyśleć o tym, żeby w sąsiedztwie pozwolić na działalność bardzo uciążliwą dla mieszkańców.	dz. ew. nr 241/1(brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia część miejscowości Koberne	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		—		—	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
7.	27.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Koberne dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Koberne. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców. Jako mieszkaniec/mieszkanka Kobernego a nawet sąsiad /sąsiadka pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla mieszkańców Kobernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości <u>m.in skład rur znajdujący się przy ul. Piaskowej</u> Dlaczego w naszej miejscowości mają powstawać tak uciążliwe dla mieszkańców działalności.	dz. ew. nr 241/1 (brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia część miejscowości Koberne	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		—		—	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.
8.	27.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Koberne dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Koberne. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz	dz. ew. nr 241/1 (brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		—		—	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców. Jako mieszkaniec/mieszkanka Kobiernego a nawet sąsiad /sąsiadka pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla mieszkańców Kobiernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości <u>m.in skład rur znajdujący się przy ul. Piaskowej.</u>	część miejscowości Kobierno						zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.
9.	06.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Kobierno dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Kobierno. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców. Jako mieszkaniec/mieszkanka Kobiernego a nawet sąsiad /sąsiadka pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla	dz. ew. nr 241/1 (brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia część miejscowości Kobierno	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			mieszkańców Kobiernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości <u>m.in skład rur znajdujący się przy ul. Piaskowej</u> Dlaczego w naszej miejscowości mają powstawać tak uciążliwe dla mieszkańców działalności.							terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.
10.	26.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Kobierno dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Kobierno. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców. Jako mieszkaniec/mieszkanka Kobiernego a nawet sąsiad /sąsiadka pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla mieszkańców Kobiernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości <u>m.in skład rur znajdujący się przy ul. Piaskowej</u> Dlaczego w naszej miejscowości mają powstawać tak uciążliwe dla mieszkańców działalności.	dz. ew. nr 241/1 (brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia część miejscowości Kobierno	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowy terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
										ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.
11.	26.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Koberne dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Koberne. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców. Jako mieszkaniec/mieszkanka Kobernego a nawet sąsiad /sąsiadka pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla mieszkańców Kobernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości m.in skład rur znajdujący się przy ul. Piaskowej Dłaczego w naszej miejscowości mają powstawać tak uciążliwe dla mieszkańców działalności.	dz. ew. nr 241/1 (brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia część miejscowości Koberne			-		-	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
										wykraczają poza zakres dokumentu studium.
12.	25.04.2022	[...]*	Z uwagi na proponowane zmiany miejscowego planu przestrzennego w miejscowości Koberne dla działek 241/1, 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodniej części miejscowości Koberne. Wcześniejszy plan opierał się na budowie jednorodzinnej oraz usługowej, który był do przyjęcia dla mieszkańców. Jako mieszkaniec/mieszkanka Kobernego a nawet sąsiad /sąsiadka pobliskich działek nie wyrażam zgody aby powstały tam działalności produkcyjne czy też uciążliwe dla mieszkańców Kobernego. Wystarczy chyba już uciążliwych działalności w naszej miejscowości m.in skład rur znajdujący się przy ul. Piaskowej. Dlaczego w naszej miejscowości mają powstawać tak uciążliwe dla mieszkańców działalności.	dz. ew. nr 241/1 (brak takiej działki w ewidencji), 244/2, 246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia część miejscowości Koberne	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		—		—	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie ze wszystkim przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.
