

Nazwa opracowania:

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SABNIE**

Zlecniodawca: **Gmina Sabnie**

Autorzy:

dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawnienia do projektowania na podstawie art. 5 pkt 2,
3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym

mgr inż. Małgorzata Olejniczak

uprawnienia do projektowania na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27
marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, wrzesień 2022 r.

WÓJT GMINY SABNIE



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GMINY SABNIE**

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SABNIE
Z DNIA

Tekst jednolity opracowano na bazie tekstu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie zatwierdzonego uchwałą Nr LII/309/2014 Rady Gminy Sabnie z dnia 12 listopada 2014 r. – **zmiany wyróżniono kolorem zielonym**

Sabnie 2022 r.

Spis treści

CZĘŚĆ I.....	7
SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM, PROJEKTU ZMIANY STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	7
 CZĘŚĆ II	11
UWARUNKOWANIA ROZWOJU	11
1 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.....	11
1.1 Położenie gminy w układzie administracyjnym	11
1.2 Potencjał gminy i struktura funkcjonalno-przestrzenna.....	11
1.3 Struktura użytkowania gruntów	13
2 STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	13
3 STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	14
3.1 Charakterystyka środowiska abiotycznego	14
3.2 Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej	15
3.3 Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	17
3.4 Wielkość i jakość zasobów wodnych.....	18
3.5 Ogólna charakterystyka przyrodnicza gminy.....	19
3.6 Korytarze ekologiczne	21
3.7 Istniejące i potencjalne zagrożenia środowiska	21
4 STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	21
4.1 Historia gminy Sabnie.....	21
4.2 Wykaz obiektów podlegających ochronie i opiece	24
4.3 Waloryzacja zabytkowych obiektów i obszarów:.....	34
5 WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA.....	36

5.1	Podmioty gospodarcze	36
5.2	Zasoby i warunki mieszkaniowe	36
5.3	Jakość życia mieszkańców	37
6	ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	38
7	POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	39
8	STAN PRAWNY GRUNTÓW	39
9	WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	42
9.1	Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu (otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego)	42
9.2	Użytki ekologiczne	42
9.3	Zabytkowe parki dworskie	43
9.4	Pomniki przyrody	43
10	WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	44
11	WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	44
12	WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	45
13	STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM UPORZĄDKOWANIE GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	46
13.1	Infrastruktura komunikacyjna	46
13.2	Infrastruktura techniczna	47
13.3	Elektroenergetyka	49
13.4	Energetyka odnawialna	50
13.5	Telekomunikacja	50
14	TERENY PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	50
15	WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	50
16	CHARAKTERYSTYKA DEMOGRAFICZNA	51
17	STRUKTURA BUDŻETU GMINY	52

18	POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	53
18.1	Uwarunkowania prawne dla określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy	53
18.2	Analiza uwarunkowań środowiskowych – wnioski	54
18.3	Analiza uwarunkowań społecznych, w tym prognoz demograficznych – wnioski	55
18.4	Analiza uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej służących realizacji zadań własnych gminy	58
18.5	Podsumowanie potrzeb i możliwości rozwoju gminy	60
19	BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	61
19.1	Zapotrzebowanie na nową zabudowę	61
19.2	Chłonność obszaru	64
19.3	Możliwości wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium	68
19.4	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium	68
19.5	Obszary objęte zmianą Studium na tle bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium	69
CZĘŚĆ III.....		71
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		71
1	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	71
1.1	Główne funkcje gminy	71
1.2	Główne cele i kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy	71
2	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	72
2.1	Podział na tereny funkcjonalno-przestrzenne	72
2.2	Zasady zagospodarowania terenów funkcjonalno-przestrzennych	73
2.3	Tereny wyłączone spod zabudowy	81
2.4	Obszary, na których dopuszcza się utrzymanie i rozmieszczanie urządzeń	

wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 500 kW, wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	82
3 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	82
3.1 Ochrona powietrza	82
3.2 Wykorzystanie i ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.....	83
3.3 Ochrona gruntów leśnych	84
3.4 Ochrona gruntów rolnych	84
3.5 Ochrona terenów cennych pod względem przyrodniczym	84
4 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	84
5 KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	87
5.1 Kierunki rozwoju systemu komunikacyjnego.....	87
5.2 Kierunki rozwoju infrastruktury sanitarnej.....	88
5.3 Zaopatrzenie w ciepło	89
5.4 Zaopatrzenie w gaz	89
5.5 Kierunki rozwoju elektroenergetyki	89
5.6 Kierunki rozwoju energetyki odnawialnej	90
5.7 Kierunki rozwoju telekomunikacji.....	90
6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	90
7 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	91
8 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	91
9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM	

OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	91
10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	92
10.1 Ogólne kierunki rozwoju rolnictwa	92
10.2 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączone z zabudowy	93
10.3 Kierunki rozwoju leśnictwa	93
11 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	94
12 OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	94
13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	95
14 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	95
15 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	95
16 OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM.....	95

CZEŚĆ I

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM, **PROJEKTU ZMIANY STUDIUM** I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawą prawną sporządzenia i uchwalenia “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie” są następujące akty prawne:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.).
2. Uchwała Rady Gminy Sabnie nr XXXIII/180/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie.

Zakres koniecznych zmian w stosunku do uchwalonej dnia 28.12.2012 roku zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie obejmuje uwzględnienie:

- złożonych wniosków indywidualnych, dotyczących przede wszystkim istniejących i proponowanych terenów wydobywania kruszyw;
- złożonego wniosku Nadleśnictwa Sokołów dotyczącego przeznaczenia terenu położonego przy szkole w Sabniach (działki należące do obrębu Hołowienki) na cele oświatowo-rekreacyjne
- wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczącego wyczerpującego ujęcia problematyki dziedzictwa kulturowego, z uwzględnieniem opracowanej w 2013 roku Gminnej Ewidencji Zabytków;
- wyznaczenie obszarów, na których dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym wskazanie istniejącej elektrowni wiatrowej w Niecieczy Włosciańskiej oraz wyznaczenie terenu lokalizacji biogazowni w Sabniach;
- dopuszczenia lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- dopuszczenia lokalizacji oczyszczalni ścieków w Kupientynie Kolonii;
- istniejącej klasyfikacji dróg publicznych, dla której nie przewiduje się obecnie zmian;
- istniejących i proponowanych stref koncentracji zabudowy usługowej;
- proponowanego przekształcenia dworu w Wymysłach na cele pomocy społecznej;
- proponowanych tras rowerowych.

Poza wyżej wymienionymi zagadnieniami nie uległy zmianie, określone w części III-ciej tekstu, zasadnicze kierunki polityki przestrzennej gminy. Pozostaje także nadal aktualna większość informacji podanych w części II-giej tekstu, opisującej uwarunkowania rozwoju gminy.

Na rysunku „Kierunków zagospodarowania przestrzennego” wyznaczono następujące „tereny”, występujące w uchwalonej dnia 28.12.2012 roku zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie:

- R - tereny użytków rolnych - głównie grunty orne;
- R1 - tereny łąk i pastwisk (ekologiczna strefa doliny Cetyni);
- lasy i zwarte zadrzewienia;
- tereny predysponowane do zalesień;
- M - tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług nieuciążliwych;
- P - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- ZC - cmentarze;
- ZP - parki dworskie;
- PE - tereny powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych;
- W - tereny wód powierzchniowych;

oraz dodatkowo:

- U - tereny zabudowy usługowej (usług nieuciążliwych) i mieszkaniowej;
- UP - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych;
- US - tereny sportu i rekreacji;
- IG - tereny lokalizacji biogazowni.

W zakresie wyznaczonych terenów występują następujące różnice w stosunku do uchwalonej dnia 28.12.2012 roku zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie:

- w związku z wydzieleniem terenów zabudowy usługowej i mieszkalnej (U) w rejonie centrum gminy i w centralnych rejonach innych większych miejscowości, zmniejszono zasięg terenów zabudowy o przeważającej funkcji mieszkalnej (M) w miejscowościach Sabnie, Zembrów, Suchodół Włosciański, Kupientyn, Grodzisk, Nieciecz Włosciańska i działek w miejscowości Hołowienki przylegających do terenu szkoły w Sabniach;
- w pobliżu centrum gminy w Sabniach i w pobliżu zespołów pałacowo-parkowych w Kupientynie Kolonii i Kurowicach, zmieniono określenie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) na tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (UP);
- w związku z zamknięciem i obecną rekultywacją składowiska odpadów zrezygnowano z wyznaczania terenu międzygminnego składowiska odpadów;
- w związku z oznaczeniem jako obiekty: ujęć głębinowych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę (IW) i rejonu możliwej lokalizacji oczyszczalni ścieków w Sabniach i Kupientynie Kolonii (IK), nie oznaczono ich jako tereny funkcjonalno-przestrzenne;
- w związku z wybudowanym zbiornikiem wodnym „Niewiadoma”, o całkowitej powierzchni z zaporami i strefą ochronną 64,41 ha w tym powierzchni lustra wody 42,22 ha, zmniejszono tereny łąk i pastwisk (ekologiczna strefa dolin rzecznych - R1) w miejscowości Kupientyn w obszarze objętym uciążliwym oddziaływaniem drogi krajowej; rozszerzono zasięg terenów zabudowy rekreacji indywidualnej i jednorodzinnej (M) w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn Kolonia, Nieciecz Włosciańska i Niewiadoma na wybranych obszarach przylegających do istniejących dróg, tak aby urbanizacja terenów wokół zbiornika odbywała się w sposób kontrolowany, dodatkowo wyznaczono tereny sportu i rekreacji (US) przy jego północnym brzegu w celu rozwoju rekreacji i kultury fizycznej oraz zapewnienia utrzymania bezpieczeństwa publicznego;
- terenami powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych (PE) objęto zarówno istniejące obszary i tereny górnicze jak i tereny planowanych wyrobisk; istniejące tereny górnicze, oznaczone symbolem PG, wyszczególniono w części II - uwarunkowania rozwoju.

Całość dokumentacji studium, obejmującą uwarunkowania i kierunki, należy traktować

jako tekst jednolity. Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie został wykonany na podkładach map topograficznych w skali 1:10.000.

Celem *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie* jest określenie zasad prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy oraz dalszego jej rozwoju. Studium jest dokumentem planistycznym, zawierającym w szczególności informacje w zakresie:

- aktualnego stanu środowiska przyrodniczego, kulturowego, społecznego, gospodarczego i demograficznego;
- oceny zagrożeń występujących na obszarze gminy oraz zagrożeń zewnętrznych, wpływających na środowisko przyrodnicze i jakość życia mieszkańców gminy;
- kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dokument, o którym mowa powyżej, został opracowany przez firmę SZIKAGO Adam Wiliński Biuro Planowania Rozwoju Lokalnego, ul. Albatrosów 9/17, 05-500 Piaseczno i zatwierdzony uchwałą Nr LII/309/2014 Rady Gminy Sabnie z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie, zwanego dalej „Studium”.

Dla ww. dokumentu Wojewoda Mazowiecki wydał zarządzenia zastępcze w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin:

- Zarządzenie Zastępcze z dnia 12 grudnia 2018 r. wprowadzające do Studium obszary udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego:
 - „Kostki II” w miejscowości Kostki-Pieńki,
 - „Kostki V” w miejscowości Kostki-Pieńki,
 - „Suchodół dz.779” w miejscowości Suchodół Włociański,
 - „Kupientyn” w miejscowości Kupientyn,
- Zarządzenie Zastępcze z dnia 14 lipca 2022 r. wprowadzające do Studium obszar udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego:
 - „Suchodół dz. 806/1 w miejscowości Suchodół Włociański.

Zgodnie z ww. zarządzeniami część Studium dotycząca uwarunkowań obowiązuje łącznie z załącznikami do ww. zarządzeń – tekstowymi i graficznymi określającymi obszary złóż.

Podstawę prawną sporządzenia obecnej aktualizacji Studium stanowi uchwała Nr XXXV/178/2022 Rady Gminy Sabnie z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie, zwanej dalej „zmianą Studium”.

Zgodnie z treścią ww. uchwały inicjującej, zakres przedmiotowej zmiany Studium obejmuje:

- ustalenie zasad rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii według obowiązujących przepisów,
- zmiany przeznaczenia terenów w ramach obszarów wskazanych na załączniku graficznym stanowiącym integralną część ww. uchwały.

W stosunku do Studium występują następujące zmiany:

- dla terenów wskazanych dla rozwoju energetyki z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW zgodnie z obowiązującymi przepisami uwzględnia się moc powyżej 500 kW,
- w zasięgu obszarów wskazanych w uchwale uwzględnia się:
 - aktualne złoża surowców oraz obszary i tereny górnicze wraz z wyznaczeniem nowych terenów powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych (PE – symbol wg Studium) w obrębach geodezyjnych: Kostki-Pieńki, Chmielnik, Suchodół Włociański

i Kupientyn,

- rozszerzenie zasięgu terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wyznaczonego w Studium (P – symbol wg Studium) zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Tchórznica Włociańska,
- wzbogacenie programu funkcjonalno-użytkowego wokół zbiornika retencyjnego „Niewiadoma” i wykorzystanie jego walorów, poprzez wskazanie terenów zabudowy rekreacji indywidualnej (ML – symbol wprowadzony w zmianie Studium), terenu usług (U – symbol wg Studium) oraz rozszerzenie zasięgu terenów sportu i rekreacji (US – symbol wg Studium) w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Niewiadoma i Nieciecz Włociańska;

Dodatkowo w celu potwierdzenia możliwości uwzględnienia ww. zmian przeznaczenia, zgodnie z wymogami formalnymi wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzupełnia się dokument o brakujący bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium oraz w zmianie Studium.

Zmiana Studium została sporządzona w jednolitych częściach tekstowej i graficznej na bazie obowiązującego Studium. W części tekstowej wprowadzone zmiany wyróżniono czcionką koloru zielonego, w części graficznej odpowiednim oznaczeniem graficznym opisanym w legendach zamieszczonych w części graficznej – na rysunkach nr 1, 2 zmiany Studium.

Ze względu na punktowy charakter zmian (zmiana przeznaczenia pojedynczych terenów o niewielkich powierzchniach), w części tekstowej niniejszego dokumentu aktualizacji podlegały tylko te treści, które dotyczyły zakresu zmian określonego w uchwale inicjującej sporządzenie zmiany Studium, bądź wynikały z konieczności zamieszczenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Pozostałe treści, w tym uwarunkowania, niemające związku z obecną aktualizacją pozostały bez zmian.

Zmiana Studium została opracowana w firmie „WMW-projekt” s.c. Danuta Mirowska-Walas, Dariusz Walas” przez dr inż. arch. Danutę Mirowską – Walas, mgr inż. Małgorzatę Olejniczak, mgr inż. Piotra Walasa.

Załączniki do uchwały o zatwierdzeniu zmiany Studium stanowią:

- zał. nr 1 – Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie – tekst,
- zał. nr 2 obejmujący:
 - rysunek nr 1 zmiany Studium w skali 1:10 000 zatytułowany „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,
 - rysunek nr 2 zmiany Studium w skali 1:10 000 zatytułowany „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie – Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- zał. nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Sabnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie,
- zał. nr 4 – dane przestrzenne tworzone dla zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie.

Dokumentację planistyczną stanowi zbiór dokumentów potwierdzających poszczególne etapy procedury formalno-prawnej.

CZĘŚĆ II

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

1.1 Położenie gminy w układzie administracyjnym

Gmina Sabnie położona jest w północnej części powiatu Sokołów Podlaski. Obszar gminy wynosi 108 km², który zamieszkiwało w 1997 r. 4547 osób, natomiast w roku 2010 – 3857 osób. Na tym terenie rozmieszczonych jest 27 miejscowości wiejskich. Graniczy z gminami: Sokołów Podlaski, Kosów Lacki, Sterdyń, Jabłonna Lacka, Repki.

1.2 Potencjał gminy i struktura funkcjonalno-przestrzenna

Gmina Sabnie charakteryzuje się niską gęstością zaludnienia oraz dużym udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym. Przyczyną tej sytuacji jest duży odpływ ludności z gminy (jedno z niższych ujemnych sald migracji na wsi w województwie). Stan zdrowia ludności w gminie można uznać za dobry, standaryzowane współczynniki zgonów ogółem są niższe od średniej krajowej. Gmina posiada bardzo dobre warunki mieszkaniowe (wysoka powierzchnia użytkowa na osobę, wysoki odsetek mieszkań wyposażonych w wodociąg).

Dotychczasowy poziom rolnictwa określa się jako wysoki. Gmina posiada dobre warunki naturalne do rozwoju produkcji rolnej. Korzystna struktura agrarna gospodarstw indywidualnych oraz stosunkowo niski wskaźnik zatrudnienia w nich predysponuje obszar gminny do intensywnej produkcji rolnej.

Gmina Sabnie położona jest w obszarze funkcjonalnym „Zielone Płuca Polski”. Na terenie gminy Sabnie występują 2 obszary o regionalnej randze przyrodniczej: kompleksy leśne w północno-wschodniej i zachodniej części gminy. Ponadto niektóre zbiorniki wodne poza doliną Bugu odznaczają się lokalną rangą przyrodniczą. Na terenie gminy znajdują się 2 pomniki przyrody. Zachodzi konieczność ochrony w/w obiektów przyrodniczych oraz nadanie odpowiedniej rangi ochrony prawnej. Do proponowanych zadań w zakresie ochrony przyrody można zaliczyć utworzenie 2 rezerwatów przyrody: „Jadwisin” i „Grodzisk” o łącznej pow. 85 ha obejmujących najcenniejsze fragmenty leśne.

Do wykonanych zadań w zakresie gospodarki wodnej należy:

- budowa zbiornika retencyjnego „Niewiadoma”, w tym zbiornika głównego „Niewiadoma”, o pojemności 1,92 mln m oraz zbiornika wstępnego „Kupientyn” o pojemności 50 tys. m³,
- odbudowa młynówki na rzece Cetynia.

Gmina charakteryzuje się średnią lesistością. W lasach państwowych w Ur. Łąków-Kurowice wyróżniono lasy wodochronne. W gminie zachodzi potrzeba wprowadzenia nowych zalesień na gruntach porolnych celem podniesienia lesistości gminy, wykorzystania słabych gruntów rolnych (zwłaszcza odługujących) i wyrównania granicy polno-leśnej.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 63 Sokołów Podl.-Sterdyń-Ceranów-Łomża. Drogi powiatowe realizują połączenia zewnętrzne i wewnętrzne gminy. Należy przewidzieć modernizację dróg powiatowych i gminnych poprzez dostosowanie szerokości jezdni, parametrów technicznych i nośności nawierzchni do przypisanej im klasy technicznej.

Osadnictwo w gminie rozwinęło się przede wszystkim wzdłuż doliny rzeki Cetyni. Zabudowa ma charakter ekstensywnej zabudowy wiejskiej, są to głównie wsie ulicówki. Przeważa zabudowa zagrodowa. Usługi zlokalizowane w samodzielnych budynkach lub wbudowane w inne obiekty oraz zabudowa produkcyjna mają charakter przede wszystkim wspomagający, dominującą w gminie produkcję rolną. Poszczególne działki charakteryzują się przeważnie dość wysokim udziałem powierzchni biologicznie aktywnej, w tym zieleni wysokiej. Oprócz produkcji rolnej, ważną rolę odgrywa powierzchniowa eksploatacja kopalni, głównie w miejscowościach Suchodół Włosciański i Kostki-Pieńki. Obiekty produkcyjne występują przede wszystkim w miejscowościach Sabnie i Suchodół Włosciański.

W zakresie struktury usług i ich większego skupienia na terenie gminy należy wyróżnić obszary:

- w centrum gminy w Sabniach w rejonie urzędu gminy, poczty, boiska i banku,
- przy kościołach, szkołach i przedszkolach w Zembrowie, Niecieczy Włosciańskiej, Grodzisku i Kupientynie,
- w centrum miejscowości Kurowice, Suchodół Szlachecki i Suchodół Włosciański.

Oprócz wymienionych obiektów użyteczności publicznej należy wymienić świetlice i remizy oraz pojedyncze obiekty handlowe, które występują prawie we wszystkich miejscowościach.

W gminie Sabnie istnieje potrzeba:

- porządkowania gospodarki ściekowej - budowy systemów kanalizacyjnych i urządzeń oczyszczających ścieki, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków oraz gminnej oczyszczalni ścieków;
- tworzenia systemu gospodarki odpadami stałymi (najkorzystniej we współpracy międzygminnej);
- działań zmierzających do maksymalnej ochrony powietrza atmosferycznego (Zielone Płuca Polski), w tym gazyfikacji gminy - możliwej po wybudowaniu gazociągu wysokiego ciśnienia od gminy Przesmyki do Jabłonnej Lackiej;
- wprowadzania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, w tym także wskazania terenów dla ww. urządzeń o mocy powyżej 500 kW, w tym biogazowni i farm fotowoltaicznych,

Gmina nie posiada na swym terenie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, nie jest też planowana ich budowa. Modernizacji i rozbudowy wymaga system magistralnych linii SN 15 kV zasilających gminę. Reelektryfikacji wymaga ok. 30-40% wsi.

Przez teren gminy przebiega magistralna linia światłowodowa relacji Łomża-Sokołów Podl. - Siedlce - Lublin włączająca Okręg Telefoniczny Sokołów Podlaski, a tym samym gminę Sabnie, w nowoczesny krajowy system łączności automatycznej.

1.3 Struktura użytkowania gruntów

Największą powierzchnię zajmują grunty rolne (7953 ha), co stanowi 73,8% powierzchni gminy, z czego na grunty orne przypada 57,8%, na łąki i pastwiska 10,1%, a na grunty rolne zabudowane 2,4%. Bardzo niewielka jest powierzchnia sadów. Lasy zajmują 22,8% powierzchni gminy, drogi 2,3%, a wody 0,2%.

Tabela 1. Struktura użytkowania gruntów w gm. Sabnie wg wykazu gruntów Starostwa Powiatowego w Sokołowie. Stan na 01.01.2014 r. Udział poniżej 0,1% oznaczono „+”

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha	Udział %
Użytki rolne, w tym:	7953	73,7
grunty orne	6229	57,7
sady	80	0,7
łąki trwałe	515	4,8
pastwiska trwałe	832	7,7
grunty rolne zabudowane	263	2,4
grunty pod rowami	34	0,3
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, w tym:	2522	23,4
las	2470	22,9
grunty zadrzew. i zakrzewione	52	0,5
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:	263	2,4
tereny mieszkalne	5	+
tereny przemysłowe	8	0,1
tereny komunikacyjne - drogi	245	2,3
inne tereny zabudowane	8	0,1
Grunty pod wodami płynącymi	15	0,1
Użytki ekologiczne	3	+
Nie użytki	35	0,3
Tereny różne	1	+
Powierzchnia ewidencyjna	10797	100,0
Powierzchnia wyrównawcza	1	-
Powierzchnia geodezyjna	10798	100,0

2 STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Rada Gminy Sabnie uchwaliła dnia 28.12.1999 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XII/64/99), w którym opisano uwarunkowania oraz określono zasady dalszego rozwoju gminy. Zmiany studium uwarunkowań zostały opracowane i uchwalone przez Radę Gminy w roku 2009 (uchwała nr XXV/126/09 z dnia 22.09.2009 r.) i w roku 2012 (uchwała nr XXVIII/159/2012 z dnia 28.12.2012 r.). Wynikało to z konieczności wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań na potrzeby planowanych na terenie gminy przedsięwzięć, głównie wyznaczenia nowych terenów do powierzchniowej eksploatacji kruszywa.

Gmina posiada następujące obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- obejmujący teren zbiornika retencyjnego „Niewiadoma” i teren zbiornika wstępnego „Kupientyn”, uchwalony w roku 2001 (Uchwała Rady Gminy Nr XXV/115/2001 z dnia

13.08.2001 r.), tereny o powierzchni 73 ha;

- obejmujący teren eksploatacji kopalin w miejscowości Suchodół Włociański, uchwalony w 2013 r. (Uchwała Rady Gminy Nr XXXVI/198/2013 z dnia 21.08.2013 r.), tereny o powierzchni 7 ha;

W roku 2010 przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w otoczeniu zbiornika „Niewiadoma” na gruntach wsi: Niewiadoma, Kupientyn, Kupientyn-Kolonia i Nieciecz Włociańska (Uchwała Rady Gminy Nr XXXV/177/10 z dnia 10.11.2010 r.).

Ww. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zasięgu którego znajduje się część obszaru objętego zmianą Studium (w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Nieciecz Włociańska i Niewiadoma), został zatwierdzony uchwałą Nr XIX/86/2016 Rady Gminy Sabnie z dnia 3 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powiązanego ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włociańska i Niewiadoma.

3 STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1 Charakterystyka środowiska abiotycznego

Położenie geograficzne

Pod względem fizycznogeograficznym (wg J. Kondrackiego, 1998) gmina Sabnie leży w całości w centralnej części mezoregionu Wysoczyzna Siedlecka. Granica z Podlaskim Przełomem Bugu - najbliższym sąsiednim mezoregionem znajduje się na wschód od gminy Sabnie: w gminach Sterdyń i Jabłonna Lacka.

Ukształtowanie powierzchni, geomorfologia

Pod względem morfologicznym gmina położona jest na wysoczyźnie morenowej, której powierzchnia wznosi się na wysokość 120-179 m n.p.m. Powierzchnia jest wyraźnie pofalowana, o przeważających spadkach 2-5%, nachylona generalnie w kierunku północnym. Najważniejsze wzniesienia występują w zachodniej i południowej części gminy (ponad 173m n.p.m. w okolicach wsi Kostki-Pieńki). Najniżej położony punkt znajduje się w dolinie Cetyni na granicy z gminą Sterdyń - ok. 117 m n.p.m.

Powierzchnie gminy rozcinają współczesne doliny cieków, z których najwyraźniejsza jest dolina Cetyni - lewego dopływu Bugu, płynącej z południa na północ przez centralny obszar gminy. Inne ciekі są jej dopływami. Dolina Cetyni jest wyraźna, zagłębiona od 5 do 15 m poniżej otaczającego terenu.

Budowa geologiczna

W warstwie przypowierzchniowej gruntów dominują utwory gliniaste i piaszczysto - gliniaste. Lokalnie występują:

- pokłady torfu w dnach dolin i obniżeniach,
- piaski eolityczne na nielicznych wydmach.

Generalnie budowa geologiczna gminy nie wyróżnia się specjalnymi, szczególnie cechami. Warunki dla posadowienia standardowych budowli są dobre. Ograniczenia wynikają głównie z niekorzystnych warunków wodnych. Przeważającą część obszaru gminy zajmuje wysoczyzna morenowa, gliniasta ze stadiału maksymalnego i mazowiecko-podlaskiego zlodowacenia środkowopolskiego. Osady gliniaste obu stadiów przedzielają osady rzeczne interstadiu pilickiego i zastoiskowe stadiału mazowiecko-podlaskiego. Kulminacje terenu tworzą w gminie Sabnie zdenudowane formy czołowo morenowe. Wzgórza czołowo morenowe występują głównie w środkowo-zachodniej części gminy. Ciągłą się głównym pasem równoleżnikowym od wsi Suchodół Szlachecki. Mniejsze formy występują w części południowej.

Warunki klimatyczne

Według regionalizacji klimatycznej Polski R. Gumińskiego gmina Sabnie znajduje się na skraju klimatycznej Dzielnicy podlaskiej, w strefie przejściowej z dzielnicą środkową. Charakterystyka warunków klimatycznych jest następująca: liczba dni mroźnych wynosi od 50 do 60, dni z przymrozkami od 110 do 138, czas trwania pokrywy śnieżnej od 90 do 110 dni. Okres wegetacyjny trwa 200-210 dni. Lokalne odkształcenia warunków klimatycznych (w porównaniu z danymi ze stacji IMiGW) wiąże się głównie z rzeźbą i pokryciem powierzchni terenu. Większe obszary dolin i obniżen stanowią obszary inwersyjne, predysponowane do zalegania chłodnego powietrza. Tereny położone po zawiętrznej stronie kompleksów leśnych, polany leśne, wschodnie zbocza dolin o kierunku N-S oraz tereny intensywnej zabudowy są obszarami zacisznymi.

3.2 Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Produkcja rolna jest jedną z głównych funkcji gminy Sabnie. Powierzchnia użytków rolnych w styczniu roku 2014 wynosiła 7953 ha, co stanowiło 74% ogółu powierzchni. Struktura użytków rolnych przedstawiała się następująco:

	ha	%
Użytki rolne razem	7953	100,0
- grunty orne	6229	78,3
- sady	80	1,0
- łąki	515	6,5
- pastwiska	832	10,5
- grunty rolne zabudowane	263	3,3
- grunty pod rowami	34	0,4

W strukturze dominują grunty orne. Bardzo niski odsetek użytków rolnych stanowią sady (zaledwie 1,0%). Relatywnie niski jest odsetek trwałych użytków zielonych. Łąki stanowią 6,5% a pastwiska 10,5% użytków rolnych (łącznie 17,0%). Wskaźnik udziału trwałych użytków zielonych jest wyraźnie wyższy w zachodniej części gminy we wsiach Pieńki Suchodolskie, Kostki-Pieńki, Klepki i Kupientyn-Kolonia.

Stosunkowo mała jest lesistość gminy. Powierzchnia lasów wynosi 2470 ha, co stanowi 22,8% ogólnej powierzchni. Wskaźnik lesistości w gminie jest zbliżony do analogicznego wskaźnika dla powiatu sokołowskiego.

Jakość gruntów

Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej według IUNG w Puławach wynosi dla gminy 70,3 pkt. Jest to wskaźnik stosunkowo wysoki. Strukturę gruntów ornych (wg

kompleksów przydatności rolniczej IUNG) przedstawiono w tab. 2.

Tabela 2. Kompleksy przydatności rolniczej gruntów rolnych

Kompleksy	gmina ha	%
razem	6809	100,0
w tym: pszenney bardzo dobry, pszenney dobry	291 1604	4,3 23,6
żytni bardzo dobry	2024	29,7
żytni dobry	712	10,5
żytni słaby	894	13,1
żytni bardzo słaby	609	8,99
zbożowo pastewny mocny	194	2,8
zbożowo pastewny słaby	474	7,0

Źródło: warunki przyrodnicze produkcji rolnej – woj. siedleckie. IUNG Puławy, 1982.

Z powyższego zestawienia wynika, że w gminie Sabnie przeważają grunty orne wysokiej jakości kompleksów żytniego bardzo dobrego i pszennego dobrego. Przydatność rolnicza trwałych użytków zielonych jest w gminie również wysoka. Udział kompleksu średniego wynosi 80%, a słabego 20%. Gleby w gminie charakteryzują się niską zawartością głównych składników pokarmowych, zwłaszcza fosforu oraz dużymi potrzebami wapnowania. Jakość gruntów według klas bonitacyjnych przedstawia się następująco:

Tabela 3. Jakość gruntów według klas bonitacyjnych

Klasy bonitacyjne	grunty orne ha	grunty orne %	użytki zielone ha	użytki zielone %
II	20	0,3	2	0,2
IIIa i IIIb	2099	30,9	158	14,1
IVa i IVb	2950	43,4	434	38,9
V	912	13,4	415	37,1
VI	782	11,5	75	6,7
VIz	36	0,5	34	3,0

Źródło: j.w.

W gminie przeważają gleby wysokiej i średniej jakości. Grunty orne klas II, IIIa, IIIb, IVa i IVb stanowią 74,6%. Klasy V i VI zajmują 24,9% ich ogólnej powierzchni. Większe powierzchnie najsłabszych gleb (kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego) występują w zachodniej części gminy (wsie: Suchodół Włociański, Pieńki Suchodolskie, Jadwisin i w znaczącej części Kupientyn). Na pozostałym obszarze gminy przeważają grunty kompleksów żytniego bardzo dobrego i pszennego dobrego, a we wsi Kurowice również pszennego bardzo dobrego.

Struktura obszarowa gospodarstw

Gmina posiada dosyć korzystną strukturę obszarową indywidualnych gospodarstw rolnych, chociaż nadal jest dużo gospodarstw małych. W roku 2010 struktura ta, pod względem liczby i arealu gospodarstw przedstawiała się następująco (dane wg. GUS Powszechny Spis Rolny 2010):

Grupa obszarowa (ha)	N	%
- ogółem	786	100
- do 1	60	7,6
- 1-5	316	40,3
- 5-10	201	25,6
- 10-15	104	13,2
- 15-50	105	13,3

Struktura zasiewów

W strukturze zasiewów dominują zboża i ziemniaki. Zboża tzw. intensywne (pszenica, jęczmień, pszenżyto) zajmowały średnio około 30% zasiewów. Areal upraw ziemniaków wynosił około 12-15% ogólnej powierzchni zasiewów i zmniejszał się. Wzrasta powierzchnia kukurydzy i innych gatunków roślin opasowych.