13.	29.04.2022	[...]*	Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składam uwagi do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania	dz. ew. nr 449/4 w miejscowości Koberne dz. ew. nr 241/1, 244/2,	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		—		—	Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			przestrzennego Gminy Dębe Wielkie na podstawie uchwały Rady Gminy Dębe Wielkie nr SR.IX.0007.95.2019 z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie (ogłoszonego obwieszczeniem Wójta Gminy Dębe Wielkie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie). Zgodnie z treścią uzasadnienia do ww. uchwały „opracowanie przedmiotowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie dla ww. obszarów ma na celu wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych związanych z obsługą produkcji oraz usług i przyczyni się do rozwoju Gminy Dębe Wielkie". W istocie szerokiego określenie nowych funkcji terenów inwestycyjnych wprowadza możliwość nieograniczonego prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie niemal każdej dziedziny działalności gospodarczej bez jakichkolwiek ograniczeń. Taki sposób zapisu budzi niepokój właścicieli sąsiednich nieruchomości. Wnioskodawca ma świadomość, że w niedalekiej	246/4, 246/2, 247/1 oraz wschodnia część miejscowości Kobierne						sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 92 jest narażony na uciążliwości związane z negatywnym oddziaływaniem wywołanym przez duży ruch na przedmiotowej drodze krajowej (np. hałas zanieczyszczenia komunikacyjne). Rozwiązanie przyjęte w zmianie studium odsuwa nową zabudowę mieszkaniową od jej powstawania w pierwszym rzędzie od drogi, aby nie była narażona na szkodliwe oddziaływanie. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie z przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>odległości od własności wnioskodawcy położone są działki ewidencyjne o numerach: 244/2, 246/4, 246/2, 247/1, 245 (ok. 100 metrów na północ od granicy nieruchomości wnioskodawcy). Dla tych nieruchomości toczą lub toczyły się następujące postępowania:</p> <p>a) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie bazy magazynowej oraz bazy sprzętu do wykonywania fundamentów na dz. nr ewid. 246/2 i 246/4 we wsi Koberne, gmina Dębe Wielkie, powiat miński”,</p> <p>b) o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „budowa hali usługowo - magazynowej z częścią socjalno - biurową” na działce nr ewid. 244/2, obręb Koberne, gmina Dębe Wielkie, powiat miński”. Projektowane budynki wydają się być przeznaczone na potrzeby dość uciążliwych (dla otaczających je nieruchomości) działalności gospodarczych. Obydwie inwestycje mogą być zatem związane m.in. ze znaczącym zwiększeniem ruchu pojazdów ciężkich oraz zwiększonych immisji na teren całego Kobernego. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i</p>							studium. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został sporządzony zgodnie z przepisami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera wszelkie niezbędne analizy i obliczenia w tym zakresie.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>zagospodarowaniu przestrzennym „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych powinno polegać na braniu pod uwagę obu tych interesów, a przy tym nieprzydawaniu żadnemu z nich znaczenia priorytetowego. Powinny one podlegać równoważeniu. Zasada ta znalazła wprost odzwierciedlenie w normie ustawowej. Obowiązek uwzględnienia określonych analiz ma w ocenie autorów istotne znaczenie. Podejmowanie bowiem właściwych działań i rozstrzygnięć w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może się opierać tylko na indywidualnym przekonaniu właściwych organów, co najczęściej prowadzi do arbitralnych posunięć. Wypełnienie celów, jakim służy komentowana regulacja, wymaga z całą pewnością oparcia się na koniecznej i odpowiedniej specjalistycznej dokumentacji. Do dokumentacji tej - jako kluczowej w planowaniu i zagospodarowaniu</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>przestrzennym - ustawa zaliczyła analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, które w postępowaniu planistycznym pełnią funkcję dowodową. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 9 października 2018 roku (sygnatura akt II SA/OI 580/18) Sąd stwierdził, że skoro - stosownie do art. 1 ust. 1 u.p.z.p. - celem regulacji przewidzianej wart. 61 u.p.z.p. jest zapewnienie ładu przestrzennego, to budynki, których dotyczy wnioski o warunki zabudowy, i ich funkcja muszą nawiązywać do obiektów wzniesionych legalnie.</p> <p>Wprowadzona bowiem konieczność dostosowania funkcji nowego obiektu do funkcji obiektów już istniejących winna stanowić kontynuację nie tylko zastanego stanu zabudowy, lecz także kontynuację uprzedniej woli organów gminy odnośnie do przeznaczenia danych terenów na określone cele, a także akceptację przeznaczenia danego terenu na dany określony cel przez organ gminy w uprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego lub wydanych decyzjach o warunkach zabudowy. W przedmiotowej sprawie studium winno określać nie tylko dopuszczalny zakres prowadzonej działalności gospodarczej, ale</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>również nakładać ograniczenia dotyczące tej działalności, w tym normy hałasowe. Zgodnie z § 6 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jednym ze standardów studium są „ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego". W tym kontekście konieczne jest jednoznaczne określenie ograniczeń wprowadzenia nowych funkcji na terenie Kobiernego, a w szczególności wskazanie odległości nieruchomości na których możliwe jest prowadzenie uciążliwej działalności gospodarczej (przedsięwzięcie, które jest zaliczane do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko albo mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko). Tymczasem zgodnie z planowanym studium cały ten obszar ma zostać przeznaczony pod tereny zabudowy produkcyjno-technicznej (PT). Na podstawie zapisów studium</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>„obejmują tereny istniejące i nowoprojektowane pod lokalizację przemysłu, składów magazynów, baz technicznej obsługi oraz innych zakładów produkcyjnych. Na w/w terenach dopuszcza się wszelkiego rodzaju usługi, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji." To zaś oznacza, że w praktyce na ww. nieruchomości może być prowadzona dowolna działalność, w tym także uciążliwa dla osób mieszkających w pobliżu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na treść art. 10 ust. 1 pkt. 7 lit. d) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W studium określa się: uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ww. ustawy kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Przede wszystkim musi być sporządzony odpowiedni do wymogów ustawy bilans terenów</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>przeznaczonych pod zabudowę, a także przeprowadzona analiza pod kątem kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów, zarówno tych, które są, jak i takich, które nie są przeznaczone pod zabudowę. Konieczna jest analiza i ocena w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy w określonym ustawą zakresie z uwzględnieniem krajobrazu kulturowego.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 stycznia 2018 roku (sygnatura akt II OSK 1608/17) „Według art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d u.p.z.p., w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dla oznaczenia wagi i znaczenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w przyjęciu określonych rozwiązań przypisanych przez ustawodawcę ma znaczenie szczegółowa regulacja wart. 10 ust. 5 u.p.z.p. Przesądza to o zakwalifikowaniu do zasad sporządzenia studium, sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzenie bilansu terenów ma wpływ na treść rozwiązań przyjętych w studium, w tym na określenie dla wyznaczonego terenu maksymalnego wskaźnika</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			intensywności zabudowy." Dokonując zatem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno formułuje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, zapotrzebowanie na nową zabudowę. Zgodnie zaś z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 23 lutego 2017 roku (sygnatura akt IV SA/Po 1051/16) „Sporządzenie, wymaganego przy opracowywaniu studium, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d u.p.z.p., niezgodnie z zasadami określonymi w art. 10 ust. 5 u.p.z.p. ma swoje bezpośrednie przełożenie na wadliwość treści opracowywanego studium, wyrażającą się bądź to w błędnym przeznaczeniu (w sytuacji braku obiektywnej potrzeby), bądź w nieprzeznaczeniu (wbrew istniejącym obiektywnie potrzebom), określonych terenów na cele nowej zabudowy. W konsekwencji oparcie w takim przypadku treści studium (odpowiednio: zmiany studium) na wadliwie sporządzonym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę musi być uznane za istotne naruszenie zasad sporządzania studium w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p." W ocenie							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>wnioskodawcy w studium brak jest szczegółowej analizy potrzeb wprowadzenia nowego obszaru oznaczonego symbolem PT. W studium zapisano informację, że „W związku z powyższym należy stwierdzić, że realne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną w gminie Dębe Wielkie w perspektywie do 2051 roku będzie zdecydowanie wyższe niż oszacowane na podstawie analizy trendów panujących w latach poprzednich, dlatego skorygowano wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i ustalono jego wartość na 3 000 000 m2 powierzchni użytkowej zabudowy.”</p> <p>Niemniej są to wnioski oparte wyłącznie o fakt powstania na terenie gminy autostrady A2, ale nie przeprowadzono jakichkolwiek badań lub analiz porównawczych, czy w rzeczywistości te tereny są potrzebne na te cele. Co więcej przeznaczenie w studium tych terenów pod zabudowę techniczno-produkcyjną może znacząco zmniejszyć standard życia okolicznych mieszkańców.</p> <p>Ponadto przy tworzeniu studium nie powinno umknąć uwadze to, że dotychczas tereny te były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN/U). Jest to zatem radykalna zmiana nie oparta o żadne miarodajne i</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			weryfikowalne badania, które urealniłyby zapotrzebowanie na tego typu tereny. Co więcej przy zmianach studium - zwłaszcza tak radykalnych - autor winien zweryfikować w jakim zakresie zostały wykorzystane dotychczasowe tereny przeznaczone pod działalność techniczno-produkcyjną. Gmina - jako jednostka samorządu terytorialnego - jest w stanie dokonać właściwej oceny tego zakresu.							