Poziom produkcji roślinnej i zwierzęcej

Plony zbóż w poszczególnych latach były zróżnicowane i wynikało to głównie z warunków atmosferycznych. Średni plon wynosił ok. 30 q, a ziemniaków ok. 160 q. Wg Powszechnego Spisu Rolnego, w roku 2010 pogłowie zwierząt gospodarskich w gminie Sabnie wynosiło:

- bydło razem - 2948 szt.,
- bydło krowy - 1327 szt.,
- trzoda chlewna razem - 8286 szt.,
- lochy 387 - szt.,
- konie 42 - szt.,
- drób ogółem - 29928 szt.,
- drób kurzy - 26893 szt.,

Liczba gospodarstw, w których hodowano poszczególne gatunki zwierząt, wynosiła:

- bydło razem - 245,
- bydło krowy - 191,
- trzoda chlewna razem - 184,
- lochy - 138,
- konie - 14,
- drób ogółem - 244,
- drób kurzy - 235.

Gmina posiada korzystną sytuację pod względem zaopatrzenia gospodarstw w wodę. Niemal 100% gospodarstw rolnych (łącznie z działkami) korzysta z wodociągu sieciowego. Z prądu elektrycznego o napięciu 380V korzysta ok. 90% gospodarstw. Brak jest gazu sieciowego ale z gazu z butli korzystało ok. 90% gospodarstw. Ze względu na brak sieci kanalizacyjnej część gospodarstw korzysta z przydomowych oczyszczalni ścieków. Jednak większość gospodarstw gromadzi ścieki w szambach bez ich wywozu.

3.3 Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Powierzchnia lasów w gminie Sabnie wynosi 2241 ha, co stanowi 20,8% ogólnej powierzchni gminy. Lasy i grunty leśne należące do Skarbu Państwa zajmują tylko niewielką część lasów i występują głównie w uroczysku Kurowice. W lasach gminy Sabnie występuje kilkanaście typów siedliskowych. Największą powierzchnię zajmują bory świeże i bory mieszane świeże, w których podstawowym gatunkiem lasotwórczym jest sosna. Dużo mniejsze udziały w powierzchni leśnej mają bory wilgotne. Mniejszy jest udział borów mieszanych wilgotnych. Lokalnie i na małych powierzchniach występują bory suche oraz bory bagienne.

Lasy liściaste zajmują znacznie mniejsze powierzchnie. Dominują pod względem powierzchni lasy mieszane świeże, lasy świeże i lasy wilgotne. Z lasów wilgotnych i bagiennych najczęściej występują olsy. Są one rozmieszczone w niewielkich płatach w dolinie Cetyni i innych cieków oraz w lokalnych obniżeniach terenu na obszarze całej gminy. W śladowych ilościach występuje ols jesionowy.

Struktura drzewostanów pod względem gatunków panujących wygląda następująco: największą powierzchnię zajmują drzewostany sosnowe, znacznie mniejszą drzewostany dębowe i olszowe. Największe powierzchnie drzewostanów dębowych występują na gruntach Lasów Państwowych w uroczysku Kurowice. Dużo niższy jest udział drzewostanów brzoźowych, natomiast w bardzo małych ilościach występują drzewostany osikowe, grabowe, akacjowe, topolowe i wierzbowe.

Struktura wiekowa lasów jest niekorzystna. Duży udział mają lasy w II klasie wieku, t.j. w wieku 21-40 lat oraz drzewostany najmłodsze (do 20 lat). Lasy nieco starsze, w wieku 41-60 lat zajmują kilkanaście procent powierzchni wszystkich drzewostanów, a lasy w średnim wieku (61-80 lat) kilka procent. Drzewostany najstarsze, powyżej 80 lat występują lokalnie i na małych powierzchniach.

Pod względem struktury własnościowej na terenie gminy występują lasy należące do Skarbu Państwa administrowane przez Nadleśnictwo Sokołów, leśnictwa Kurowice i Przeździatka. Znaczna część lasów stanowi własność prywatną.

Pod względem struktury przestrzennej, największe kompleksy leśne występują na granicy gminy. Największy kompleks położony jest we wschodniej części gminy, na granicy z gminami Jabłonna Lacka i Sterdyń. W granicach gminy Sabnie znajduje się około połowy powierzchni tego kompleksu (zachodnia część). Znaczna część zajmują tu lasy państwowe wchodzące w skład uroczyska Kurowice (oddziały od 148 do 161).

Drugi duży kompleks leśny (głównie lasów państwowych) położony jest przy południowo-zachodniej granicy gminy. W granice gminy Sabnie wchodzi tylko niewielki fragment lasów prywatnych o powierzchni około 160 ha. Trzeci, znacznie mniejszy od poprzednich kompleks leśny położony jest na granicy północno-zachodniej. Cały kompleks zajmuje powierzchnię około 500 ha, z tego około 370 ha znajduje się na terenie gminy Sabnie, pozostała część na terenie gminy Sterdyń. W kompleksie tym znajdują się 3 oddziały lasów państwowych (nr 162-164 - uroczysko Wymysły). Pozostałą część stanowią lasy prywatne.

Oprócz ww. kompleksów leśnych, na terenie gminy - szczególnie w jej południowej i południowo-zachodniej części - występuje duża liczba niewielkich kompleksów i zadrzewień. Występuje tu kilka oddziałów lasów państwowych o niewielkich powierzchniach. Pozostałe stanowią własność prywatną.

Oddziały leśne oznaczone numerami 151, 152 i 153 położone w uroczysku Kurowice są lasami wodochronnymi. Pozostałe należą do lasów gospodarczych.

3.4 Wielkość i jakość zasobów wodnych

Hydrogeologia

W gminie występują dwie strefy występowania wód gruntowych pierwszego poziomu:

- Strefa I, obejmująca obszar dolin, obniżeń oraz fragmenty równiny położone w bezpośrednim sąsiedztwie dolin, gdzie zwierciadło wód gruntowych występuje płycej, niż 1,0 m ppt i tworzy ciągły, swobodny poziom uzależniony od stanu wody w rzekach.
- Strefa II, obejmuje obszar wysoczyzny. Zwierciadło wód układa się tu na zróżnicowanych głębokościach i nie tworzy ciągłego poziomu. Często występują tu wody przypowierzchniowe - wierzchówki, utrzymujące się w płytkich piaskach na glinie zwałowej.

Główny poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych na głębokości 20 - 50 m ppt. Przeciętna ich wydajność wynosi od 10 do 30 m /godz.

Wody powierzchniowe

Obszar gminy Sabnie leży w dorzeczu Bugu. Zasadnicza część gminy należy do zlewni rzeki Cetyni. Jedynie skrajne zachodnie fragmenty gminy należą do zlewni Buczynki. Inne ciek, stanowiące przeważnie dopływy Cetyni, mają charakter wybitnie lokalny. Sieć drobnych cieków jest liczna, uzupełniona siecią kanałów melioracyjnych.

3.5 Ogólna charakterystyka przyrodnicza gminy

Do zbiorowisk leśnych zajmujących największe powierzchnie na terenie gminy Sabnie należą sosnowe bory mieszane (*Quercus robur*-*Pinetum*) oraz bory wilgotne (*Molinio*-*Pinetum*). W zbiorowiskach tych głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, a w domieszce występują: dąb, brzoza, grab, lipa i inne gatunki. Zbiorowiska te dominują pod względem powierzchni w dużych kompleksach leśnych położonych na terenie gminy. W śródleśnych bagnach, na niewielkich powierzchniach, występuje bór bagienny *Vaccinio uliginosi*-*Pinetum*, a nielicznie na niektórych pagórach morenowych spotykany jest bór suchy *Cladonio*-*Pinetum* z sucholubnymi porostami.

Zespół *Tilio-Carpinetum* - wielogatunkowy las lipowo-dębowo-grabowy tworzący typowy grąd występuje lokalnie w niektórych kompleksach leśnych, m.in. w uroczysku Kurowice. Są to zazwyczaj drzewostany młode, w wieku do 40-60 lat.

Znacznie mniejsze powierzchnie zajmują olsy porzeczkowe *Ribis nigri*-*Alnetum*. Zbiorowisko to występuje najczęściej na terenach zastoiskowych ze stagnującą wodą. Formy przesuszone i zubożałe występują na terenach o obniżonym poziomie wód gruntowych. Występują one w niewielkich płatach na całym obszarze gminy w sąsiedztwie cieków wodnych, np. w dolinie Cetyni oraz małych zbiorników i bagienek. Bardzo nielicznie na śródleśnych bagnach występuje zespół *Sphagno*-*Alnetum* - ols torfowcowy, z udziałem mchów torfowców, najczęściej *Sphagnum squarrosum*.

W dolinkach cieków wodnych, szczególnie w dolinie Cetyni i na obrzeżach bagienek występują wierzbowe zbiorowiska zaroślowe *Salicetum pentandro-cinerea* z wierzbą szarą i pięciopęcikową. W domieszce mogą występować także inne gatunki wierzb.

W otwartych dolinach cieków dominują zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe. Do najczęściej występujących należą: *Arrhenatheretum medioeuropaeum*, *Holcus lanatus* i *Lolium*-*Cynosuretum*. Na piaszczystych wyniesieniach występuje zespół z *Nardus stricta*. Lokalnie występują mniej rozpowszechnione i zajmujące mniejsze powierzchnie inne zbiorowiska trawiaste.

Ze względu na brak większych rzek i zbiorników wodnych, zbiorowiska wodne i szuwarowe występują na niewielkich powierzchniach. W dolinie Cetyni spotykane są na niewielkich powierzchniach szuwały trzcinowe *Phragmitetum australis*, szuwar pałki wąskolistnej *Typhetum angustifoliae* i pałki szerokolistnej *Typhetum latifoliae*. Z innych zbiorowisk spotykane są: *Scirpetum lacustris*, *Acoretum calami*, *Oenanthe-Rorippetum*, *Equisetum fluviatilis*, *Hippuridetum vulgaris*, *Iridetum pseudacori* i inne. Niektóre z tych zbiorowisk występują także w mniejszych ciekach, rowach melioracyjnych i na obrzeżach nielicznych zbiorników wodnych.

Lokalnie i na niewielkich powierzchniach występują szuwały wielkoturzcowe, torfotwórcze, np. *Caricetum rostrate*, *Caricetum elatae*, *Caricetum acutiformis*, *Caricetum gracilis* i inne. W sąsiedztwie turzycowisk często występują zbiorowiska sitów.

Licznie rozmieszczone są na obszarze gminy antropogeniczne, nitrofilne zbiorowiska pól uprawnych i jednorocznych roślin terenów ruderalnych. W uprawach zbożowych szeroko rozpowszechnione są zespoły: *Vicietum tetraspermae*, *Scleranthus annuus* i *Echinochloa-Setarietum*. Podobnie licznie występują zbiorowiska terenów zabudowy wiejskiej, przydroży i innych terenów intensywnie użytkowanych przez człowieka.

Największą powierzchnię zajmuje otwarty krajobraz rolniczy z takimi środowiskami jak pola uprawne, łąki i pastwiska. Fauna kręgowców tego środowiska nie jest liczna w gatunki, ale

charakterystyczna, gdyż niektóre z nich występują tylko w ww. siedliskach. Ze ssaków należy tu wymienić: zając, kreta, ryjówkę aksamitną, kilka gatunków gryzoni (mysz polna, normik zwyczajny), sarna. Najbardziej typowe dla pól i łąk gatunki ptaków to: skowronek polny, kuropatwa, pliszka żółta, pokląskwa, potrzuszcz i inne. Z rzadszych gatunków występują: błotniak łąkowy, srokoś, przepiórka. Najczęściej występującym płazem jest żaba trawna. Inne gatunki płazów zasiedlają głównie niewielkie i nieliczne śródpolne zbiorniki wodne. Gady w tym środowisku są bardzo nieliczne. Dotyczy to przede wszystkim jaszczurki zwinki która najchętniej zasiedla suche ugory w sąsiedztwie lasów lub zadrzewień.

Specyficznym środowiskiem krajobrazu rolniczego są osiedla wiejskie. Występuje tu charakterystyczna fauna ssaków (np. mysz domowa, szczur wędrowny, kuna domowa) oraz ptaków (bocian biały, wróbel domowy, szpak, kawka, jaskółki dymówka i oknówka), które w innych środowiskach nie występują, lub spotykane są nielicznie.

Znacznie bogatszym środowiskiem są lasy występujące na terenie gminy w trzech większych kompleksach oraz dużej liczbie małych płatów i zadrzewień. Fauna tego środowiska jest najbogatsza w gatunki i dotyczy to wszystkich grup kręgowców z wyjątkiem zwierząt wodnych lub ziemnowodnych. Najliczniejsze są ptaki, znacznie mniej liczne są ssaki oraz gady i płazy. Te ostatnie zasiedlają głównie zbiorniki wodne i cieki przepływające przez tereny leśne, ale niektóre gatunki spotykane są w lasach także poza wodami, szczególnie w okresie poza rozrodczym. Fauna obszarów leśnych gminy Sabnie nie wyróżnia się niczym szczególnym na tle innych gmin wschodniej części woj. mazowieckiego.

Najlepiej poznany jest skład gatunkowy ssaków łownych. W obwodach łowieckich wchodzących w całości lub częściowo w granice gminy występują takie gatunki łowne jak: dzik, sarna, lis, zając, borsuk, kuna leśna.

W trakcie prac terenowych stwierdzono na terenie gminy następujące gatunki ssaków: lis, kuna leśna, kret, ryjówka aksamitna i wiewiórka. Prawdopodobnie występują także: jeź wschodni, kuna domowa, łasica, gronostaj, nornica ruda, karczownik ziemnowodny, mysz zaroślowa, mysz domowa i szczur wędrowny.

Największe ostoje ssaków leśnych występują we wschodniej części gminy (kompleks leśny uroczyska Kurowice położony pomiędzy Dzierzbami a Tchórznicą) oraz w części południowo-zachodniej (pomiędzy Kupientynem a Kostkami). W tych kompleksach leśnych są warunki do występowania dużych ssaków, takich jak dzik, sarna czy łось.

Na obszarze gminy stwierdzono w roku 1992 85 gatunków ptaków lęgowych oraz prawdopodobnie lęgowych. Z rzadziej występujących gatunków stwierdzono wówczas następujące: błotniak popielaty, bocian czarny, jastrząb, srokoś, perkozek, trzcinia, rycyk.

Można przypuszczać, że na terenie gminy Sabnie występuje większość gatunków płazów i gadów zasiedlających niżowy obszar Polski, chociaż w trakcie prac terenowych stwierdzono tylko kumaki nizinne, żaby wodne oraz żabę moczarową i trawną, ropuchę szarą oraz rzekotkę drzewną. Teren ten prawdopodobnie zasiedlają także takie gatunki jak: traszka zwyczajna, grzebiuszka ziemna, ropucha zielona. Z gromady gadów wykryto tylko jaszczurkę zwinkę i jaszczurkę żyworodną. Z innych gatunków gadów może występować padalec zwyczajny, zaskroniec oraz być może żmija zygzakowata.

Ze względu na brak dużych rzek i większych zbiorników wód stojących ichtiofauna gminy Sabnie jest uboga i ograniczona do gatunków pospolitych, nie mających dużych wymagań środowiskowych. Większość gatunków występuje w Cetyni, której średni przepływ wody jest niewielki. W rzece tej występują takie gatunki ryb jak: szczupak, okoń, płoć, ukleja, ciernik, lin, słonecznica, kiełb. Zanieczyszczenie wody w tej rzece ogranicza występowanie ryb i innych zwierząt wodnych. Zestaw gatunków w mniejszych ciekach przepływających przez obszar gminy (w większości są to rowy melioracyjne) jest jeszcze uboższy ze względu na małe przepływy i małe głębokości wody. Zestaw gatunków w niewielkich zbiornikach wód stojących jest skrajnie ubogi.

3.6 Korytarze ekologiczne

Na terenie gminy Sabnie występuje tylko jeden korytarz ekologiczny o randze lokalnej. Jest to dolina Cetyni - rzeki stanowiącej dopływ Bugu, przepływającej przez obszar gminy Sabnie w kierunku północnym.

3.7 Istniejące i potencjalne zagrożenia środowiska

Na obszarze gminy Sabnie nie prowadzi się regularnych badań stanu czystości powietrza. Z analizy przeprowadzonej w ramach raportu WIOŚ można wnosić, że na terenie gminy ogólny stan czystości powietrza jest zadowalający. Nie notuje się bowiem przekroczeń wartości dopuszczalnych SO_2 i NO_2 oraz pyłu zawieszonego w niedalekim punkcie pomiarowym, zlokalizowanym w Sokołowie Podlaskim. Lokalne przekroczenia dopuszczalnych norm mogą występować jedynie w sąsiedztwie ponadlokalnych dróg oraz nielicznych zakładów produkcyjnych.

Płynąca przez gminę Sabnie rzeka Cetynia jest rzeką IV rzędu o długości 35,6 km i powierzchni zlewni 214 km². Głównymi źródłami jej zanieczyszczeń jest miejska oczyszczalnia ścieków w Sokołowie Podlaskim, odprowadzająca ścieki do rzeki Kościółek - dopływu Cetyni, nielegalne zrzuty ścieków z terenów zabudowanych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki oraz spływy z pól i łąk. Ostatnie badania czystości wody w Cetyni były prowadzone w punkcie pomiarowym Sabnie w roku 2009. Wyniki wskazują na ogólny słaby stan ekologiczny wód ze względu na wskaźnik biologiczny - fitobentos (oznaczony w tym przekroju po raz pierwszy) oraz wskaźniki fizyko-chemiczne: ogólny węgiel organiczny, azot Kjeldahla, azot azotanowy, azot ogólny, fosfor ogólny oraz wskaźnik z grupy specyficznych zanieczyszczeń syntetycznych i niesyntetycznych - selen.

O ogólnym stanie czystości wód podziemnych mogą pośrednio świadczyć wyniki z punktów obserwacyjnych Łysów i Sokołów Podlaski. Badaniami objęte są tu wody wgłębne czwartorzędowe, z warstwy wodonośnej o głębokości stropu 2,6 m ppt. Jakość wód jest tu zmienna: częściej kwalifikowana jako średniej jakości, rzadziej jako wysokiej.

Lokalnymi źródłami hałasu na terenie gminy są jedynie drogi ponadlokalne. Jedynym potencjalnym rodzajem nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, jakie mogą wystąpić na terenie gminy, są katastrofy drogowe przy przewozie materiałów niebezpiecznych.

4 STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1 Historia gminy Sabnie

Historyczne podziały administracyjne

Teren zwany Podlasiem, na którym położony jest obszar obecnej gminy Sabnie, należał w średniowieczu do Polski, następnie do Rusi i później do Litwy. W 1520 r. utworzono województwo podlaskie z siedzibą w Drohiczynie, w granicach którego znalazł się teren gminy Sabnie. W związku z nowym podziałem administracyjnym Litwy uchwałą sejmu w Lublinie w 1569 r. województwo podlaskie włączono do Korony. Przynależność administracyjna współczesnych terenów gminy Sabnie do województwa podlaskiego utrzymała się do czasu III rozbioru Polski. Teren gminy Sabnie należał wtedy do cyrkułu siedleckiego, a po klęsce Austrii w 1809 r. stał się częścią Księstwa Warszawskiego. Obszar gminy znalazł się w obrębie Królestwa Polskiego (1815 r.). Po upadku Powstania Listopadowego w 1831 r. wprowadzono nowy podział administracyjny wzorowany na podziale caratu, przemianowując województwa na

gubernie, obwody na powiaty a następnie na okręgi. Administracyjnie obszar ten przez cały XIX w. należał do województwa podlaskiego, potem do guberni podlaskiej, a od 1867 r. do guberni siedleckiej, którą zlikwidowano w 1911 r. włączając ją do guberni lubelskiej, a po uzyskaniu niepodległości w 1918 r. do województwa lubelskiego. W 1939 r. powiat sokołowski wraz z gminą Sabnie włączono do województwa warszawskiego. Stan ten przetrwał do 1975 r. kiedy to po reformie administracyjnej kraju, wprowadzonej dnia 1 stycznia 1999 r., gmina Sabnie weszła w skład powiatu sokołowskiego województwa mazowieckiego.

Układy komunikacyjne

Wczesnośredniowieczne osadnictwo na terenach należących do Podlasia miało specyficzny charakter. Od wieku IX aż po połowę wieku XI rozwijało się na tych ziemiach osadnictwo postępujące przede wszystkim wzdłuż ważnych szlaków lądowych, np. Warszawa-Stanisławów-Liw-Węgrów-Sokołów-Drohiczyn. W tym czasie terytorium to należało do Polski, a od 1041 do 1323 r. do Rusi. W XI wieku rozpoczęła się również kolonizacja ruska, idąca głównie wzdłuż szlaków wodnych, m.in. od południa wzdłuż Bugu.

W okresie, kiedy tereny te są we władaniu Litwy (1323-1569), rozwinęło się osadnictwo - zarówno polskie jak i ruskie. Powstało wówczas kilkadziesiąt parafii i kilka miast. Do najwcześniejszych erekcji parafialnych zalicza się Sokołów (1415), Kosów (1425) i szczególnie interesujące nas parafie z terenu obecnej gminy Sabnie - Nieciecz w 1457 roku oraz Zembrów w 1486 roku.

Pomimo panowania litewskiego na tereny te przybywała głównie drobna szlachta z Mazowsza zakładając wiele wsi drobnoszlacheckich, oraz ruska ludność chłopska. Podlasie było typową krainą graniczną, przejściową, gdzie przez długie lata stykały się wpływy Polski, Rusi, Jaćwieży, Litwy - stąd też osadnictwo miało charakter mieszany, choć już w połowie XV wieku w zachodniej i północnej części Podlasia dominowało zwarte osadnictwo polskie. Stanowiąc integralną część dzielnicę mazowieckiej, zostało Podlasie oderwane od Mazowsza politycznie, co mimo osadniczej jedności z resztą Mazowsza wpłynęło na jego późniejszą odrębność terytorialną.

Sieć dróg w owym czasie można podzielić na dwie kategorie: gościńce i drogi lokalne. Drogi lokalne służyły komunikacji w obrębie miejscowości i stanowiły połączenie z najbliższymi miejscowościami. Na gościńcach, czyli drogach publicznych, odbywał się ruch o szerszym zasięgu. Łączyły one między sobą ośrodki handlu i administracji, a więc miasta będące również miejscami targów i jarmarków, ośrodkami większych dóbr, stolicami województw, ziem, powiatów, siedzibami biskupstw i archidiakonatów.

Przebieg dróg wszelkiego rodzaju charakteryzuje długotrwała niezmiennność, ze względu na fakt, iż sieć osadnicza zmieniała się bardzo powoli. W rezultacie można przyjąć, że stan dróg z XVI w. w ogromnej mierze odpowiada stanowi z XVIII czy XIX stulecia. Pewne zmiany wprowadzone zostały w sieci dróg publicznych w związku z rozwojem poczty w XVIII i XIX wieku. Wyodrębniono wtedy osobną kategorię dróg pocztowych.

Wprawdzie przez obszar obecnej gminy Sabnie nie przebiegał w przeszłości trakt o znaczeniu międzynarodowym, to jednak tereny te rozpościerały się zaledwie o kilka kilometrów od trasy jednego z największych średniowiecznych szlaków handlowych łączącego Polskę z Litwą i przebiegającego przez takie miejscowości jak: Warszawa - Stanisławów - Węgrów - Sokołów - Bałki - Kamiankę - Skrzyszew - Drohiczyn i dalej na wschód.

Do ważnych w przeszłości dróg przebiegających przez teren gminy należała droga z Sokołowa do Jabłonny, do której odchodził w Nieciecz trakt wiodący na północ przez Niewiadomą, Grodzisk, Sabnie i dalej do Kosowa lub Sterdyni. Duże znaczenie miała też droga z Węgrowa przez Jartypory, Ząbków, Suchodół, Sabnie, Toczyński i dalej na północ lub południe. Trakt ten w okresie późniejszym zmienił swój przebieg i w XIX wieku był bardziej uczęszczany na odcinku Węgrów - Suchodół, przez takie miejscowości jak: Miedzna, Orzeszówka, Kostki, Suchodół.

Z ważnych osiemnastowiecznych dróg wiodących przez teren gminy należy wymienić szlak z Sokołowa do Sterdyni, który zyskał na znaczeniu w XIX wieku. Przebiegał on przez takie

miejsowości jak: Kupientyn, Suchodół i nie jak dzisiaj przez Sabnie i Kurowice, lecz z Suchodołu przez Hołowienki, Zembrów i do Sterdyni.

Architektura i budownictwo

Obiekty sakralne

Najstarszą parafią na terenie gminy Sabnie, a także zaliczaną do najstarszych w tej części Podlasia, jest parafia w Niecieczy Włociańskiej. Pierwszy kościół wzniesiono w 1457 roku. Kolejny drewniany kościół zbudowano w 1713 roku. Obecny kościół wzniesiono w latach 1950-1953 w miejscu spalonego w 1949 roku. Obok kościoła zachowała się murowana plebania z lat 20-tych XX wieku.

Parafia w Zembrowie została erygowana w 1486 roku. Pierwotny kościół wzniesiono w 1525 roku. W roku 1773 wybudowany został w tym samym miejscu kościół drewniany. Obecny kościół murowany powstał w latach 1902-1905. Na południowy wschód od kościoła, po drugiej stronie drogi Sokołów - Sterdyn zlokalizowana jest kaplica grobowa wybudowana w 1851 roku i przebudowana w roku 1884.

Do nielicznie już zachowanych kościołów drewnianych tej części Podlasia, należy świątynia w Grodzisku. Pierwotny kościół wzmiankowany był w XVI wieku. Obecny kościół wzniesiono w 1778 roku (jako cerkiew unicka), restaurowany w 1852 roku i 1950. W latach 1875-1919 pełnił funkcję cerkwi prawosławnej. Od strony południowej kościoła usytuowana jest drewniana plebania wybudowana na przełomie XIX/XX wieku.

Obiekty świeckie

Wśród świeckich obiektów zainteresowania konserwatorskiego na terenie gminy Sabnie zdecydowanie przeważają obiekty drewniane. Obiekty murowane stanowią pojedyncze przykłady. Spośród nich wyróżnia się dom nr 17 w Zembrowie i domy nr 78, 80 w Kurowicach. Przeważająca większość budynków zainteresowania konserwatorskiego datowana jest na lata 20-te i 30-te XX stulecia. Tych najstarszych pochodzących z 2 połowy XIX wieku zachowało się niewiele.

Założenia rezydencjonalne i folwarczne

W przeszłości na terenie obecnej gminy Sabnie znajdowało się więcej założeń rezydencjonalnych i folwarcznych niż dzisiaj. Nie zachowały się założenia w takich miejscowościach jak: Sabnie, Suchodół, Zembrów, Hilarów. Do zachowanych należą założenia w: Grodzisku, Kupientynie, Kurowicach, Wymysłach i pojedynczy dwór w Stasinie. Najbardziej interesującym pod względem wartości historycznych założeniem dworskim na terenie gminy Sabnie jest zespół w Kupientynie. Istnieje w tym miejscu założenie rezydencjonalne od okresu średniowiecznego.

Obecnie w miejscu omawianego założenia zachowały się budynki dziewiętnastowieczne. Zespół jest położony poza wsią między drogami, jedną przechodzącą przez wieś, drugą prowadzącą z Kupientyna do wsi Wyrąb. Założenie ma kształt zbliżony do pięcioboku. Część południowo-zachodnią zajmuje park, północno-wschodnią folwark. Na głównej północno-południowej osi kompozycyjnej stoi dwór. Przed dworem ślady owalnego podjazdu oraz zanikający między dwoma niewielkimi stawami dawny podjazd dworu. Folwark pozbawiony jest drzewostanu, układ drogi przypadkowy, obecne budynki nie tworzą zwartej kompozycji. Obiektami zabytkowymi są: pralnia, obora, spichlerz i wieża ciśnień. Towarzyszy im nowa obora, wiata i budynek gospodarczy. Dwór, pralnia, obora i spichlerz są budynkami murowanymi wybudowanymi w drugiej połowie XIX wieku. Do zupełnie nie spotykanych budowli w ówczesnym czasie należy wieża ciśnień. Wybudowano ją około 1911 roku. Jest to konstrukcja murowana ze zbiornikami metalowymi, na planie koła bez wewnętrznych podziałów. Park otaczający dwór zachował się w stanie szczątkowym.

Zespół dworski w Grodzisku założony pod koniec XIX wieku, położony jest na południe od wsi przy drodze Grodzisk - Bujały. Zespół kształtem zbliżony do prostokąta. Przedłużenie drogi od strony wsi w kierunku południowym stanowi obecnie główny wjazd do zespołu.

Zachodnią jego część zajmuje park z sadami, wschodnią zespół folwarczny. Główna zieleń parkowa skupia się na południe od dworu, który znajduje się w środku założenia. Dwór drewniany został zbudowany na początku XX wieku. Przed dworem obszerny podjazd, przy którym stoją: drewniany budynek gospodarczy, murowana lodownia i figura Matki Boskiej. Dwór zwrócony frontem ku części folwarcznej, do której biegła aleja dojazdowa. W środku folwarku stoi murowany spichlerz.

Najobszerniejszym i mocno rozbudowanym założeniem rezydencjonalnym na terenie gminy Sabnie jest zespół dworski w Kurowicach. Dwór murowany zbudowany został w 1840 roku, przebudowany na biura PGR w latach sześćdziesiątych. Na południe od dworu zlokalizowana jest murowana oficyna wybudowana około 1867 roku. Przy dawnym wjeździe do parku jego północnej stronie znajduje się murowana stróżówka wzniesiona pod koniec XIX wieku. Spośród obiektów gospodarczych takich jak: obora, chlewnie, spichlerz, stodoła z wozownią - ten ostatni wyróżnia się interesującą architekturą. Otaczający dwór park podzielony jest na dwie części - zachodnią zupełnie zniszczoną oraz wschodnią prawie w całości zachowaną.

Cmentarze

Grodzisk - cmentarz parafialny rzymsko-katolicki założony w 1919 roku. Posiada kształt nieregularnego wielokąta zbliżonego do prostokąta. Ogródzenie cmentarza wymurowano z dużych łupanych kamieni polnych. Nieciecz Włociańska - cmentarz parafialny rzymsko-katolicki założony z dłuższym frontowym bokiem zwróconym do drogi. Pierwotna część cmentarza porasta starodrzew złożony z dębów i sosen.

Zembrów - cmentarz parafialny rzymsko-katolicki założony w 2 połowie XIX wieku, rozbudowany prawdopodobnie w 2 ćwierćwieczu XX wieku. Najstarsze pomniki nagrobne z 2 połowy XIX wieku i początku XX wieku zachowały się w dobrym stanie. Na cmentarzu znajdują się groby żołnierzy poległych w 1920 roku. Stara część cmentarza jest zadrzewiona. W Zembrowie znajduje się inny cmentarz usytuowany naprzeciw kościoła założony w połowie XIX wieku. Na terenie cmentarza znajduje się kaplica rodowa Trębickich właścicieli dóbr Kurowice wzniesiona w 1884 roku nad kryptą grobową z roku 1851. W południowym narożniku cmentarza jest część rodowa Mniszek-Tchórznickich, w której znajdują się pomniki nagrobne z XIX i początku XX wieku, m.in. płyta nagrobna znanej powieściopisarki Heleny Mniszek-Tchórznickiej.

4.2 Wykaz obiektów podlegających ochronie i opiece

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

GRODZISK

1. Kościół parafialny pw. św. Trójcy wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m - cerkiew drewniana z 1778r., restaurowana w 1852r., wyremontowana w 1950 r. - wpis do rejestru zabytków A-131/615 decyzja z dn. 04.04.1962 r.

Kościół obecnie jest w bardzo dobrym stanie, jest użytkowany, otoczony zielenią, w odpowiedniej odległości znajdują się budynki mieszkalne o formie nie kontrastującej zbyt zabytkowym kościołem.

Obok kościoła droga powiatowa o niewielkim natężeniu ruchu, kościół wraz z zabytkową dzwonnica są dobrze widoczne z drogi.