14.	29.04.2022	[...]*	Działając w oparciu o art. 17 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z podjętą uchwałą Nr SR.IX.0007.95.201 9 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie i przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, zgłaszający uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi przez działki położone w Aleksandrówce przy ul. Parkowej o nr 231/4; oraz 238/6 zgodnie z przedstawioną propozycją i koncepcją. Zgodnie z zasadami współżycia społecznego planowana droga	dz. ew. nr 231/4, 238/6 w miejscowości Aleksandrówka	Uwaga dotyczy obszaru zlokalizowanego o poza granicami zmiany studium.		—		—	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga dotyczy obszaru zlokalizowanego poza granicami zmiany studium.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			powinna przebiegać proporcjonalnie przez działki moich klientów 231 /4, 238/6 oraz działki sąsiednie 231/5, 238/5 tak aby przedmiotowa inwestycja była jak najmniej uciążliwa dla ogółu właścicieli oraz aby nie powodowała ograniczeń w możliwości zagospodarowania ww. działek w niedalekiej przyszłości wnioskodawca planuje dokonać zabudowy przedmiotowych działek. Obie działki znajdują się po przeciwnych stronach istniejącej już drogi publicznej. Budowa nowej drogi o szerokości od 12 do 18 metrów wyłącznie przez działki o nr 231/4 i 238/6 spowoduje obniżenie obecnej wartości nieruchomości oraz nie pozostanie bez wpływu na możliwości ich zabudowy. Dlatego też wnioskodawca proponuje przeprowadzenie drogi dodatkowo w granicy z nieruchomościami sąsiednimi tj. 231/5 oraz 238/5 zgodnie z załączoną mapką (załącznik nr 1), co spowoduje, iż docelowa szerokości każdej z powyższych działek nie ucierpi na ich użyteczności i możliwości zabudowy.							
15.	04.05.2023	[...]*	Wnioskuję o zmianę mojej działki o nr 449/8 obręb Koberne na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	dz. ew. nr 449/8, obręb Koberne			-		-	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga dotyczy obszaru zlokalizowanego poza granicami zmiany studium.
16.	12.06.2023	[...]*	„Niniejszym, działając na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składam uwagi do	dz. ew. nr 449/4, obręb Koberne w sąsiedztwie	PT tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Kwestia szeroko określonych nowych funkcji inwestycyjnych odnosi się do zapisów uchwały o przystąpieniu do

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie sporządzonego na podstawie uchwały Rady Gminy Dębe Wielkie nr SR.IX.0007.95.2019 z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie (ogłoszonego obwieszczeniem z dnia 19 kwietnia 2023 roku Wójta Gminy Dębe Wielkie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie).</p> <p>Wnioskodawczyni jest właścicielem działki ewidencyjnej o numerze 449/4, położonej w Kobernie 3A, dla której urządzona została księga wieczysta o numerze SI1M/00058549/6. Nieruchomość ta jest w sąsiedztwie terenów objętych projektowaną zmianą studium.</p> <p>Zgodnie z treścią uzasadnienia do ww. uchwały „opracowanie przedmiotowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie dla ww. obszarów ma na celu wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych związanych z obsługą produkcji oraz</p>	terenów objętych zmianą studium w obrębie Kobernie						<p>sporządzenia zmiany studium, która w swojej formie i treści porusza bardzo ogólnie zakres którego dotyczyć będzie zmiana studium. Natomiast zgodnie z samymi zapisami projektu studium określone zostały zarówno konkretne przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania wraz z niezbędnymi parametrami. Ponadto studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje ogólne kierunki przeznaczenia terenów w skali gminy, natomiast to w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uszczegóławia się funkcje przeznaczenia terenów, gdyż jest to dokument sporządzany w mniejszej skali.</p> <p>Wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod realizację rozwoju przedsiębiorczości o funkcji techniczno-produkcyjnej przy drodze krajowej nr 92, w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej jest jak najbardziej uzasadnione i możliwe do wprowadzenia przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, przy zachowaniu odpowiednich ograniczeń ewentualnego wpływu terenów inwestycyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Teren położony w bezpośrednim</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>usług i przyczyni się do rozwoju Gminy Dębe Wielkie".