2. Dwór drewniany z początku XX w. i park dworski - wpis do rejestru zabytków A-385 decyzja z dn. 19.05.1986 r.

Dwór jest w dobrym stanie, jest obecnie użytkowany w celach mieszkalno-rekreacyjnych. Drzewostan parkowy jest w dobrym stanie, jednak założenie parkowe wraz z sąsiadującym od

południa układem obwałowań o dużych wartościach kulturowych jest częściowo nieczytelne. Od zachodu zespół przylega do doliny rzeki Cetyni.

Ogrodzenie z siatki jest częściowo zniszczone, brak bramy wjazdowej od strony drogi powiatowej otaczającej zespół. Od strony północnej sąsiaduje z zespołem dworsko-parkowym zabudowa mieszkaniowa o skali i formie nie kontrastującej zbytnio z zabytkowym zespołem.

KUPIENTYN

1. Dwór murowany, wzniesiony w 2 połowie XIX w. - wpis do rejestru zabytków A-338 decyzja z dn. 30.12.1983 r.
Dwór jest w bardzo złym stanie, nie jest użytkowany i popada w ruinę.
2. Park w zespole dworskim powstały w połowie XIX w. - wpis do rejestru zabytków A- 798 decyzja z dn. 15.05.2008 r.
Drzewostan parkowy jest w dobrym stanie, jednak założenie parkowe jest nieczytelne. Brak ogrodzenia. Od strony wschodniej do zespołu pałacowo-parkowego przylega zabytkowy zespół zabudowań gospodarczych i produkcyjnych , także nieużytkowany i popadający w ruinę. Od strony północnej z zespołem dworsko-parkowym sąsiaduje zabudowa mieszkaniowa o skali i formie odpowiedniej do sąsiedztwa zabytkowego zespołu.
Zespół położony jest z daleka od ruchliwych dróg, w otoczeniu doliny rzecznej, gruntów rolnych i zadrzewień. Dojazd do zespołu jest nieoznakowany.
3. Stanowisko archeologiczne obejmujące północną część miejscowości od strony doliny rzeki Cetyni - **AZP 52-78/4/1**, wpis do rejestru zabytków A-217/890 dec. z dnia 30 XI 1970 r.
Obszarem stanowiska objęte są:
 - osada - wczesne średniowiecze (X-XII w.),
 - osada - późne średniowiecze.
4. Stanowisko archeologiczne obejmujące północną część miejscowości od strony doliny rzeki Cetyni - **AZP 52-78/5/2**, wpis do rejestru zabytków A-215/888 dec. z dnia 30 XI 1970 r.
Obszarem stanowiska objęta jest:
 - Osada - wczesne średniowiecze i późne średniowiecze (X-XII w.).

NIEWIADOMA

1. Stanowisko archeologiczne w rejonie częściowo zachowanych wałów przy granicy z miejscowością Grodzisk - **AZP 51-78/1/1**, wpis do rejestru zabytków A-48/241/60, decyzja z dnia 26 III 1960 r. Obszarem stanowiska objęte są:
 - obozowisko - schyłkowy paleolit,
 - osada - epoka brązu /wczesna epoka brązu,
 - osada - wczesne średniowiecze(poł. VI-VII w.),
 - grodzisko - wczesne średniowiecze (IX-XIII w.).
2. Stanowisko archeologiczne w rejonie częściowo zachowanych wałów przy granicy z miejscowością Grodzisk - **AZP 51-78/3/4**, wpis do rejestru zabytków A-214/887/70, decyzja z dnia 30 XI 1970 r. Obszarem stanowiska objęte są:
 - punkt osadniczy - neolit,
 - punkt osadniczy - epoka brązu / wczesna epoka żelaza,
 - osada - wczesne średniowiecze (2 poł. VI-VII w.),
 - osada - wczesne średniowiecze.
3. Stanowisko archeologiczne w rejonie częściowo zachowanych wałów przy granicy z miejscowością Grodzisk - **AZP 51-78/4/5**, wpis do rejestru zabytków A-242/1033/70

decyzja z dnia 30 XI 1970 r. Obszarem stanowiska objęte są:

- osada - wczesne średniowiecze (VIII-IX w.),
 - osada - wczesne średniowiecze (X-XII w.).
4. Stanowisko archeologiczne w rejonie częściowo zachowanych wałów przy granicy z miejscowością Grodzisk - **AZP 52-79/13/3**, wpis do rejestru zabytków A-194/826/70 z dnia 17 IV 1970 r. Obszarem stanowiska objęte jest:
- cmentarzysko szkieletowe w obstawach kamiennych - wczesne średniowiecze.

KUROWICE

1. Dwór murowany wzniesiony w 1840 r., rozbudowany i przebudowany w 1967 r.; spichlerz murowany z 1840 r., budynki gospodarcze wybudowane w połowie XIX w. wraz z parkiem krajobrazowym założonym w połowie XIX w. - wpis do rejestru zabytków A-339 z dn. 30 XII 1983 r.

Dwór jest w złym stanie, obecnie nie jest użytkowany. Założenie parkowe jest ogrodzone siatką, drzewostan jest w dobrym stanie jednak założenia parkowe są częściowo nieczytelne.

2. Zespół dworski - wpis do rejestru zabytków A-437 decyzja z dn. 09 IX 1994 r.:

- oficyna murowana z 2 połowy XIX w.,
- stodoła murowana z wozownią murowana z połowy XIX w.,
- stróżówka murowana z końca XIX w.,
- chlewnia murowana z 2 połowy XIX w.,
- obora murowana I z 2 połowy XIX w.,
- obora murowana II z 2 połowy XIX w.,
- kapliczka murowana I z XIX w.,
- kapliczka murowana II z XIX w.

Zabudowania zespołu dworskiego są obecnie w złym lub średnim stanie, są nie użytkowane i ogrodzone siatką. Od zachodu zespół przylega do doliny rzeki Cetyni. Od strony wschodniej z zespołem sąsiadują: zabudowa mieszkaniowa w formie bloków o wysokości 2 lub 3 kondygnacji oraz stacja benzynowa położone przy ruchliwej drodze krajowej, o formach niekorzystnie kontrastujących z zabytkowym zespołem. Lokalizacja zespołu pałacowo-parkowego ma obecnie charakter zaplecza w stosunku do centrum wsi znajdującego się przy skrzyżowaniu położonym na wschód od stacji paliw.

3. Stanowisko archeologiczne w północnej części miejscowości, w pobliżu granicy z Kolonią Kurowice - **AZP 50-79/6/4**, wpis do rejestru zabytków A-245/1036/73, decyzja z dnia 25 VIII 1973 r. Obszarem stanowiska objęte są:
- osada - okres lateński,
 - osada - pradzieje,
 - osada - wczesne średniowiecze,
 - punkt osadniczy - wczesne średniowiecze,
 - osada - późne średniowiecze.

ZEMBRÓW

1. Cmentarz rodowy rodziny Trębickich z wydzieloną kwaterą Mniszek-Tchórznickich i Moniuszków, założony w 1851 r. - teren cmentarza w granicach ogrodzenia wraz z kaplicą cmentarną, poszczególnymi nagrobkami i drzewostanem - wpis do rejestru zabytków A-706 z dn. 07 VI 2006 r.

Cmentarz, kaplica, nagrobki i murek wokół cmentarza są w dobrym lub średnim stanie, są zadbane, cmentarz jest zadrzewiony.

2. Zespół kościoła p.w. Najświętszego Zbawiciela - wpis do rejestru zabytków A-753 z dn. 17 VII 2007 r.

- kościół parafialny murowany, wzniesiony w latach 1902-05 według projektu Kazimierza Zajązkowskiego,
- plebania drewniana z 1909 r.,
- mur ogrodzeniowy kościoła.

Kościół wraz z ogrodzeniem obecnie jest w dobrym stanie, jest użytkowany, w odpowiedniej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa z usługami o skali i formie obojętnej, nie kontrastującej zbytnio z zabytkowym zespołem.

Plebania także jest w dobrym stanie i jest użytkowana.

Pomiędzy kościołem, a plebanią i zabytkowym cmentarzem przebiega droga krajowa o dużym natężeniu ruchu. Przylegający do drogi placik naprzeciwko kościoła (przy cmentarzu) jest nieutwardzony, ma formę nieodpowiednią dla reprezentacyjnego charakteru miejsca.

Wieża kościelna stanowią wyraźną dominantę przestrzenną widoczną ze znacznych odległości w północnej części gminy i na obszarach z nią sąsiadujących.

Obiekty i obszary objęte Gminną Ewidencją Zabytków:

GRODZISK

- cmentarz parafialny z 1919 r., otoczony murkiem z kamienia - cmentarz czynny w dobrym stanie, położony poza wsią w otoczeniu zieleni, przy drodze w kierunku miejscowości Sabnie,
- dom nr 13, drewniany, z ok. XVI w.; zamieszkany, w średnim stanie; częściowo przekształcony w strefie dachu i lukarny, położony na dużej działce w pobliżu kościoła;
- dom nr 40, drewniany, z 2 poł. XVII w.; zamieszkany, w średnim stanie; częściowo przekształcony - nowy dach, położony tuż przy drodze, styka się z innymi domami;
- dom nr 86, drewniany, z ok. XVII w.; nie istnieje;
- plebania drewniana z XIX/XX w.; zamieszkała, w średnim stanie; zachowane detale, położona na dużej działce przy kościele, w otoczeniu zieleni;
- obiekty znajdujące się na terenie kościoła objętego wpisem do rejestru zabytków, niewymienione w tym wpisie: dzwonnica murowana z 1778 r. i pomnik kamienny z 1998 r. – w dobrym stanie, zadbane;
- obiekty znajdujące się w zespole dworskim objętym wpisem do rejestru zabytków, niewymienione we wpisie:
 - Kapliczka murowana, pocz. XX w., w dobrym stanie, zadbana;
 - Lodownia murowana, pocz. XX w., w dobrym stanie;
 - Spichlerz murowany, pocz. XX w., zrujnowany;
- historyczne założenie ruralistyczne wsi Grodzisk wykształcone w okresie XVII-XIX w.;
- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 51-78/9/1,
 - AZP 51-79/10/3,
 - AZP 51-79/11/4,
 - AZP 52-79/14/2;

HILARÓW

- dom nr 3, drewniany, z lat 20-tych XX w.; zamieszkaný, w średnim stanie; dobrze zachowane detale, położony na bogatej w zielen działce poza wsią w pobliżu lasu;
- dom nr 18, murowany, z lat 20-tych XX w.; zamieszkaný, w średnim stanie; częściowo przekształcony, m.in. brak balkonu, położony na dużej działce w centrum wsi;
- dom nr 20, drewniany, z XX w.; zamieszkaný, w średnim stanie; zachowane detale, położony na dużej działce, w otoczeniu zieleni;

HOŁOWIENKI

- dom nr 72, drewniany, z lat 20-tych XX w.; niezamieszkaný, w złym stanie; częściowo zachowane detale, położony na nieogrodzonym terenie;
- dom nr 95, drewniany z ok. XVII w.; w średnim stanie;
- dom nr 96, drewniany z ok. XVII w.; w średnim stanie; bardzo dobrze zachowane detale i słomiana strzecha, położony na dużej działce za stawem, w otoczeniu zieleni;
- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 50-78/22/1,
 - AZP 50-78/23/2,
 - AZP 51-78/13/3,
 - AZP 51-78/16/4;

KUPIENTYN

- dom nr 71, drewniany, z lat 20-tych XX w.; zamieszkaný, w średnim stanie; zachowane detale, położony na wąskiej działce, w pobliżu centrum wsi, tuż przy ruchliwej drodze krajowej;
- obiekty znajdujące się przy zespole dworskim objętym wpisem do rejestru zabytków, nieobjęte obszarem wpisanym do rejestru zabytków:
- kapliczka murowana, z 1898 r., w średnim stanie;
- obora, pralnia i spichlerz z II połowy XIX w - obiekty murowane, zrujnowane;
- wieża ciśnię murowana, z 1911 r., obecnie w złym stanie;
- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 52-78/3/3,
 - AZP 52-78/6/6,
 - AZP 52-78/8/7 *,
 - AZP 52-78/9/8,
 - AZP 52-78/10/9,
 - AZP 52-78/11/10,
 - AZP 52-78/15/11,
 - AZP 52-78/23/4,
 - AZP 52-78/24/5,
 - AZP 52-78/41/14,
 - AZP 52-78/43/15,
 - AZP 52-78/44/16,
 - AZP 52-78/45/19,
 - AZP 52-78/49/17,
 - AZP 52-78/50/13,
 - AZP 52-78/51/18,
 - AZP 52-78/59/20,

- AZP 52-78/60/21;

Symbolem * oznaczono stanowisko położone w obszarze objętym zmianą Studium.

KUPIENTYN - KOLONIA

- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 52-78/1/1,
 - AZP 52-78/2/2,
 - AZP 52-78/7/3,
 - AZP 52-78/12/4,
 - AZP 52-78/13/5,
 - AZP 52-78/14/6,
 - AZP 52-78/42/10,
 - AZP 52-78/47/8,
 - AZP 52-78/48/7,
 - AZP 52-78/52/9;

KUROWICE

- domy nr 78 i 80, murowane, z początku XX w.; zamieszkane; w średnim stanie; dobrze zachowane detale; domy położone w pobliżu centrum wsi przy drodze;
- dom nr 102, drewniany, z lat 20-tych XX w.; zamieszkany; w dobrym stanie; dobrze zachowane detale, położony w oddaleniu od drogi w otoczeniu pól uprawnych;
- dom nr 108, drewniany, z lat 20-tych XX w.; zamieszkany; w dobrym stanie; dobrze zachowane detale; w bliskim otoczeniu inne współczesne budynki;
- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 50-79/3/1,
 - AZP 50-79/4/2,
 - AZP 50-79/5/3,
 - AZP 50-79/6/4,
 - AZP 50-79/26/5,
 - AZP 50-79/27/6,
 - AZP 50-79/78/7;

KOLONIA KUROWICE

- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 50-79/1/1,
 - AZP 50-79/2/2,
 - AZP 50-79/7/3,
 - AZP 50-79/28/4,
 - AZP 50-79/29/5,
 - AZP 50-79/43/6,
 - AZP 50-79/44/7,
 - AZP 50-79/45/8;

NIECIECZ WŁOŚCIAŃSKA

- cmentarz parafialny z ok. 1870 r., ogrodzenie metalowe, słupki murowane – cmentarz czynny w dobrym stanie, położony poza wsią, przy drodze w kierunku Niewiadomej,

- dom nr 58, drewniany, z 1930 r; zamieszkaný, w dobrym stanie; dobrze zachowana konstrukcja z poziomych bali, położony na dużej działce, w otoczeniu zieleni;
- dom nr 62, drewniany, z lat 20-tych XX w.; zamieszkaný, w średnim stanie; w bliskim otoczeniu inne współczesne budynki;
- kościół parafialny P.W. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny z lat 1950-1953, murowany, użytkowany; dzięki położeniu na wzgórzu i odpowiedniemu ukształtowaniu dróg prowadzących do kościoła, wraz z dzwonnica stanowi dominantę przestrzenną;
- figura Chrystusa murowana, z 1937 roku; zadbaná, w dobrym stanie, zlokalizowana na środku placu przed wejściem do kościoła, otoczona zielenią w formie zadbanego klombu;
- plebania murowana z lat 20-tych XX w.; zamieszkaná, w dobrym stanie, bardzo dobrze zachowane detale; położona na dużej działce w otoczeniu zieleni, w sąsiedztwie kościoła;
- historyczne założenie ruralistyczne wsi Nieciecz Włosciańska wykształcone w okresie XV-XIX w;
- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 52-78/17/8,
 - AZP 52-78/25/1,
 - AZP 52-78/26/2,
 - AZP 52-78/27/4,
 - AZP 52-78/28/5,
 - AZP 52-78/29/6,
 - AZP 52-78/31/11,
 - AZP 52-78/32/12*,
 - AZP 52-78/33/13,
 - AZP 52-78/34/14*,
 - AZP 52-78/35/15,
 - AZP 52-78/36/16*,
 - AZP 52-78/37/17,
 - AZP 52-78/38/18*,
 - AZP 52-78/46/7,
 - AZP 52-78/53/21,
 - AZP 52-78/54/22,
 - AZP 52-78/55/23,
 - AZP 52-78/56/24,
 - AZP 52-78/57/25,
 - AZP 52-78/61/26,
 - AZP 52-78/62/27,
 - AZP 52-78/63/28;

Symbolem * oznaczono stanowisko położone w całości lub części w obszarze objętym zmianą Studium.

NIECIECZ DWÓR

- historyczne założenie ruralistyczne wsi Nieciecz Dwór wykształcone w okresie XV-XIX w.
- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 52-79/3/1,
 - AZP 52-79/4/2;

NIEWIADOMA

- kapliczka przy budynku nr 6, murowana z XX w.; zadbane, w dobrym stanie; położona przy bocznej drodze wzdłuż doliny rzeki Cetyni;
- kuźnia drewniana, z pocz. XIX w. - zabytek techniki; nieużytkowana, w średnim stanie; położona w otwartym terenie przy drodze do Niecieczy na skarpie doliny rzeki Cetyni, w pobliżu młyna, nieogrodzona, wewnątrz pozostałości wyposażenia niedostępne dla zwiedzających;
- młyn wodny, drewniany z początku XX w. - zabytek techniki; w średnim stanie; od kilku lat nie użytkowany jako młyn, wnętrze wraz z zachowanym wyposażeniem udostępniane przez właściciela; budynek położony nad rzeką Cetynią na terenie zamieszkanego siedliska otoczonego zielenią, niedaleko kuźni; do młyna przylega odcinek rzeki uregulowany wraz z budową tamy i zbiornika „Niewiadoma”, tama widoczna od młyna, a młyn widoczny z tamy;
- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 51-78/2/2,
 - AZP 51-78/5/6,
 - AZP 51-78/6/8,
 - AZP 51-78/7/12,
 - AZP 51-78/8/18,
 - AZP 52-78/58/10,
 - **AZP 51-78/22/20;**

SABNIE

- kapliczka przydrożna, murowana z 1912 r.; zadbane, w dobrym stanie; położona po lewej stronie drogi powiatowej Sabnie - Suchodół Szlachecki, na południowym krańcu części wsi Sabnie;
- młyn wodny, drewniany z 1931 r. - zabytek techniki; w średnim stanie; od kilku lat nieużytkowany jako młyn, wewnątrz pozostałości wyposażenia niedostępne dla zwiedzających; budynek położony nad rzeką Cetynią na terenie zamieszkanego siedliska otoczonego zielenią, w oddaleniu od innych zabudowań i dróg na północ od wsi;
- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 50-78/1/1,
 - AZP 50-78/2/2,
 - AZP 50-78/20/3,
 - AZP 51-78/10/4,
 - AZP 51-78/11/5,
 - AZP 51-78/12/6,
 - AZP 51-78/14/7;

STASIN

- dwór murowany z 2 poł. XIX w.; w złym stanie; niezamieszany, częściowo przekształcony, m.in. zamurowane otwory okienne, przybudówki; położony w pobliżu skrzyżowania, w oddaleniu od innych zabudowań, na nieogrodzonym terenie; w otoczeniu, poza nielicznymi drzewami, brak wartościowej zieleni;
- kapliczka przydrożna, murowana z ok. XVIII w.; zadbane, w dobrym stanie; po lewej stronie drogi Sabnie - Stasin, w pobliżu pojedynczych siedlisk, w otoczeniu pól.
- stanowiska archeologiczne:

- AZP 51-79/7/1,
- AZP 51-79/8/2,
- AZP 51-79/9/3,
- AZP 51-79/2/4,
- AZP 51-79/3/5,
- AZP 51-79/4/6,
- AZP 51-79/5/7,
- AZP 51-79/6/8;

WYMYSŁY

- dwór murowany z 1914 r.; w złym stanie; zamieszkany, częściowo przekształcony, m.in. przybudówki; położony w otoczeniu zieleni - pozostałości parku dworskiego, na nieogrodzonym terenie w pobliżu fermy drobiarskiej;
- park dworski z końca XIX w.; zachowana w znacznym stopniu wartościowa zieleń, park zaniedbany, nieczytelne pierwotne założenia; teren nieogrodzony, położony w pobliżu fermy drobiarskiej, oddzielony od drogi powiatowej gruntami rolnymi;
- pomnik poświęcony pamięci żołnierzy Armii Krajowej zbudowany w formie kamieni, krzyża i tablic w 1994 r. - miejsce pamięci, ku czci żołnierzy poległych w walce z komunistycznym zniewoleniem w latach 40-tych XX wieku; zadbane; w dobrym stanie; położony w otoczeniu zieleni pod lasem, po lewej stronie drogi Wymysły - Chmielnik.

SUCHODÓŁ SZLACHECKI

- dom nr 25, murowany, z pocz. XX w.; zamieszkany; w średnim stanie; częściowo zachowane detale, położony tuż przy ruchliwej drodze krajowej w otoczeniu innych budynków;
- dom nr 45, drewniany, pocz. XX w.; zamieszkany; w dobrym stanie; dobrze zachowane detale; położony tuż przy ruchliwej drodze krajowej w centrum wsi, w otoczeniu innych budynków;
- kapliczka przydrożna, murowana.; zadbane, w dobrym stanie; po lewej stronie drogi powiatowej Sabnie - Suchodół Szlachecki. w otoczeniu zadrzewień;

SUCHODÓŁ WŁOŚCIAŃSKI

- dom nr 46, drewniany, pocz. XX w.; zamieszkany; w średnim stanie; częściowo zachowane detale; położony tuż przy drodze w otoczeniu innych budynków;
- stanowisko archeologiczne:
 - AZP 51-78/15/1;

TCHÓRZNICA SZLACHECKA

- dom nr 5, drewniany, z 1911 r.; zamieszkany; w średnim stanie; dobrze zachowana konstrukcja z poziomych bali; częściowo zachowane detale; położony na dużej działce;
- dom nr 16, drewniany, z ok. 1910 r.; zamieszkany; w średnim stanie; dobrze zachowana konstrukcja z poziomych bali; dobrze zachowane detale; położony na dużej działce w otoczeniu zieleni;

TCHÓRZNICA WŁOŚCIAŃSKA

- dom nr 68, drewniany, z pocz. XX w.; zamieszkany; w średnim stanie; dobrze zachowana konstrukcja z poziomych bali; częściowo zachowane detale; położony na dużej działce, w otoczeniu zieleni;

ZEMBRÓW

- cmentarz parafialny, z 2 poł. XIX w. ogrodzenie współczesne - metalowe, słupki murowane; cmentarz czynny w dobrym stanie, położony poza wsią, przy drodze z Zembrowa do wsi Szwejki,
- dom nr 17, murowany, z lat 20-tych XX w.; zamieszkany; w dobrym stanie; częściowo przekształcony; dobrze zachowane detale, przy czym przekształcona stolarka; położony na dużej działce w otoczeniu zieleni, w centrum wsi przy skrzyżowaniu z ruchliwą drogą krajową;
- dom nr 32, drewniany, z XX w.; zamieszkany; w średnim stanie; dobrze zachowane detale; położony na dużej działce, w centrum wsi, w pobliżu kościoła, przy ruchliwej drodze krajowej;
- dom nr 39, drewniany, z pocz. XX w.; zamieszkany; w średnim stanie; częściowo zachowane detale; położony tuż przy drodze w otoczeniu innych budynków;
- dom nr 53, drewniany, z 1908 r.; zamieszkany; w średnim stanie; częściowo zachowane detale; położony tuż przy drodze w otoczeniu innych budynków;
- dom nr 64, drewniany, z lat 20-tych XX w.; zamieszkany; w średnim stanie; dobrze zachowana konstrukcja z poziomych bali; dobrze zachowane detale; położony na dużej działce w otoczeniu zieleni,
- dom nr 67, drewniany, z lat 20-tych XX w.; zamieszkany; w średnim stanie; częściowo zachowane detale; położony tuż przy drodze w otoczeniu innych budynków;
- dom nr 72, murowany, z pocz. XX w.; zamieszkany; w średnim stanie; częściowo przekształcony, m.in. zamurowane okna; częściowo zachowane detale; położony w otoczeniu innych budynków;
- młyn wodny, murowana I kondygnacja, drewniane piętro i poddasze, z lat 30-tych XX w. - zabytek techniki; w dobrym stanie; od kilku lat nie użytkowany jako młyn, wewnątrz pozostałości wyposażenia niedostępne dla zwiedzających; budynek położony nad rzeką Cetynią na terenie zamieszkanego siedliska przylegającego do wsi, przy bocznej drodze, w pobliżu parku w Kurowicach - po drugiej stronie rzeki.
- stanowiska archeologiczne:
 - AZP 50-78/5/1,
 - AZP 50-78/6/2,
 - AZP 50-78/7/3,
 - AZP 50-78/8/4,
 - AZP 50-78/9/5,
 - AZP 50-78/10/6,
 - AZP 50-78/11/7,
 - AZP 50-78/19/8,
 - AZP 50-78/21/9,
 - AZP 50-78/30/10,
 - AZP 50-78/31/11,
 - AZP 50-78/32/12,
 - AZP 50-78/33/13,
 - AZP 50-78/34/14,
 - AZP 50-78/35/15.

Obiekty i obszary zainteresowania konserwatorskiego, nie objęte Gminną Ewidencją Zabytków:

- teren mogił żołnierzy węgierskich położony w Suchodole Szlacheckim po północnej stronie wsi, nie oznakowany;
- teren dawnego folwarku w Wymysłach, położony pomiędzy dworem, a fermą drobiarską.

4.3 Waloryzacja zabytkowych obiektów i obszarów:

W znacznej mierze pozostaje aktualna waloryzacja wykonana przez mgr C. Ostas, K. Ostas w 1998 r, będąca elementem „Studium wartości kulturowych gminy Sabnie”.

Wnioski wypływające ze stanu wartości kulturowych gminy umożliwiły określenie stref ochrony konserwatorskiej:

Strefa A - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej,

Strefa B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych,

Strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego,

Strefa E - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego,

Strefa A - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, objęła:

- zespół kościoła parafialnego w Grodzisku,
- zespół parafialny oraz kaplica grobowa rodziny Trębickich wraz z otoczeniem w Zembrowie,
- zespół dworsko-parkowy w Grodzisku,
- zespół dworsko-parkowy w Kupientynie,
- zespół dworsko-parkowy w Kurowicach,
- zespół dworsko-parkowy w Wymysłach.

Strefa „A” objęła obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Od dłuższego czasu nie są użytkowane i popadają w ruinę dwory w Kupientynie i Kurowicach, a dwór w Wymysłach, wprawdzie zamieszkany, jest w złym stanie i został istotnie przekształcony; częściowo zrujnowany jest także dawny spichlerz w zespole dworsko-parkowym w Grodzisku.

Z uwagi na objęcie wpisem do rejestru zabytków nie tylko zespołu pałacowo- parkowego, ale także folwarku przy zespole dworskim w Kurowicach należy także zabudowania folwarku zaliczyć do strefy „A” (a nie jak proponowano w 1999 roku do strefy „B”). Obiekty dawnego folwarku, pełniące jeszcze na przełomie XX i XIX wieku funkcje produkcyjne, są obecnie nieużytkowane i powinny zostać, razem z zespołem pałacowo- parkowym poddane wspólnym działaniom rewaloryzacyjnym.

Strefa B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, objęła:

- teren przy kościele parafialnym w Grodzisku,
- teren przy kościele parafialnym i plebanii w Niecieczy Włosciańskiej,
- teren przy kościele parafialnym i kaplicy grobowej rodziny Trębickich w Zembrowie,
- cmentarz parafialny w Grodzisku,
- cmentarz parafialny w Niecieczy Włosciańskiej,
- cmentarz parafialny w Zembrowie,
- teren przy pomniku między Wymysłami a Chmielnikiem,
- mogił żołnierzy węgierskich w Suchodole Szlacheckim,
- teren folwarku przy zespole dworskim w Kupientynie,

- teren przy dworze w Stasinie,
- teren folwarku przy zespole dworskim w Wymysłach.

Strefa „B” objęła najczęściej tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza danym ośrodkiem założenia, tj. tereny dawnych przedmieść lub obrzeży, obszary początkowo rolnicze, następnie poddawane parcelacji, których zabudowa nie reprezentując wysokiej wartości zabytkowej i plastycznej oraz nie figurując w większości w rejestrach konserwatorskich, stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Strefą „B” objęto też niezbędną przebudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego, a także tereny historycznego układu przestrzennego, gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane cieki wodne czy zespoły starodrzewia.

Z obiektów i obszarów zaliczonych w studium konserwatorskim z 1998 roku do strefy „B”, zaniedbane i popadające w ruinę są 4 obszary: teren mogiły żołnierzy węgierskich w Suchodole Szlacheckim, teren folwarku przy zespole dworskim w Kupientynie, teren folwarku przy zespole dworskim w Kurowicach, teren przy dworze w Stasinie.

Pozostałe obiekty i obszary zaliczone do strefy „B” są urządzone zielenią, pełnią funkcje cmentarzy, plebanii lub innego rodzaju zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub produkcyjnej.

W studium z 1998 roku strefą „B” był także objęty teren folwarku przy zespole dworskim w Kurowicach, który należy obecnie objąć strefą „A” (wyjaśnienia podano przy omawianiu strefy „A”).

Strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego, objęła:

- teren przy kościele parafialnym w Grodzisku,
- teren przy kościele parafialnym w Niecieczy Włosciańskiej,
- teren przy kościele parafialnym w Zembrowie,
- teren przy cmentarzu parafialnym w Grodzisku,
- teren przy cmentarzu parafialnym w Niecieczy Włosciańskiej,
- teren przy cmentarzu parafialnym w Zembrowie,
- teren przy zespole dworsko-parkowym w Grodzisku,
- teren przy zespole dworsko-parkowym w Kupientynie,
- teren przy zespole dworskim w Kurowicach,
- teren przy zespole dworskim w Wymysłach.

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

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

Strefa E ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, objęła:

- widok na kościół parafialny i kaplicę grobową rodziny Trębickich w Zembrowie z drogi prowadzącej ze Sterdyni do Sokołowa Podlaskiego.

Poza obiektami i obszarami objętymi, w/w strefami wyznaczonymi w „Studium wartości kulturowych gminy Sabnie” z 1998 roku, prawnej ochronie na terenie gminy podlegają, wpisane w 2013 r. do Gminnej Ewidencji Zabytków: zabytki techniki, zabytkowe domy drewniane i murowane oraz zabytkowe kapliczki.

Zabytki techniki:

- młyny położone nad rzeką Cetynią w miejscowościach Zembrów, Sabnie i Niewiadoma,
- kuźnia w Niewiadomej.

Szczegółnej ochronie powinny podlegać drewniane młyny w miejscowościach Sabnie

i Niewiadoma, ze względu na zachowane wyposażenie i położenie w oddaleniu od innych zabudowań w powiązaniu z otwartym krajobrazem doliny rzeki Cetyni. Należy zwrócić uwagę na położenie młyna w Niewiadomej w pobliżu drewnianego, małego budynku zabytkowej Kuźni. Atrakcyjność tych obiektów z punktu widzenia turystów może wzrastać dzięki lokalizacji w pobliżu zbiornika wodnego „Niewiadoma”. Tama zbiornika jest obiektem budzącym zainteresowanie odwiedzających gminę.

Ocalenie, zachowanych elementów wyposażenia zabytkowych młynów i kuźni wydaje się być pilnym zadaniem. Ponieważ obiekty te od niedawna przestały funkcjonować należy podjąć decyzję, czy mają być udostępniane dla zwiedzających, czy ich wyposażenie służby konserwatorskie powinny pozyskać i przenieść w inne miejsca, tak, aby znajdujące się budynkach maszyny i urządzenia nie uległy zniszczeniu.

Zabytkowe domy drewniane i kilka murowanych występują w większości miejscowości na terenie gminy. Poza domem nr 72 w Hołowienkach budynki te są zamieszkane, są przeważnie w średnim, rzadziej w dobrym stanie technicznym. Z domów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków nie istnieje jedynie dom nr 86 w Grodzisku.

Na szczególną uwagę zasługują drewniane domy z XVII wieku:

- dom nr 40 w Grodzisku, położony tuż przy drodze, z kalenicą równoległą do drogi,
- dom nr 96 w Hołowienkach, kryta strzechą chałupa, położona w głębi działki, nad stawem.

Zabytkowe kapliczki znajdują się w miejscowościach Niewiadoma, Sabnie, Stasin i Suchodół Szlachecki. Poza kapliczką w Niewiadomej, położone są przy drogach powiatowych i są widoczne z dalszych odległości. Jedynie kapliczka w Niewiadomej znajduje się przy bocznej drodze. Wszystkie zabytkowe kapliczki są zadbane i stanowią nadal miejsce kultu, przy którym gromadzą się mieszkańcy okolicznych wsi lub siedlisk.