</p> <p>Ponadto zgodnie z projektem uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie „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. Zmiana studium dotyczy zmiany terenów gruntów rolnych, łąk, pastwisk, lasów, terenów zainwestowanych i terenów wód powierzchniowych na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oraz tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej."</p> <p>Tak szerokie określenie nowych funkcji terenów inwestycyjnych wprowadza możliwość nieograniczonego prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie niemal każdej dziedziny działalności gospodarczej bez jakichkolwiek ograniczeń. Taki sposób zapisu budzi zastrzeżenia właścicieli sąsiednich nieruchomości.</p>							<p>sąsiedztwie drogi krajowej nr 92 jest narażony na uciążliwości związane z negatywnym oddziaływaniem wywoływanym przez duży ruch na przedmiotowej drodze krajowej (np. hałas zanieczyszczenia komunikacyjne). Rozwiązanie przyjęte w zmianie studium odsuwa nową zabudowę mieszkaniową od jej powstawania w pierwszym rzędzie od drogi, aby nie była narażona na szkodliwe oddziaływanie. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych i późniejsza ich realizacja odbywa się zgodnie z przepisami prawa, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (m.in. takich jak wprowadzenie zieleni izolacyjnej) należy do zadań planu miejscowego, gdyż ze względu na skalę opracowania takie ustalenia wykraczają poza zakres dokumentu studium.</p> <p>Przytoczony wyrok mówiący o zapewnieniu ładu przestrzennego dotyczy procedury wydania decyzji o warunkach zabudowy, a nie procedur sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Są to dwie odrębne procedury, które rządzą się swoimi prawami.</p> <p>Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został sporządzony</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>Na marginesie wskazać należy, że Wnioskodawczyni ma świadomość, że w niedalekiej odległości od działki nr 449/4 (własności wnioskodawcy) położone są działki ewidencyjne o numerach: 244/2, 246/4, 246/2, 247/1, 245 (ok. 100 metrów na północ od granicy nieruchomości wnioskodawcy). Dla tych nieruchomości toczą lub toczyły się następujące postępowania:</p> <p>a) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie bazy magazynowej oraz bazy sprzętu do wykonywania fundamentów na dz. nr ewid. 246/2 i 246/4 we wsi Koberne, gmina Dębe Wielkie, powiat miński”,</p> <p>b) o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „budowa hali usługowo - magazynowej z częścią socjalno - biurową” na działce nr ewid. 244/2, obręb Koberne, gmina Dębe Wielkie, powiat miński”.</p> <p>Projektowane budynki wydają się być przeznaczone na potrzeby dość uciążliwych (dla otaczających je nieruchomości) działalności gospodarczych. Obydwie inwestycje mogą być zatem związane ze znaczącym zwiększeniem ruchu</p>							<p>zgodnie z przepisami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera wszelkie niezbędne analizy i obliczenia w tym zakresie.</p> <p>Przytoczone wyroki w zakresie bilansu nie mają przedłożenia na przedmiotowy projekt zmiany studium, ponieważ dotyczą indywidualnych kwestii związanych z danymi dokumentami. Ww. wyroki nie stanowią wytycznych do sporządzenia procedowanego projektu studium.</p> <p>W analizie rozwoju zabudowy w rejonie węzłów drogowych posłużono się pięcioma lokalizacjami, czego wynikiem jest uśredniony obraz skali oraz tempa powstawania nowej zabudowy w sąsiedztwie nowopowstałego węzła drogowego na autostradzie.</p> <p>Zapisy zmiany studium nie ustalają nowego przebiegu układu komunikacyjnego, jednak na całości terenu objętego zmianą studium dopuszczone jest lokalizowanie obiektów komunikacji, które mogą zostać zrealizowane w zależności od potrzeb oraz występujących na danym terenie uwarunkowań.</p> <p>Zrealizowany do projektu studium bilans zawiera wszystkie niezbędne wymagane przepisami analizy oraz uargumentowanie wskazanych terenów inwestycyjnych w kontekście potrzeb rozwoju gminy.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>pojazdów ciężkich oraz zwiększonych emisji na teren całego Kobiernego.</p> <p>Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.