Na obszarze gminy Sabnie znajdują się liczne stanowiska archeologiczne. Wśród nich najwięcej zainteresowania badaczy i miłośników przeszłości budzą te położone w okolicach wsi Niewiadoma i Grodzisk. Ochroną konserwatorską objęte są wszystkie zabytki archeologiczne. Zakres ochrony jest zróżnicowany w zależności od rangi stanowiska. Do rejestru zabytków wpisane zostały stanowiska o najwyższych wartościach historycznych, kulturowych i naukowych. Symbole i opisy poszczególnych stanowisk archeologicznych, podzielonych według miejscowości, w których występują, znajdują się w podrozdziale 4.2 „Wykaz obiektów podlegających ochronie i opiece”. Wszystkie stanowiska archeologiczne o znanej lokalizacji, objęte Gminną Ewidencją Zabytków i wpisane do rejestru zabytków, oznaczono na rysunkach nr 1 i 2.

5 WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

5.1 Podmioty gospodarcze

W styczniu 2014 roku w gminie Sabnie w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej CEIDG były zarejestrowane 162 podmioty gospodarcze. Głównie są to usługi (133), budownictwo (24) i rolnictwo (5). W pierwszym dniu stycznia 2014 r. w gminie Sabnie zarejestrowanych było 186 osób bezrobotnych, z tego 102 mężczyzn i 84 kobiety.

5.2 Zasoby i warunki mieszkaniowe

Według stanu na koniec 2010 roku w gminie Sabnie było 1421 mieszkań o 5294 izbach

i powierzchni użytkowej 114,2 tys. m². Średnia powierzchnia mieszkania w gminie Sabnie wynosi 80,4 m², a przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę - 29,4 m². Na jedno mieszkanie przypadało 2,7 osoby. Warunki mieszkaniowe w gminie Sabnie systematycznie poprawiają się (tab. 4). Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu wzrosła (od roku 1970) o 1/3, średnia powierzchnia mieszkania niemal o połowę, a liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie zmniejszyła się o 1/3. Prawie dwukrotnie (z 1,31 do 0,73) zmniejszyła się średnia liczba osób na jedną izbę.

Tabela 4. Zagęszczenie mieszkań w latach 1970-2010

Wyszczególnienie	1970	1978	1988	1997	2010
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	2,83	3,10	3,12	3,38	3,73
powierzchnia: 1 mieszkania w m ²	54,2	61,3	63,9	70,6	80,4
m ² p.u. na 1 osobę	14,6	16,4	18,6	23,5	29,4
liczba osób na 1 mieszkanie	3,71	3,74	3,44	3,00	2,7
osób na 1 izbę	1,31	1,20	1,10	0,89	0,73

Źródło: lata 1970, 1978, 1988 wg NSP, 1997 - dane US Siedlce, 2010 - dane GUS

Stale poprawia się też stopień wyposażenia mieszkań w instalacje, który jest w gminie relatywnie wysoki. W roku 2010 (wg GUS) 86,6% mieszkań posiadało wodociąg, 64,5% ustęp spłukiwany, 64,7% łazienkę, 58,3% ciepłą wodę i 53,6% centralne ogrzewanie. Nie było gazu sieciowego.

5.3 Jakość życia mieszkańców

Jakość życia w gminie Sabnie wyznaczają dwie grupy czynników: obiektywne, na które składają się środowisko przyrodnicze, infrastruktura techniczna i społeczna, lokalizacja miejsc pracy oraz subiektywne, tj. warunki mieszkaniowe, sytuacja materialna rodziny, możliwości jej poprawy, itp.

Środowisko naturalne gminy Sabnie jest typowe dla rejonów rolniczych województwa mazowieckiego. Budowa geologiczna nie posiada cech szczególnych. Poza dolinami rzecznyymi, są dobre warunki dla posadowienia standardowych budowli. Są także dobre warunki dla prowadzenia działalności rolniczej. Grunty orne zajmują aż 58% powierzchni gminy. Ogólnie środowisko przyrodnicze jest dość czyste. Charakteryzuje się ono niskim stopniem skażeń i uciążliwości. Północno-wschodnia część gminy wchodzi w granice Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zagrożenie dla środowiska pochodzi od samych mieszkańców gminy. Nie ma bowiem zorganizowanego pełnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Gmina Sabnie jest niemal w pełni zwodociągowana, co znacznie ułatwia prowadzenie działalności gospodarczej i podnosi warunki życia mieszkańców. Działają dwie stacje wodociągowe w Sabniach i Kurowicach. Uciążliwy jest brak kanalizacji szczególnie we wsiach, gdzie już funkcjonuje wodociąg. Jest tu większe zużycie wody, do czego nie są przystosowane małe, wiejskie szamba.

Lokalne urządzenia elektroenergetyczne zasilające gminę są w stosunkowo dobrym stanie technicznym, zdarzają się jednak przerwy w dostawach prądu.

W gminie Sabnie działa jedno gimnazjum w Sabniach oraz trzy szkoły podstawowe: w Sabniach, Zembrowie, Niecieczy Włosciańskiej. W roku szkolnym 2010/2011 uczyło się tylko 177 dzieci. Do gimnazjum w Sabniach uczęszczało 139 uczniów. Na terenie gminy funkcjonują 4 przedszkola w Sabniach, Zembrowie, Niecieczy Włosciańskiej i Kupientynie.

W gminie jest dość rozwinięta sieć sklepów - punktów sprzedaży detalicznej artykułów spożywczych. Ludność korzysta z usług głównie w miejscowości gminnej oraz w ośrodku powiatowym w Sokołowie Podlaskim.

W gminie znajduje się jeden ośrodek zdrowia (z apteką) w Sabniach, w którym pracuje

dwóch lekarzy, w tym jeden lekarz dentysta. Zaspokaja on potrzeby mieszkańców w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej. W Sabniach funkcjonuje gminna biblioteka publiczna.

Głównym źródłem uzyskiwania dochodów mieszkańców gminy jest praca w rolnictwie. Jest mało podmiotów gospodarczych stwarzających miejsca pracy poza rolnictwem. Brakuje także miejsc pracy w Sokołowie Podlaskim. Stąd mieszkańcy Sabni mają trudności łączenia pracy w rolnictwie z pracą poza rolnictwem.

6 ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenia dla ludności mogą wynikać z uwarunkowań przyrodniczych oraz społecznych. Do pierwszych zalicza się klęski żywiołowe, np. powódzie, silne wiatry, intensywne opady deszczu i śniegu, do drugich zagrożenia wynikające z funkcjonowania istniejącej infrastruktury (drogi, linie elektroenergetyczne) oraz aspołecznych zachowań niektórych osób. Za rozpoznawanie zagrożeń pożarowych i innych miejscowych zagrożeń oraz organizowanie i prowadzenie akcji ratowniczej odpowiedzialne są odpowiednie służby, takie jak policja, Państwowa Straż Pożarna, Ochotnicza Straż Pożarna i inne.

Na terenie gminy Sabnie nie występują zagrożenia spowodowane wysokimi stanami wód w dolinach małych cieków przepływających przez gminę. Coroczne wiosenne powódzie ograniczają się zazwyczaj do zalewania otwartych łąk, pastwisk i innych gruntów nie zabudowanych. Rzadko dochodzi do zagrożenia zazwyczaj pojedynczych zabudowanych posesji położonych na obrzeżach doliny Cetyni. Rzeka ta, ze względu na niewielkie przepływy, nie ma wyznaczonych terenów zagrożenia powodziowego.

Pewne zagrożenie dla mieszkańców wsi stwarza intensywny ruch pojazdów na drodze krajowej nr 63, powodujący hałas, emisję spalin i innych zanieczyszczeń oraz zagrożenie wypadkami. Szczególne zagrożenie może stwarzać przewóz tą drogą materiałów niebezpiecznych. Dotyczy to takich wsi jak Kupientyn, Suchodół Szlachecki, Suchodół Włościański oraz w mniejszym stopniu Sabnie, Kurowice i Zembrów.

Na terenie gminy występują różne kategorie budynków zaliczane - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 ze zm.) - do odrębnych stref pożarowych:

ZL - mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej,

PM - produkcyjne i magazynowe,

IN - inwentarskie.

Na terenie gminy Sabnie występują przede wszystkim budynki zaliczane do kategorii ZL oraz IN. Znacznie mniej jest budynków zaliczanych do kategorii PM.

Budynki oraz części budynków określane jako ZL zalicza się do jednej (lub więcej niż jednej) z niżej wymienionych kategorii:

ZL I - zawierające pomieszczenia przeznaczone do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób niebędących ich stałymi użytkownikami,

ZL II - przeznaczone przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się, jak szpitale, żłobki, przedszkola,

ZL III - użyteczności publicznej, niezakwalifikowane do ZL I i ZL II,

ZL IV - mieszkalne,

ZL V - zamieszkania zbiorowego, niezakwalifikowane do ZL I i ZL II.

Na terenie gminy Sabnie do kategorii ZL I należą szkoły, a do ZL II - przedszkole w Sabniach. Budynki użyteczności publicznej zaliczane do kategorii ZL III to ośrodek zdrowia, urząd gminy, bank spółdzielczy. Najliczniej występują budynki mieszkalne (ZL IV) na terenach zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej.

Budynki i urządzenia z nimi związane powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób

zapewniający w razie pożaru:

- nośność konstrukcji,
 - ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu w budynku,
 - ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie budynki,
 - możliwości ewakuacji ludzi,
- zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie przeciwpożarowego zabezpieczania lasów, lasy położone przy obiektach mogących stanowić zagrożenie pożarowe, oddziela się od tych obiektów pasami przeciwpożarowymi, utrzymywanymi w stanie zapewniającym ich użyteczność przez cały rok, zgodnie z przepisami odrębnymi. Źródło wody do celów przeciwpożarowych w lasach powinno zapewnić możliwość pobierania wody z głębokości nie większej niż 4 m oraz w ilości zbiorników przeciw pożarowych określonych w przepisach odrębnych.

7 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Potrzeby i możliwości dalszego rozwoju gminy Sabnie zostały zdefiniowane i określone w dokumentacjach:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie z roku 1999,
- Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie z roku 2009,
- Zmiany Studium z roku 2012,
- Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Sabnie na okres do roku 2013,
- Gminna strategia rozwiązywania problemów społecznych na lata 2008-2017 z roku 2007.

Na potrzeby zmiany Studium uwzględniono również dokumenty:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.,
- Program rozwoju gminy Sabnie na lata 2015-2021,
- Program ochrony środowiska dla gminy Sabnie na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022,
- Gminną strategię rozwiązywania problemów społecznych na lata 2008-2017,
- Plan gospodarki niskoemisyjnej gminy Sabnie z 2015 r.

8 STAN PRAWNY GRUNTÓW

Strukturę własności gruntów w gminie Sabnie sporządzono na podstawie rocznego zestawienia zbiorczego wg stanu na 1.01.2014 r. Zachowano numery i nazwy grup rejestrowych wyszczególnione w ww. sprawozdaniu.

Tabela 5. Struktura własności gruntów w gminie Sabnie wg danych Urzędu Gminy Sabnie.
Stan na 01.01.2014 r. Udział poniżej 0,1% oznaczono „+”

Nr grupy rej.	Nr podgrupy rej.	Wyszczególnienie grupy rejestrowej	Powierzchnia ogólna gruntów	Udział %
1	1.1	Gr. wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	25	0,2

	1.2	Gr. w zarządzie PGL Lasy Państwowe	614	5,7
	1.3	Gr. w trwałym zarządzie państ. jedn. organ. z wyłączeniem PGL	23	0,2
	1.4	Gr. wchodzące w skład zas. nier. Skarbu Państwa z wył. gr. przekaz. w trwały zarząd	69	0,6
	1.7	Pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	130	1,2
		Razem grupa 1	861	8,0
4	4.1	Gr. wchodzące w skład gm. zas. nier. z wyłąc. gr. przekaz. w trwały zarząd	140	1,3
	4.2	Gr. gmin i związków między gm. przekaz. w trwały zarząd gm. jedn. organ.	5	+
	4.3	Pozostałe grunty spośród gr. zaliczanych do 4 grupy	46	0,4
		Razem grupa 4	191	1,8
6	6.1	Gr. będące wł. gm. osób prawnych oraz gr. których wł. są nieznanymi	4	+
		Razem grupa 6	4	+
7	7.1	Gr. osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych	9374	86,8
	7.2	Gr. osób fizycznych nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych	197	1,8
		Razem grupa 7	9571	88,6
8	8.1	Gr., które są wł. roln. spółdz. produk. i ich zw. oraz gr. których wł. nie są znani	4	+
	8.3	Pozostałe grunty	3	+
		Razem grupa 8	7	0,1
9		Gr. kościołów i związków wyznaniowych	71	0,7
10		Wspólnoty gruntowe	20	0,2
11	11.1	Gr. wchodzące w skład pow. zas. nier. z wyłączeniem gr. przek. w trwały zarząd	30	0,3
	11.3	Pozostałe grunty	17	0,2
		Razem grupa 11	47	0,4
15	15.3	Pozostałe gr. spośród gr. zaliczanych do 15 grupy	25	0,2
		Razem grupa 15		0,2
1-15		Powierzchnia ewidencyjna	10797	100

1-15		Powierzchnia wyrównawcza	1	+
1-15		Powierzchnia geodezyjna	10798	100

Grunty położone w granicach gminy Sabnie wg stanu na 01.01.2014 r. zajmują łącznie 10797 (pow. ewidencyjna)/10798 ha (pow. geodezyjna) i są zaliczane do 9 grup rejestrowych. Największą powierzchnię (9571 ha) zajmują grunty indywidualnych gospodarstw rolnych, co stanowi 88,6% powierzchni gminy. Nieznaczną powierzchnię zajmują grunty Skarbu Państwa pozostające w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego (614 ha; 5,7% powierzchni gminy). Grunty należące do pozostałych grup i podgrup rejestrowych zajmują niewielkie powierzchnie (tab. 5). Pod względem struktury własności gruntów, sytuacja w gminie Sabnie jest podobna jak w innych gminach typowo rolniczych woj. mazowieckiego, gdzie zdecydowanie dominuje indywidualna własność ziemi.

9 WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na obszarze gminy Sabnie znajdują się następujące obszary i obiekty chronione:

- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu,
- użytki ekologiczne,
- zabytkowe parki dworskie,
- pomniki przyrody,
- obiekty zabytkowe wymienione w rozdziale 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

9.1 Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu (otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego)

Północno-wschodnia część gminy (10% powierzchni gminy) objęta jest ochroną w formie Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują przepisy *Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 15 z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 91, poz. 2447)*. Teren ten jest zarazem otuliną Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. Przepisy dotyczące Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego są zawarte w *Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 20 z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757)*.

9.2 Użytki ekologiczne

W gminie Sabnie utworzono 4 użytki ekologiczne. Dwa z nich znajdują się na terenie lasów państwowych Nadleśnictwa Sokołów i utworzono je rozporządzeniem Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 64, poz. 1292) oraz rozporządzeniem Nr 74 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005 r. w sprawie użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr. 175 poz. 5574). Pozostałe użytki ekologiczne to jeden w miejscowości Grodzisk i jeden w miejscowości Sabnie - obydwa utworzone uchwałą Nr XXXV/149/2002 Rady Gminy w Sabniach z dnia 10 października 2002 r. w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych.

Użytek ekologiczny „Derkacz”

Obejmuje fragment ekstensywnie użytkowanych łąk torfowiskowych o powierzchni 3,46 ha w dolinie rzeki Cetyni, położony na gruntach wsi Sabnie. Występują tu różnorodne gatunki fauny i flory, w tym liczne gatunki ptaków, motyli, płazów i roślin.

Użytek ekologiczny „Kierz”

Znajduje się na terenie wsi Grodzisk. Powierzchnia całkowita użytku wynosi 1,36 ha i obejmuje część działki ewidencyjnej nr 772.

Śródleśne bagno

Położone w obrębie Kurowice w Nadleśnictwie Sokołów, oddz. 159f, działka 1661 (część), o pow. 0,36 ha. Obejmuje dobrze zachowany, niewielki śródleśny zbiornik wodny z roślinnością wodną i bagienną i bogatą fauną.

Śródleśne bagno

Położone w obrębie Kurowice w Nadleśnictwie Sokołów, oddz. 155h, działka 1665 (część) o pow. 0,88 ha. Śródleśny zbiornik z roślinnością wodną i bagienną oraz bogatą fauną zwierząt wodnych.

9.3 Zabytkowe parki dworskie

Na terenie gminy znajdują się 4 niżej wymienione parki zabytkowe.

Tabela 6. Parki zabytkowe na terenie gminy

Miejscowość	pow. [ha]	okres powstania	status prawny	charakterystyka
Grodzisk	10,72	koniec XIX w.	Z-A- 375/85	Park o charakterze leśnym o różnorodnym składzie gatunkowym, dwór drewniany z początku XIX w.
Kupientyn	2,5	początek XIX w.	Z-A- 375/85	Starodrzew złożony głównie z lip, świerków, klonów, wiązów, dwór murowany z drugiej połowy XIX w.
Kurowice	5,5	początek XIX w.	Z-A- 339/83	Park nad Cetynią z drzewostanem wielogatunkowym, dwór murowany z 1840 r., stawy.
Wymysły	1,0	koniec XIX w.	park dworski	Park ze starodrzewem złożonym z topoli białych, wiązów i lip; dwór murowany z 1914 r., staw.

9.4 Pomniki przyrody

Zarejestrowane są niżej wymienione drzewa pomnikowe.

Tabela 7. Drzewa stanowiące pomniki przyrody

Lp.	Nr. rej.	Gatunek	Lokalizacja
1	296	dąb szypułkowy	Hilarów - dz. leśna 134
2	315	Sosna z gniazdem bociana czarnego	Tchórznica Włociańska

10 WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

W granicach gminy Sabnie nie występują obszary narażone na naturalne zagrożenia geologiczne.

11 WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Gmina jest zasobna w złoża piasków i żwirów. Udokumentowane złoża koncentrują się w zachodniej i południowo-zachodniej części gminy, w rejonie występowania wzgórz moreny czołowej.

W wyniku prac geologicznych rozpoznano i udokumentowano kilka złóż kopalin, głównie piasku i żwiru, w rejonie wsi **Kupientyn**, Suchodół Włosciański oraz Kostki Pieńki. Inne złoża występują w rejonie wsi Klepki i Suchodół Szlachecki.

Udokumentowane złoża kopalin pospolitych na terenie gm. Sabnie, pow. Sokołów.

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Kostki | - powierzchnia 0,54 ha - zasoby 12,50 tys. ton, |
| - Kostki I * | - powierzchnia 0,87 ha - zasoby 56,84 tys. ton, |
| - Kostki II * (z) | - powierzchnia 1,76 ha – zasoby 80,75 tys. ton, |
| - Kostki III * | - powierzchnia 2,00 ha – zasoby 180,79 tys. ton, |
| - Kostki IV * | - powierzchnia 1,08 ha - zasoby 88,44 tys. ton, |
| - Suchodół * | - powierzchnia 17,94 ha – zasoby 3319,00 tys. ton, |
| - Suchodół II A * | - powierzchnia 0,30 ha – zasoby 26,46 tys. ton, |
| - Suchodół Klepki | - powierzchnia 1,81 ha - zasoby 123,53 tys. ton, |
| - Suchodół dz. 373-376 * | - powierzchnia 1,59 ha – zasoby 214,59 tys. ton, |
| - Suchodół dz. 294, 295 * | - powierzchnia 1,22 ha – zasoby 270,28 tys. ton, |
| - Suchodół TB * | - powierzchnia 0,74 ha - zasoby 57,01 tys. ton, |
| - Suchodół dz. 779 * (z) | - powierzchnia 1,91 ha – zasoby 186,32 tys. ton, |
| - Suchodół Włosciański II | - powierzchnia 1,06 ha - zasoby 109,38 tys. ton, |
| - Suchodół Włosciański III * | - powierzchnia 2,00 ha – zasoby 427,61 tys. ton, |
| - Suchodół dz. 806/1 * (z) | - powierzchnia 0,93 ha – zasoby 118,24 tys. ton, |
| - Kostki V *(z) | - powierzchnia 0,94 ha – zasoby 172,37 tys. ton, |
| - Kupientyn * (z) | - powierzchnia 0,59 ha – zasoby 16,58 tys. ton, |

Symbolem * oznaczono udokumentowane złoża kopalin, które położone są w obszarze objętym zmianą Studium, w tym objęte zarządzeniami zastępczymi Wojewody Mazowieckiego oznaczone symbolem (z) oraz dla których zweryfikowano dane zgodnie z aktualnym stanem wynikającym z danych Państwowego Instytutu Geologicznego MIDAS.

Złoża „Suchodół II A” oraz „Suchodół dz. 294, 295” wykreślono w związku z zaniechaniem eksploatacji bądź ich wybilansowaniem.

Rzeczywiste zasoby kopalin pospolitych są znacznie większe. Część złóż nie jest rozpoznana pod względem powierzchni i zasobności.

Gmina Sabnie pod względem hydrologicznym położona jest w zasięgu Niecki Mazowieckiej, zbudowanej z utworów kredowych, trzeciorzędowych i czwartorzędowych. Najniższy poziom wodonośny na jej obszarze to poziom trzeciorzędowy. Wody tego poziomu występują na znacznych głębokościach i ze względu na dużą zawartość żelaza i manganu wymagają uzdatniania do celów pitnych. Południowo-zachodnia część gminy położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych -T_R nr 215, wód trzeciorzędowych. Zalegają one na zmiennej głębokości - od 217 m ppt. do 90 m ppt. Średnia głębokość zalegania tego poziomu wodonośnego wynosi 180 m ppt. Zasoby wód w utworach trzeciorzędowych stanowią około 9% zasobów eksploatacyjnych województwa mazowieckiego i oceniane są na 145-250 tys. m³/dobę. Wody tej warstwy na terenie gminy Sabnie ujmuje jedna studnia głębinowa zlokalizowana w Kupientynie o wydajności 12,5 m³/h i głębokości 118 m.

Głównym użytkowym poziomem wodonośnym w województwie mazowieckim oraz w gminie Sabnie są wody poziomu czwartorzędowego. Występują one w gminie na głębokości od 25 do 100 m ppt, a ich wydajność wynosi od 5 m³/h do 65 m³/h. Zasoby eksploatacyjne wód podziemnych w gminie nie są rozpoznane w wystarczającym stopniu - brak dokumentacji hydrogeologicznych kategorii „C” określających zasoby eksploatacyjne. W powszechnym użyciu są studnie indywidualne ujmujące wody pierwszego poziomu wodonośnego, zalegającego w dolinach rzek na głębokości do 1,0 m ppt, a na pozostałym obszarze na głębokości poniżej 3 m ppt. Postępujący proces budowy wodociągów w gminie zmniejsza znaczenie tego źródła wody.

Zwierciadło wody tego poziomu wodonośnego jest swobodne i wyraźnie związane z przebiegiem warunków meteorologicznych i poziomem wody w rzece. W obniżeniach terenowych i w dolinie Cetyni ten poziom wodonośny nie posiada izolacji przed zanieczyszczeniem, natomiast na wysoczyźnie izolacja jest dobra.

W gminie Sabnie wody czwartorzędowe, głębinowe ujmowane są za pomocą studni wierconych znajdujących się w miejscowościach:

- 1- Sabnie - dwie studnie o łącznej wydajności 130 m³/h i głębokościach 96,0 m i 97,0 m.
- 2- Kurowice - dwie studnie o łącznej wydajności 125 m³/h.

Na terenie gminy Sabnie nie występują również udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12 WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Na terenie gminy Sabnie występują niżej wymienione obszary i tereny górnicze ustanowione zgodnie z ustawą z dnia 4.02.1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2014 r. Nr 0, poz. 613 z późn. zm.), oznaczone na rysunkach nr 1 (uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) i nr 2 (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem PG.

~~1. „SUCHODÓŁ TB”, ustanowiony 22.09.1999 r., nr w rejestrze 10-7/1/32, decyzja RŚ.7512/2/99, obejmujący działki o nr ewid. 433, 435 we wsi Suchodół Włosciański, powierzchnia 0,74 ha – data obowiązywania do 22.09.2009 r.~~

~~2. „SUCHODÓŁ dz. 294, 295”, ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Sokołowie Podlaskim znak: ŚiB-7511/1/2009/2010 z dnia 03.02.2010 r., obejmujący części działek o nr ewid. 294 i 295 we wsi Suchodół Włosciański o pow. 1,21 ha.~~

3. „SUCHODÓŁ dz. 373-376”, ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Sokołowie Podlaskim znak: ŚiB-6522.2.2014 z dnia 15.04.2014 r., obejmujący części działek o nr ewid. 373, 374, 375, 376 we wsi Suchodół Włosciański o pow. 1,59 ha.

4. ~~„KOSTKI II”, ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Sokołowie Podlaskim znak: ŚiB.7511/1/2006/2010 z dnia 08.10.2010 r., obejmujący części działek o nr ewid. 111, 113, 115 we wsi Kostki Pieńki o pow. 1,22 ha.~~
5. ~~„KOSTKI III A”, nr w rejestrze 10-7/10/1026a, ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Sokołowie Podlaskim znak: ŚiB.6522.5.2013 z dnia 16.07.2013 r., obejmujący części działek o nr ewid. 201/3, 204/2, 207, 210 we wsi Kostki Pieńki.~~
6. „KOSTKI IV”, '10/1028, ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Sokołowie Podlaskim znak: ŚiB.6522.1.3.2011.2012 z dnia 06.07.2012 r., obejmujący części działek o nr ewid. 138, 140, 142, 144 we wsi Kostki Pieńki o pow. 1,08 ha.
7. „SUCHODÓŁ dz. 779”, nr w rejestrze 10-7/10/1032, ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Sokołowie Podlaskim znak: ŚiB.6522.1.2.2012.2013 z dnia 18.03.2013 r., obejmujący część działki o nr ewid. 779 we wsi Suchodół Włociański o pow. 0,91 ha.
8. „KOSTKI II-B”, nr w rejestrze 10-7/11/1135b, ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Sokołowie Podlaskim znak: ŚiB.6522.2.1.2017 z dnia 10.03.2017 r., obejmujący działki o nr ewid. 107-111, 91, 93, 95, 99 we wsi Kostki Pieńki o pow. 1,76 ha.
9. „KOSTKI III-B Pole A i Pole B”, nr w rejestrze 10-7/10/1026b/ab, ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Sokołowie Podlaskim znak: ŚiB.6522.2.5.2018 z dnia 29.10.2018 r., obejmujący działki o nr ewid. 201/3, 204/2, 210/2, 213/2 we wsi Kostki Pieńki o pow. 1,72 ha.
10. „KOSTKI V”, nr w rejestrze 10-7/12/1229, ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Sokołowie Podlaskim znak: ŚiB.6522.2.2016 z dnia 27.06.2016 r., obejmujący działki o nr ewid. 804, 201/2 we wsi Kostki Pieńki o pow. 0,84 ha.

Wszystkie ww. obszary i tereny górnicze położone są w obszarze objętym zmianą Studium. Ich aktualność zweryfikowano zgodnie z bieżącym stanem wynikającym z danych Państwowego Instytutu Geologicznego MIDAS.

Obszary i tereny górnicze: „Suchodół TB”, „Suchodół dz. 294, 295”, „Kostki II”, „Kostki III-A” wykreślono w związku z ich zniesieniem, natomiast uwzględniono nowe: „Kostki II-B”, „Kostki III-B”, „Kostki V”.

13 STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM UPORZĄDKOWANIE GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

13.1 Infrastruktura komunikacyjna

Drogi krajowe

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 63 Łomża-Zambrów-Ceranów-Sokołów Podl., o funkcji regionalnej, realizująca powiązania z zachodnią częścią woj. podlaskiego oraz prowadząca ruch w kierunku Siedlec i drogi krajowej nr 2. Jej długość na terenie gminy Sabnie wynosi 13,1 km. Posiada nawierzchnię bitumiczną o szer. 6.0 m.
Droga ma klasę drogi głównej.

Drogi powiatowe

Na terenie gminy jest 8 dróg powiatowych o łącznej długości 40,4 km, z czego większość posiada nawierzchnię bitumiczną.

Drogi powiatowe klasy zbiorczej (Z):

- droga nr 4235W - Miedza - Kostki - Sabnie,
- droga nr 3917W - Sabnie - Wieska,
- droga nr 3918W - Sabnie - Nieciecz - Repki,
- droga nr 3919W - Kurowice - Stasin - Jabłonna Lacka,
- droga nr 3921W - Sokołów Podl. - Jabłonna Lacka - Krzemień.

Drogi powiatowe klasy lokalnej (L):

- droga nr 3908W - Kurowice - Kamieńczyk,
- droga nr 3911W - Kosów Lacki - Ratyniec Nowy - Hołowienki,
- droga nr 3913W - Nowy Buczyn - Sabnie,

Drogi gminne

Na terenie gminy jest 13 dróg gminnych klasy L i D, których wymogów w większości nie spełniają ze względu na brak utwardzonej nawierzchni. Łączna długość wynosi 35 km. Są to drogi:

- droga nr 390601W - Wyrąb - gr. gminy Sokołów Podl. - Kol. Kupientyn,
- droga nr 390602W - Kupientyn - gr. gminy Sokołów Podl. (Wesoła),
- droga nr 390603W - Zembrów - gr. gminy Sokołów Podl. (Ratyniec Stary),
- droga nr 390604W - (Bujały Miłosze) gr. gminy Jabłonna Lacka - Tchórzница,
- droga nr 390605W - (Bujały Gniewosze) gr. gminy Jabłonna Lacka - Grodzisk,
- droga nr 390606W - Suchodół - Niewiadoma,
- droga nr 390607W - Sabnie Szkoła - Niewiadoma,
- droga nr 390608W - Zembrów - Hołowienki,
- droga nr 390609W - dr. powiatowa 3913W (nowy Buczyn-Sabnie) - gr. gminy Kosów Lacki - Hilarów - gr. gminy Sokołów Podl. - dr. gminna 390731W,
- droga nr 390610W - droga gminna nr 390608W - Kolonia Hołowienki,
- droga nr 390611W - Zembrów - gr. gminy Sterdyń (Szwejki - Seroczyn),
- droga nr 390612W - Kupientyn - Nieciecz,
- droga nr 390613W - Kurowice - Kurowice Kolonia - skrzyżowania. z dr. powiatową 3908W (Kurowice - Kamieńczyk).

13.2 Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Źródłem zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy Sabnie są ujęcia wód głębinowych służące zbiorowemu zaopatrzeniu ludności w wodę oraz studnie kopane. Na terenie gminy eksploatowane są dwie stacje wodociągowe zlokalizowane w Sabniach i Kurowicach oraz przepompownia we wsi Nieciecz.

Wodociąg wiejski „Sabnie”

Źródłem wody dla wodociągu wiejskiego „Sabnie” są dwie studnie wiercone. Studnie zlokalizowane są na terenie stacji wodociągowej we wsi Sabnie. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne studni wynoszą: 130 m³/h przy depresji 3,3 m i głębokości 97 m. Wodociąg swym zasięgiem obejmuje następujące wsie: Sabnie, Suchodół Włościański, Suchodół Szlachecki, Hołowienki, Grodzisk, Niewiadoma, Nieciecz Włościańska, Nieciecz Dwór, Kupientyn i Kupientyn Kol. Zapotrzebowanie na wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych docelowo wynosi: Q_{maxh}=126 m³/h, Q_{śrd}=1220 m³/h, Q_{maxd}=1520 m³/h.

Urządzenia wodociągowe są przystosowane do dostarczenia wody w ilości $Q_{maxh}=130$ m³/h. Pobór wody ze studni odbywa się za pomocą pomp głębinowych, które tłoczą wodę do hydroforów poprzez urządzenia uzdatniające, a dalej do sieci wodociągowej. Wody zużyte ze stacji wodociągowych odprowadzane są do odstojnika popłuczyn, dalej grawitacyjnie do rzeki Cetynia.

Wodociąg grupowy „Kurowice”

Źródłem wody dla wodociągu grupowego „Kurowice” są 2 studnie wiercone. Studnie zlokalizowane są na terenie stacji wodociągowej we wsi Kurowice. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne studni wynoszą 125 m³/h przy depresji $s=5,0$ m i głębokości 60 m. Zapotrzebowanie wody na cele bytowo-gospodarcze wynosi: $Q_{\text{śrd}}=673$ m³/d $Q_{\text{maxd}}=825$ m³/h $Q_{\text{maxh}}=63$ m³/h. Wodociąg swym zasięgiem obejmuje wsie Kurowice i Zembrów.

Urządzenia wodociągowe są przystosowane do dostarczenia wody w ilości $Q=63,3$ m³/h. Pobór wody ze studni odbywa się za pomocą pomp głębinowych, które tłoczą wodę do hydroforów poprzez urządzenia uzdatniające, a dalej do sieci rozdzielczej. Wody zużyte ze stacji wodociągowej odprowadzane są do odstojnika wód popłucznych, dalej do rowu melioracyjnego.

Na terenie gminy istnieją również indywidualne ujęcia wód głębinowych, które posiadają zatwierdzone zasoby wodne w kat. „B”. Są one zlokalizowane na terenie następujących wsi:

- Kupientyn - studnia głębinowa o wydajności $Q_e=12,3$ m³/h $s=19$ m głęb. 118 m odwiercona w 1970 r.
- Wymysły - studnia głębinowa o wydajności $Q_e=46$ m³/h $s=8$ m głęb. 105 m odwiercona dla potrzeb Ośrodka Fermy Trzody Chlewnej w 1979 r.
- Wymysły - studnia głębinowa o wydajności $Q_e=6,6$ m³/h $s=16,5$ m głęb. 43 m odwiercona dla SKR w 1977 r.

Pozostali mieszkańcy gminy zaopatrują się w wodę ze studni kopanych, które nie zapewniają jakości wody do picia. Najczęściej nie posiadają one żadnej izolacji od wód powierzchniowych i ścieków gospodarczych.

Stacja wodociągowa pośrednia Nieciecz (przepompownia)

Woda z wodociągu zbiorowego „Sabnie” doprowadzana jest poprzez przepompownię znajdującą się we wsi Nieciecz, do następujących miejscowości: Nieciecz Włosciańska, Nieciecz Dwór, Kupientyn i Kolonia Kupientyn. Budynek stacji wodociągowej pośredniej wyposażony jest w urządzenia: pompy wirowe, zbiorniki hydroforowe, agregaty sprężarkowe. Na terenie stacji znajduje się zbiornik wyrównawczy.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Gmina nie posiada zorganizowanego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych. Istnieją tylko lokalne układy kanalizacji odprowadzające ścieki do zbiorników bezodpływowych, które opróżniane są okresowo i wywożone do miejskiej oczyszczalni ścieków w Sokołowie. Podobnie rozwiązany jest problem unieszkodliwiania ścieków sanitarnych w zakładach produkcyjnych. Niektóre gospodarstwa korzystają z przydomowych oczyszczalni ścieków. Istniejąca gospodarka ściekowa zagraża skażeniem środowiska naturalnego.

Usuwanie odpadów stałych

Na terenie gminy odpady stałe gromadzone są w kontenerach, a następnie wywożone okresowo przez uprawnione firmy na składowiska odpadów zlokalizowane poza obszarem gminy Sabnie.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy budynki ogrzewane są indywidualnie oraz poprzez kotłownie lokalne.

Zaopatrzenie w gaz

Obecnie gmina nie jest połączona do sieci gazu ziemnego.

13.3 Elektroenergetyka

Uwarunkowania zewnętrzne

Źródła energii elektrycznej średniego napięcia 15 kV

Gmina Sabnie nie posiadając na swoim terenie stacji transformująco-rozdzielczej 110/15 kV zasilana jest w podstawowym układzie pracy ze stacji w Sokołowie Podlaskim. Stacja ta zlokalizowana stosunkowo blisko gminy Sabnie, zasilana jest po stronie wysokiego napięcia 110 kV pierścieniem liniowym z elektrowni Ostrołęka oraz z elektrowni Kozienice (przez Siedlce) z możliwością zasilania również ze stacji 400/220/110 kV w Miłosnej k. Warszawy (linia Miłosna - Siedlce). Linie WN 110 kV są w dobrym stanie technicznym, zostały zmodernizowane i przebudowane na przewody AFL 240 mm. Wszystkie linie WN 110 kV przebiegają poza terenami gm. Sabnie.

System magistralnych linii SN 15 kV

Dostawa na teren gm. Sabnie energii elektrycznej SN 15 kV odbywa się systemem magistralnych linii napowietrznych łączących ze sobą stacje 110/15 w Sokołowie Podlaskim (zasilanie podstawowe) i Małkini (zasilanie rezerwowe). Linie magistralne mają stałe podziały zasilania oraz manewrowe łączniki sekcyjne, które w stanach awaryjnych i przy czynnościach konserwacyjnych umożliwiają dokonywanie połączeń zasilania podstawowego na rezerwowe.

System zewnętrznych powiązań gm. Sabnie z gminami sąsiednimi tworzą trzy magistralne linie SN 15 kV.

- a) Linia „Sokołów Podl. -Kupientyn -Sterdyń” - ma największe znaczenie w zaopatrzeniu gminy Sabnie w energię elektryczną SN 15 kV, bowiem w podstawowym układzie połączeń zasila aż 69% ogółu pracujących w gminie stacji 15/0,4 kV.
- b) Linia „Sokołów Podlaski - Nieciecz - Morszków” - w układzie podstawowym zasila 18% gminnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV mając możliwość awaryjnego zasilania z linii „Kupientyn” i linii „Morszków120 mm²”, która nie bierze udziału w podstawowym zasilaniu gminy Sabnie.
- c) Linia „Sokołów Podlaski - Małkinia” - w układzie podstawowym zasila jedynie 13% wiejskich stacji 15/0,4 kV, lecz z uwagi na połączenie ze stacją 110/15 kV w Małkini, może zasilać awaryjnie północną część gminy Sabnie z rezerwowego źródła energii SN 15 kV.

Uwarunkowania wewnętrzne

Uwarunkowania wewnętrzne dotyczą urządzeń, których zadaniem jest zasilanie energią elektryczną niskiego napięcia 0,4 kV odbiorców w jednej wsi lub kilku wsiach o bezpośrednio sąsiadującej zabudowie. W skład lokalnych urządzeń średniego napięcia 15 kV wchodzi:

- odgałęźne linie średniego napięcia 15 kV promieniowo zasilane z linii magistralnych,
- stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- linie niskiego napięcia 0,4 kV z oświetleniem ulicznym i przyłączami do budynków.

W gminie Sabnie urządzenia lokalne, to niemal wyłącznie sieci napowietrzne, a ich stan techniczny decyduje o jakości energii elektrycznej niskiego napięcia 0,4 kV dostarczanej odbiorcom.

W dobrym stanie technicznym są urządzenia budowane lub modernizowane od początku lat 80-tych do chwili obecnej w ramach reelektryfikacji i rozbudowy, którym poddano większość wsi. Ponad 60% miejscowości, w tym wszystkie wsie duże, posiada urządzenia lokalne w dobrym stanie technicznym. Urządzenia zmodernizowane zapewniają dostawy energii o dobrych parametrach technicznych co stanowi ważne, pozytywne uwarunkowanie społeczno-gospodarczego rozwoju w/w wsi.

13.4 Energetyka odnawialna

W zakresie energetyki odnawialnej na terenie gminy występuje turbina wiatrowa w Niecieczy Włosciańskiej o średnicy wirnika około V 90 m i wysokości zawieszenia wirnika (wieża) na poziomie do 110 m, o mocy $P = 2$ MW.

W części miejscowości znajdują się kolektory słoneczne (solary) zlokalizowane na dachach budynków. Wydana została decyzja o lokalizacji biogazowni na działce nr 912 po wschodniej stronie wsi Sabnie (w pobliżu Zacisza). Rozważana jest lokalizacja farmy fotowoltaicznej w Suchodole Włosciańskim.

13.5 Telekomunikacja

Łączność przewodowa zapewnia na obszarze całej gminy połączenia w ruchu automatycznym Telekomunikacja Polska S.A. Na terenach wiejskich sieć telefoniczna jest napowietrzna. Ponadto na terenie gminy są zlokalizowane wieże telekomunikacji bezprzewodowej operatorów sieci GSM. Zasięg ich obejmuje obszar całej gminy. Mimo braku możliwości uzyskania informacji o ilości abonentów telefonii cyfrowej, można przypuszczać, że stanowi ona znaczące i stale rozwijające się uzupełnienie w zakresie obsługi telefonicznej mieszkańców.

14 TERENY PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Do terenów, na których realizowane są ponadlokalne cele publiczne w granicach gminy Sabnie należą:

1. Droga krajowa nr 63 przechodząca w granicach gminy przez Sabnie i inne miejscowości.
2. Zbiorniki retencyjne - zbiornik główny „Niewiadoma” oraz zbiornik wstępny „Kupientyn”.

15 WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Na terenie gminy Sabnie nie występują tereny wymagające ochrony przeciwpowodziowej. Rzeka Cetynia i niewielkie ciekі przepływające przez gminę powodują jedynie w czasie wiosennych wezbrań lokalne podtopienia niektórych posesji położonych blisko brzegów.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowanego w północnej części gminy w sąsiedztwie rzeki Cetyni ustalonego w ramach aktualizacji map zagrożenia powodziowego.

16 CHARAKTERYSTYKA DEMOGRAFICZNA

Na dzień 31.12.2013 r. liczba ludności w gminie Sabnie liczyła 3956 osób. Na 1 km² przypada 37 osób, co oznacza że jest to stosunkowo mało zaludniony teren. Gmina składa się z 24 miejscowości statystycznych liczących od 9 osób (Pieńki Suchodolskie) do 444 osób (Kupientyn). Do największych miejscowości należą wymieniony wyżej Kupientyn, Kurowice, Zembrów, Sabnie, Hołowienki, Nieciecz Włosciańska, Grodzisk, Suchodół Włosciański i Tchórznicza Włosciańska. Pozostałe miejscowości są niewielkie i liczą poniżej 200 osób. Wśród nich najmniej zaludnione to Pieńki Suchodolskie, Jadwisin, Klepki. Poniżej w tabeli znajduje się zestawienie liczby ludności dla poszczególnych miejscowości.

Tabela 8. Stan ludności gminy Sabnie na dzień 31.12.2013 r. wg miejscowości

miejscowość	liczba ludności
Chmielnik	48
Grodzisk	271
Hilarów	78
Hołowienki	291
Jadwisin	12
Klepki	15
Kolonia Hołowienki	126
Kolonia Kurowice	79
Kostki-Pieńki	44
Kupientyn	444
Kupientyn-Kolonia	79
Kurowice	372
Nieciecz Włosciańska	344
Nieciecz-Dwór	130
Niewiadoma	95
Pieńki Suchodolskie	9
Sabnie	389
Stasin	150
Suchodół Szlachecki	123
Suchodół Włosciański	174
Tchórznicza Szlachecka	78
Tchórznicza Włosciańska	234
Wymysły	50
Zembrów	321
GMINA OGÓŁEM	3956

Źródło: Urząd Gminy Sabnie.

Gmina Sabnie jest terenem wyludniającym się. Jeszcze w roku 1950 liczyła 5688 mieszkańców, w roku 1960 już 5555, w 1970 - 5229, 1978 - 5114, 1988 - 4817, 1990 - 4781, 1995 - 4644, 1997 - 4547, a w 2010 - 3857. Co ciekawe liczba ludności na koniec roku 2013 jest wyższa o 99 osób niż na koniec roku 2010.

Zmiany w stanie ludności mają bardzo ścisły związek z ruchem naturalnym i migracjami stałymi. W latach 1975-2010 wskaźniki urodzeń żywych i zgonów na 1000 ludności wzrastały i malały z zaznaczającą się tendencją spadkową urodzeń i wzrostową zgonów. I tak na 1000 ludności:

Rok	Liczba urodzeń	Liczba zgonów
1975	15,7	11,5
1980	17,5	11,8
1985	14,5	14,7
1990	16,4	12,3
1995	11,9	14,7
1997	12,4	13,5
2010	10,3	13,2

Ruch migracyjny był czynnikiem obniżającym stan ludności, gdyż w każdym roku saldo migracji stałych było ujemne. Od roku 1989 obserwuje się zmniejszenie odpływu ludności, co spowodowało zmniejszenie się ujemnego salda migracji stałych.

Ludność gminy Sabnie na tle powiatu sokołowskiego jest stosunkowo stara. W roku 2010 ludzie w wieku przedprodukcyjnym stanowili w gminie 19,0%, w wieku produkcyjnym 58,6% w wieku poprodukcyjnym 22,4%. W gminie Sabnie jest przewaga liczby mężczyzn w stosunku do liczby kobiet (na 100 mężczyzn przypada 98 kobiet).

Ludność gminy Sabnie charakteryzuje się dość niskim poziomem wykształcenia. W roku 2010 osoby z wykształceniem wyższym i średnim stanowiły 12,5%, podczas gdy z podstawowym i niepełnym podstawowym 68,7%.

Podstawowym źródłem utrzymania ludności jest praca w rolnictwie. Utrzymuje się z niej ok. 50% mieszkańców gminy. Praca poza rolnictwem odgrywa większą rolę w Kupientynie, Sabniach, Hołowienkach.

17 STRUKTURA BUDŻETU GMINY

Dochody budżetowe gminy Sabnie przeanalizowano na przykładzie roku 2013. Dochody ogółem wyniosły wówczas **11.512,7** tys. zł. Poszczególne podstawowe pozycje wynosiły: dochody własne 3.832,1 tys. zł, dotacje celowe 3.346,8 tys. zł, a subwencja ogólna 4.333,1 tys. zł (tab. 9). W zakresie dochodów własnych największe pozycje stanowiły: podatek rolny w wysokości - 811,0 tys. zł, podatek od nieruchomości w wysokości 592,0 tys. zł oraz dochody z majątku gminy - 528,3 tys. zł. Dochody gminy w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniosły w gminie Sabnie w 2013 roku 2910,0 zł.

Wydatki w roku 2013 wyniosły **11.148,5** tys. zł (tab. 10). Z sumy tej 1.997,5 tys. zł (17,9%) stanowiły wydatki inwestycyjne, pozostałe były wydatkami bieżącymi. Największą pozycją w wydatkach bieżących stanowiły wynagrodzenia - 4.603,0 tys. zł.

Tabela 9. Wykonanie dochodów budżetu gminy Sabnie na dzień 31.12.2013 r.

Nazwa działu	Rok 2013	
	Wykonanie [zł]	Struktura dochodów [%]
DOCHODY OGÓŁEM	11 512 702,90	100,00
RAZEM DOCHODY WŁASNE, w tym:	3 832 755,01	33,29
Udziały we wpływach z podatku od osób fizycznych i prawnych	1 180 327,78	10,25
Podatek rolny	810 984,43	7,04
Podatek od nieruchomości	592 024,15	5,14
Podatek leśny	83 852,99	0,73
Podatek od środków transportowych	208 195,80	1,81
Opłata skarbową	8 050,00	0,07
Dochody z majątku gminy	528 295,48	4,59
Pozostałe dochody	421 024,38	3,66
DOTACJE CELOWE	3 346 846,89	29,07
SUBWENCJA OGÓLNA, w tym:	4 333 101,00	37,64
Część oświatowa	2 321 704,00	20,17
Część rekompensująca	2 011 397,00	14,47

Źródło: Urząd Gminy Sabnie

Nazwa działu	Rok 2013	
	Wykonanie planu zł	Struktura wydatków %
WYDATKI OGÓŁEM, w tym:	11 148 505,08	100,00
Inwestycyjne	1 997 548,49	17,92
Bieżące, w tym:	9 150 956,59	82,08
Wynagrodzenia, w tym:	4 602 995,24	41,29
Pochodne od wynagrodzeń	913 401,28	8,19
Dotacje	629 181,77	5,64
Wydatki na zakup materiałów i usług	1 662 836,70	14,83
Pozostałe wydatki	2 254 942,88	20,23

Tabela 10. Wykonanie planu wydatków budżetu gminy Sabnie w roku 2013.

Źródło: Urząd Gminy Sabnie.

18 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

18.1 Uwarunkowania prawne dla określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) głównym zadaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej gminy, również w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Następuje to m.in. przez wyznaczenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów.

Określenie kierunków zagospodarowania, w tym obszarów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy winno następować po określeniu istniejących uwarunkowań oraz przeanalizowaniu prognoz dotyczących przyszłego rozwoju gminy. Z uwagi na ograniczone zasoby przestrzeni, jej ład oraz skutki ekonomiczne, które rodzi przeznaczenie terenów dla określonych funkcji, należy racjonalnie nią dysponować, głównie w zakresie

wyznaczania obszarów pod nową zabudowę.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485) zmieniła, w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), brzmienie art. 10 ust. 1 pkt 7 zgodnie, z którym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z „*potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”.*

Ponadto dodano ust. 5-7, w których uszczegółowiono wymagania dotyczące ww. bilansu terenów.

Ponieważ Studium podlegające obecnie zmianie zostało zatwierdzone w 2014 r., ww. przepisy obligują do wprowadzenia niezbędnych uzupełnień w sporządzanej zmianie Studium.

18.2 Analiza uwarunkowań środowiskowych – wnioski

Uwarunkowania środowiskowe stanowiące podstawę do określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy zostały opisane w Części II pkt 3 i 4. Pozostają one nadal aktualne. Podsumowując uwarunkowania środowiskowe występujące w gminie Sabnie można stwierdzić, że:

- ze względu na występowanie utworów gruntowych o dobrych warunkach budowlanych, jak również ze względu na korzystne ukształtowanie terenu oraz brak zagrożeń w postaci terenów osuwania się mas ziemnych tereny w zdecydowanej przewadze posiadają korzystne warunki gruntowo-wodne dla posadowienia budynków,
- w północnej części gminy występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowany w sąsiedztwie rzeki Cetyni ustalony w ramach aktualizacji map zagrożenia powodziowego,
- na terenie gminy występuje stosunkowo wysoki udział gleb, które ze względu na klasę bonitacyjną podlegają prawnej ochronie i w przypadku zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze wymagają uzyskania decyzji o zmianie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- na terenie gminy występują:
 - obszary i obiekty objęte ochroną przyrody: Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu (otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego) - w północnej części gminy, użytki ekologiczne: „Derkacz”, „Kierz” oraz śródleśne bagna położone w obrębie geodezyjnym Kurowice w Nadleśnictwie Sokołów, lasy ochronne, pomniki przyrody,
 - obszary cenne przyrodniczo proponowane do objęcia ochroną: rezerwat przyrody „Jadwisin” i „Grodzisk” obejmujące najcenniejsze fragmenty leśne,
 - korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym - dolina Cetyni – rzeki stanowiącej dopływ Bugu,
 - dwa kompleksy leśne w północno-wschodniej i zachodniej części gminy o regionalnej randze przyrodniczej,
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, w tym zabytkowe parki dworskie,
- stosunkowo mała jest lesistość gminy – lasy stanowią ok. 23% jej ogólnej powierzchni,
- występujące gatunki zwierząt stanowią gatunki pospolite odporne na antropopresję,
- walory krajobrazowe i przyrodnicze oraz zbiornik retencyjny składający się ze zbiornika głównego „Niewiadoma” oraz zbiornika wstępnego „Kupientyn” na rzece Cetyni, wpływające

na podniesienie atrakcyjności lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej, usług sportu, rekreacji oraz turystyki, a także zamieszkania na obszarze gminy,

- obszar posiada korzystne warunki akustyczne, jedynym większym źródłem hałasu jest droga krajowa nr 63,
- występują udokumentowane złoża oraz tereny i obszary górnicze, z których wydobywane są kopaliny, zlokalizowane w szczególności w zachodniej części gminy,
- zlokalizowana jest elektrownia wiatrowa, dla której w Studium wyznaczono strefę ograniczeń sytuowania zabudowy mieszkaniowej 500 m, natomiast w zakresie objętym zmianą Studium wyznaczono zgodnie z obecnymi wymogami formalnymi strefę ograniczeń sytuowania zabudowy mieszkaniowej równą 10h tj. 1550 m.

Analizując powyższe uwarunkowania należy stwierdzić, iż istniejące uwarunkowania środowiskowe mogą stanowić potencjalne ograniczenie dla lokalizacji inwestycji budowlanych. Powyższe dotyczy przede wszystkim terenów położonych w ciągu korytarza ekologicznego - dolinie rzeki Cetyni, w tym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach obszaru cennego pod względem przyrodniczym i krajobrazowym – Nadbużańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Istotne ograniczenie stanowią także gleby podlegające ochronie ze wysoką klasą bonitacyjną oraz istniejąca elektrownia wiatrowa, dla której przepisowa odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane budynki mieszkalne lub o funkcji mieszanej w skład, której wchodzi funkcja mieszkaniowa jest równa lub większa od dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej (10H).

18.3 Analiza uwarunkowań społecznych, w tym prognoz demograficznych – wnioski

Potencjał i rozwój demograficzny

Uwarunkowania społeczne zostały opisane w Części II pkt 5, natomiast charakterystyka demograficzna gminy w pkt 16, w którym przedstawiono najistotniejsze dane oraz trendy demograficzne wg stanu na rok 2013. Wobec znaczącej dezaktualizacji danych zawartych w ww. punktach poniżej zaktualizowano niezbędne dane w odniesieniu do lat 2017-2021, które wskazują potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań demograficzno-społecznych i prognozy ludności.

Tabela. Liczba mieszkańców gminy w latach 2017-2021

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ogółem	3693	3 697	3 636	3 574	3 494
Liczba mężczyzn	1842	1 851	1 819	1 792	1 764
Liczba kobiet	1851	1 846	1 817	1 782	1 730

Źródło: dane GUS

Liczba ludności gminy od roku 2013 (3956 osób) oraz w obecnie badanych latach 2017-2021 sukcesywnie spada. Najmniejsza liczba mieszkańców w analizowanym okresie przypada na rok 2021 i wynosi 3494 osób. Na przestrzeni wskazanych 5 lat liczba osób zamieszkujących gminę zmalała o 199. W analizowanym okresie tylko w latach 2017-2018 liczba ludności nieznacznie wzrosła – o 4 osoby. W stosunku do powiatu sokołowskiego ludność zamieszkująca obszar gminy Sabnie wynosi zaledwie ok. 6,6% ludności powiatu.

Tabela. Ruch naturalny i migracyjny na 1000 ludności

Rok	Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Przyrost rzeczywisty
2017	7,78	7,60	3,80	-10,73	-6,93

2018	11,40	7,60	3,80	-4,62	-0,82
2019	7,64	15,27	-7,64	-9,54	-17,18
2020	6,63	21,01	-14,37	-1,66	-16,03
2021	6,21	20,05	-13,83	-9,60	-23,43

Źródło: dane GUS

Ogólne zmiany liczby mieszkańców gminy analizowane w latach 2017-2021 wykazały tendencję malejącą. Przyrost rzeczywisty we wszystkich latach przyjmował wartości ujemne, a największy ubytek ludności nastąpił w 2021 r.

Przyrost naturalny w latach 2017 i 2018 kształtował się na poziomie dodatnim, jednakże w następnych latach obserwowany jest wyraźny jego spadek – do wartości ujemnych. Należy jednak podkreślić, że liczba urodzeń utrzymuje się mniej więcej na podobnym poziomie (za wyjątkiem chwilowego wzrostu w 2018 r), natomiast w latach 2020 i 2021 nastąpił znaczny wzrost liczby zgonów w gminie – co może wiązać się z wybuchem pandemii COVID-19. W związku z powyższym należałoby zakładać, że przyrost naturalny w gminie w dalszym ciągu będzie ujemny, jednakże po ustabilizowaniu się sytuacji epidemicznej w kraju, nie będzie osiągał aż tak niskich wartości.

W gminie Sabnie w latach 2017-2021 dość wyraźnie widać ujemną tendencję migracyjną – saldo migracji w każdym z badanych lat osiąga wartości ujemne. Najwięcej osób opuściło gminę w 2017 r., a najmniej w 2020 r.

Tabela. Ludność wg klas ekonomicznych

Rok	Liczebność wiekowa wg klas ekonomicznych		
	Wiek przedprodukcyjny	Wiek produkcyjny	Wiek poprodukcyjny
2017	16,3 %	59,4 %	24,3 %
2018	16,8 %	58,2 %	25,0 %
2019	16,7 %	57,6 %	25,6 %
2020	16,8 %	57,2 %	25,9 %
2021	16,9 %	57,0 %	26,1 %

Źródło: dane GUS

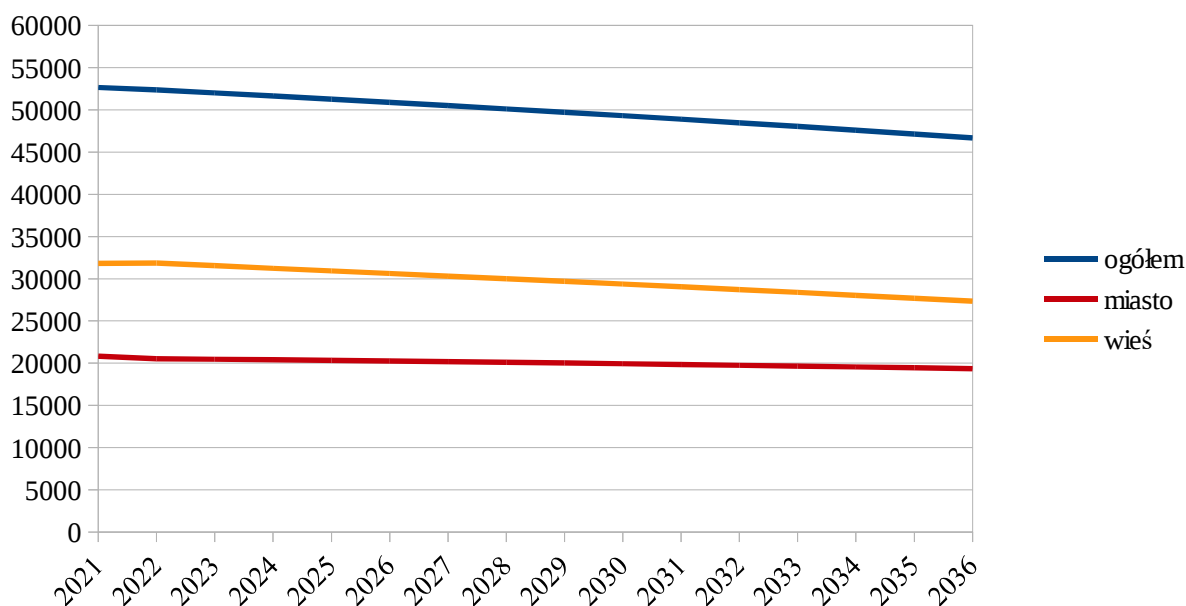
W analizowanym okresie wystąpiło niewielkie zwiększanie się odsetka ludności w wieku przedprodukcyjnym z 16,3% do 16,9%, jednakże udział tej grupy w ogólnej strukturze ludności wciąż jest dość niski (poniżej średniej krajowej). Powiększyła się również grupa osób będąca w wieku poprodukcyjnym z 24,3% do 26,1%, co stanowi dość dużą wartość (powyżej średniej krajowej). Powyższe wartości świadczą o społeczeństwie starzejącym się w gminie Sabnie. W wieku produkcyjnym obserwuje się sukcesywne zmniejszanie się udziału ludności (z 59,4% do 57,0%), co jest zjawiskiem niekorzystnym pod względem gospodarczym.

Prognoza demograficzna

Ze względu na brak dostępnych danych statystycznych dotyczących prawdopodobnych zmian liczby ludności dla gminy, należy bazować na prognozie demograficznej opracowanej dla powiatu sokołowskiego na lata 2014-2050. W roku 2021 powiat Sokołowski posiadał 52 659 mieszkańców. Szacuje się, że po upływie okresu 15 lat, czyli w roku 2036 liczba mieszkańców w powiecie sokołowskim wyniesie 46 694 mieszkańców – zmniejszy się zatem o ok. 6 000 osób, a ubytek liczby ludności w stosunku do 2021 r. wyniesie ok. 11%. Prognozowany sukcesywny spadek następuje od początku badanego okresu. W przypadku obszarów wiejskich powiatu szacuje się, że liczba mieszkańców zmniejszy się o ok. 15%, natomiast w miastach liczba ludności prawdopodobnie zmniejszy się w o wiele mniejszym stopniu – o ok. 7%.

Prognozę zmian liczby ludności w powiecie sokołowskim prezentuje poniższy wykres.

Wykres. Prognoza ludności ogółem, w miastach i na obszarach wiejskich w powiecie sokołowskim do roku 2036



Należy zauważyć, że dotychczasowe prognozy demograficzne przewidują zmniejszenie się liczby ludności, jednak na zmianę szacowanych prognoz wg GUS może mieć wpływ wiele czynników, w tym na szczeblu ogólnokrajowym, a nawet międzynarodowym. Przy jednoczesnym systematycznym wzroście przeciętnej długości trwania życia oraz rekomendowanej poprawie warunków mieszkaniowych, można przewidywać, że liczba ludności gminy nie będzie spadała w tak szybkim tempie jak wykazano powyżej. W świetle niedawnych wydarzeń na arenie międzynarodowej – ataku zbrojnego Rosji na Ukrainę, można przewidywać pozytywny wzrost salda migracji, w związku z osiedlającymi się w Polsce uchodźcami z Ukrainy. Wpływ na pozytywne saldo migracji mogą mieć również migracje z obszaru Białorusi i osiedlanie się nowych mieszkańców w obszarze wschodnim Polski, w tym w gminie Sabnie.

Warunki mieszkaniowe

Na budownictwo mieszkaniowe w gminie składa się przede wszystkim budownictwo prywatne. Ze względu na rolniczy charakter obszaru dominuje zabudowa zagrodowa z udziałem budownictwa jednorodzinnego.

Zabudowa zagrodowa występuje w niewielkich ośrodkach w różnych częściach gminy, ale największa koncentracja występuje we wsiach: Zembrów, Kurowice, Tchórznica-Włociańska, Sabnie, Grodzisk, Kupientyn, Nieciecz-Włociańska, Nieciecz-Dwór. We wszystkich wsiach jest skoncentrowana przede wszystkim wzdłuż tras komunikacyjnych.

Tabela. Zasoby mieszkaniowe

Rok	Mieszkania ogółem	Izby ogółem	Pow. użytkowa mieszkań ogółem [m ²]	Pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ² /os]
2017	1 474	5 773	124 415	33,7
2018	1 476	5 785	124 663	33,7

2019	1 477	5 791	124 839	34,3
2020	1 481	5 812	125 306	35,1
2021	-	-	-	-

Źródło: dane GUS

W badanym okresie sukcesywnie wzrasta liczba mieszkań, izb, powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem, a także przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę. W 2020 roku w stosunku do roku bazowego przybyło 7 mieszkań, 39 izb oraz 891 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę wzrosła o 1,4 m². Świadczy to o polepszaniu się warunków mieszkaniowych w gminie.

18.4 Analiza uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej służących realizacji zadań własnych gminy

Struktura budżetu gminy na rok 2013 została zamieszczona w Części II pkt 17. Uwzględniając znaczący upływ czasu poniżej przeanalizowano dane dotyczące sytuacji ekonomicznej gminy w latach 2017-2021 co umożliwia określenie aktualnych uwarunkowań ekonomicznych gminy.

Tabela. Zastawienie dochodów i wydatków w latach 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
DOCHODY OGÓŁEM	15 122 791,77	15 446 284,25	16 263 980,97	19 976 290,96	20 180 941,05
Dochody w przeliczeniu na 1 mieszkańca	4 057,63	4 193,94	4 435,23	5 521,36	-
WYDATKI OGÓŁEM	14 873 423,11	16 027 201,92	15 773 390,87	16 513 266,33	16 650 269,74
Wydatki w przeliczeniu na 1 mieszkańca	3 990,72	4 351,67	4 301,44	4 564,20	-

Źródło: dane GUS

Dane statystyczne z lat 2017-2020 obrazują zmiany w dochodach i wydatkach gminy. Zarówno dochody gminy jak i wydatki sukcesywnie z roku na rok ulegają zwiększeniu. Zwiększają się również dochody oraz wydatki w przeliczeniu na 1 mieszkańca gminy. W 2020 r. odnotowano dość dużą nadwyżkę dochodów nad wydatkami, co świadczy o rezerwie finansowej dla potencjalnych nowych inwestycji w gminie.

Tabela. Struktura dochodów w latach 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
DOCHODY OGÓŁEM	15 122 791,77	15 446 284,25	16 263 980,97	19 976 290,96	20 180 941,05
Dochody własne	5 085 887,88	5 074 337,40	5 582 270,85	8 556 911,39	-
udział w dochodach ogółem [%]	33,63%	32,85%	34,32%	42,84%	-
w tym:					
dochody z podatku rolnego	781 513,44	781 784,82	820 009,92	881 366,17	-
udział w dochodach własnych [%]	15,37%	15,37%	16,12%	17,33%	-
dochody z podatku od	733 750,86	785 070,22	773 735,66	931 578,90	-

nieruchomości					
Udział w dochodach własnych [%]	14,43%	15,44%	15,21%	18,32%	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W dochodach gminy Sabnie coraz bardziej znaczący udział stanowią dochody własne. Od 2017 r. do 2020 r. ich udział w ogóle dochodów gminy wzrósł z ok. 34% do aż 43%.

Z uwagi na rolniczy charakter wsi Sabnie, w tabeli powyżej w ramach dochodów własnych gminy, wyszczególniono dochody z podatku rolnego oraz podatku od nieruchomości. Przedstawione dane wskazują na coraz wyższy udział dochodów z podatku rolnego w dochodach własnych gminy – z ok. 15% do ok. 17%, a także z podatku od nieruchomości – z ok. 14% do aż ok. 18%.

Wykonanie budżetu gminy za lata 2019 – 2021

Tabela. Zestawienie dochodów gminy prognozowanych i wykonanych na lata 2019-2021

	2019	2020	2021
Plan	16 422 009,58	18 368 162,96	19 867 012,71
Wykonanie	16 263 980,97	19 976 290,96	20 180 941,05

Źródło: Informacja o przebiegu wykonania budżetu gminy Sabnie za 2021 r.

Z porównania dochodów prognozowanych z dochodami wykonanymi w latach 2019-2021 wynika, że dochody wzrastają średnio o 10% rocznie. Dochody wykonane w 2020 r. i 2021 r. są większe od przewidywanych o średnio 5,2%.

Tabela. Zestawienie wydatków gminy prognozowanych i wykonanych na lata 2019-2021

	2019	2020	2021
Plan	17 899 365,51	19 076 162,96	18 693 076,71
Wykonanie	15 773 390,87	16 513 266,33	16 650 269,74

Źródło: Informacja o przebiegu wykonania budżetu gminy Sabnie za 2021 r.

Gmina nie planuje sukcesywnego wzrostu wydatków z roku na rok – w poszczególnych latach planowane wydatki wzrastają i spadają w zależności od potrzeb gminy. Jeśli chodzi o wykonanie wydatków to w każdym z analizowanych lat są one niższe niż planowane o ok. 2-3 mln zł. W ostatnich latach wydatki utrzymywały się na mniej więcej stałym poziomie ok. 16 mln zł.

Z powyższych danych wynika, że gmina Sabnie osiąga wyższe dochody od planowanych i realizuje mniej wydatków niż zakłada początkowo. Należy również zauważyć, iż we wszystkich badanych latach dochody gminy były wyższe od jej wydatków, co oznacza że nie dość że gmina Sabnie jest w stanie zrealizować wszystkie zamierzone inwestycje, ale również posiada rezerwę finansową dla przyszłych inwestycji w zakresie podnoszenia standardów i jakości życia mieszkańców, jak i realizowania zmian niezbędnych do jej dalszego rozwoju.

Zadania w zakresie infrastruktury wyszczególnione w sprawozdaniu z wykonania budżetu za 2021 r.

- przebudowa dróg, w tym gminnych, w miejscowościach: Nieciecz Włociańska, Suchodół Szlachecki, Tchórznica Włociańska, Hołowienki, Tchórznica Szlachecka, Zembrów,
- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej na terenie gminy Sabnie – w ramach przedsięwzięcia wybudowano przystań oraz pomost przy Zbiorniku Retencyjnym

Niewiadoma, a także plac zabaw w Kurowicach,

- zagospodarowanie terenu rekreacyjnego w miejscowości Chmielnik,
- rewitalizacja naturalistycznego stawu retencyjnego Kierz w miejscowości Grodzisk,
- przebudowa lub rozbudowa oświetlenia ulicznego w miejscowościach: Suchodół, Kolonia Hołowienki, Stasin – zadania kontynuowane,
- przebudowa instalacji technologicznej w stacji uzdatniania wody w Kurowicach – zadanie kontynuowane,
- budowa oczyszczalni ścieków wraz z kanalizacją dla miejscowości Kupientyn i Kupientyn-Kolonia – prace początkowe, zadanie będzie kontynuowane w kolejnych latach.

Budżet gminy na 2022 r.

Prognozowane dochody gminy w 2022 r. oszacowano na poziomie 13 890 854,00 zł, w tym 13 820 854,00 zł – dochody bieżące oraz 70 000,00 zł – dochody majątkowe. Wydatki zostały przewidziane na kwotę 17 211 263,00 zł, w tym 13 777 258,89 zł – wydatki bieżące oraz 3 434 004,11 zł – wydatki majątkowe.

Planowany budżet zamyka się deficytem w kwocie 3 320 409,00 zł, który zostanie pokryty wolnymi środkami, o których mowa w art. 217 ust. 2 pkt 6 ustawy o finansach publicznych w wysokości 808 764,00 zł oraz niewykorzystanymi środkami pieniężnymi na rachunku bieżącym budżetu wynikającymi z rozliczenia dochodów i wydatków nimi finansowanych związanych ze szczególnymi zasadami wykonywania budżetu określonymi w odrębnych ustawach w wysokości 2 511 645,00 zł.

Powyższa analiza wskazuje, iż możliwości finansowe gminy są wystarczające w zakresie sukcesywnej realizacji zadań własnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, zwłaszcza iż część z nich posiada dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej. Należy podkreślić, że koszty związane z budową niezbędnych elementów infrastrukturalnych zostaną zrównoważone przyszłymi korzyściami w postaci wpływów do budżetu z podatków oraz w mniejszym zakresie, ze względu na ustalone przeznaczenie terenów, utworzonych nowych miejsc pracy. Zgodnie z powyższym uwarunkowania ekonomiczne nie ograniczają możliwości realizacji zamierzonych funkcji określonych w zmianie Studium.

18.5 Podsumowanie potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Wynika z nich przede wszystkim, że:

- korzystne położenie geograficzne – walory krajobrazowe i przyrodnicze oraz zbiornik retencyjny „Niewiadoma” na rzece Cetyni, zwiększają atrakcyjność lokalizacyjną dla zabudowy rekreacji indywidualnej, a także usług sportu, rekreacji oraz turystyki,
- następuje stopniowy ubytek ludności gminy, co wiąże się z notowanym ujemnym przyrostem naturalnym oraz ujemnym saldem migracji,
- odnotowuje się systematyczny spadek ludności w wieku produkcyjnym i zwiększenie liczby ludności w wieku poprodukcyjnym (proces starzenia społeczeństwa),
- poziom i jakość życia mieszkańców ulega stopniowej poprawie (lepsze warunki mieszkaniowe),
- możliwości finansowe gminy są wystarczające w zakresie realizacji zadań własnych na terenach obecnie przeznaczonych pod zabudowę.

Przygotowanie kompleksowej oferty inwestycyjnej oraz dobrych warunków, głównie dotyczących zagospodarowania dla celów rekreacyjnych otoczenia zbiornika „Niewiadoma” - lepszego wykorzystania jego potencjału oraz dla potrzeb powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych umożliwi przyciąganie potencjalnych inwestorów, zwiększenie zatrudnienia, co wpłynie na poprawę warunków społecznych – bezpośrednio dla osób zatrudnionych oraz pośrednio dla całej społeczności gminy (zwiększenie wpływów do budżetu gminy spowoduje możliwość większych wydatków na potrzeby ogółu społeczeństwa).

19 BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Analogicznie jak w całym tekście, również w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązujący dokument zatwierdzony uchwałą Nr LII/309/2014 Rady Gminy Sabnie z dnia 12 listopada 2014 r. zwany dalej jest „Studium”, natomiast projekt jego aktualizacji zwany dalej jest „zmianą Studium”.

19.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto perspektywę nie dłuższą niż 30 lat – w przypadku gminy Sabnie przyjęto perspektywę 15 lat, czyli do roku 2036.

Dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę przeanalizowano aktualną sytuację demograficzną w gminie Sabnie oraz dokonano oceny sytuacji społecznej pod względem potrzeb mieszkalnictwa. Ze względu na brak dostępnych danych statystycznych dotyczących prawdopodobnych zmian liczby ludności dla gminy, bazowano na prognozie demograficznej opracowanej dla powiatów na lata 2014-2050.

W związku z brakiem kompletnych danych dla roku 2021 w obliczeniach koniecznych dla wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę odnoszono się do danych z roku 2020. Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego w 2020 roku liczba ludności w gminie Sabnie wynosiła 3574. W tym samym roku, powierzchnia użytkowa mieszkań wynosiła 125 306 m², co daje w przeliczeniu na 1 mieszkańca 35,1 m².

Zgodnie z prognozą demograficzną GUS opracowaną dla powiatu sokołowskiego na lata 2014-2050, szacuje się, że w ciągu 15 lat, czyli od 2021 r. do 2036 r. liczba mieszkańców w powiecie sokołowskim zmniejszy się o ok. 5970 osób, więc ubytek liczby ludności wyniesie ok. 11,33%. Prognozowany sukcesywny spadek następuje przez wszystkie lata. Zarówno dla obszarów wiejskich jak i miejskich powiatu sokołowskiego, spadek liczby ludności następuje przez cały prognozowany okres 15 lat.

Przyjmując założenie, że tendencje demograficzne gminy Sabnie nie będą istotnie odbiegały od prognoz dla powiatu sokołowskiego, można szacować, że liczba ludności gminy zmniejszy się na tym samym poziomie.

Sytuacja demograficzna gminy w latach 2017-2021 ulegała, pomimo chwilowych wahań, sukcesywnemu pogorszeniu. Roczna liczba zgonów w większości badanych lat przewyższała liczbę urodzeń. Dodatkowo saldo migracji we wszystkich badanych latach charakteryzowało się wartościami ujemnymi.

Dotychczasowe prognozy demograficzne przewidują zmniejszenie się ludności, jednak na zmianę szacowanych prognoz wg GUS może mieć wpływ wiele czynników, w tym na szczeblu ogólnokrajowym, tj. uruchomienie narzędzi legislacyjnych, organizacyjnych i finansowych mających na celu zwiększenie dzietności i pobudzenie przyrostu naturalnego, np. program państwowy Rodzina 500+, a nawet międzynarodowym. Przy jednoczesnym systematycznym wzroście przeciętnej długości trwania życia oraz rekomendowanej poprawie warunków mieszkaniowych, można przewidywać, że liczba ludności gminy nie będzie spadała w tak szybkim tempie jak wykazano powyżej. W świetle niedawnych wydarzeń na arenie międzynarodowej – ataku zbrojnego Rosji na Ukrainę, można przewidywać pozytywny wzrost salda migracji, w związku z osiedlającymi się w Polsce uchodźcami z Ukrainy. Wpływ na pozytywne saldo migracji mogą mieć również migracje z obszaru Białorusi i osiedlanie się nowych mieszkańców w obszarze wschodnim Polski, w tym w gminie Sabnie.

Na wzrost zainteresowania gminą mogą mieć również walory przyrodnicze i krajobrazowe związane z obecnością zbiornika „Niewiadoma” i atrakcyjnymi warunkami dla rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku, które mogą wygenerować nowe miejsca pracy oraz potrzebę nowych miejsc zamieszkania.

Podsumowując, można przyjąć, że liczba mieszkańców gminy Sabnie będzie w dalszym ciągu maleć, lecz nie w tempie zakładanym powyżej. Po uwzględnieniu wymienionych uwarunkowań związanych z możliwością napływu nowych mieszkańców oraz zwiększaniem się dzietności, skorygowano prognozę spadku liczby ludności o połowę tzn. z 11,33% do 5,67%. W związku z przyjętymi założeniami, prognozuje się że liczba ludności w gminie Sabnie w 2036 r. wyniesie 3371 osób.

W dalszych analizach uwzględniono następujące wiodące funkcje zabudowy:

- zabudowę mieszkaniową,
- zabudowę usługową,
- zabudowę produkcyjno-składową.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Według danych GUS w gminie Sabnie w latach 2017-2020 systematycznie wzrastała liczba mieszkań oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań. Średnio rocznie przybywa ok. 2,5 mieszkania. Można zakładać, że przy zachowanym trendzie, w roku 2036 może być o ok. 43 mieszkania więcej niż obecnie. Średni roczny przyrost powierzchni użytkowej mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę wynosi 0,47 m². Można, więc zakładać, że przy zachowanym trendzie, w roku 2036 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę może być o 7,52 m² większa niż obecnie.

Co roku wzrasta również przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania. Średni roczny przyrost wynosi 0,07 m². W 2020 roku przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wyniosła 84,61 m². Zakładając, więc, że w najbliższych latach w gminie Sabnie będzie przybywać średnio rocznie 2,5 mieszkania, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania będzie wzrastać średnio rocznie 0,07 m², to do 2036 roku może przybyć ok. 3,5 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto, zakładając podnoszenie standardów zamieszkania, wyrażające się w powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych przypadającej na 1 mieszkańca przyjmuje się średnią wartość tego wskaźnika równą 39 m²/os.

Prognozowana powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w 2036 r.	=	Prognozowana liczba mieszkańców w 2036 r.	x	Docelowy wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę	
Prognozowana powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w 2036 r.	=	3 371 os.	x	39 m²/os.	= 131 469 m²

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	=	Prognozowana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w 2036 r.	–	Obecna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej	
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	=	131 469 m²	–	125 306 m²	= 6 163 m²

Przyjęcie tego wskaźnika dla przewidywanej liczby mieszkańców w 2036 r., tj. 3 371 osób, pomimo spadku liczby mieszkańców, wskazuje na potrzebę zaplanowania ok. 6,2 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, a uwzględniając maksymalne dopuszczenie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) można w gminie Sabnie zaplanować maksymalnie ok. 8 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	8 000 m² powierzchni użytkowej po zaokrągleniu do pełnych tysięcy
---	--

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową

W celu wyznaczenia zapotrzebowania na nową zabudowę usługową, przyjmuje się, że usługi będą świadczone na coraz wyższym poziomie, zapewniając użytkownikom lepszy komfort z ich korzystania. W związku z powyższym zakłada się, że powierzchnia użytkowa usług na 1 mieszkańca będzie wzrastać. W ciągu 30 lat wskaźnik ten może wzrosnąć o 7 m²/os. Przyjęcie tego wskaźnika dla przewidywanej liczby mieszkańców w 2036 r., tj. 3 371 osób wskazuje na potrzebę zaplanowania ok. 23,6 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej, a uwzględniając maksymalne dopuszczenie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) można w gminie Sabnie zaplanować maksymalnie ok. 30,7 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową	31 000 m² powierzchni użytkowej po zaokrągleniu do pełnych tysięcy
---	---

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-składową

Przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę produkcyjno-składową umożliwia poszerzenie możliwości inwestycyjnych oraz rozwojowych mieszkańcom gminy. Powierzchnia użytkowa tej zabudowy uzależniona jest przede wszystkim od sektora przemysłu.

Dominującą branżą na terenach gminy jest rolnictwo i lokalne przetwórstwo rolne. Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny stanowią funkcję uzupełniającą względem usług.

W celu zróżnicowania istniejącej struktury gospodarczej gminy pożądanym jest, aby w roku 2036 co najmniej 8% mieszkańców w wieku produkcyjnym pracowało w sektorze przemysłowym.

Ze względu na automatyzację i charakter działalności przyjęto średnią powierzchnię użytkowa przypadającą na 1 pracownika ok. 100 m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-składową	=	Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym w 2036 r.	x	Udział osób pracujących w sektorze przemysłowym	x	Zwiększenie przeciętnej powierzchni użytkowej na 1 pracownika [100 m²]
Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-składową	=	1 995	x	0,08 (8%)	x	100 m² = 15 960 m²

Wskazuje się na potrzebę zaplanowania ok. 16 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy

produkcyjno-składowej, a uwzględniając maksymalne dopuszczenie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) można w gminie Sabnie zaplanować maksymalnie ok. 20,8 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjno-składowej.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-składową	21 000 m² powierzchni użytkowej po zaokrągleniu do pełnych tysięcy
---	---

W związku z powyższym szacuje się, że **maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę** w gminie Sabnie wynosi:

- zabudowa mieszkaniowa – **ok. 8 tys. m²**,
- zabudowa usługowa – **ok. 31 tys. m²**,
- zabudowa produkcyjno-składowa – **ok. 21 tys. m²**.

19.2 Chłonność obszaru

Chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszary o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443 z późn. zm.) obejmują układy, w których następować mogą uzupełnienia istniejącej struktury. Przyjmuje się, że w obszarach tych zwiększanie powierzchni zainwestowanych będzie związane w znacznej części z podnoszeniem standardu.

Obszar zwartej zabudowy w gminie Sabnie wyznaczono zgodnie z art. 4 pkt 29 i 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), zgodnie z którymi, jako zwartą zabudowę rozumie się „*zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków gospodarczych, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m*”, natomiast obszar zwartej zabudowy jako „*obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m*”.

Na podstawie analizy istniejącego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów gminy określono zasięg obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W ramach tak ustalonego obszaru wskazano tereny, dla których w Studium ustalono zagospodarowanie, a które dotychczas nie zostało zrealizowane. Tym samym, tereny te stanowią rezerwy rozwojowe.

Analogicznie jak w analizie zapotrzebowania niniejszą analizą objęto tożsame wiodące funkcje zabudowy, tj.:

- zabudowę mieszkaniową,
- zabudowę usługową,
- zabudowę produkcyjno-składową.

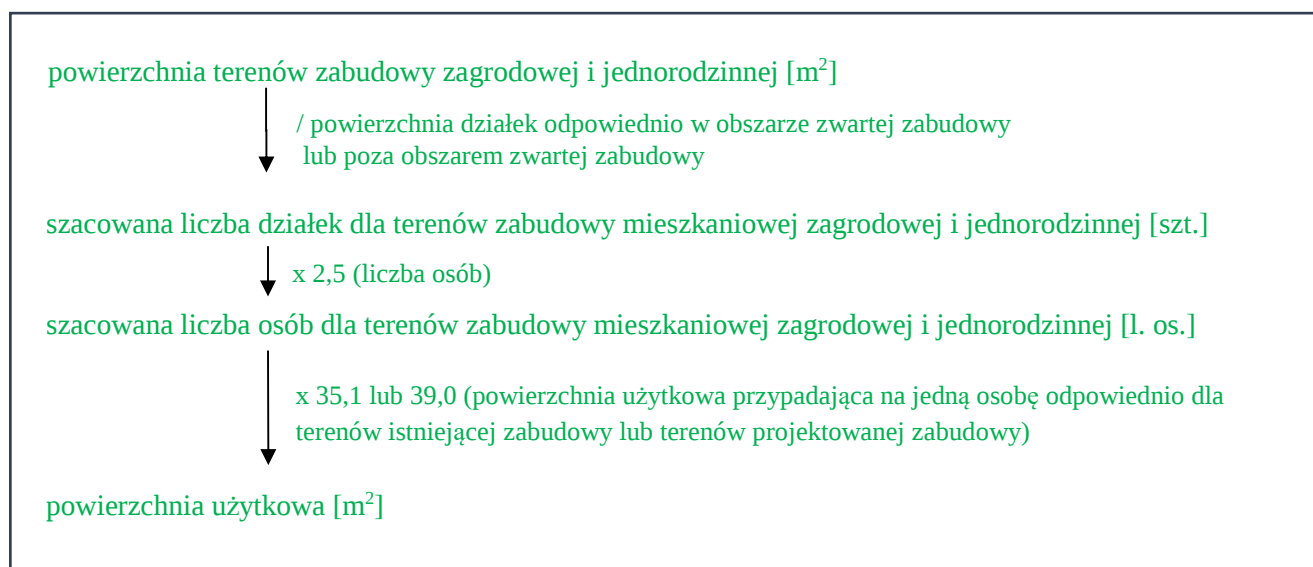
Dla wyliczenia chłonności obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także dla dalszych wyliczeń chłonności zamieszczonych poniżej, uwzględniono wskaźniki ustalone w Studium (powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia działek). Należy podkreślić, że w ww. dokumencie zostały określone maksymalne bądź minimalne wartości tych wskaźników, natomiast podczas szacunków chłonności przyjęto

inne (uśrednione) wartości, ponieważ oczywistym jest, że powstająca zabudowa nigdy nie będzie zrealizowana w maksymalnym stopniu.

Dla potrzeb szacunku przyjęto opisane poniżej wartości wskaźników:

- Dla zabudowy mieszkaniowej:
 - powierzchnia działek w obszarze zwartej zabudowy:
 - 2000 m² w ramach terenów zabudowy zagrodowej,
 - 1500 m² w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - powierzchnia działek poza obszarem zwartej zabudowy:
 - 2500 m² w ramach terenów zabudowy zagrodowej,
 - 2000 m² w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - liczba osób dla 1 gospodarstwa domowego/1 działki – 2,5 osoby (wg danych GUS 2020 dla gminy Sabnie),
 - 35,1 m² – powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę, dla istniejących terenów zabudowanych w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
 - 39,0 m² – powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę, dla projektowanych terenów (zakłada się podnoszenie standardów zamieszkania, wyrażające się m.in. w zwiększaniu powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych przypadającej na 1 mieszkańca).

Powierzchnia użytkowa terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej została oszacowana według schematu:



Wobec przyjętego w Studium wyróżnienia terenów mieszkaniowych (M) bez ich dalszego rozróżnienia przyjęto, iż poszczególne rodzaje tej zabudowy stanowią:

- zabudowa zagrodowa – 90%,
- zabudowa jednorodzinna – 5%,
- zabudowa rekreacji indywidualnej – 5%.

W szacowaniu chłonności dla zabudowy mieszkaniowej nie uwzględniono zabudowy rekreacji indywidualnej - letniskowej (ML), ze względu na przeznaczenie związane z okresowym wypoczynkiem i brakiem jej wpływu na zwiększanie się powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej całorocznej. Ponadto założono, że jej użytkownikami będą osoby spoza gminy, niebędące jej stałymi mieszkańcami, dlatego liczba mieszkańców gminy nie będzie mieć wpływu

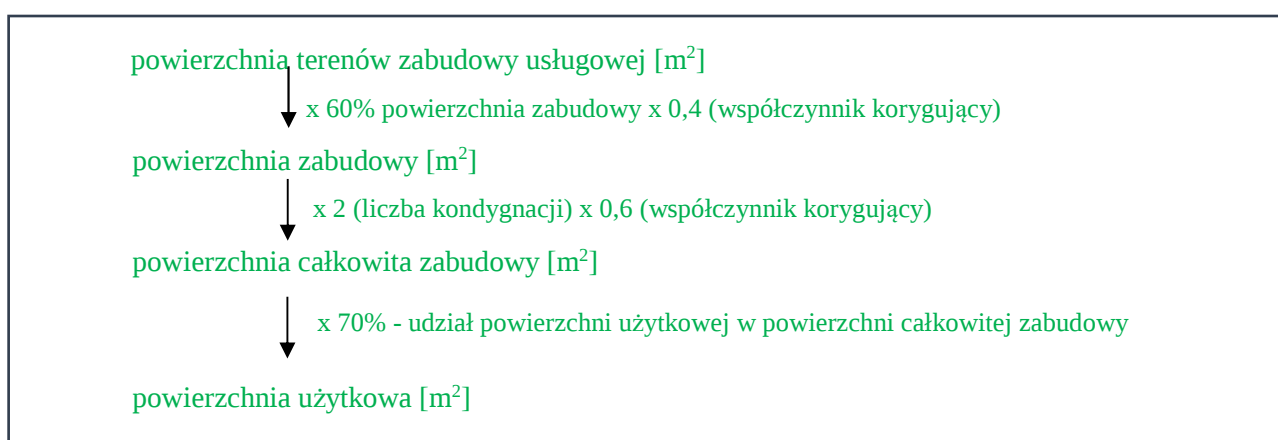
na rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej.

- Dla zabudowy usługowej:
 - 60% – maksymalna powierzchnia zabudowy (tj. powierzchnia terenu, która może być zabudowana),
 - 2 kondygnacje (maksymalna wysokość zabudowy ustalona w Studium uikzp – 11,0 m),
 - 70% – udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy.

Dodatkowo przyjęto współczynniki korygujące dla ww. wskaźników, które wynikają ze specyfiki zagospodarowania tego typu terenów w gminie:

- 0,4 – współczynnik korygujący powierzchnię zabudowy,
- 0,6 – współczynnik korygujący liczbę kondygnacji.

Powierzchnia użytkowa terenów zabudowy usługowej została oszacowana według schematu:



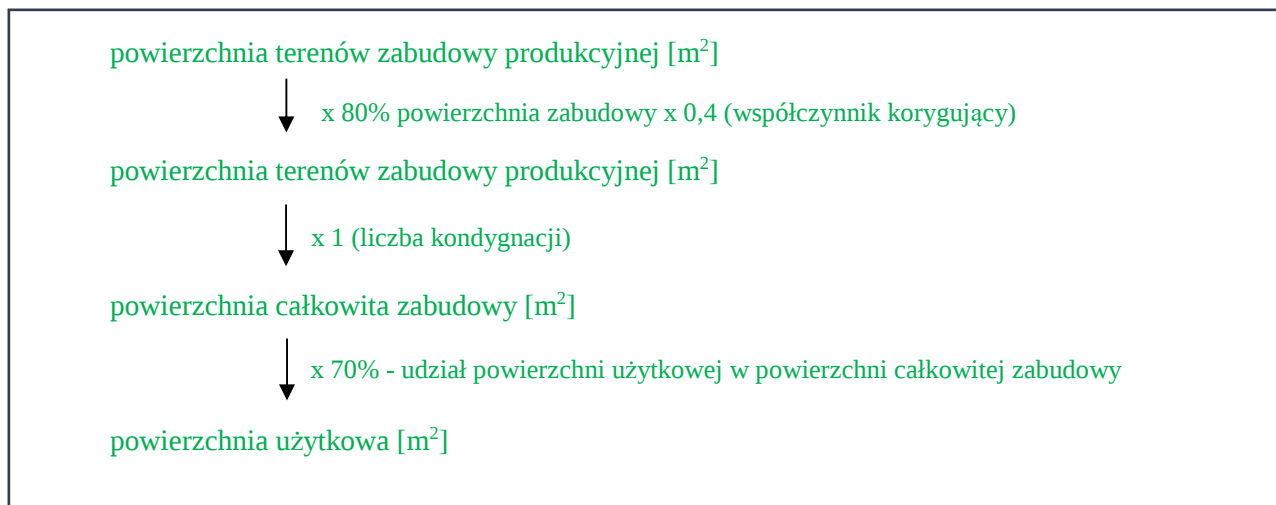
W szacowaniu chłonności dla zabudowy usługowej nie uwzględniono powierzchni zabudowy sportu i rekreacji (US). Tereny te mają charakter rekreacyjno-wypoczynkowy związany z okresowym wypoczynkiem oraz realizacją zróżnicowanego programu związanego z ofertą rekreacyjno-turystyczną wokół zbiornika „Niewiadoma”. Tereny zabudowy sportu i rekreacji (US) kształtowane są niezależnie od zapotrzebowania na typową zabudowę usługową, ponieważ są uzależnione od napływu ludności w celach wypoczynkowych spoza obszaru gminy.

- Dla zabudowy produkcyjno-składowej:
 - 80% maksymalna powierzchnia zabudowy (tj. powierzchnia terenu, która może być zabudowana),
 - 1 kondygnacja (maksymalna wysokość zabudowy ustalona w projekcie Studium – 12,0 m),
 - 70% – udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy;

Dodatkowo przyjęto współczynnik korygujący, który wynika ze specyfiki zagospodarowania tego typu terenów w gminie:

- 0,4 – współczynnik korygujący powierzchnię zabudowy.

Powierzchnia użytkowa dla terenów zabudowy produkcyjno-składowej została oszacowana według schematu:



W oparciu o przeprowadzone zgodnie z powyższą metodologią obliczenia, szacuje się, iż **chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej** w gminie Sabnie wynosi:

- zabudowa mieszkaniowa – **ok. 31,8 tys. m²**,
- zabudowa usługowa – **ok. 10,2 tys. m²**,
- zabudowa produkcyjno-składowa – **ok. 2 tys. m²**.

Chłonność obszarów poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę

Obecnie na terenie gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- obejmujący teren zbiornika retencyjnego „Niewiadoma” i teren zbiornika wstępnego „Kupientyn”, uchwalony w roku 2001 (Uchwała Rady Gminy Nr XXV/115/2001 z dnia 13 sierpnia 2001 r.), tereny o powierzchni 73 ha,
- obejmujący teren eksploatacji kopalni w miejscowości Suchodół Włociański, uchwalony w 2013 r. (Uchwała Rady Gminy Nr XXXVI/198/2013 z dnia 21 sierpnia 2013 r.), tereny o powierzchni 7 ha,
- obejmujący obszar powiązany ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włociańska i Niewiadoma (Uchwała Rady Gminy Nr XIX/86/2016 Rady Gminy Sabnie z dnia 3 marca 2016 r.), tereny o powierzchni 1020 ha,

W dwóch pierwszych z ww. planów nie występują tereny o analizowanych dla potrzeb bilansu przeznaczeniach. Analiza przeznaczenia ustalonego w trzecim z ww. planów wykazała, że tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w bardzo dużej części poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń szacuje się, że **chłonność obszaru przeznaczonego w miejscowym planie pod zabudowę (poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej)**, rozumiana jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej wynosi:

- zabudowa mieszkaniowa – **ok. 39,9 tys. m²**,
- zabudowa usługowa – **21,9 m²**,
- zabudowa produkcyjno-składowa – **0 m²**.

19.3 Możliwości wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485), określenie realnych potrzeb wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę można dokonać porównując prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę z istniejącymi możliwościami jej lokalizowania.

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowej nowej zabudowy wynikającej z chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz przeznaczonych w miejscowym planie pod zabudowę wskazuje na możliwości uzupełnienia bilansu terenów i wyznaczenie terenów lokalizacji nowej zabudowy o powierzchni użytkowej:

- zabudowa mieszkaniowa ogółem – brak możliwości wyznaczenia nowej zabudowy – przekroczenie zapotrzebowania o ok. 54,9 tys. m² powierzchni użytkowej,
 $\approx (8 \text{ tys. m}^2 - (23 \text{ tys. m}^2 + 39,9 \text{ tys. m}^2)) \approx - 54,9 \text{ tys. m}^2$
- zabudowa usługowa ogółem – możliwość wyznaczenia nowej zabudowy maksymalnie ok. 0,9 tys. m² powierzchni użytkowej,
 $\approx (31 \text{ tys. m}^2 - (7,3 \text{ tys. m}^2 + 22 \text{ tys. m}^2)) \approx 1,7 \text{ tys. m}^2$
- zabudowa produkcyjno-składowa – możliwość wyznaczenia nowej zabudowy maksymalnie ok. 19,9 tys. m² powierzchni użytkowej,
 $\approx (21 \text{ tys. m}^2 - (1,1 \text{ tys. m}^2 + 0 \text{ m}^2)) \approx 19,9 \text{ tys. m}^2$

19.4 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium

Bilans terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę

Zestawienie danych bilansowych dotyczących możliwości wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę opisanych w pkt 19.3, a także odniesienie się do terenów nowej zabudowy finalnie wyznaczonych w obecnie obowiązującym Studium, zawiera poniższa tabela:

m ² pow. użytkowej	M	U	P
1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	ok. 8,0 tys.	ok. 31,0 tys.	ok. 21,0 tys.
2. Chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze	ok. 23,0 tys.	ok. 7,3 tys.	ok. 1,1 tys.
3. Chłonność obszaru poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze przeznaczone w mpzp pod zabudowę	ok. 39,9 tys.	ok. 22,0 tys.	0
4. Porównanie poz. 1 z sumą poz. 2 i 3	ok. – 54,9 tys.	ok. 1,7 tys.	ok. 19,9 tys.
5. Tereny nowej zabudowy wyznaczone w obowiązującym Studium poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze oraz z wyłączeniem obszarów objętych mpzp	ok. 8,8 tys.	0	ok. 17,5 tys.
6. Bilans końcowy terenów dla obowiązującego Studium (poz. 4 - poz. 5)	ok. – 63,7 tys.	ok. 1,7 tys.	ok. 2,4 tys.

Porównanie danych zawartych w tabeli pozwala stwierdzić, że w zakresie zabudowy usługowej oraz produkcyjno-składowej istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów budowlanych – oszacowane zapotrzebowanie w gminie w niewielkim stopniu przewyższa chłonność już wyznaczonych terenów.

W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej należy stwierdzić, że powierzchnie wyznaczone w Studium znacząco przekraczają powierzchnie, które wynikają z szacowanego zapotrzebowania. Stanowisko dotyczące postępowania w takiej sytuacji określił Minister Infrastruktury i Budownictwa w piśmie DPP.621.1.2016.1.RR NK 661098/16 z dnia 29 kwietnia 2016 roku stanowiące odpowiedź na wystąpienie Wojewody Dolnośląskiego. W ww. piśmie stwierdzono, że obowiązująca ustawa nie zawiera żadnych bezpośrednich odniesień czy przypisów co do konieczności – bezpośrednio po stwierdzeniu przeszacowania terenów pod zabudowę – zmniejszenia w studium ich zakresu. Przepisy ustawy „nie dopuszczają – jedynie w przypadku, gdy zapotrzebowanie na zabudowę może być w pełni zaspokojone na obszarach objętych planami miejscowymi oraz o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – przewidywania nowej zabudowy poza tymi obszarami”. Pod pojęciem „nowej zabudowy” należy rozumieć zabudowę, która nie była dotąd projektowana w obowiązującym studium. Ograniczenie dotyczy wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę nowych terenów na obszarach dotąd nie w pełni zurbanizowanych (potocznie określanych jako tzw. greenfield). Nowe przepisy nie blokują natomiast przeznaczenia pod zabudowę (nawet gdy przekracza to potrzeby wynikające z bilansowania) kolejnych terenów na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, tj. takich obszarów, których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz infrastrukturę społeczną zostały zrealizowane w takim zakresie, że lokalizowanie na tych obszarach nowej zabudowy nie wymaga istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych (np.: budowa nowych dróg czy szkół, zwielokrotnienia przepustowości istniejących sieci uzbrojenia).

19.5 Obszary objęte zmianą Studium na tle bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium

W projekcie zmiany Studium wyznaczono następujące tereny:

- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML), które zgodnie z przyjętymi założeniami ze względu na rodzaj przeznaczenia związanego z okresowym wypoczynkiem jako niezwiązane z procesami demograficznymi nie są uwzględnione – nie mają wpływu na bilans terenów,
- teren zabudowy usługowej (usług nieuciążliwych) i mieszkaniowej (U) – pojedynczy teren w miejscowości Niewiadoma stanowiący uzupełnienie programu funkcjonalno-użytkowego wokół zbiornika „Niewiadoma” o powierzchni ok. 4,8 tys. m².
Przyjmując, analogiczne założenia jak dla zabudowy usługowej w pkt 19.2 powierzchnia użytkowa usług wyniesie ok. 0,9 tys. m². Zgodnie z ustaleniami Studium ewentualna funkcja mieszkaniowa dopuszczona jest tylko dla właściciela/użytkownika obiektu usługowego.
- teren sportu i rekreacji (US) – pojedynczy teren w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włosciańska stanowiący uzupełnienie programu funkcjonalno-użytkowego wokół zbiornika „Niewiadoma”, który zgodnie z przyjętymi założeniami ze względu na rodzaj i charakter przeznaczenia związanego z okresowym wypoczynkiem nie jest uwzględniony w bilansie – nie ma wpływu na bilans terenów,
- teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (P) – pojedynczy teren w miejscowości Tchórznica Włosciańska stanowiący rozszerzenie istniejącego terenu produkcyjnego, położonego w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – nie jest uwzględniany w bilansie terenów.
- tereny powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych (PE), które ze względu na rodzaj przeznaczenia nie są uwzględnione oraz nie mają wpływu na bilans terenów,

Wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem zmiany Studium

m² pow. użytkowej	M	U	P
1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	ok. 8,0 tys.	ok. 31,0 tys.	ok. 21,0 tys.
2. Chłonność terenów w obowiązującym Studium	ok. 71,7 tys.	ok. 29,3 tys.	ok. 18,6 tys.
3. Bilans końcowy terenów dla obowiązującego Studium (poz. 1 – poz. 2)	ok. – 63,7 tys.	ok. 1,7 tys.	ok. 2,4 tys.
4. Nowa zabudowa wyznaczona w zmianie Studium	0	ok. 0,9 tys.	0
5. Bilans końcowy terenów po zmianie Studium (poz. 3 – poz. 4)	ok. – 63,7 tys.	ok. 0,8 tys.	ok. 2,4 tys.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że otrzymane wyniki końcowego bilansu terenów po zmianie Studium prawie zupełnie wyczerpują możliwości wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W dalszym ciągu występuje niewielkie zapotrzebowanie dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej nie stwierdza się potrzeby wyznaczania nowych terenów do zainwestowania, ponieważ chłonność istniejących terenów w znacznym stopniu przewyższa maksymalne zapotrzebowanie w gminie.

CZEŚĆ III

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1 Główne funkcje gminy

Przyjmuje się następujące funkcje gminy:

Funkcja podstawowa - produkcja rolna.

Funkcje pomocnicze:

- obsługa rolnictwa i lokalne przetwórstwo rolne,
- obsługa ludności skoncentrowana w ośrodku gminnym - Sabniach oraz w większych jednostkach osadniczych,
- agroturystyka rozwijana na całym obszarze gminy w miarę potrzeb i zainteresowania turystów oraz turystyka w otoczeniu zbiornika Niewiadoma.

1.2 Główne cele i kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Celem nadrzędnym polityki przestrzennej gminy jest zapewnienie rozwoju gminy przy maksymalnym wykorzystaniu walorów przyrodniczych, gospodarczych i społecznych. Polityka przestrzenna winna uwzględnić trendy gospodarcze gminy, interesy podmiotów gospodarczych, których działalność rokuje znaczny postęp w ogólnym rozwoju gminy. Celem samorządu lokalnego winno być wprowadzenie zasady przyjętej przez politykę ogólnokrajową - zasadę zrównoważonego rozwoju.

Zrównoważony rozwój, ochrona środowiska oraz kształtowanie ładu przestrzennego, stanowią istotny element polityki przestrzennej samorządu gminnego. Studium oraz plany miejscowe są podstawowym instrumentem kształtowania programu racjonalnego zagospodarowania przestrzennego gminy.

Główne zadania w tym zakresie to:

- wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich;
- zwiększenie efektywności procesów gospodarczych poprzez rozwój skupionych układów osadniczych oraz prowadzenie powierzchniowej eksploatacji kopalni i pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii w wyznaczonych rejonach gminy położonych poza jednostkami osadniczymi;
- zharmonizowanie programu zagospodarowania przestrzennego z budową i rozbudową systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej w zakresie zbiorczych systemów zaopatrzenia w wodę, systemów kanalizacji oraz gazyfikacji gminy, przy dopuszczeniu rozwiązań indywidualnych takich jak przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- intensyfikacja i specjalizacja rolnictwa;

- inwestowanie w rozwój urządzeń obsługi ludności, będących w zakresie ustawowych obowiązków samorządu, w tym rozbudowa istniejących obiektów oświaty oraz lokalizacja ośrodka pomocy społecznej;
- umożliwienie innego wykorzystania mało przydatnych rolniczo gruntów ornych oraz ich przeznaczanie dla rozwoju funkcji nierolniczych, w tym zwłaszcza: mieszkalnictwo, rekreację, usługi, rzemiosło i produkcję oraz urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii.

Przy realizacji powyższych celów zagospodarowania przestrzennego gminy powinny być stosowane ogólnie przyjęte przez politykę państwa zasady zrównoważonego rozwoju, do których na terenie gminy Sabnie należą:

- ochrona środowiska przyrodniczego, w tym: gleb, powietrza, wód powierzchniowych i wglębnych, fauny i flory,
- ochrona terenów o szczególnych walorach przyrodniczych, w tym prawnie chronionych, takich jak Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerваты przyrody, użytki ekologiczne, doliny rzeczne i korytarze ekologiczne,
- ochrona zabytków i dóbr kultury.

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

2.1 Podział na tereny funkcjonalno-przestrzenne

Przy określaniu kierunków dalszego rozwoju gminy w niniejszej dokumentacji przyjęto koncepcję podziału gminy na tereny funkcjonalno-przestrzenne. Granice wyróżnionych kategorii terenów zostały określone na rysunku nr 2 - kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz oznaczone odpowiednimi kolorami i symbolami lub tylko kolorami. Granice terenów funkcjonalno-przestrzennych ustalono jako przybliżone i należy je uszczegóławiać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od warunków lokalnych. Podstawowe zasady zagospodarowania tych terenów określono poniżej.

Wyróżniono następujące kategorie terenów:

- R - tereny użytków rolnych;
- R1 - tereny łąk i pastwisk - ekologiczna strefa doliny Cetyni;
- - lasy i zwarte zadrzewienia;
- - tereny predysponowane do zalesień;
- M - tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług nieuciążliwych;
- U - tereny zabudowy usługowej (usług nieuciążliwych) i mieszkaniowej;
- UP - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych;
- P - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- ZC - cmentarze;
- ZP - parki dworskie;
- PE - tereny powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych;
- W - tereny wód powierzchniowych;
- US - tereny sportu i rekreacji;
- IG - teren lokalizacji biogazowni;

W zmianie Studium wyróżniono dodatkowo kategorię terenu:

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.

2.2 Zasady zagospodarowania terenów funkcjonalno-przestrzennych

Przy określaniu kierunków dalszego rozwoju gminy w niniejszej dokumentacji, wyznaczono tereny pełniące różne funkcje gospodarcze i społeczne, uwzględniające uwarunkowania przyrodnicze. W granicach wyróżnionych terenów mogą znajdować się fragmenty (obiekty) o nieco innym charakterze i funkcjach, ale zazwyczaj związanych bezpośrednio lub pośrednio z podstawową funkcją terenu. Podstawowe zasady ich zagospodarowania określono poniżej. Zasady te są jednocześnie generalnymi wytycznymi do formułowania ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

R - tereny użytków rolnych

Obejmują głównie pola uprawne z niewielkim udziałem łąk i pastwisk oraz rozproszoną zabudowę zagrodową, w większości obszary o dobrych warunkach do dalszego rozwoju rolnictwa.

Kierunki rozwoju:

- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- powiększanie areału gospodarstw rolnych przy jednoczesnej likwidacji gospodarstw małych, nierentownych;
- intensyfikacja i specjalizacja produkcji rolnej.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - tereny upraw rolnych, ogrodniczych, sadowniczych, użytków zielonych oraz zabudowy zagrodowej,
- funkcja uzupełniająca - niezbędna infrastruktura techniczna,
- zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- możliwość lokalizacji obiektów budownictwa zagrodowego i innego związanego z produkcją rolniczą,
- możliwość lokalizacji obiektów gospodarstw rolnych specjalistycznych,
- możliwość budowy stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych, oraz wskazanych na rysunku nr 2 oczyszczalni ścieków,
- możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej ~~400~~ 500 kW, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 5.6 oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III pkt 2.4,
- wysokość zabudowy zagrodowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem, maksymalnie 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m²,
- łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,

R1 - tereny łąk i pastwisk - ekologiczna strefa doliny Cetyni

Obejmuje dolinę Cetyni, w której dominują łąki i pastwiska, często z siecią rowów

melioracyjnych, zadrzewieniami i zakrzewieniami, płytko zalegającą wodą gruntową.

Kierunki rozwoju:

– utrzymanie dotychczasowych funkcji przewidzianych dla obszarów dolin rzecznych (gospodarka łąkowo-pastwiskowa) z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usługowej.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - tereny trwałych użytków zielonych i upraw rolnych z ciekami i zbiornikami wodnymi,
- funkcja uzupełniająca - tereny dróg, zbiorniki wodne, tereny urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych, infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej,
- zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,
- zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych, urządzeń melioracyjnych oraz wskazanych na rysunku nr 2 oczyszczalni ścieków,
- zakaz zanieczyszczania odpadami komunalnymi, przemysłowymi i rolniczymi,
- zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe,
- zakaz likwidacji i zmiany użytkowania oczek wodnych i torfowisk,
- zakaz eksploatacji surowców naturalnych,
- nakaz budowy przepustów w nasypach drogowych w celu swobodnej migracji zwierząt,
- dopuszczenie budowli piętrzących wodę na rzekach w celu jej gospodarczego wykorzystania,
- możliwość budowy stawów rybnych i zbiorników wodnych małej retencji.

Lasy i zwarte zadrzewienia

Obejmują różnej wielkości kompleksy istniejących lasów i zwartych zadrzewień wskazanych na rysunkach nr 1 i nr 2.

Kierunki rozwoju:

– ochrona terenów leśnych poprzez zakaz zmniejszania ich powierzchni, niszczenia, lub działań osłabiających odporność biologiczną ekosystemów leśnych (głównie obniżanie poziomu wód gruntowych). Dopuszcza się zmniejszanie areалу leśnego dla terenów funkcjonalno-przestrzennych wskazanych na rysunku nr 2.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - tereny lasów,
- funkcja uzupełniająca - tereny dróg, tereny zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,
- zakaz zanieczyszczania terenów leśnych odpadami komunalnymi, przemysłowymi i rolniczymi,
- zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów,
- zakaz likwidacji i zmiany użytkowania wydym, oczek wodnych i torfowisk,
- możliwość budowy zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych.

Część gruntów leśnych w miejscowościach Kostki Pieńki, Suchodół Włociański i Jadwisin, na których występują kopaliny, objęto terenami powierzchniowej eksploatacji złóż naturalnych (PE).

Tereny predysponowane do zalesień

Obejmują w największym stopniu zachodni fragment gminy w granicach wsi: Hilarów, Kostki-Pieńki, Pieńki Suchodolskie, Suchodół Włociański. Drobniejsze powierzchnie

predysponowane do zalesień znajdują się w Kupientynie i Kupientynie-Kolonii. Do zalesienia należy przeznaczać grunty rolne (najczęściej grunty orne) klas V, VI i VIz sąsiadujące bezpośrednio z terenem leśnym.

Kierunki rozwoju:

- zwiększenie powierzchni lasów w gminie poprzez zalesianie gruntów rolnych słabych klas bonitacyjnych,
- powiększanie istniejących kompleksów leśnych,
- rekultywacja terenów nieczynnych wyrobisk.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - tereny projektowanych lasów,
- funkcja uzupełniająca - tereny dróg, tereny zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- do czasu zalesienia - zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,
- planowane zalesienia przy rowach melioracyjnych i rzekach powinny być realizowane w odległości minimum 6 m od skarp rowów i rzek,
- należy unikać zalesiania na użytkach rolnych, które są zdrenowane,
- zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów oraz powiększania zasobów leśnych w wyniku zalesiania gruntów porolnych i gruntów rolnych przylegających bezpośrednio do terenów leśnych na terenie całej gminy,
- pozostałe zasady zagospodarowania - jak dla terenów lasów.

M - tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług nieuciążliwych

Obejmuje tereny bardziej lub mniej zwartej istniejącej zabudowy zagrodowej z występującą lokalnie w jej granicach lub na obrzeżach zabudową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi lub zabudową rekreacji indywidualnej, które mogą być wprowadzane na zasadzie zmiany funkcji istniejących budynków oraz budowy nowych w granicach istniejącej zabudowy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Kierunki rozwoju:

Dla strefy osadniczej (ww. rodzajów zabudowy) proponuje się podejmowanie następujących działań określających dalsze kierunki rozwoju:

- stosowanie rozwiązań urbanistycznych poprawiających komfort zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej;
- właściwe kształtowanie ładu przestrzennego i estetyzacji zabudowy, z powszechnym stosowaniem walorów architektury regionalnej;
- modernizowanie i rozwijanie istniejącego układu komunikacyjnego w obrębie zabudowy;
- rozwój infrastruktury technicznej, zwłaszcza wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych i grupowych w formie przydomowych oczyszczalni ścieków;
- ograniczanie uciążliwego oddziaływania dróg na tereny przyległe;
- tworzenie warunków i rozwiązań technicznych mających na celu poprawę bezpieczeństwa ruchu;
- tworzenie warunków do rozwoju zaplecza związanego z produkcją rolniczą, zarówno w obrębie poszczególnych gospodarstw jak i specjalistycznych jednostek świadczących usługi na rzecz rolnictwa.

Zasady zagospodarowania:

Dla zabudowy zagrodowej:

- funkcja podstawowa - tereny zabudowy zagrodowej,
- funkcja uzupełniająca - tereny usług nieuciążliwych, drogi, niezbędna infrastruktura techniczna,
- wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem, maksymalnie 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu z obniżeniem wysokości zabudowy do 9 m w granicach wyznaczonej na rysunku „strefy R”,
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m²,
- łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

Dla zabudowy jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej:

- funkcja podstawowa - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- funkcja uzupełniająca - tereny usług nieuciążliwych, drogi, niezbędna infrastruktura techniczna,
- wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem, maksymalnie 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu z obniżeniem wysokości zabudowy do 9 m w granicach wyznaczonej na rysunku „strefy R”,
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m²,
- łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

Dla zabudowy usługowej:

- funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej,
- funkcja uzupełniająca - tereny zabudowy mieszkaniowej dla właściciela/użytkownika obiektu, drogi, niezbędna infrastruktura techniczna,
- wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem, maksymalnie 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu z obniżeniem wysokości zabudowy do 9 m w granicach wyznaczonej na rysunku „strefy R”,
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° albo dachy przestrzennie kształtowane,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 900 m²,
- łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

Obejmuje tereny w Kupientynie, Niewiadomej i Niecieczy Włociańskiej zlokalizowane wokół zbiornika „Niewiadoma”.

Kierunki rozwoju:

Rozwój ekstensywnej zabudowy rekreacji indywidualnej o charakterze sezonowym z zachowaniem dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów, stanowiącej uzupełnienie programu funkcjonalno-użytkowego wokół zbiornika „Niewiadoma”.

Wskazane jest zachowanie istniejących terenów leśnych oraz zadrzewień.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- funkcja uzupełniająca – drogi, niezbędna infrastruktura techniczna,
- wysokość zabudowy - do jednej kondygnacji nadziemnej z użytkowym poddaszem, maksymalnie 8,0 m,
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²,
- łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 15% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej.

U - tereny zabudowy usługowej (usług nieuciążliwych) i mieszkaniowej

Obejmuje tereny w rejonie centrum gminy i w rejonie zespołu szkół w Sabniach, Zembrowie i Niecieczy Włosciańskiej oraz kościołów w Grodzisku, Zembrowie i Niecieczy Włosciańskiej oraz w centrum miejscowości Kupientyn i Suchodół.

Dodatkowo obejmuje wyznaczony w zmianie Studium teren zabudowy usługowej w miejscowości Niewiadoma stanowiący uzupełnienie programu funkcjonalno-użytkowego wokół zbiornika „Niewiadoma”.

Kierunki rozwoju:

Zachowanie z dopuszczeniem rozbudowy istniejących szkół i przedszkoli, kościołów, urzędu gminy, budynków biblioteki, poczty, banku.

Zalecenie kumulacji ważniejszych obiektów użyteczności publicznej w oznaczonych na rysunku studium centrach lokalnych.

Wprowadzanie dodatkowych obiektów usługowych o funkcjach usług kultury, oświaty, sportu i rekreacji, usług wyznaniowych i innych wpływających na podnoszenie standardu życia mieszkańców oraz obiektów obsługi ruchu turystycznego, w tym hoteli lub pensjonatów.

Wyposażenie przestrzeni w zieleń urządzoną oraz małą architekturę i nawierzchnie dróg i placów o wysokiej estetyce i jakości technicznej.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej,
- funkcja uzupełniająca - tereny zabudowy mieszkaniowej dla właściciela/użytkownika obiektu, drogi, niezbędna infrastruktura techniczna,
- wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 13,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° albo dachy płaskie lub przestrzennie kształtowane,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 900 m²,
- łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

UP - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych

Obejmują nieczynne tereny produkcyjne w pobliżu centrum gminy w Sabniach i w pobliżu zespołów pałacowo-parkowych w Kupientynie Kolonii i Kurowicach oraz w Suchodole Włociańskim.

Kierunki rozwoju:

Lokalizacja zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, z zaleceniem adaptacji istniejących obiektów na funkcje administracji, hotelarskie, usługi gastronomii, nauki, kultury, oświaty, sportu lub rekreacji.

W przypadku przywrócenia na tych terenach funkcji produkcyjnych, zalecenie wyposażenia obiektów w nowoczesne technologie i maksymalnego ograniczenia zapleczy magazynowo-składowych.

Na terenie po południowej stronie miejscowości Sabnie dopuszczalna jest lokalizacja w szczególności funkcji takich jak usługi i usługi publiczne.

Zasady zagospodarowania:

Dla zabudowy usługowej:

- funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej,
- funkcja uzupełniająca - tereny zabudowy mieszkaniowej dla właściciela/użytkownika obiektu, drogi, niezbędna infrastruktura techniczna
- wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° albo dachy płaskie lub przestrzennie kształtowane,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 900 m²,
- łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

Dla zabudowy produkcyjnej:

- funkcja podstawowa - tereny produkcji,
- funkcja uzupełniająca - tereny usług, składy i magazyny, zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub użytkownika terenu, niezbędna infrastruktura techniczna,
- maksymalna wysokość budynków do 12 m od powierzchni terenu,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni terenu,
- pozostawić co najmniej 15% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska źródeł ciepła,
- ograniczyć oddziaływanie obiektów do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

P - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

Obejmują tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Kierunki rozwoju:

Zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz dalszy rozwój na terenach wskazanych w studium uwarunkowań oraz na terenie wskazanym w zmianie Studium położonym

w miejscowości Tchórznica Włosciańska.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - tereny produkcji, składów i magazynów, w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- funkcja uzupełniająca - tereny usług, zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub użytkownika terenu, niezbędna infrastruktura techniczna,
- maksymalna wysokość budynków do 12 m od powierzchni terenu,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni terenu,
- pozostawić co najmniej 15% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska źródeł ciepła,
- ograniczyć oddziaływanie obiektów do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

ZC - cmentarze

Obejmują tereny cmentarzy położonych we wsiach: Zembrów, Grodzisk i Nieciecz Włosciańska.

Kierunki rozwoju:

Zachowanie istniejących cmentarzy.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - cmentarz,
- funkcja uzupełniająca - urządzenia infrastruktury związanej z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza, zieleń wysoka z możliwością jej pielęgnacji lub przebudowy,
- wyznaczenie pasa izolującego teren wokół cmentarza od innych terenów:
 - 1) o szerokości 50 m od granicy cmentarza, w którym zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz produkcji i przechowywania żywności,
 - 2) o szerokości 150 m, w którym:
 - a) użytkowanie budynków może być dopuszczone pod warunkiem ich przyłączenia do komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) zakazuje się lokalizowania ujęć wody do celów komunalnych.
- bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

ZP - parki dworskie

Obejmują tereny parków dworskich w Grodzisku i Wymysłach, oraz objętych ochroną konserwatorską parków położonych w Kupientynie i Kurowicach.

Kierunki rozwoju:

Zachowanie istniejących parków dworskich zgodnie z zasadami ochrony obiektów zabytkowych.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - zieleń parkowa (parki dworskie), ze stałymi i tymczasowymi obiektami małej architektury, służącymi do rekreacji i wypoczynku,
- sugerowane przeznaczenie zabytkowych budynków na funkcje usługowe z zakresu oświaty, nauki, kultury lub opieki społecznej, w szczególności przeznaczenie dworu w Wymysłach na cele pomocy społecznej,
- dopuszczenie lokalizowania w zabytkowych budynkach funkcji mieszkalnej, w tym rekreacji indywidualnej, a także usług innych niż wymienione powyżej,
- zalecenie odtworzenia pierwotnej kompozycji przestrzennej, z zachowaniem istniejącej wartościowej zieleni, z możliwością jej pielęgnowania i przebudowy,

PE - tereny powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych

Obejmują istniejące tereny górnicze (oznaczone na rysunkach symbolem PG) i projektowane tereny powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych, głównie kruszywa, położone w zachodniej części gminy, w miejscowościach Suchodół Włosciański, Kostki-Pieńki i Kupientyn oraz wyznaczony w zmianie Studium teren położony w obrębie geodezyjnym Chmielnik.

Kierunki rozwoju:

Zachowanie istniejących terenów eksploatacji kruszywa oraz eksploatacja na nowych terenach.

Zasady zagospodarowania:

- eksploatacja surowców naturalnych z zastosowaniem środków ograniczających szkody w środowisku przyrodniczym,
- zakaz zabudowy, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych związanych z eksploatacją kopalin,
- nakaz prowadzenia eksploatacji złoża w sposób uniemożliwiający wykraczanie negatywnego wpływu na środowisko, a w szczególności na powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, środowisko gruntowe i krajobraz, poza działki w granicach wyznaczonych terenów powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych,
- ograniczenie ewentualnych uciążliwości związanych z powierzchnią eksploatacją surowców do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- zachowanie pasów ochronnych wynoszących:
 - min. 10,0 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej i gminnej,
 - min. 6,0 m od granicy nieruchomości sąsiednich,
- rekultywacja złoża po jego wyeksploatowaniu.

W - tereny wód powierzchniowych

Obejmują wody płynące (rzeka Cetynia i jej dopływy) oraz zbiorniki wód stojących (zbiornik „Niewiadoma”, zbiornik „Kupientyn”, torfianki, małe oczka wodne).

Kierunki rozwoju:

- zachowanie wód stojących i płynących, zakaz likwidacji małych zbiorników wodnych.

Zasady zagospodarowania:

- zakaz obniżania poziomu wody w rzekach i zbiornikach wód stojących,
- zakaz odprowadzania do wód nieoczyszczonych ścieków,
- nakaz ochrony roślinności wodnej, szuwarowej, drzew i krzewów,
- nakaz pozostawienia pasa dostępu wzdłuż brzegów wód publicznych (minimum 4 m dla rowów oraz minimum 10 m dla rzek i kanałów), gwarantującego swobodne przechodzenie i wykonywanie robót konserwacyjnych.

US - tereny sportu i rekreacji

Obejmują tereny przy północnym i południowym brzegu zbiornika „Niewiadoma”.

Kierunki rozwoju:

Lokalizacja obiektów lub zabudowy sportowej i rekreacyjnej.

Wprowadzanie dodatkowych obiektów oraz urządzeń związanych funkcjonalnie z obsługą zbiornika wodnego „Niewiadoma” i bezpieczeństwem jego użytkowników.

Wyposażenie przestrzeni w zielen urządzoną oraz małą architekturę i nawierzchnie dróg i placów o wysokiej estetyce i jakości technicznej.

Dla terenu wyznaczonego w zmianie Studium ustala się dodatkowo możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, w tym usług turystyki i hotelarstwa, stanowiącej uzupełnienie programu funkcjonalno-użytkowego wokół zbiornika „Niewiadoma”.

Zasady zagospodarowania:

- funkcja podstawowa - sport i rekreacja,
- funkcja podstawowa - sport i rekreacja, zabudowa usługowa, w tym usług turystyki i hotelarstwa (dla terenów objętych z zmianą Studium),
- funkcja uzupełniająca - obiekty i urządzenia zapewniające bezpieczeństwo publiczne, drogi, niezbędna infrastruktura techniczna,
- wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° albo dachy płaskie lub przestrzennie kształtowane,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²,
- łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

IG - teren lokalizacji biogazowni

Obejmuje teren na którym może być zrealizowana biogazownia w Sabniach. W przypadku doprowadzenia do terenu gminy gazociągu wysokiego ciśnienia, możliwa byłaby realizacja na tym terenie stacji redukcyjnej gazu.

Kierunki rozwoju:

Realizacja biogazowni.

Dopuszcza się realizację stacji redukcyjnej gazu.

Dopuszcza się użytkowanie jako teren rolniczy.

Zasady zagospodarowania:

- zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi dla biogazowni.

2.3 Tereny wyłączone spod zabudowy

Do terenów wyłączonych spod zabudowy zaliczono:

- R1 - tereny łąk i pastwisk - ekologiczna strefa doliny Cetyni,
- PE - tereny powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych,
- - tereny lasów i tereny projektowanych zalesień, z wyjątkiem dróg i liniowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.4 Obszary, na których dopuszcza się utrzymanie i rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 500 kW, wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Obszarami tymi objęto ok. 90 ha gruntów w miejscowości Nieciecz Włosciańska, 30 ha w miejscowości Sabnie oraz 30 ha w Suchodole Włosciańskim. Na obszarach tych, na istniejących gruntach rolnych, powinien obowiązywać bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

W obrębie tych obszarów dodatkowo wskazano:

- teren istniejącej elektrowni wiatrowej w Niecieczy Włosciańskiej o mocy 2 MW; minimalna odległość budynków od turbiny wiatrowej powinna wynosić 500 metrów; granica lasu powinna być utrzymana w odległości około 200 m od turbiny;
- teren lokalizacji biogazowni; minimalna odległość budynków mieszkalnych od biogazowni powinna wynosić 250 m.

W związku z przyjęciem ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, przepisowa odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane budynki mieszkalne lub o funkcji mieszanej w skład, której wchodzi funkcja mieszkaniowa jest równa lub większa od dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej (10H). Zgodnie z powyższym dla ww. istniejącej elektrowni wiatrowej (o wysokości całkowitej 155 m) w jej strefie z zakazem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wynoszącej 1550 m, znajduje się fragment obszaru objętego zmianą Studium obejmujący część wyznaczonych terenów zabudowy rekreacji indywidualnej ML oraz tereny sportu i rekreacji US zlokalizowane w obrębach geodezyjnych: Niewiadoma, Kupientyn oraz Nieciecz-Włosciańska.

Na terenie gminy nie planuje się lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 500 kW.

Dodatkowo dla całego obszaru gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację:

- wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki;
- urządzeń innych niż wolnostojące.

3 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1 Ochrona powietrza

Główne źródła lokalnych zanieczyszczeń powietrza występujące w gminie Sabnie to transport samochodowy i paleniska domowe. Do podstawowych kierunków działań zmierzających do ochrony ludności i środowiska przed szkodliwymi substancjami emitowanymi do atmosfery należy zaliczyć:

- lokalizowanie zabudowy mieszkalnej w odpowiedniej odległości od tras komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu (droga krajowa);
- ograniczanie emisji szkodliwych gazów i pyłów przez istniejące zakłady produkcyjne;

- ścisłe przestrzeganie przepisów o ochronie atmosfery w przypadku nowych inwestycji;
- stwarzanie możliwości zamiany paliwa używanego w paleniskach domowych (głównie węgla kamiennego) na inne, nie emitujące szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery (gaz ziemny, oleje, instalacje geotermiczne, prąd elektryczny, drewno opałowe, słoma i inne);
- budowa ciepłowni (w większych miejscowościach) dla całych osiedli z wykorzystaniem odpowiednich technologii zabezpieczających przed emisją szkodliwych gazów,
- promowanie proekologicznych rozwiązań dotyczących gospodarstw domowych, wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł.

3.2 Wykorzystanie i ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

Na terenie gminy nie występują rzeki duże. Gospodarka wodami płynącymi jest podporządkowana głównie wymogom rolnictwa. Systemy rowów melioracyjnych istniejące w dolinach rzecznych i obniżeniach terenu, w których występują użytki zielone, są przygotowane przede wszystkim do szybkiego odprowadzania okresowego nadmiaru wody wczesną wiosną. W okresach letniej suszy brakuje wody, aby podnieść jej poziom z wykorzystaniem urządzeń piętrzących i nawodnić użytki zielone. Często systemy melioracyjne nie są utrzymywane w odpowiedniej sprawności technicznej.

Weryfikacji i analizy wymaga odprowadzanie wody z niewielkich "oczek" wodnych. Większość z nich włączona jest w odwadniający system rowów melioracyjnych, co powoduje obniżanie lustra wody, ich wypływanie i szybszą sukcesję roślinności, a w konsekwencji biologiczne zamieranie. Jest to zjawisko niekorzystne, powodujące zmniejszenie różnorodności krajobrazu gminy. W zbiornikach takich należy utrzymywać wysoki poziom.

Wody pierwszego poziomu są szczególnie narażone na zanieczyszczenia z powodu braku systemu kanalizacyjnego w gminie oraz częstego stosowania szamb bez szczelnego dna, co powoduje odpływ ścieków w głąb gruntu i zanieczyszczanie wód podziemnych.

W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, należy podjąć na obszarze gminy następujące działania:

- ograniczenie (a z czasem wyeliminowanie) odprowadzania ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych;
- dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, z zaleceniem wprowadzania rozwiązań grupowych obejmujących kilka działek;
- wyposażenie obszarów zwartej zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni;
- dopuszczenie wyposażania zabudowy rozproszonej nie objętej siecią kanalizacyjną w szczelne zbiorniki osadowe, z dostarczaniem ścieków do oczyszczalni;
- ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawozów sztucznych na obszarach dolin rzecznych i obniżen terenu (z płytkim zaleganiem wód gruntowych);
- wyeliminowanie „dzikich” wysypisk i składowanie odpadów stałych na składowisku zabezpieczonym przed odpływem odcieków do gruntu;
- wyznaczenie granic głównych zbiorników wód podziemnych, stref ochronnych i zasad gospodarowania w tych strefach oraz ścisłe przestrzeganie zasad ochrony ujęć wód głębinowych.

W celu zwiększenia zasobów wód powierzchniowych, należy:

- racjonalnie gospodarować wodą na obszarach typowo rolniczych z wykorzystaniem istniejących systemów melioracyjnych;
- w pełni wykorzystywać dostępne zasoby wodne do celów rekreacyjno-turystycznych, w tym retencyjny zbiornik wstępny Kupientyn i zbiornik główny Niewiadoma;
- chronić niewielkie lokalne bagienka, "oczka wodne", torfianki i inne małe zbiorniki wodne.

3.3 Ochrona gruntów leśnych

Grunty leśne, niezależnie od formy własności, podlegają ochronie na mocy ustawy o lasach. Ochrona gruntów leśnych realizowana jest poprzez przestrzeganie zakazów określonych w ww. ustawie, a w szczególności na zakazie:

- przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne (z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie);
- niszczenia lasów i gruntów leśnych;
- działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów.

W zakresie ochrony gruntów leśnych i racjonalnego gospodarowania zasobami przyrodniczymi, postuluje się opracowanie odrębnego programu zalesiania i dolesiania nieużytków i gruntów rolniczych spełniających wymogi oraz wdrożenia tego programu.

3.4 Ochrona gruntów rolnych

Wymogi ochrony gruntów rolnych szczególnie przydatnych do produkcji rolniczej, określone są w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dn. 3.02.1995 r. Szczególnej ochronie podlegają gleby organiczne oraz gleby mineralne zaliczane do klas bonitacyjnych I-III. Ochrona polega głównie na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze. Gleby organiczne występujące lokalnie w dolinach małych rzek powinny podlegać ochronie.

3.5 Ochrona terenów cennych pod względem przyrodniczym

Na terenie gminy Sabnie z przyrodniczych obiektów podlegających ochronie występują: Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu (otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego), użytki ekologiczne, pomniki przyrody oraz parki dworskie.

Opieki i restytucji wymagają dawne założenia parkowo-ogrodowe, które zachowały się w różnym stanie w kilku miejscowościach. W niektórych z nich występują okazałe, stare drzewa wymagające szczególnej opieki. Działania zmierzające do ochrony pozostałości parków dworskich powinny obejmować uporządkowanie drzewostanu, usunięcie drzew i krzewów niezwiązanych kompozycyjnie z założeniem parkowo-dworskim, odbudowę wewnętrznych alejek i ciągów komunikacyjnych, odbudowę układów wodnych (o ile takie istniały) oraz zadbanie o rozwój drzewostanu i innej roślinności. Fauna takich obiektów kształtowana jest w sposób naturalny i nie wymaga podejmowania szczególnych działań.

4 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W rozwoju przestrzennym gminy muszą być, przede wszystkim, chronione wartości kulturowe, określone w opracowaniu studialnym sporządzonym na zlecenie Urzędu Gminy w 1998 r.

Wszelkie działania inwestycyjne i projektowe w strefach wyznaczonych w studium konserwatorskim z 1998 r., muszą być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i zatwierdzane na etapie realizacji. Dla obszarów objętych strefami pełnej ochrony konserwatorskiej, istnieje obowiązek sporządzania planów miejscowych.

Dla Strefy A - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmującej:

- zespół kościoła parafialnego w Grodzisku,

- zespół parafialny oraz kaplica grobowa rodziny Trębickich wraz z otoczeniem w Zembrowie,
- zespół dworsko-parkowy w Grodzisku,
- zespół dworsko-parkowy w Kupientynie,
- zespół dworsko-parkowy w Kurowicach,
- teren folwarku przy zespole dworskim w Kurowicach,
- zespół dworsko-parkowy w Wymysłach

sformułowano następujące wytyczne konserwatorskie:

- zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych w tej strefie, z wyjątkiem rekonstrukcji dworów na obszarach parkowych, oraz obiektów związanych z pomocą społeczną w zespole dworsko-parkowym w Wymysłach,
- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych układu stawów i cieków wodnych,
- wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
- wszelkie działania inwestycyjne i projektowe w tej strefie muszą być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Sformułowane w studium konserwatorskim z 1998 roku w/w wytyczne należy uznać za nadal aktualne, przy czym w przypadku znajdujących się w złym stanie lub zrujnowanych obiektów rekonstrukcja i adaptacja do nowych funkcji może wiązać się z przebudowami i rozbudowami. Działania te, prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, nie powinny zmieniać charakteru obiektów zabytkowych. Pozostawianie dworów w obecnym stanie, nieużytkowanych lub zaniedbanych, wydaje się większą szkodą niż ich adaptacja i przeznaczenie dla nowych funkcji.

Na terenie zespołu dworsko-parkowego w Kupientynie planowany jest kompleks hotelowo-gastronomiczny z funkcjami mieszkaniowymi. Dwór w Wymysłach gmina planuje przeznaczyć na cele pomocy społecznej. Wskazane jest, aby także budynki na terenie zespołu dworsko-parkowego w Kurowicach i w Grodzisku były w znacznym stopniu obiektami użyteczności publicznej. W otoczeniu dworu w Kurowicach, w stosunku do studium konserwatorskiego z 1998 roku, zwiększono zasięg strefy „A”, tak aby strefa ta objęła także teren folwarku położony po południowo-zachodniej stronie zespołu dworskiego. Zarówno zespół pałacowo-parkowy jak i folwark powinny być poddane wspólnym działaniom rewaloryzacyjnym.

Pełnione obecnie funkcje obiektów kultu religijnego zapewniają mieszkańcom gminy i odwiedzającym dostęp do kościołów w Grodzisku i Zembrowie. Wskazane jest podniesienie standardu przestrzeni otaczającej kościół w Zembrowie, poprzez urządzenie placu przed kościołem, przylegającego do zabytkowego cmentarza z kaplicą grobową rodziny Trębickich.

Spośród obiektów i obszarów objętych strefą „A” wszystkie, oprócz zespołu dworsko-parkowego w Wymysłach, są wpisane do rejestru zabytków. Objęcie dworu w Wymysłach jedynie Gminną Ewidencją Zabytków, umożliwia większą elastyczność w adaptacji tego budynku na planowaną funkcję celów pomocy społecznej.

Dla Strefy B- ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmującej:

- teren przy kościele parafialnym w Grodzisku,
- teren przy kościele parafialnym i plebanii w Niecieczy Włosciańskiej,
- teren przy kościele parafialnym i kaplicy grobowej rodziny Trębickich w Zembrowie,
- cmentarz parafialny w Grodzisku,
- cmentarz parafialny w Niecieczy Włosciańskiej,
- cmentarz parafialny w Zembrowie,
- teren przy pomniku między Wymysłami a Chmielnikiem,
- teren folwarku przy zespole dworskim w Kupientynie,

- teren przy dworze w Stasinie,

- teren folwarku przy zespole dworskim w Wymysłach

sformułowano następujące wytyczne konserwatorskie:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych,

- dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

- wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,

- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych.

Dla Strefy K- ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej:

- teren przy kościele parafialnym w Grodzisku,

- teren przy kościele parafialnym w Niecieczy Włosciańskiej,

- teren przy kościele parafialnym w Zembrowie,

- teren przy cmentarzu parafialnym w Grodzisku,

- teren przy cmentarzu parafialnym w Niecieczy Włosciańskiej,

- teren przy cmentarzu parafialnym w Zembrowie,

- teren przy zespole dworsko-parkowym w Grodzisku,

- teren przy zespole dworsko-parkowym w Kupientynie,

- teren przy zespole dworskim w Kurowicach,

- teren przy zespole dworskim w Wymysłach

sformułowano następujące wytyczne konserwatorskie:

- zachowanie istniejącego drzewostanu,

- utrzymanie istniejącego użytkowania,

- niewprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,

- nielocalizowanie obiektów kulturowych.

Dla Strefy E ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obejmującej:

- widok na kościół parafialny i kaplicę grobową rodziny Trębickich w Zembrowie z drogi prowadzącej ze Sterdyni do Sokołowa Podlaskiego

sformułowano następujące wytyczne konserwatorskie:

- wprowadza się zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,

- dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie niskiej, tj. budynków parterowych.

Wyżej wymienione wytyczne konserwatorskie sformułowane w studium konserwatorskim z 1998 r., pozostają nadal aktualne. W stosunku do pozostałych obiektów i obszarów (wymienionych w części II - uwarunkowania rozwoju), szczegółowe wytyczne będą ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Szczególną uwagę należy zwrócić na ocalone **zabytki techniki**, w tym zespół młyna i kuźni w Niewiadomej oraz młyn w miejscowości Sabnie, położone w dolinie rzeki Sabnie, tak aby w ich pobliżu nie powstawały nowe obiekty wpływające niekorzystnie na otaczający krajobraz.

Należy także objąć szczególną ochroną założenia ruralistyczne wsi Grodzisk, Nieciecz Włosciańska i Nieciecz Dwór, które objęto **strefą „R”**.

Ochrona założeń ruralistycznych polega na: ochronie istniejącego układu drogowego, parcelacyjnego (układ wsi ulicówek w Grodzisku i Niecieczy Włosciańskiej i układ skupiony w Niecieczy Dwór), ochronie wartościowej zieleni, dążeniu do utrzymania wysokości zabudowy do 9 m. Powinna zostać utrzymana zasada odrębności układów przestrzennych wsi Nieciecz Włosciańska i Nieciecz Dwór, rozdzielonych doliną rzeczna.

Wyznaczono granice **stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych** wpisanych do rejestru zabytków i objętych Gminną Ewidencją Zabytków. Strefy mają obejmować stanowiska archeologiczne i strefy obserwacji archeologicznej. Orientacyjne granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i objętych Gminną Ewidencją Zabytków przedstawiono na rysunku nr 2 studium. Granice tych stref mogą być doprecyzowane przy sporządzaniu planów miejscowych.

Wyznaczono następujące rodzaje stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

1. strefy W - ścisłej ochrony stanowisk archeologicznych, wpisanych do rejestru zabytków:

- a) strefy związane ze stanowiskami w Kurowicach AZP 50-79/6/4 i w Niewiadomej AZP 51-78/1/1, AZP 51-78/4/5, AZP 52-79/13/3, w których obowiązują przepisy odrębne związane z ochroną zabytków archeologicznych oraz dodatkowo zakaz zabudowy,
- b) strefy związane ze stanowiskami AZP 52-78/4/1, AZP 52-78/5/2 (tereny istniejącej zabudowy we wsi Kupientyn), w których obowiązują przepisy odrębne związane z ochroną zabytków archeologicznych oraz obowiązuje przeprowadzanie wyprzedzających archeologicznych badań wykopaliskowych w granicach projektowanych inwestycji,

2. strefy OW - obserwacji archeologicznej, wokół stanowisk objętych Gminną Ewidencją Zabytków, gdzie wszelkie inwestycje, w tym prace ziemne będą prowadzone pod stałym nadzorem konserwatorskim zgodnie z przepisami odrębnymi; Wojewódzki Konserwator Zabytków, w uzasadnionych przypadkach zastrzega sobie prawo do nakazania wyprzedzających badań wykopaliskowych lub do odstąpienia od nadzoru konserwatorskiego.

5 KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1 Kierunki rozwoju systemu komunikacyjnego

Gmina będzie nadal obsługiwana przez trójstopniowy pod względem kategoryzacji układ drogowy:

- drogę krajową,
- drogi powiatowe,
- drogi gminne.

Bieżące remonty lub przebudowa drogi krajowej pozostaje w gestii Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, a dróg powiatowych Powiatowego Zarządu Dróg w Sokołowie Podlaskim. Zakłada się, że docelowo wszystkie drogi powiatowe powinny być wyposażone w nawierzchnię twardą ulepszoną. Nie zakłada się zmiany klasy drogi krajowej (droga klasy głównej), ani dróg powiatowych (drogi klasy zbiorczej lub lokalnej).

W zarządzie gminy pozostają drogi gminne przeważnie klasy lokalnej. Zakłada się, że docelowo najważniejsze z nich powinny być wyposażone w nawierzchnię twardą ulepszoną, a w okresie przejściowym w gruntową ulepszoną (żwirową lub tłuczniową). Kolejność realizacji będzie uzależniona od aktualnych potrzeb powiatu i gminy, a przede wszystkim od możliwości finansowania.

Poza wskazanymi istniejącymi drogami krajowymi, powiatowymi i gminnymi mogą być realizowane na terenie gminy inne drogi klasy lokalnej i dojazdowej. Nie przewiduje się wytyczania nowych dróg klas wyższych niż lokalne.

Gmina jest obsługiwana przez komunikację autobusową, która realizuje powiązania

międzywojewódzkie, międzypowiatowe, międzygminne i wewnątrzgminne. Właściwe funkcjonowanie połączeń komunikacji autobusowej, zapewniające prawidłową obsługę gminy, jest uwarunkowane przede wszystkim stanem sieci drogowej, potrzebami ludności oraz opłacalnością ekonomiczną poszczególnych połączeń.

W związku ze wzrastającym zainteresowaniem turystyką rowerową i wzrostem atrakcyjności gminy związanym z realizacją zbiorników wodnych, planowane jest wytyczenie sieci dróg i szlaków rowerowych. Ich postulowany przebieg wyznaczono na rysunku nr 2 - „kierunki zagospodarowania przestrzennego”. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą być wyznaczane dodatkowe ścieżki rowerowe lub rowerowo- narciarskie, w tym na przykład ścieżka wokół zbiornika wodnego „Niewiadoma”.

5.2 Kierunki rozwoju infrastruktury sanitarnej

Systemy infrastruktury sanitarnej będą rozwijane do poziomu zapewniającego:

- ochronę zdrowia i jakości życia ludzi,
- czystość środowiska,
- warunki do rozwoju gospodarczego gminy.

W tym celu należy zapewnić:

- dostawę odpowiedniej ilości i jakości wody do picia i na potrzeby gospodarcze oraz cele pożarowe,
- pełne sanitarne unieszkodliwianie ścieków i odpadów stałych,
- dostęp do nośników energii zgodnie z potrzebami mieszkańców, przy spełnieniu warunków racjonalnego jej wykorzystania i ochrony środowiska.

Zaopatrzenie w wodę

Tereny charakteryzujące się zwartą zabudową są objęte wodociągami zbiorowymi, zasilanymi w wodę z ujęć głębinowych. Tereny w otoczeniu ujęć wód głębinowych służące zbiorowemu zaopatrzeniu należy zagospodarować z zachowaniem wymogów stref ochronnych, określonych w dokumentacji hydrogeologicznej oraz wzmożonego nadzoru sanitarnego w promieniu 300 m, wykluczającego lokalizowanie obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych. Wsie Jadwisin i Klepki przewiduje się do indywidualnego zaopatrzenia w wodę, ze względu na małą ilość gospodarstw.

Zaopatrzenie przeciwpożarowe

Na terenach zabudowanych oraz w lasach należy zabezpieczyć niezbędne ilości wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, t.j. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009 r. (Dz.U. Nr 124 poz. 1030). Sieć wodociągowa stanowiąca źródło wody do celów przeciwpożarowych, powinna być zasilana z pompowni przeciwpożarowej, zbiornika wieżowego, studni lub innych urządzeń, zapewniających wymaganą wydajność i ciśnienie przez co najmniej 2 godziny. Na sieci wodociągowej przeciwpożarowej należy stosować hydranty zewnętrzne nadziemne o średnicy nominalnej DN 80, zgodnie z parametrami określonymi w ww. rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Wszystkie ścieki sanitarne powstające w gminie będą oczyszczone. Jedynie takie działania zapewni utrzymanie dobrego stanu sanitarnego środowiska w sytuacji zwiększonego wytwarzania ścieków bytowo-gospodarczych, spowodowanego wodociągowaniem gminy. Na

terenie gminy Sabnie zachodzi pilna potrzeba budowy oczyszczalni ścieków oraz kanalizacji sanitarnej lub propagowania budowy przydomowych oczyszczalni ścieków dla pojedynczych większych działek, lub grup mniejszych działek.

W przypadku budowy oczyszczalni w miejscowościach Sabnie i Kupientyn Kolonia odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie rzeka Cetynia. Oczyszczalnia w Sabniach obsługiwać będzie miejscowość gminną oraz wsie położone w pobliżu, natomiast oczyszczalnia w Kupientynie Kolonii obsługiwać będzie miejscowość Kupientyn i Kupientyn Kolonia. W pozostałych miejscowościach gminy przewiduje się budowę kanalizacji, przydomowych oczyszczalni ścieków, lub indywidualne systemy kanalizacyjne ze szczelnymi zbiornikami ścieków, z których nieczystości będą wywożone do punktu zlewnego znajdującego się na terenie gminnej oczyszczalni ścieków.

Usuwanie odpadów stałych

Odpady stałe z terenu gminy wywożone są do Regionalnej Instalacji Odpadów Komunalnych na terenie województwa. Wskazane jest wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania.

5.3 Zaopatrzenie w ciepło

Budynki są i nadal będą ogrzewane indywidualnie. Preferuje się wykorzystanie takich źródeł energii cieplnej, które będą minimalizować emisję szkodliwych substancji, co ma szczególne znaczenie dla ochrony środowiska.

5.4 Zaopatrzenie w gaz

Aktualnie nie jest projektowane doprowadzenie do terenu gminy sieci gazowej. Gdyby zadanie takie było podjęte w przyszłości, wskazaną lokalizację dla realizacji ewentualnej stacji redukcyjno-gazowej mógłby być rezerwowany w studium teren lokalizacji biogazowni (IG).

5.5 Kierunki rozwoju elektroenergetyki

Kierunki rozwoju urządzeń zewnętrznych

Nie przewiduje się budowy na terenie gminy Sabnie stacji 110/15 kV. Zasilanie pracujących tu stacji 15/0,4 kV w dalszym ciągu odbywać się będzie ze źródeł zewnętrznych: istniejącej 110/15 kV w Sokołowie Podlaskim, stanowiącej źródło zasilania podstawowego oraz stacji 110/15 kV w Małkini, stanowiącej źródło zasilania rezerwowego.

Z punktu widzenia poprawy parametrów zasilania większości gmin nadbużańskich (w tym gminy Sabnie) powiatu sokołowskiego, wskazana jest budowa nowej stacji 110/15 kV. Do czasu uruchomienia nowej stacji pewną poprawę parametrów energii elektrycznej SN 15 kV (zwłaszcza niezawodności dostaw) uzyskać można poprzez modernizację istniejących połączeń między magistralami oraz budowy nowych.

Kierunki rozwoju urządzeń lokalnych

Rozwój urządzeń lokalnych (odgałęźnie linie SN 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, linie niskiego napięcia 0,4 kV) zasilających poszczególne wsie polega na modernizacji i rozbudowie urządzeń istniejących oraz dobudowie urządzeń nowych. Procesem ciągłym będzie budowa nowych elementów sieci lokalnych, służących zasilaniu obiektów powstających na obszarach nie uzbrojonych w urządzenia elektroenergetyczne. Istotnym kierunkiem rozwoju,

wchodzącym w zakres zadań własnych samorządów gminnych jest budowa, modernizacja i rozbudowa oświetlenia ulicznego. Z uwagi na duże koszty budowy sieci kablowych na rozległych terenach wiejskich, utrzymana zostanie zasada budowy sieci napowietrznych. Budowa sieci kablowych będzie racjonalna na terenach o dużej gęstości zabudowy oraz do zasilania obiektów energochłonnych, wymagających dodatkowo większej pewności zasilania.

Inne kierunki rozwoju elektroenergetyki

- racjonalizacja gospodarki energią elektryczną, stosowanie energooszczędnych technologii i odbiorników energii,
- właściwa eksploatacja, konserwacja sieci i instalacji elektrycznych ograniczająca straty energii, zmniejszająca zagrożenia porażenia prądem i wybuchem pożarów,
- stosowanie nowoczesnych urządzeń automatyki i sygnalizacji sieciowej, w tym radiowo sterowanych łączników w liniach średniego napięcia,
- budowy lokalnych, alternatywnych i ekologicznych mini źródeł energii elektrycznej (generatorów napędzanych energią wodną, słoneczną, wiatrową, biogazową).

5.6 Kierunki rozwoju energetyki odnawialnej

Przewiduje się rozwój energetyki z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej ~~100~~ 500 kW w trzech miejscach na terenie gminy na obszarach wskazanych na rysunku nr 2: w Niecieczy Włosciańskiej, w Suchodole Włosciańskim oraz w miejscowości Sabnie. W Sabniach wyznaczono dodatkowo miejsce lokalizacji biogazowni (IG). Przyszły rozwój energetyki odnawialnej na terenie gminy przewiduje się głównie w kierunku budowy farm fotowoltaicznych. Nie przewiduje się natomiast nowych lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej ~~100~~ 500 kW.

5.7 Kierunki rozwoju telekomunikacji

W zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

Zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych i rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych np. poprzez budowę systemu nieodpłatnego dostępu do internetu.

6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Przewiduje się realizację następujących lokalnych inwestycji celu publicznego:

- przebudowa i budowa dróg gminnych, chodników i zatok,

- budowa oczyszczalni ścieków w Sabniach obsługującej miejscowość gminną i wsie położone w pobliżu oraz budowa oczyszczalni ścieków w Kupientynie Kolonii obsługującej miejscowość Kupientyn i Kupientyn Kolonia.
- budowa parkingów i oświetlenia ulicznego.

7 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Na terenie gminy Sabnie nie są przewidywane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Studium wskazuje tereny górnicze, dla których zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2014 r. Nr 0, poz. 613 z późn. zm.) sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego wymaga uzgodnienia z właściwym organem nadzoru górniczego.

Na terenie gminy Sabnie nie występują inne tereny, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W zmianie Studium nie wskazuje się terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązujące przepisy, w tym ustawa Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r., poz. 1072), nie nakładają takiego obowiązku dla terenów górniczych objętych zmianą Studium.

9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

W roku 2010 Rada Gminy Sabnie podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powiązanego ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma. Granice planu określono na rysunku nr 2 - kierunki zagospodarowania

przestrzennego.

Na rysunku nr 2 - kierunki zagospodarowania przestrzennego określono także granice terenu przewidywanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości gminnej Sabnie.

Wskazane na rysunku nr 2 obszary gruntów rolnych klas II-III, położone na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na rysunku nr 2 wskazuje się także obszary, w granicach których konieczna jest zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Decyzję o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych dla gruntów rolnych klas II-III i gruntów leśnych przeznaczanych pod zabudowę niezwiązaną z gospodarką rolną lub leśną, należy podejmować po zaistnieniu potrzeb i możliwości w tym zakresie. Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe tereny mogą być obejmowane planami miejscowymi sukcesywnie, zgodnie z aktualnymi potrzebami lokalizacji planowanych przedsięwzięć.

Opisane powyżej zasady są również aktualne dla terenów lub ich części przeznaczonych w zmianie Studium pod zabudowę lub eksploatację powierzchniową, które położone są w zasięgu terenów chronionych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i wskazanych na rysunku nr 2. Potwierdzenie zasadności zmiany przeznaczenia i ewentualne uściślenie zasięgu gruntów podlegających zmianie przeznaczenia winno być każdorazowo przedmiotem analizy na etapie sporządzania miejscowego planu.

10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1 Ogólne kierunki rozwoju rolnictwa

Do podstawowych kierunków działań, zapewniających rozwój rolnictwa na terenie gminy należy zaliczyć kierunki:

- * Poprawa struktury agrarnej gospodarstw rolnych.

Proces ten powinien zmierzać do powiększania i umacniania się dużych gospodarstw rodzinnych. Powiększanie gospodarstw powinno następować m.in. poprzez przejmowanie gruntów rolnych z gospodarstw wypadających z produkcji. Procesowi temu powinna sprzyjać właściwa polityka rolno państwa. Uzależniony będzie w dużym stopniu od tworzenia nowych miejsc pracy na wsi.

- * Koncentracja i specjalizacja produkcji rolnej.

W warunkach gminy Sabnie możliwa jest specjalizacja zarówno w chowie bydła jak i trzody chlewnej. Gospodarstwa te powinny produkować duże ilości wysokiej jakości żywca wieprzowego, spełniającego wymogi Unii Europejskiej. Uwzględniając bliskość Zakładów Mięsnych w Sokołowie Podlaskim należałoby preferować specjalizację w produkcji mięsa.

- * Tworzenie grup producenckich.

Tworzenie grup producenckich daje rolnikom większe możliwości zbytu płodów rolnych po bardziej opłacalnych cenach. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze gminy, rolnicy powinni przystąpić do tworzenia grup producenckich w zakresie produkcji żywca wieprzowego i wołowego.

- * Poprawa stosunków wodnych.

Zadanie to zakłada realizowanie melioracji szczegółowych użytków rolnych na gruntach

wymagających takich zabiegów, w tym na gruntach leżących w otoczeniu wodnych zbiorników retencyjnych.

* Rozwój infrastruktury obszarów wiejskich.

Dotyczy to w szczególności kanalizacji, gazyfikacji, telefonizacji, dróg gminnych. Niezbędna jest również modernizacja linii energetycznych.

Obok działań wspierających rozwój rolnictwa należy zwrócić również uwagę na wspieranie rozwoju różnych form pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej na obszarach wiejskich. Dotyczy to drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego, różnorodnych usług dla ludności, agroturystyki, rekreacji i wypoczynku. Działalność ta przyczyniłaby się do tworzenia nowych miejsc pracy na wsi.

Kierunki proponowanych zmian oraz tempo ich realizacji bardziej zależą będą od czynników zewnętrznych, a w szczególności od polityki ekonomicznej państwa, niż od istniejących uwarunkowań społeczno-gospodarczych w gminie.

10.2 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączone z zabudowy

Do tej kategorii obszarów zaliczono w szczególności:

- tereny przeznaczone do zalesienia i wyrównywania granicy polno-leśnej;
- tereny dolin rzecznych i obniżeń terenu o wysokim poziomie wód gruntowych, użytkowane jako łąki i pastwiska.

Na terenach położonych poza obszarami preferowanego rozwoju zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku studium symbolem **M**, nie wprowadza się zakazu zabudowy, ale zaleca się ograniczenie powstawania zabudowy rozproszonej.

10.3 Kierunki rozwoju leśnictwa

W gminie Sabnie występują dwie formy własności gruntów leśnych - lasy prywatne i lasy należące do Skarbu Państwa, administrowane przez Nadleśnictwo Sokołów. Forma własności wpływa na dotychczasowe ich wykorzystywanie i zapewne będzie oddziaływać na kierunek dalszego rozwoju gospodarki leśnej.

Zagospodarowanie lasów powinno zapewnić ich utrzymywanie w stanie zapewniającym wypełnienie złożonych funkcji, uwzględnionych w planach zarządzania lasów, w szczególności:

- zachowania lasów i ich korzystnego wpływu na klimat, powietrze, wodę, glebę, warunki życia i zdrowia człowieka oraz na równowagę przyrodniczą;
- ochrony lasów, szczególnie cennych z punktu widzenia przyrodniczego i krajobrazowego;
- produkcji drewna oraz surowców i produktów ubocznych użytkowania lasu.

Celem podniesienia walorów przyrodniczych i gospodarczych lasów należy:

- zwiększyć lesistość gminy;
- prowadzić ochronę ekosystemów leśnych, zwłaszcza w kierunku zwiększenia odporności lasów;
- przebudować jednolite drzewostany sosnowe w urozmaicone drzewostany wielogatunkowe;
- chronić przed degradacją siedliska przez ograniczenie powierzchni otwartych, np. zrębów zupełnych;
- pozostawiać pasy ochronne na obrzeżach dróg przebiegających przez lasy;
- złagodzić deficyt wodny w ekosystemach leśnych m.in. poprzez odtwarzanie lub budowę od podstaw śródleśnych zbiorników wodnych;
- zachować w dolinach rzecznych i naturalnych obniżeniach terenu olsów, lasów łęgowych i innych naturalnych lub seminaturalnych formacji roślinnych, które zwiększają pojemność wodną środowiska;

- zachować śródleśne bagna, mszary i torfowiska jako naturalne rezerwuary wody zwiększające odporność ekosystemów leśnych, zwłaszcza w okresach suszy;
- chronić lasy przed ich zaśmiecaniem, wyrzucaniem odpadów i nieczystości;
- eliminować przypadki wypalania traw, które są przyczyną pożarów w lasach;
- właściwie kształtować granice polno-leśne uwzględniając je w planie przestrzennego zagospodarowaniu gminy.

W zakresie zwiększania lesistości gminy i racjonalnego wykorzystywania gleb słabych, należy aktualizować plan zalesień na całym obszarze gminy.

Istotną funkcję w krajobrazie pełnią przydrożne i śródleśne zadrzewienia i zakrzaczenia, występujące w formie kęp, szpalerów, alei czy pojedynczych drzew i krzewów. Zadrzewienia i zakrzewienia powinny być lokalizowane głównie na następujących obszarach:

- pobocza szlaków komunikacyjnych i niektórych dróg polnych;
- obszary zabudowy różnych typów;
- nieużytki przemysłowe i rolnicze (pod warunkiem, że istniejące nieużytki rolnicze nie zasługują na ochronę ze względu na walory przyrodnicze);
- brzegi rzek i obszary źródliskowe;
- strefy ochronne wokół obiektów uciążliwych dla otoczenia;
- strefy ujść wody.

W zakresie zwiększenia różnorodności krajobrazu i jego odporności biologicznej należy:

- wprowadzać (głównie na gruntach nieużytkowanych rolniczo) zadrzewienia i zakrzewienia;
- obsadzać pobocza dróg drzewami (zwłaszcza miododajnymi, np. lipa) i krzewami;
- obsadzać brzegi rowów i naturalnych cieków drzewami i krzewami, o ile nie ma przeciwwskazań do takich działań.

11 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Sabnie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych. Przepływająca przez teren gminy Cetynia i inne małe ciek wodne, mogą jedynie powodować w okresie wiosennych wzebrań podtopienia budynków położonych na skraju dolin tych cieków.

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

Na terenie gminy Sabnie złoża kopalin o znaczeniu przemysłowym występują w zachodniej części gminy. W granicach udokumentowanych złóż oraz w granicach terenów górniczych, nie zachodzi potrzeba wyznaczania filarów ochronnych.

Na **terenach górniczych** ustanawia się następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz zabudowy, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych związanych z eksploatacją kopalin,
- zachowanie pasów ochronnych zgodnie z polskimi normami,
- rekultywacja złóż po jego wyeksploatowaniu w kierunku leśnym (zalesienie), lub zagospodarowania zgodnie kierunkami studium.

13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach gminy Sabnie nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

14 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Terenami wymagającymi przekształceń lub rehabilitacji są zabytkowe zespoły dworsko-parkowe w Kurowicach, Kupientynie Kolonii, Grodzisku, Wymysłach i Stasinie. Obszary te są wpisane do rejestru zabytków lub objęte Gminną Ewidencją Zabytków. Zakres ich ochrony i możliwych przekształceń został omówiony w kierunkach zagospodarowania przestrzennego.

Terenami wymagającymi rekultywacji są wyrobiska poeksploatacyjne kopalni. Rekultywacja powinna być prowadzona na podstawie dokumentacji uzgodnionej z organem nadzorczym. Wyrobiska mogą być pozostawione, po złagodzeniu skarp i wyrównaniu dna, do naturalnej sukcesji roślinności. Dotyczy to w szczególności kopalni, w których prowadzone było wydobywanie spod lustra wody. Zbiorniki takie stają się refugiami flory i fauny wodnej i wzbogacają krajobraz. Z czasem w niektórych z nich powstają bardzo bogate zespoły zwierzęce i zbiorowiska roślinne i tworzone są użytki ekologiczne. Podczas ewentualnych prac rekultywacyjnych zbiorniki takie nie powinny być zasypywane. Dodatkowym walorem takich zbiorników jest możliwość wykorzystania ich do celów turystycznych i przeciwpożarowych. Szczególnie nie jest wskazane wykorzystywanie wyrobisk po eksploatacji kruszywa naturalnego do składowania odpadów.

Obecnie rekultywowane jest zamknięte składowisko odpadów w Suchodole Włociańskim.

15 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach gminy Sabnie nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

16 OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

W granicach gminy Sabnie nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym stanowiące szczególne lub konfliktowe zjawisko z zakresu gospodarki przestrzennej.