</p> <p>Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych powinno polegać na braniu pod uwagę obu tych interesów, a przy tym nieprzydawaniu żadnemu z nich znaczenia priorytetowego. Powinny one podlegać równoważeniu. Zasada ta znalazła wprost odzwierciedlenie w normie ustawowej. Obowiązek uwzględnienia określonych analiz ma istotne znaczenie.</p> <p>Podejmowanie bowiem właściwych działań i rozstrzygnięć w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może się opierać tylko na indywidualnym przekonaniu właściwych organów, co najczęściej</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>prowadzi do arbitralnych posunięć. Wypełnienie celów, jakim służy komentowana regulacja, wymaga z całą pewnością oparcia się na koniecznej i odpowiedniej specjalistycznej dokumentacji. Do dokumentacji tej - jako kluczowej w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustawa zaliczyła analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, które w postępowaniu planistycznym pełnią funkcję dowodową. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 9 października 2018 roku (sygnatura akt II SA/OI 580/18) Sąd stwierdził, że skoro - stosownie do art. 1 ust. 1 u.p.z.p. - celem regulacji przewidzianej w art. 61 u.p.z.p. jest zapewnienie ładu przestrzennego, to budynki, których dotyczy wnioski o warunki zabudowy, i ich funkcja muszą nawiązywać do obiektów wzniesionych legalnie. Wprowadzona bowiem konieczność dostosowania funkcji nowego obiektu do funkcji obiektów już istniejących winna stanowić kontynuację nie tylko zastanego stanu zabudowy, lecz także kontynuację uprzedniej woli organów gminy odnośnie do przeznaczenia danych terenów na określone cele, a także akceptację przeznaczenia danego terenu na dany określony cel przez organ</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>gminy w uprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego lub wydanych decyzjach o warunkach zabudowy.</p> <p>Jednocześnie należy zwrócić uwagę na treść art. 10 ust. 1 pkt. 7 lit. d) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W studium określa się: uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ww. ustawy kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Przede wszystkim musi być sporządzony odpowiedni do wymogów ustawy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także przeprowadzona analiza pod kątem kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów, zarówno tych, które są, jak i takich, które nie są przeznaczone pod zabudowę. Konieczna jest analiza i ocena w zakresie zmian w</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>strukturze przestrzennej gminy w określonym ustawą zakresie z uwzględnieniem krajobrazu kulturowego.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 stycznia 2018 roku (sygnatura akt II OSK1608/17) „Według art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d u.p.z.p., w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dla oznaczenia wagi i znaczenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w przyjęciu określonych rozwiązań przypisanych przez ustawodawcę ma znaczenie szczegółowa regulacja w art. 10 ust. 5 u.p.z.p. Przesądza to o zakwalifikowaniu do zasad sporządzenia studium, sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzenie bilansu terenów ma wpływ na treść rozwiązań przyjętych w studium, w tym na określenie dla wyznaczonego terenu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.” Dokonując zatem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno formułuje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, zapotrzebowanie na nową</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>zabudowę.</p> <p>Zgodnie zaś z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 23 lutego 2017 roku (sygnatura akt IV SA/Po 1051/16) „Sporządzenie, wymaganego przy opracowywaniu studium, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d u.p.z.p., niezgodnie z zasadami określonymi w art. 10 ust. 5 u.p.z.p. ma swoje bezpośrednie przełożenie na wadliwość treści opracowywanego studium, wyrażającą się bądź to w błędnym przeznaczeniu (w sytuacji braku obiektywnej potrzeby), bądź w nieprzeznaczeniu (wbrew istniejącym obiektywnie potrzebom), określonych terenów na cele nowej zabudowy. W konsekwencji oparcie w takim przypadku treści studium (odpowiednio: zmiany studium) na wadliwie sporządzonym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę musi być uznane za istotne naruszenie zasad sporządzania studium w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.”</p> <p>W tym miejscu zauważyć, że Gmina podjęła czynności w celu zweryfikowania liczby prowadzonych przedsiębiorstw na</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>terenie Gminy. Niemniej wskazać należy, że najnowsze dane powołane w zmianach studium pochodzą z 2019 roku. Natomiast przez okres ostatnich 4 lat miały miejsce zarówno w Polsce, jak i w najbliższym jej sąsiedztwie istotne zdarzenia, które bezsprzecznie rzutują na dalsze perspektywy rozwoju Gminy. Po pierwsze w 2020 roku wybuchła pandemia SARS-Cov-2, a w 2022 roku eskalowała wojna pomiędzy Federacją Rosyjską a Ukrainą. Niewątpliwie obydwie te wydarzenia miały wpływ na sytuację w Polsce, w tym na sytuację w Gminie Dębe Wielkie. Niemniej zmiana studium nie uwzględnia ww. czynników, których wpływ na perspektywy rozwoju Gminy nie można przecenić.</p> <p>Ponadto na podstawie art. 10 ust. 1 pkt. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy. Niemniej takiej diagnozy nie sporządzono. Jest to zaskakujące w kontekście wydarzeń, które nastąpiły w latach 2019-2023.</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>Ponadto w zmianach studium wskazano, że „Zlokalizowanie węzła autostrady w bezpośrednim sąsiedztwie gminy jest wydarzeniem definiującym przyszły rozwój funkcji przemysłowych. Sytuacja taka wystąpiła już wcześniej w innych gminach w kraju, w których powstały ważne węzły drogowe. W celu wyliczenia konkretnego zapotrzebowania na tereny przemysłowe w gminie Dębe Wielkie przeprowadzono szczegółową analizę jak wybudowanie nowej drogi szybkiego ruchu wraz z węzłem wpływa na rozwój funkcji przemysłowej. Ze względu na fakt, że oddziaływanie takiej inwestycji jest rozłożone na wiele lat od realizacji, do analizy zostało wybranych 5 lokalizacji z różnych części Polski, w których tego typu inwestycja została zrealizowana wystarczająco dawno temu, aby na jej podstawie móc określić jej długotrwały wpływ.”</p> <p>Niemniej w żaden sposób nie wskazano metodyki wyboru tych 5 lokalizacji. Na terenie Polski jest kilkadziesiąt węzłów autostradowych. W celu prawidłowej analizy wpływu powstania takiego węzła powinna być przeprowadzona również analiza lokalizacji, w których powstanie węzła nie miało żadnego wpływu na</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>zmianę sytuacji na terenie sąsiadującym. W przedmiotowej sprawie Gmina analiza dotyczyła wyłącznie węzłów, w sąsiedztwie których doszło do istotnych zmian, pomijając całkowicie pozostałe. W istocie wpływ powstania węzła komunikacyjnego winien być oceniany na przykładzie innej lokalizacji podobnej do terenów objętych zmianami studium. Tego jednak zaniechano. Wskazane jest przeprowadzenie stosownej analizy na przykładzie podobnych lokalizacji węzłów komunikacyjnych do obszaru Kobierno.</p> <p>Ponadto należy zauważyć, że na terenie działek oznaczonych numerem 195/1 i 195/2 planowana jest inwestycja magazynowa (powierzchnia 7.000 mkw.). Powyższe działki są zlokalizowane w bardzo bliskiej odległości od północnej granicy terenu objętego studium. Jest to bardzo duża inwestycja, która rzutuje na otaczający ją obszar. Co istotne zakładany ruch dużych samochodów ciężarowych ma wynosić 30 pojazdów na dobę. Ruch w całości ma odbywać się ulicą Ułańską oraz Piaskową. Z całą pewnością obydwie powyższe ulice nie są przystosowane do obsługi takiego natężenia ruchu. Niemniej studium nie przewiduje żadnych zmian w sieci dróg (tyczenia</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>nowych dróg), a jedynie ich modernizację. Oznacza to, że konieczna jest pogłębiona analiza uwarunkowań drogowych.</p> <p>Dodatkowo tak duża inwestycja w bezpośredniej bliskości obszaru studium powinna być brana również pod uwagę jako czynnika wpływającego na sam obszar studium, w tym w zakresie konieczności przeznaczenia nowych obszarów na tereny przemysłowe.</p> <p>Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia z 5 kwietnia 2017 roku (sygnatura akt IV SA/Po 1052/16) stwierdził z, że oparcie treści studium (zmiany studium) na wadliwie sporządzonym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, musi być uznane za istotne naruszenie zasad sporządzania studium w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.</p> <p>Z uwagi na powyższe wnoszę o uwzględnienie uwag.”</p>							

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
SR.LII.0007.502.2023
Rady Gminy Dębe Wielkie
z dnia 29 czerwca 2023 r.
Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę