

Wójt Gminy Klembów  
ul. Gen. F. Żymirskiego 38  
05-205 KLEMBÓW

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KLEMBÓW



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Klembów  
z dnia .....

Klembów 2016

<b>UWARUNKOWANIA.....</b>	<b>7</b>
<b>1 Podstawa formalno – prawna.....</b>	<b>7</b>
<b>2 Ogólne informacje o gminie Klembów. ....</b>	<b>7</b>
<b>3 Uwarunkowania zewnętrzne gminy Klembów.....</b>	<b>8</b>
3.1 Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z położenia gminy. ....	8
3.2 Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych i strategicznych szczebla wojewódzkiego i powiatowego. ....	10
<b>4 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu oraz stan ładu przestrzennego gminy. ....</b>	<b>12</b>
4.1 Polityka przestrzenna gminy wynikająca ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	12
4.2 Dotychczasowe przeznaczenie terenu w gminie Klembów. ....	15
4.3 Ruch inwestycyjny na terenie gminy Klembów .....	26
4.4 Dotychczasowe zagospodarowanie terenu w gminie Klembów. ....	29
4.5 Zasoby mieszkaniowe gminy Klembów .....	29
<b>5 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....</b>	<b>31</b>
5.1 Stan środowiska przyrodniczego.....	31
5.2 Rolnicza przestrzeń produkcyjna. ....	36
5.3 Leśna przestrzeń produkcyjna. ....	40
5.4 Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. ....	40
<b>6 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....</b>	<b>42</b>
6.1 Rys historyczny.....	42
6.2 Rozwój gminy w ujęciu historycznym .....	42
6.3 Ochrona zabytków .....	43
6.4 Ocena zachowania krajobrazu kulturowego.....	43
<b>7 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.....</b>	<b>44</b>
<b>8 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia. ....</b>	<b>45</b>
8.1 Potencjał demograficzny.....	45
8.2 Infrastruktura społeczna. ....	51
<b>9 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia. ....</b>	<b>54</b>
<b>10 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....</b>	<b>55</b>
10.1 Strategia rozwoju gminy Klembów na lata 2015 – 2020 z perspektywa do 2030 - wnioski..	55
10.2 Analiza ekonomiczna - wnioski .....	55

10.3 Analiza środowiskowa - wnioski .....	56
10.4 Analiza społeczna - wnioski.....	57
10.5 Prognoza demograficzna na lata 2015 – 2050.....	57
10.6 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .	58
10.7 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	58
10.8 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w gminie Klembów .....	60
10.9 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę .....	61
10.10 Wnioski .....	62
<b>11 Stan prawny gruntów.....</b>	<b>64</b>
<b>12 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....</b>	<b>64</b>
12.1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków.....	64
12.2 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.....	64
12.3 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. ....	66
12.4 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie wód. ....	68
12.5 Strefy ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych .....	69
12.6 Obszary ograniczonego użytkowania.....	69
<b>13 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....</b>	<b>69</b>
<b>14 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.....</b>	<b>70</b>
<b>15 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....</b>	<b>71</b>
<b>16 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. ....</b>	<b>72</b>
16.1 Komunikacja.....	72
16.2 Zaopatrzenie w wodę.....	81
16.3 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.....	81
16.4 Elektroenergetyka.....	82
16.5 Gazownictwo .....	83
16.6 Rurociągi produktów ropopochodnych .....	83
16.7 Cmentarze .....	83
<b>17 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. ....</b>	<b>84</b>
<b>18 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. ....</b>	<b>84</b>
<b>KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA .....</b>	<b>85</b>
<b>1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu .....</b>	<b>85</b>

1.1	Synteza uwarunkowań.....	85
1.2	Cele polityki przestrzennej.....	85
<b>2</b>	<b>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....</b>	<b>86</b>
<b>3</b>	<b>Struktura funkcjonalno przestrzenna. ....</b>	<b>88</b>
3.1	Strefa otwarta.....	88
3.2	Obszary zainwestowania.....	89
<b>4</b>	<b>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania strefy zainwestowanej: terenów mieszkaniowo – usługowych, rozwoju rekreacji, oraz aktywności gospodarczej i infrastruktury technicznej.....</b>	<b>92</b>
4.1	Tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo – usługowe (MU, MM, MUt, MUw).....	92
4.2	Tereny rozwoju turystyki i rekreacji (ML) .....	94
4.3	Tereny aktywności gospodarczej (AG, AGw, AGo, AGN) .....	94
4.4	Tereny infrastruktury technicznej.....	95
4.5	Tereny OZE – produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. 96	
4.6	Tereny transportu drogowego i kolejowego. ....	96
4.7	Tereny cmentarzy .....	96
4.8	Tereny zieleni parkowej.....	96
<b>5</b>	<b>Bilans terenów w obszarach zainwestowanych .....</b>	<b>97</b>
<b>6</b>	<b>Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. ....</b>	<b>98</b>
6.1	System przyrodniczy gminy Klembów .....	98
6.2	Obszary i obiekty objęte ochroną prawną.....	99
6.3	Obszary wskazane do objęcia ochroną przyrody.....	99
6.4	Zasady w zakresie ochrony powierzchni ziemi .....	100
6.5	Zasady w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.....	101
6.6	Zasady w zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości .....	101
6.7	Zasady w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi .....	101
6.8	Zasady w zakresie ochrony przed hałasem.....	102
6.9	Zasady ochrony zwierząt i roślin .....	102
6.10	Zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego.....	102
6.11	Zasady w zakresie ochrony uzdrowisk .....	102
<b>7</b>	<b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....</b>	<b>103</b>
7.1	Generalne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego .....	103
7.2	Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.....	104
7.3	Obiekty będące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków. ....	104
7.4	Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.....	104
7.5	Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków.....	105

7.6	Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną mazowieckiego konserwatora zabytków.....	108
7.7	Strefy ochrony konserwatorskiej.....	109
<b>8</b>	<b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....</b>	<b>112</b>
8.1	Kierunki rozwoju komunikacji.....	112
<b>9</b>	<b>Główne kierunki rozwoju infrastruktury technicznej. ....</b>	<b>118</b>
9.1	Elektroenergetyka.....	118
9.2	Gazownictwo .....	119
9.3	Ciepłownictwo .....	119
9.4	Zaopatrzenie w wodę.....	120
9.5	Gospodarka ściekami .....	120
9.6	Odpady komunalne i przemysłowe .....	121
<b>10</b>	<b>Obszary, na których rozmieszczone są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....</b>	<b>122</b>
<b>11</b>	<b>Obszary, na których rozmieszczone są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....</b>	<b>123</b>
<b>12</b>	<b>Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.</b>	<b>124</b>
12.1	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. ....	124
12.2	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	124
12.3	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> 124	124
12.4	Obszary przestrzeni publicznej .....	124
<b>13</b>	<b>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. ....</b>	<b>125</b>
<b>14</b>	<b>Kierunki i zasady kształtowania obszarów otwartych: rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w tym tereny wyłączone spod zabudowy .....</b>	<b>126</b>
14.1	Tereny lasów i przesądzonych zalesień .....	126
14.2	Tereny rolnicze.....	126
14.3	Tereny rolne bez prawa zabudowy.....	127
<b>15</b>	<b>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.....</b>	<b>127</b>
<b>16</b>	<b>Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....</b>	<b>127</b>
<b>17</b>	<b>Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.....</b>	<b>127</b>

<b>18</b>	<b>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....</b>	<b>127</b>
<b>19</b>	<b>Obszary zdegradowane .....</b>	<b>127</b>
<b>20</b>	<b>Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....</b>	<b>128</b>
<b>21</b>	<b>Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.....</b>	<b>128</b>
<b>22</b>	<b>Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. ....</b>	<b>128</b>

## **UWARUNKOWANIA**

### **1 Podstawa formalno – prawna.**

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę polityki przestrzennej ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów uchwalonego uchwałą Rady Gminy Klembów **Nr XLI/313/09** z dnia **17 grudnia 2009 r.** Podstawę formalno – prawną opracowania stanowi uchwała Rady Gminy Klembów **Nr XLVII.413.2014** z dnia **31 lipca 2014 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów.

Podstawowym celem opracowania jest wprowadzenie korekt do realizowanej polityki przestrzennej gminy Klembów, w tym zasad zagospodarowania przestrzennego. Zasięg opracowania obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

Poprzez studium gmina kształtuje politykę przestrzenną, uwzględniając przy tym strategiczne zamierzenia powiatu, regionu i kraju. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ma jednak moc wiążącą dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być z nim zgodne.

### **2 Ogólne informacje o gminie Klembów.**

Powierzchnia gminy wynosi 8570 ha, a zamieszkuje ją 9473 osób (2015 r.). Stanowi to 4,03% mieszkańców powiatu wołomińskiego. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 109 osoby/km<sup>2</sup>, jest to 2 o osoby/km<sup>2</sup> więcej niż w 2014 r.– ponad dwukrotnie mniej od średniej powiatu wołomińskiego (240 os/km<sup>2</sup>).

Gmina Klembów jest gminą wiejską. Teren charakteryzuje się przeważającym udziałem użytków rolnych, które zajmują 72% powierzchni gminy. Lasy i zadrzewienia stanowią około 22%, natomiast tereny zabudowane jedynie 5% powierzchni.

### 3 Uwarunkowania zewnętrzne gminy Klembów.

#### 3.1 Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z położenia gminy.

Gmina Klembów jest położona w centralnej części województwa mazowieckiego i powiatu wołomińskiego (ryc. 1).



Ryc. 1 Położenie gminy Klembów na tle województwa mazowieckiego.

Gmina Klembów graniczy:

- od wschodu z gminą Tłuszcz,
- od zachodu z gminą Radzymin,
- od północy z gminą Dąbrówka,
- od południa z gminami Poświętne oraz Wołomin.

Gmina Klembów leży w odległości 28 km od Warszawy i znajduje się w strefie jej największych wpływów. Odległości z Klembowa do pozostałych pobliskich miast wynoszą:

- Wołomin (miasto powiatowe) – 10 km,
- Tłuszcz – 8 km,
- Radzymin – 9 km.



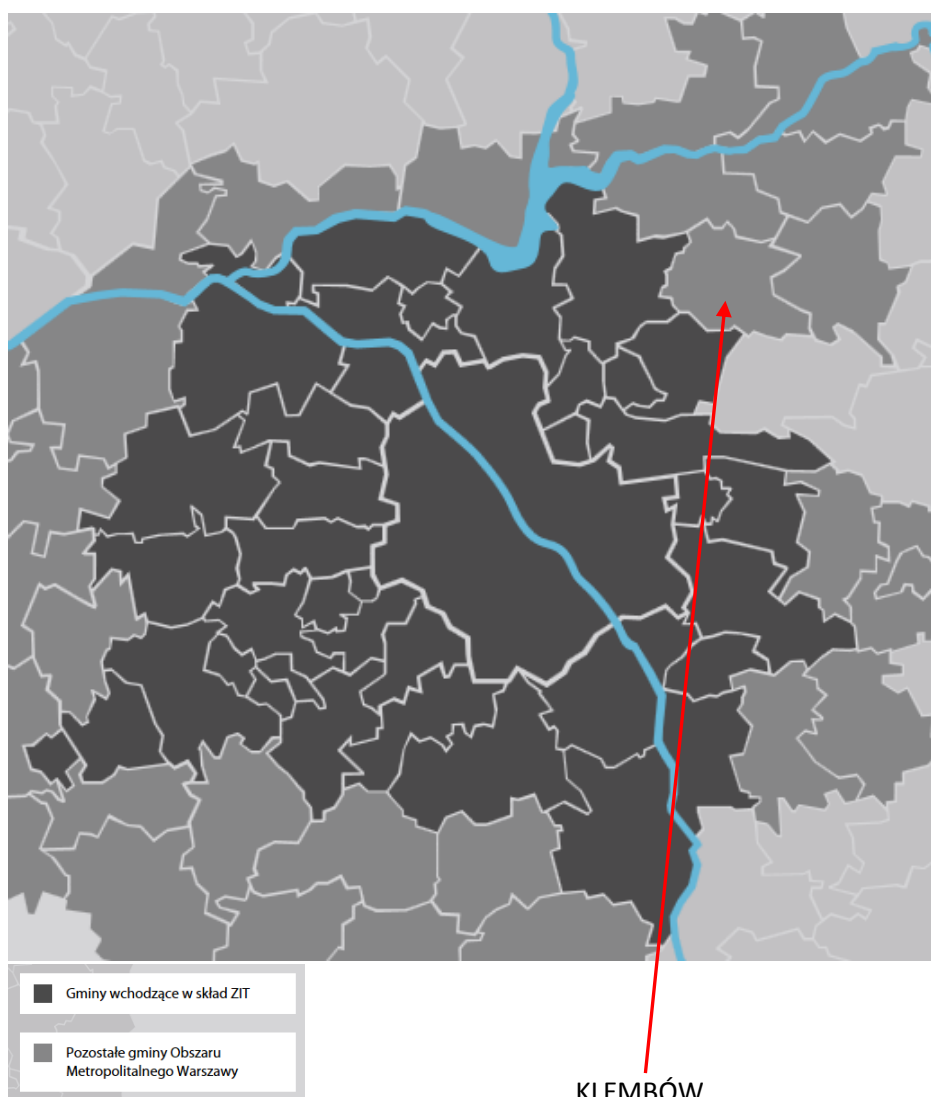
Gmina Klembów jest częścią Obszaru Metropolitalnego Warszawy, położona jest jednak poza obszarem Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych metropolii warszawskiej.(Ryc. 2).

Do 1 stycznia 1999 roku gmina leżała w województwie ostrołęckim.

Główne, zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy Klembów:

- droga krajowa S 8 (E-67) - (gr. państwa – Białystok - Warszawa – Piotrków Trybunalski – Wrocław – Kudowa Zdrój – gr. państwa) – przebiega wzdłuż północnej granicy gminy,
- droga wojewódzka nr 636 (Wola Raszewska - Zawiszyń),
- droga wojewódzka nr 634 (Warszawa – Wołomin – Tłuszcz - Wólka Kozłowska),
- magistralna linia kolejowa nr 6 (E75) relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka,
- linia kolejowa relacji Legionowo – Tłuszcz.

Powiązania zewnętrzne gminy zostały przedstawione na Ryc. 2.



Ryc. 2 Położenie gminy Klembów w Obszarze Metropolitalnym Warszawy.

Źródło: <http://omw.um.warszawa.pl/>

### 3.2 Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych i strategicznych szczebla wojewódzkiego i powiatowego.

#### 3.2.1 Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego.

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 uchwalona została przez Sejmik Województwa w dniu 28 października 2013 r., uchwałą Nr 158/13. Przyjęty horyzont czasowy obejmuje działania, które będą współfinansowane ze środków krajowych i funduszy strukturalnych UE.

W Strategii tej założono realizację głównego nadrzędnego celu jakim jest: „Wzrost konkurencyjności gospodarki i równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego w regionie podstawą poprawy jakości życia mieszkańców”.

Cel nadrzędny realizowany będzie przez trzy cele strategiczne:

- Budowa społeczeństwa informacyjnego i poprawa jakości życia mieszkańców województwa.
- Zwiększenie konkurencyjności regionu w układzie międzynarodowym.
- Poprawa spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Dokument ten jest, z racji swojego charakteru, dość ogólny i pośrednio odnosi się do obszaru gminy Klembów. Niemniej wśród licznych, zapisanych w strategii celów oraz działań w ramach poszczególnych obszarów podstawowych, jako najbardziej istotne dla rozwoju przestrzennego gminy Klembów należy wymienić te, które odnoszą się do Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Są wśród nich te, które w sposób bezpośredni odnoszą się do gospodarowania przestrzenią:

- Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii.
- Poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

#### 3.2.2 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Kierunek i polityka przestrzenna województwa określona została w przyjętym uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. - Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

W planie tym, gmina Klembów położona jest w Obszarze Metropolitalnym Warszawy oraz w istniejącym europejskim korytarzu transportowym. Jednocześnie wskazano, że wraz z innymi gminami powiatu wołomińskiego usytuowana jest w „Centralnym” obszarze problemowym, przez co rozumie się obszary funkcjonalne o najniższym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego i najniższym dostępie do dóbr i usług. Problemem gminy, w ocenie autorów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, jest dostępność do usług, szczególnie medycznych i edukacyjnych. Plan zakłada dla obszaru gminy Klembów realizację:

- polityki poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej województwa, której wyrazem jest wyznaczenie stref użytkowania, w tym uzupełnienia, rozwoju i zachowania zabudowy a także wyłączenia z zabudowy oraz wyznaczenie stref funkcjonalno-przestrzennych,
- polityki poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa, którego wyrazem jest projektowana budowa nowego odcinka drogi wojewódzkiej nr 636 (obwodnica Woli Rasztowskiej i Roszczepu), planowanie nowego odcinka drogi wojewódzkiej nr 634, we wschodniej części gminy, modernizacja linii kolejowych nr 6/E75 oraz nr 10,

- polityki poprawy odporności na zagrożenia naturalne i wspierania wzrostu bezpieczeństwa publicznego, którego wyrazem jest uwzględnienie w studium występowania obszarów zagrożenia powodziowego i wprowadzenie ograniczeń w użytkowaniu terenu z tego wynikających,
- polityki rozwoju systemów infrastruktury technicznej, której wyrazem są ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu przez teren gminy Klembów: systemu międzynarodowych rurociągów naftowych „Przyjaźń”; linii elektroenergetycznej NN 400 kV, (Miłosna-Ołtarzew, Miłosna-Mościska); gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 (Kobryń – Hołowczyce - Rembelszczyzna); budowy ropociągu DN (Adamowo - Płock); przebiegu rurociągu paliwowego DN 250 (Płock – Mościska - Emilianów),
- polityki rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich, w szczególności poprzez ograniczanie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- polityki kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska, poprzez utrzymanie potencjału przyrodniczego obszarów objętych ochroną prawną, ochronę gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną, zachowanie funkcji rolniczej na gruntach wysokiej jakości i ograniczenie zmiany przeznaczenia gleb wysokich klas bonitacyjnych na cele nieleśne, wprowadzanie zalesień na glebach o niskiej przydatności rolniczej.

#### **4 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu oraz stan ładu przestrzennego gminy.**

##### **4.1 Polityka przestrzenna gminy wynikająca ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Polityka przestrzenna gminy Klembów jest obecnie kształtowana poprzez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjęte uchwałą Rady Gminy Klembów **Nr XLI/313/09** z dnia **17 grudnia 2009 r.** Dokument ten był polityką przestrzenną dostosowującą uchwałę Rady Gminy Klembów **Nr IX/54/2003** z dnia **24 czerwca 2003 r.** w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów do realiów społecznych, gospodarczych i prawnych.

W studium ustalono następujące priorytety rozwoju przestrzennego gminy Klembów:

- funkcja mieszkaniowa – podstawowa,
- funkcja rolnicza – wspomagająca,
- funkcja produkcyjno-usługowa – wspomagająca,
- funkcja turystyczna – wspomagająca.

Realizacja tych priorytetów miała nastąpić w szczególności poprzez:

1. Wskazanie obszarów rozwojowych dla funkcji mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi, związanymi również z realizacją celów publicznych (tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowo – usługowej ) oraz funkcji związanej z rozwojem i aktywnością gospodarczą (tereny aktywności gospodarczej). W rezultacie ilość terenów wskazanych do zabudowy pięciokrotnie przekracza obecne możliwości i potrzeby gminy w tym zakresie. Warto przy tym wspomnieć, że proces ten zapoczątkowany został w studium uchwalonym w 2003 r.
2. Wskazanie obszarów otwartych, w tym terenów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz wyznaczenie ciągów ekologicznych, zasilających lokalny system przyrodniczy. W wyniku rzetelnej inwentaryzacji przyrodniczej wskazano obszary do objęcia ochroną w postaci użytków ekologicznych oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Form tych nie ustanowiono.
3. Ochronę terenów o najwyższych walorach do rozwoju rolnictwa.
4. Modernizację i rozbudowę sieci dróg w gminie.
5. Uzupelnienie braków infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i wyprzedzające przygotowanie techniczne obszarów wskazanych pod zabudowę. Rozpoczęto prace nad wodociągowaniem gminy i kontynuowane były prace nad budową sieci kanalizacyjnej.
6. W studium wskazano jeden obszar, dla którego gmina miała zamiar przystąpić do opracowania planu miejscowego, w Rasztowie. W oparciu przyjętą w 2009 r. politykę przestrzenną uchwalono 3 dodatkowe plany miejscowe (RSP Rasztów, Wola Rasztowska – zmiana, Stary Kraszew - zmiana) i dwie drobne zmiany obowiązującego planu (mpzp Ostrówek, Lipka w zakresie terenów „P”).

Plansza podstawowa rysunku studium sporządzona została w skali 1:25 000.

Po przeanalizowaniu obowiązującego studium pod kątem aktualności (Ocena aktualności studium przyjęta uchwałą Rady Gminy Klembów nr VIII.62.2015 z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Gminy Klembów), wskazano, że wymaga ono dostosowania w zakresie:

- uwzględnienia gminnej ewidencji zabytków,
- ustaleń map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego,
- aktualizacji przebiegu infrastruktury technicznej,
- aktualizacji dokumentu o zagadnienia wynikające ze zmiany przepisów.

Podjęto decyzje o przygotowaniu nowego studium, na bazie ustaleń i mapy z 2009 r., nie zaś wprowadzeniu pojedynczych zmian.

Utrzymano strukturę terenów funkcjonalnych. Weryfikacji poddano zasady uzbrojenia i zagospodarowania terenu.

### **Wnioski złożone do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów.**

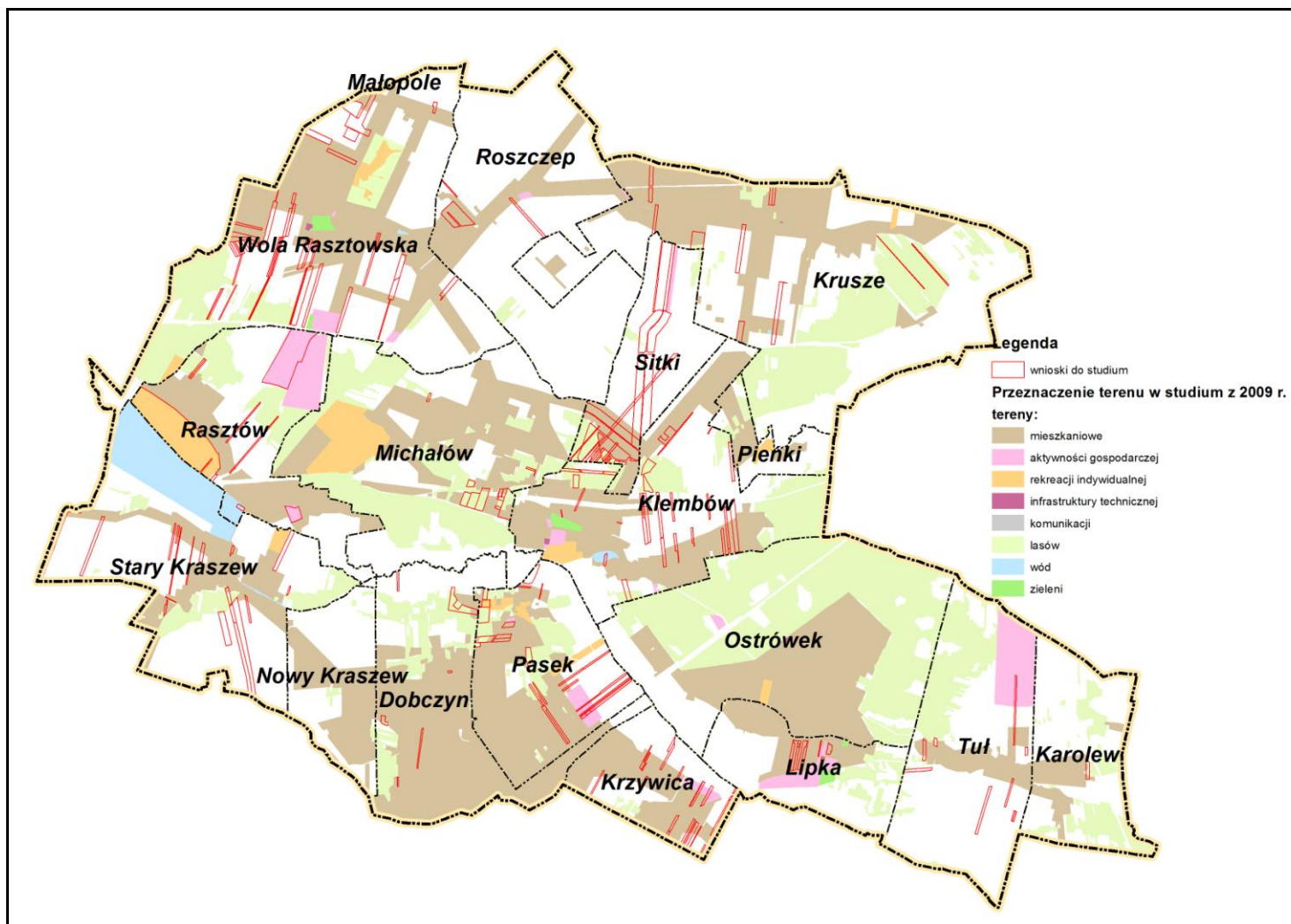
Do studium wpłynęły 152 wnioski złożone przez mieszkańców, właścicieli gruntów i potencjalnych inwestorów. Dotyczą one łącznie 250 działek ewidencyjnych, z czego 3 z nich dotyczą znacznych obszarów, dla których postuluje się wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska, działek ewidencyjnych lub terenów wsi. Klasyfikację wniosków przedstawia Tabela 1, natomiast ich przestrzenne rozmieszczenie przedstawia ryc. 3.

*Tabela 1 Wnioski złożone do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów*

<b>Treść wniosku</b>	<b>Liczba wniosków</b>
Zmiana przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej	134
Zmiana przeznaczenia terenu na cele aktywności gospodarczej	4
Zmiana przeznaczenia terenu na cele eksploatacji surowców	1
Zmiana przebiegu drogi / rezygnacja z drogi	3
Opracowanie planu miejscowego	2
Zmiana przeznaczenia terenu na cele zabudowy rekreacyjnej	2
Zmiana wskaźników zagospodarowania	2
Dopuszczenie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych	1

*Źródło: Urząd Gminy Klembów*

Najwięcej wniosków złożono dla miejscowości Sitki, Wola Rasztowska i Pasek, najmniejszą ilość zanotowano dla Karolewa, Ostrówka i Nowego Kraszewa.



Ryc. 3 Polityka przestrzenna gminy według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów z 2009 r. oraz wnioski składane do jego zmiany.

## 4.2 Dotychczasowe przeznaczenie terenu w gminie Klembów.

### Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie Klembów – stan prawny.

#### Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego.

Do 31 grudnia 2003 roku przeznaczenie terenu w gminie Klembów regulował miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Klembów nr XXIV/137/94 z dnia 29 kwietnia 1994r. W ramach przeznaczenia terenu wydzielono:

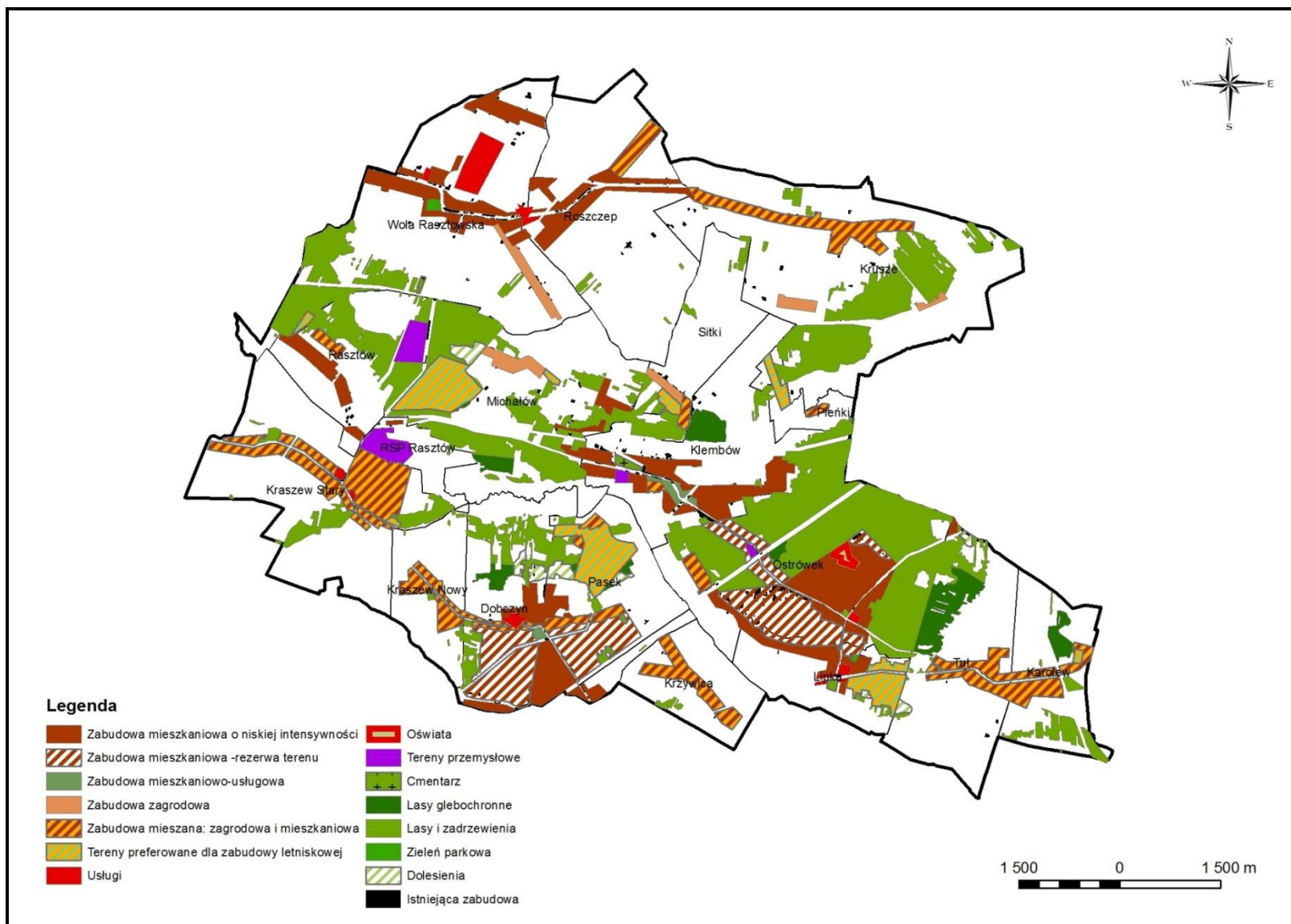
- **Zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności** - 575,41ha  
Plan ogólny przeznaczają pod ten typ zabudowy głównie tereny we wsiach Wola Rasztowska, Roszczep, Klembów oraz Ostrówek. Plan przewiduje uzupełnienie zabudowy usługami i produkcją nieuciążliwą nieutrudniającą prawidłowego zagospodarowania działek sąsiednich. W dużym stopniu tereny te są już zainwestowane.
- **Zabudowę mieszaną: zagrodową i mieszkaniową** - 452,56ha  
Według planu zabudowa taka powinna kształtować się we wsiach: Nowy Kraszew, Krzywica, Tuł, Karolew, Krusze oraz Nowy Kraszew. Jest to teren częściowo zainwestowany, przeznaczony pod skoncentrowaną zabudowę siedliskową, uzupełnioną zabudową mieszkaniową oraz usługami.
- **Zabudowę mieszkaniową do realizacji po sporządzeniu opracowania urbanistycznego** - 307,75ha
- **Tereny preferowane dla zabudowy letniskowej** - 198,43ha  
Zostały wyznaczone głównie w Michałowie – letnisko „Orzesznik”(tu teren jest już podzielony na działki rekreacyjne o powierzchni ok. 0,5 ha z wydzielonym układem komunikacyjnym), Pasku i Lipce.
- **Zabudowę zagrodową** - 62,24ha  
Jest to teren istniejącej zabudowy zagrodowej, częściowo zainwestowany, preferowany do lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej. Możliwa jest tu również lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, letniskowej oraz usług nieuciążliwych. Plan przewiduje do tego typu zagospodarowania część wsi Wola Rasztowska, Michałów oraz Krusze.
- **Zabudowę mieszkaniowo-usługową** - 11,92ha  
Tereny takie zostały wyznaczone w centralnej części wsi Klembów oraz Dobczyn, wzdłuż głównych ulic. Przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności oraz usługi ogólnogminne. Obecnie zainwestowane są tylko częściowo.
- **Tereny usług** - 49,80ha  
Według planu ogólnego za teren usługowy został uznany obszar Radiofonicznego Ośrodka Nadawczego w Woli Rasztowskiej.
- **Tereny przemysłowe** - 52,34ha  
Zlokalizowane zostały we wsi Rasztów oraz w niewielkim stopniu tereny w Klembowie i Ostrówku. Są to tereny przeznaczone pod działalność produkcyjną, składy oraz rzemiosło uciążliwe o uciążliwości mieszczącej się w granicach terenu.
- **Tereny oświaty** - 12,67ha
- **Lasy i zadrzewienia** - 1392,44ha
- **Lasy glebochronne** - 127,32ha
- **Dolesienia** - 38,90ha

- **Zieleń parkową** - 4,11ha
- **Cmentarze** - 8,17ha

Plan ogólny zakładał, iż na terenach rolnych, poza terenami przeznaczonymi do zainwestowania, możliwa jest lokalizacja siedlisk oraz obiektów usługowych i produkcyjnych związanych z obsługą rolnictwa. Lokalizacja innych obiektów możliwa jest jedynie na terenach, które uzyskały zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego.

Przeznaczenie terenu w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego przedstawia ryc. 4.





Ryc. 4 Przeznaczenie terenu w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania gminy Klembów z 1994 roku.

### Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Klembów obowiązuje 16 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 13 z nich uchwalone były w latach 2002-2008, a 3 w okresie 2011-2013 (Tabela 2). Tym samym zrealizowane zostały zamierzenia wyrażone w studium z 2003 r. by planami objąć tereny przewidziane pod działalność inwestycyjną we wszystkich wsiach.

Tabela 2 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów

Lp.	Nazwa sołectwa	Data uchwalenia	Data publikacji	Powierzchnia w ha
1.	Wola Rasztowska	Uchwała Nr XLIX/272/2002 Rady Gminy w Klembowie z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Droga krajowa nr 8” Gmina Klembów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 240 poz. 6142 z dnia 11 września 2002 r.	6,39
2.	Klembów	Uchwała Nr XII/69/2003 Rady Gminy w Klembowie z dnia 11 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów wieś gminna Klembów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 310 poz. 8574 z dnia 14 grudnia 2003 r.	223,21
3.	Stary Kraszew Rasztów Michałów Klembów	Uchwała Rady Gminy w Klembowie Nr XIV/80/2003 z dnia 12 listopada 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego PERN „PRZYJAŹŃ”	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 17 poz. 601 z dnia 27 stycznia 2004 r.	51,78
4.	Pieńki Sitki Michałów Rasztów	Uchwała Nr XVI/104/2003 w Rady Gminy w Klembowie z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum" gminy Klembów wsie Pieńki, Sitki, Michałów i Rasztów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 218 poz. 5846 z dnia 29 sierpnia 2004 r.	456,34
5.	Karolew Tuł Krzywica Nowy Kraszew	Uchwała Nr XVI/103/2003 Rady Gminy w Klembowie z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów wsie Karolew, Tuł, Krzywica i Nowy Kraszew	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 108 poz. 3083 z dnia 14 maja 2005 r.	375,16
6.	Dobczyn	Uchwała nr XXVIII/157/2004 Rady Gminy w Klembowie z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów wieś Dobczyn	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 108 poz. 3084 z dnia 14 maja 2005 r.	290,77

7.	Pasek	Uchwała Nr XLV/273/2006 Rady Gminy w Klembowie z dnia 29 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów wieś Pasek	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 218 poz. 8229 z dnia 26 października 2006 r.	206,97
8.	Wola Raszewska	Uchwała nr XXIV/178/08 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 czerwca 2008 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Wola Raszewska w gminie Klembów ( <i>plan częściowo zmieniony w 2013 r. - wg pozycji nr 15</i> )	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6820 z dnia 5 listopada 2008 r.	365,41
9.	Stary Kraszew	Uchwała nr XXIV/179/08 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew - obszar wzdłuż rzeki Rządzy w gminie Klembów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr Nr 189 poz. 6821 z dnia 5 listopada 2008 r.	98,08
10.		Uchwała Nr XXIV/180/08 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 czerwca 2008 r.. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew - z wyłączeniem obszaru wzdłuż rzeki Rządzy w gminie Klembów ( <i>plan częściowo zmieniony w 2013 r.</i> )	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr o Nr 189 poz. 6822 z dnia 5 listopada 2008 r.	112,52
11.	Krusze	Uchwała Nr XXIV/181/08 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krusze w gminie Klembów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6823 z dnia 5 listopada 2008 r.	203,70
12.	Ostrówek Lipka	Uchwała Nr XXIV/182/08 Rady Gminy w Klembowie z dnia 3 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów <i>Zmiana w treści tekstu uchwały przyjęta Uchwałą Nr XLI.324.2013 Rady Gminy w Klembowie z dnia 16 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla</i>	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6824 z dnia 5 listopada 2008 r.  <i>Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 25 lutego 2014 r. poz. 1742</i>	335,23

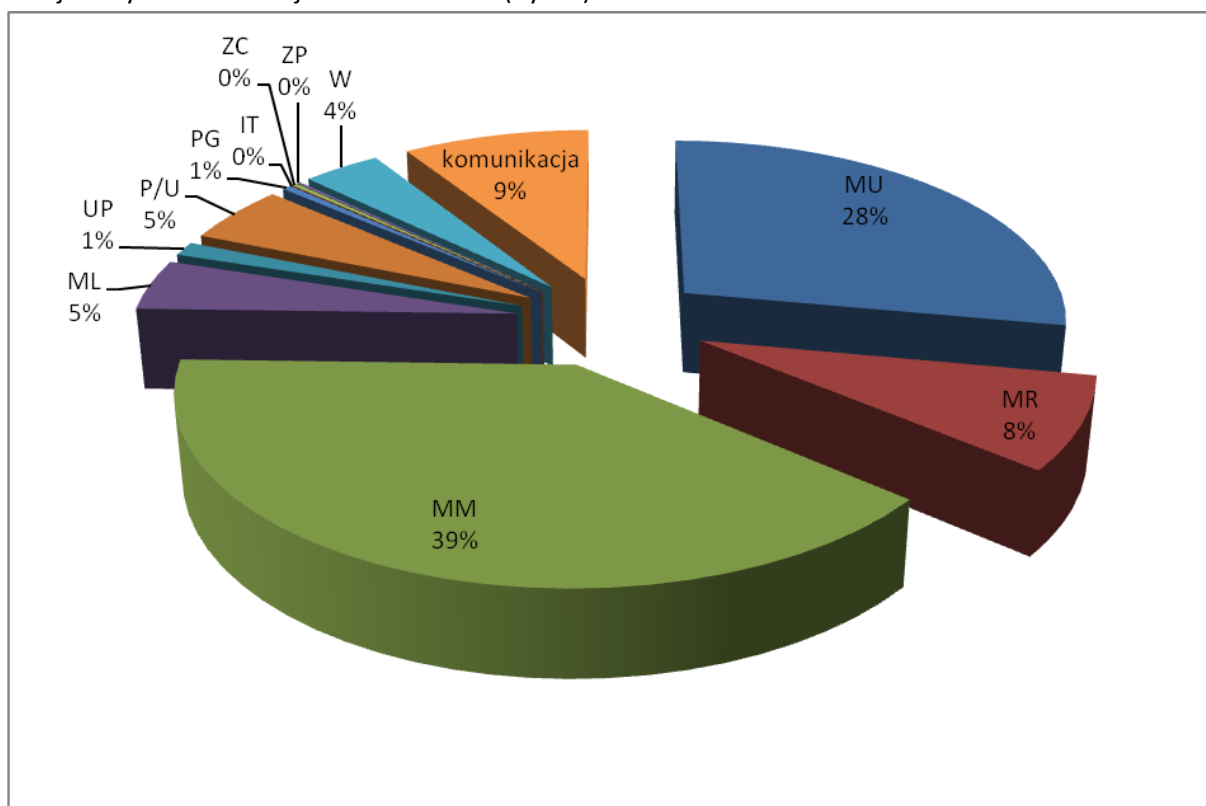
		<i>miejsowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów</i> <i>Zmiana uchwały XIII.118.2015 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 listopada 2015 r.</i>	<i>Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18 marca 2016r. poz. 2763</i>	
13.	Roszczep	Uchwała Nr XXIV/183/2008 Rady Gminy Klembów z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Roszczep w gminie Klembów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6825 z dnia 5 listopada 2008 r.	90,89
14.	RSP Rasztów	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy w Klembowie z dnia 27 stycznia 2011 r. Gminy Klembów części wsi Rasztów (RSP Rasztów)	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 78 poz. 2494 z dnia 14 maja 2011 r.	86,01
15.	Stary Kraszew	Uchwała Nr XXVIII/199/2012 Rady Gminy Klembów z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów, części wsi Stary Kraszew	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr poz. 4520 z dnia 12 kwietnia 2013 r.	12,64
16.	Wola Rasztowska	Uchwała Nr XXXIII/234/2013 Rady Gminy Klembów z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów, części wsi Wola Rasztowska	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 9266 z dnia 16 sierpnia 2013 r.	76,34

*Źródło: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla Gminy Klembów*

Obowiązujące plany miejscowe opracowano z myślą o przeznaczeniu dużej ilości terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (MM – teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, MR - teren zabudowy zagrodowej, MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ML - teren zabudowy rekreacji, UP – terenu usług publicznych, P/U - teren zabudowy produkcyjno-usługowej, PG – teren eksploatacji surowców, IT – teren obiektów infrastruktury technicznej, ZC – teren cmentarzy, ZP – teren zieleni parkowej, W – teren wód, komunikacja – terenu dróg.

Ryc. 5). Wskazano na ten cel obszary często oddalone od istniejących skupisk zabudowy, bez dostępu do dróg, bez uzbrojenia terenu. Część z nich, prawdopodobnie ze względu na kształt działek ewidencyjnych, nigdy nie zostanie zabudowana. Inna część, ze względu na warunki środowiskowe, głównie związane z wysokim poziomem wód gruntowych, nigdy nie powinna być wskazana na cele budowlane. Należą do nich np. nieruchomości, które już w planie z 1994 r. wskazane były jako rezerwa terenów na cele zabudowy mieszkaniowej w Dobczyniu, Pasku, Ostrówku.

Analiza obowiązujących planów miejscowych wskazuje, że w gminie 2382,8 ha gruntów jest przeznaczonych pod zabudowę, z czego tylko 13,9% jest obecnie zabudowana. Największa rezerwa terenów przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, obecnie tylko 17% terenów wskazanych w planach miejscowych na ten cel jest zabudowana (Ryc. 6).

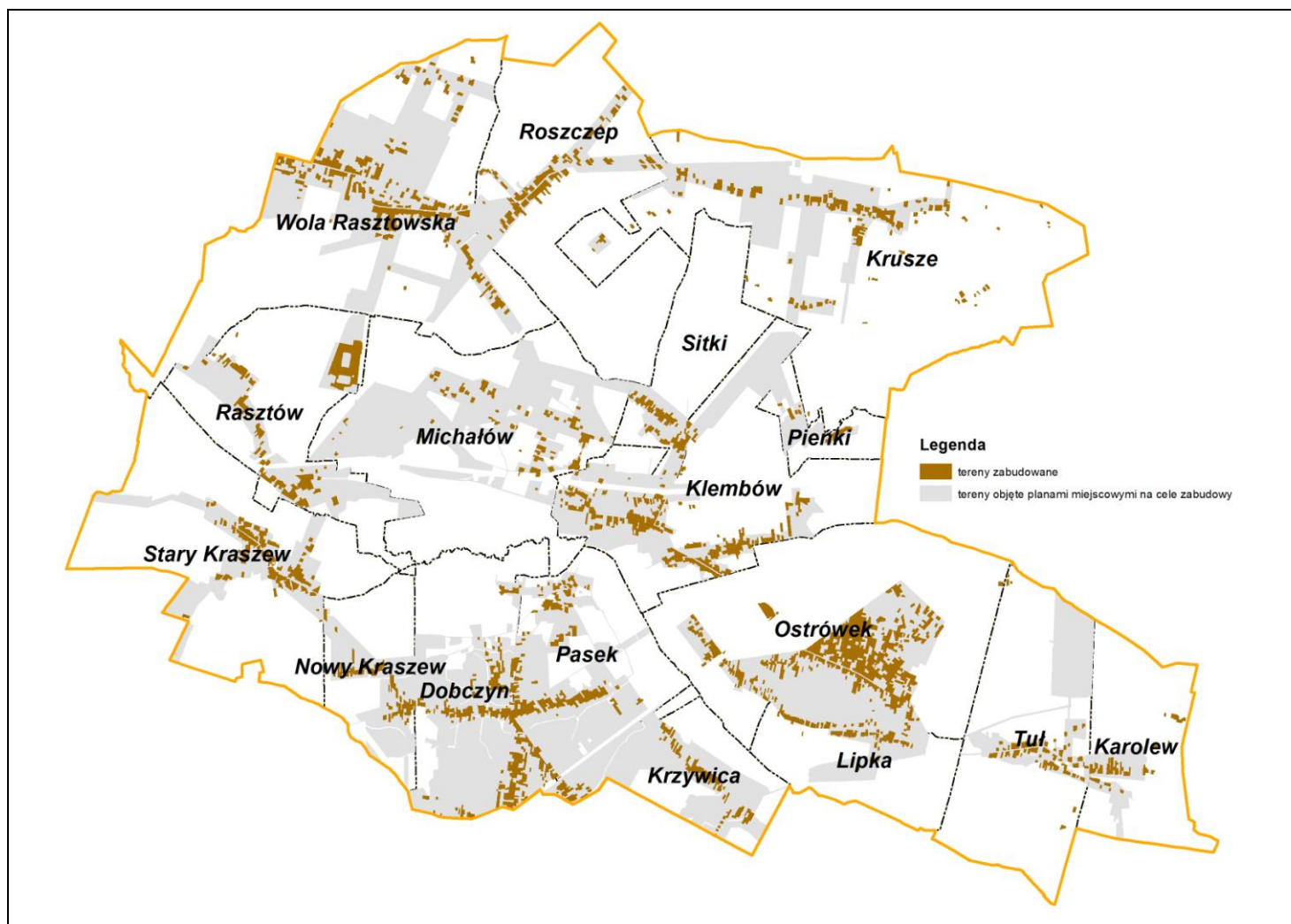


MM – teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, MR - teren zabudowy zagrodowej, MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ML - teren zabudowy rekreacji, UP – terenu usług publicznych, P/U - teren zabudowy produkcyjno-usługowej, PG – teren eksploatacji surowców, IT – teren obiektów infrastruktury technicznej, ZC – teren cmentarzy, ZP – teren zieleni parkowej, W – teren wód, komunikacja – terenu dróg.

Ryc. 5. Przeznaczenie terenów funkcjonalnych w planach miejscowych.

Źródło: Opracowanie własne

Bilansowanie terenów funkcjonalnych w obowiązujących planach miejscowych (Ryc. 5) wskazuje na dużą nierównowagę pomiędzy terenami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe, a terenami usługowymi i produkcyjnymi, na których mogą być lokalizowane miejsca pracy. Wskazuje się na potrzebę zmniejszenia tych dysproporcji.



Ryc. 6 Obszary zabudowane i wskazane na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Klembów.

## **Analiza zmian w przeznaczeniu terenów w gminie Klembów i stopień realizacji założeń planistycznych.**

Analiza została przeprowadzona na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej gminy oraz ustaleń następujących dokumentów:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2009),
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (2003 – 2014).

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy zagrodowej**

Rozmieszczenie terenów mieszkaniowych jest następstwem realizowanej od lat strategii i polityki przestrzennej, której celem jest stworzenie oferty terenów mieszkaniowych dla osób wyprowadzających się poza miasto. Spośród terenów osadniczych można wydzielić:

- tereny zabudowy zagrodowej, które związane są z produkcją rolniczą, będące częścią gospodarstw rolnych;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- tereny dawnej zabudowy zagrodowej wsi przekształcane w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Około 85% terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Klembów pod zabudowę, pozostaje niezainwestowanych.

Plan ogólny z 1994 r. przeznaczał pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną tereny we wsiach Ostrówek, Pasek, Dobczyn. Zabudowa miała rozwijać się wzdłuż dróg i miała mieć charakter osiedlowy. W planie tym wyznaczono też duże rezerwy terenów dla potencjalnej zabudowy, które de facto pozostawały terenami rolnymi, stanowiąc sugestię co do dalszego kierunku rozwoju miejscowości. Największe rezerwy terenów do zabudowy wskazano we wsiach Wola Rasztowska i Roszczep. W sumie na terenie gminy przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową 895 ha.

W pozostałych miejscowościach zabudowa, zgodnie z planem ogólnym, powinna koncentrować się wzdłuż głównych dróg oraz ulic biegnących przez wsie. Funkcja mieszkaniowa nawiązywała do charakteru gminy i realizowana była głównie w zagrodach. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa była w przeważającej większości wsi dodatkiem do zabudowy zagrodowej. Wyjątkiem były miejscowości Ostrówek, Klembów, Wola Rasztowska i Roszczep.

W obowiązującym studium zaproponowano zmianę dotychczasowej polityki przestrzennej gminy Klembów. W miejsce wiodącej jednej funkcji – rolniczej, proponowano dwie równoważne funkcje rolniczą i mieszkaniową związaną z obsługą ruchu imigracyjnego. Wskazano w nim obszary do wykorzystania na cele mieszkaniowe o łącznej powierzchni 1934 ha. Zaproponowano zamianę wszystkich terenów zabudowy zagrodowej na zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo-usługową wraz z zabudową zagrodową. Największe powierzchniowo obszary wskazane pod zabudowę mieszkaniową znajdują się we wsiach Wola Rasztowska, Michałów, Dobczyn, Pasek.

Polityka przestrzenna zawarta w studium jest realizowana poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych nie skorygowano wielkości tych terenów. W oparciu o ustalenia planów miejscowych można wskazać potencjalne miejsca konfliktów zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- Z obszarami zmeliorowanymi:
  - Południowa i północna część wsi Wola Rasztowska

- Północna część wsi Roszczep
- Południowa część wsi Ostrówek
- Południowo - zachodnia część wsi Pasek
- Północno wschodnia część wsi Pasek
- Wschodnia część Tułu
- Północno - wschodnia część wsi Kraszew Stary
- Północno - zachodnia część wsi Kraszew Stary
- Z terenami zalewowymi (obszary te powinny być wyłączone spod zabudowy):
  - Północno-wschodnia część wsi Kraszew Stary
  - Centralna część obrębu RSP Rasztów
  - Południowo-zachodnia część wsi Klembów
  - Południowo-zachodnia część wsi Ostrówek
- Z obszarami cennymi przyrodniczo:
 

*Zabudowa mieszkaniowa wyznaczona na terenach leśnych:*

  - Północna część miejscowości Pieńki
  - Południowo-wschodnia część wsi Klembów
  - Północno-zachodnia część wsi Klembów
  - Północna część wsi Ostrówek (z uwagi na bliskość rezerwatu "Dębina")
  - Południowa część wsi Pasek
  - Północna część wsi Dobczyn
  - Centralna część wsi Kraszew Nowy

Dodatkowo potencjalne źródło konfliktów przestrzennych stanowi wymieszanie funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej z zabudową zagrodową. Dotyczy to głównie wsi Wola Rasztowska, Dobczyn i Krusze.

Zasięg przestrzenny planów miejscowych koreluje z zapotrzebowaniem na tereny budowlane. Świadczy o tym również liczba wniosków złożonych do studium z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu na cele inwestycyjne (Ryc. 3). Największe zapotrzebowanie na nowe tereny, występuje w północnej części gminy (Wola Rasztowska, Roszczep, Krusze). Tereny te posiadają dogodną lokalizację ze względu na bliskość drogi krajowej S-8 oraz odchodzącą od niej drogę wojewódzką nr 636.

### **Tereny rekreacji indywidualnej**

Gmina Klembów była miejscem wypoczynku dla mieszkańców Warszawy, stąd w miejscowym planie ogólnym oraz następujących po nim planach miejscowych przeznaczono do rozwoju funkcji rekreacji indywidualnej 198,4 ha. Największe powierzchniowo tereny położone są w miejscowościach: Michałów, Pasek, Pieńki, mniejsze znajdują się w Woli Rasztowskiej, Sitkach, Karolewie.

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizowanych na terenie gminy Klembów, przewidują utrzymanie zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usługowo – turystycznej w miejscowościach: Wola Rasztowska, Stary Kraszew, Pasek, Klembów, Pieńki.

Na niektórych terenach rekreacji indywidualnej mieszkańcy widzieliby dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej.



### **Tereny przemysłowe, produkcyjne i usługowe**

Jednym z zasadniczych celów opracowania nowego studium jest wskazanie nowych terenów przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów z 2009 r. wskazano na cele przemysłowo – produkcyjne następujące tereny: 6 ha w Krzywicy, 12,5 ha w Lipce, 9 ha w Kruszu oraz łącznie ok. 38 ha w Woli Rasztowskiej. W studium z 2009 r. utrzymano te tereny i dodatkowo umożliwiono realizację tej funkcji na mniejszych obszarach w Woli Rasztowskiej, Klembowie, Pasku.

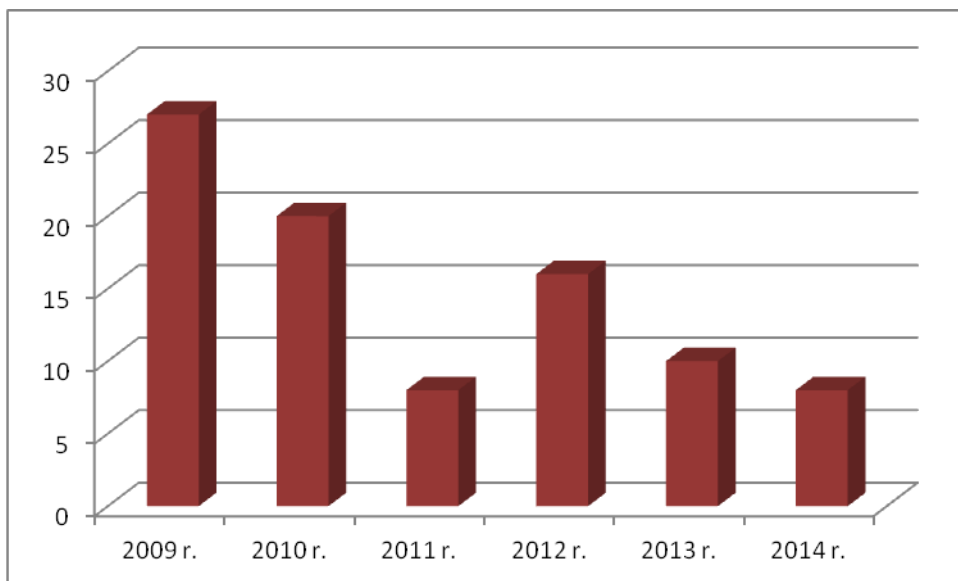
W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczono na cele produkcyjne 132,3 ha z czego 79% pozostaje niezainwestowana. Dodatkowo w czasie analiz rozmieszczenia tych obszarów wskazano na konflikt przestrzenny z obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej (tereny zmeliorowane):

- południowa części Woli Rasztowskiej,
  - południowa części wsi Pasek,
- oraz o wiele poważniejszy konflikt z terenami zalewowymi:
- centralna części obrębu RSP Rasztów,
  - południowo-wschodnia części wsi Krzywica.

Ważnym problemem dotyczącym lokalizacji terenów produkcyjno-usługowych jest ich oddziaływanie na zabudowę mieszkaniową. Istnieje potrzeba izolowania uciążliwej działalności o takim charakterze od zabudowy mieszkaniowej. Przedstawiciele sołectw Wola Rasztowska i Stary Kraszew złożyli wnioski o wykluczenie możliwości realizacji na terenie tych wsi działalności o charakterze uciążliwym.

#### ***4.2.1 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt)***

Na terenach gminy, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. W związku z uchwalaniem kolejnych planów miejscowych liczba decyzji wzizt maleje. Łącznie w okresie 2009-2014 na terenie gminy wydano ich 89. Decyzje dotyczyły głównie budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub całych osiedli domów jednorodzinnych. Rola decyzji wzizt w kształtowaniu przestrzeni, w związku z pokryciem planami miejscowymi jest niewielka, choć dość często zdarzają się przypadki występowania o zgodę na budowę poza planem, na jednej działce, wspomnianych osiedli mieszkaniowych np. w miejscowości Krusze (97, 13 i 23 domów jednorodzinnych), Tuł (5 domów jednorodzinnych wraz z garażami), Michałów (5 domów jednorodzinnych). Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy przedstawia ryc. 6.

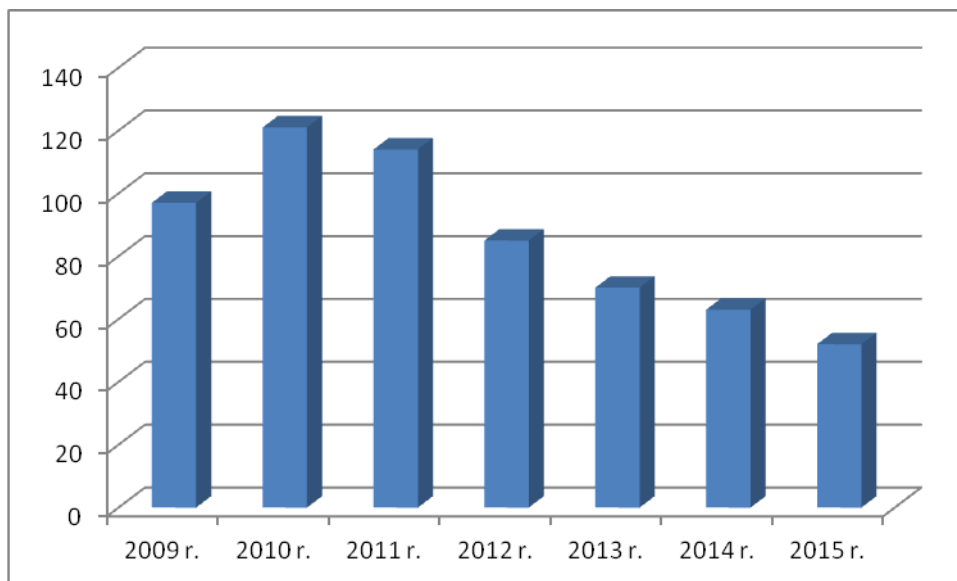


Ryc. 7 Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2004 – 2007.

#### 4.3 Ruch inwestycyjny na terenie gminy Klembów

Faktyczny ruch budowlany najlepiej obrazują wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Ich lokalizacja jest wskaźnikiem atrakcyjności inwestycyjnej terenu. W analizowanym okresie (2009–2015) udzielono około 7800 pozwoleń na budowę dla obszaru całej gminy. Z dalszych analiz wyłączono między innymi pozwolenia dotyczące zmiany decyzji, których przedmiot nie został sprecyzowany, budowy instalacji gazowych, zbiorników na ścieki socjalno-bytowe, wiat, zjazdów z dróg publicznych, remontów budynków, zmian konstrukcyjnych budynków oraz przebudowy obiektów technicznych i stawów rybnych. Celem badania było sprawdzenie faktycznego zapotrzebowania na nowe tereny, w związku z realizowanymi inwestycjami budowlanymi. Dalszym analizom poddano 602 decyzje Starosty Wołomińskiego.

Rekordowy pod względem liczby wydanych pozwoleń na budowę był rok 2010. Jednak w kolejnych latach, zaobserwowano spadek wydanych pozwoleń (Ryc. 8). Na podstawie powyższych danych prognozować można, iż obecna niżkowa tendencja w najbliższym okresie nadal się utrzyma. W związku ze znaczącym pokryciem gminy planami miejscowymi, niewielka ich liczba wydawana jest w oparciu o decyzje wżit. Stosunkowo duża liczba wydawanych pozwoleń na budowę w zestawieniu z liczbą nowych budynków oddanych do użytkowania (Ryc. 9) wskazuje, że część obiektów powstaje na terenach już w części zabudowanych i oznacza w praktyce dogęszczenie istniejącej zabudowy. Można stąd wnosić, że faktyczne zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w skali gminy można oszacować na około 10 ha.

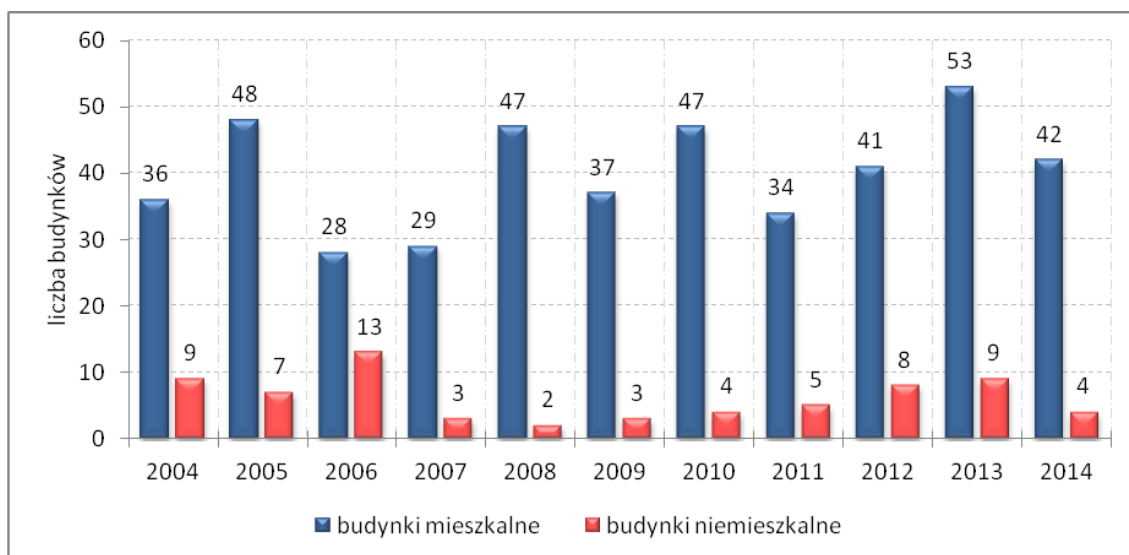


Ryc. 8. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 2009 – 2015

Źródło: Opracowanie własne. Dane: UG Klembów i Starostwo Powiatowe w Wołominie.

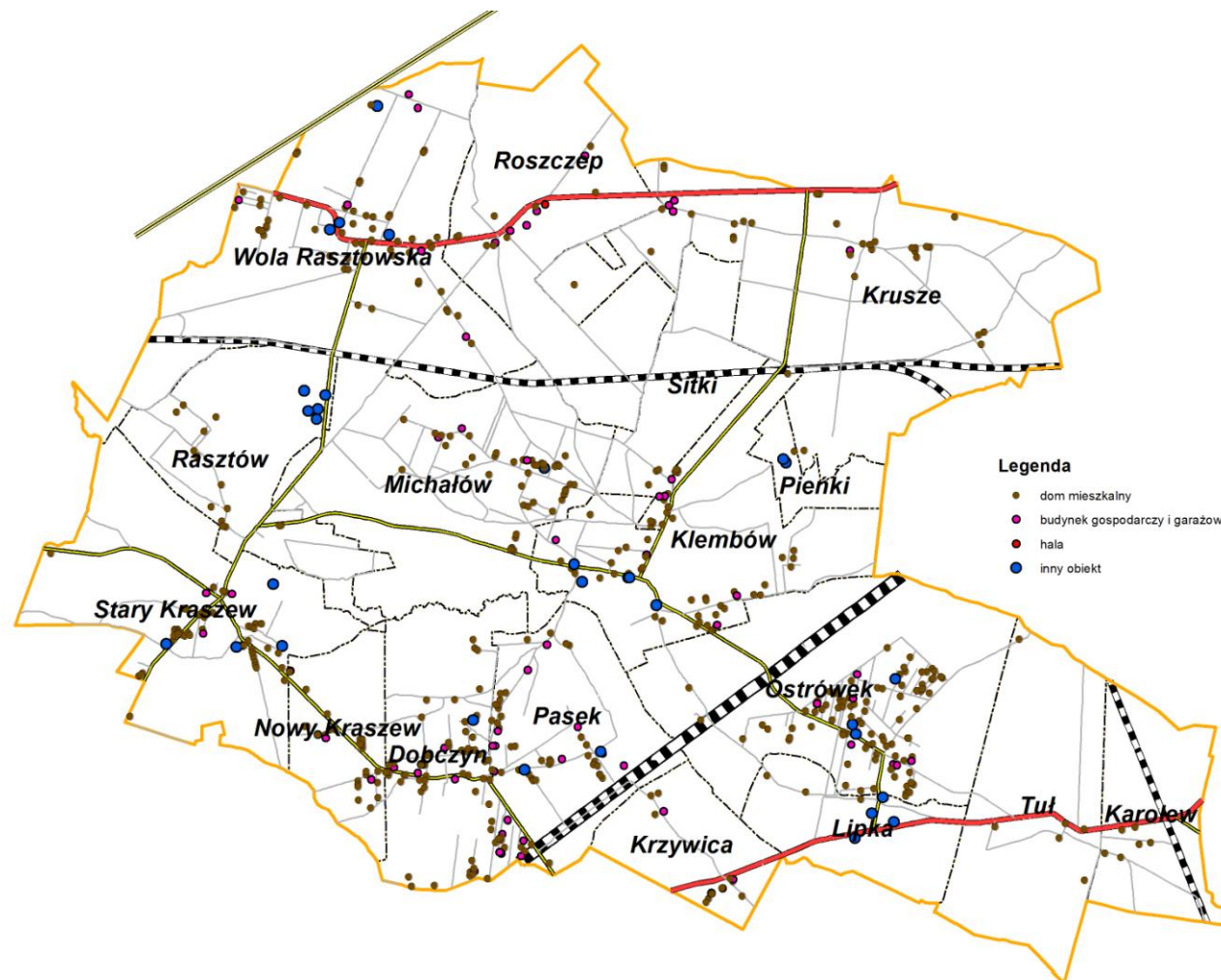
Najwięcej pozwoleń na budowę wydano dla miejscowości Ostrówek (99), Wola Rasztowska i Stary Kraszew (59), Dobczyn (57). Liczbę wydawanych decyzji dotyczących nowych budynków w rozbiciu na wsie przedstawia Ryc. 10.

Wśród przedmiotu pozwoleń na budowę, zdecydowanie dominowały te o budowie lub rozbudowie: budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 502 szt. oraz budynków gospodarczych i garażowych – 67 szt. Budynki i budowle „pozostałe” to zaledwie 31 szt. Dowodzi to faktu, że na terenie gminy konsekwentnie realizuje się model „sypialni Warszawy”.



Ryc. 9. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w gminie Klembów w latach 2004-2014.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.



Ryc. 10 Ruch inwestycyjny w gminie (na podstawie wydanych pozwoleń na budowę).

#### 4.4 Dotychczasowe zagospodarowanie terenu w gminie Klembów.

Sieć osadniczą gminy Klembów tworzy 17 wsi o charakterze wielofunkcyjnym. W zależności od układu przestrzennego można wyróżnić kilka ich typów. W północnej oraz południowej części gminy występują typowe ulicówki o zwartej zabudowie zlokalizowanej po obu stronach drogi (Karolew, Tuł, Lipka, Krzywica, Rasztów, Roszczep, Krusze, Sitki, Pieńki, Kraszew Nowy). Obserwuje się tu silny proces przekształcania – wypierania zabudowy zagrodowej i zastępowania jej zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Duże wsie skoncentrowane są wzdłuż dwóch lub trzech dróg rozwidlających się przeważnie w kształcie litery V, o zwartej zabudowie tworząc widlice (Klembów, Dobczyn, Pasek, Wola Rasztowska, Kraszew Stary). W tym przypadku pierwotny układ ruralistyczny, wskutek rozwoju zabudowy, jest silnie zaburzony. Pojawiają się nowe ulice, wśród pól, przez które rozpoczyna się zasiedlanie dotychczas niezabudowanych terenów, silnie rozproszoną zabudową. Najsilniej rozproszona zabudowa znajduje się Michałowie.

Układ przestrzenny Ostrówka, przekształcony z osady letniskowej, cechuje regularny układ ulic, przy których rozwinęła się zwarta zabudowa jednorodzinna.

Na obszarze gminy wyróżnić można:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która rozwija się na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz powstaje z przekształconej zabudowy zagrodowej (Ostrówek, Klembów, Dobczyn, Pasek, Wola Rasztowska),
- zabudowę zagrodową zwartą (Kraszew Stary, Wola Rasztowska, Roszczep, Krusze, Sitki) oraz wolnostojącą (Michałów),
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, stanowiącą osiedle siedmiu bloków mieszkalnych w Woli Rasztowskiej.

Rozkład przestrzenny różnych typów zabudowy przedstawia Ryc. 11.

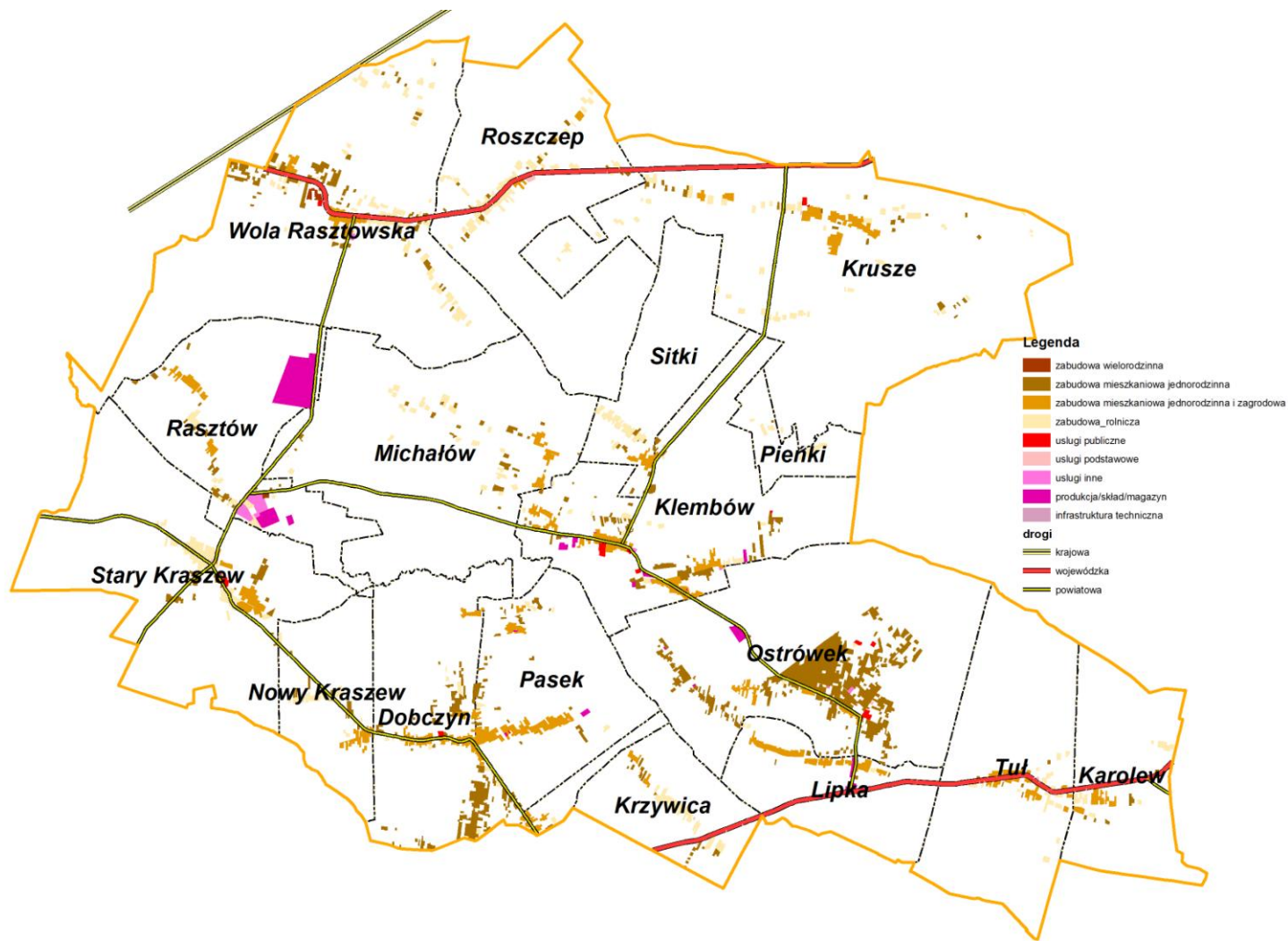
Zagospodarowanie przestrzenne jest źródłem licznych konfliktów, związanych głównie z jakością obsługi komunikacyjnej terenów zabudowanych (zbyt wąskie drogi) oraz niekorzystnymi warunkami hydrogeologicznymi części obszarów gminy i związanymi z tym problemami z odwodnieniem terenu. Zastrzeżenia części wśród mieszkańców budzi także zagospodarowanie terenów sąsiednich, stąd konflikty na linii: zabudowa mieszkaniowa – zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa - zabudowa usługowa.

Podstawowe utrudnienia związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenów mieszkaniowych w gminie dotyczą głównie niedoborów w infrastrukturze wodno – kanalizacyjnej oraz złego stanu dróg gminnych.

#### 4.5 Zasoby mieszkaniowe gminy Klembów

Wg danych na dzień 31 grudnia 2014 r. zasób mieszkaniowy w gminie stanowiły 2703. mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 248960 m<sup>2</sup>. Statystyczne mieszkanie w gminie ma powierzchnię około 92 m<sup>2</sup>.

Ponad 84% wszystkich mieszkań w gminie jest wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne (bieżącą wodę, łazienkę). Większość z nich ma charakter indywidualny, gdyż tylko 60% mieszkańców korzysta z sieci wodociągowej, a 31,5% z sieci kanalizacji sanitarnej.



Ryc. 11 Tereny zabudowane w gminie Klembów.



## 5 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W oparciu o przepisy odrębne, na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. W rozdziałach poniższych zamieszczono wnioski wynikające z tego opracowania.

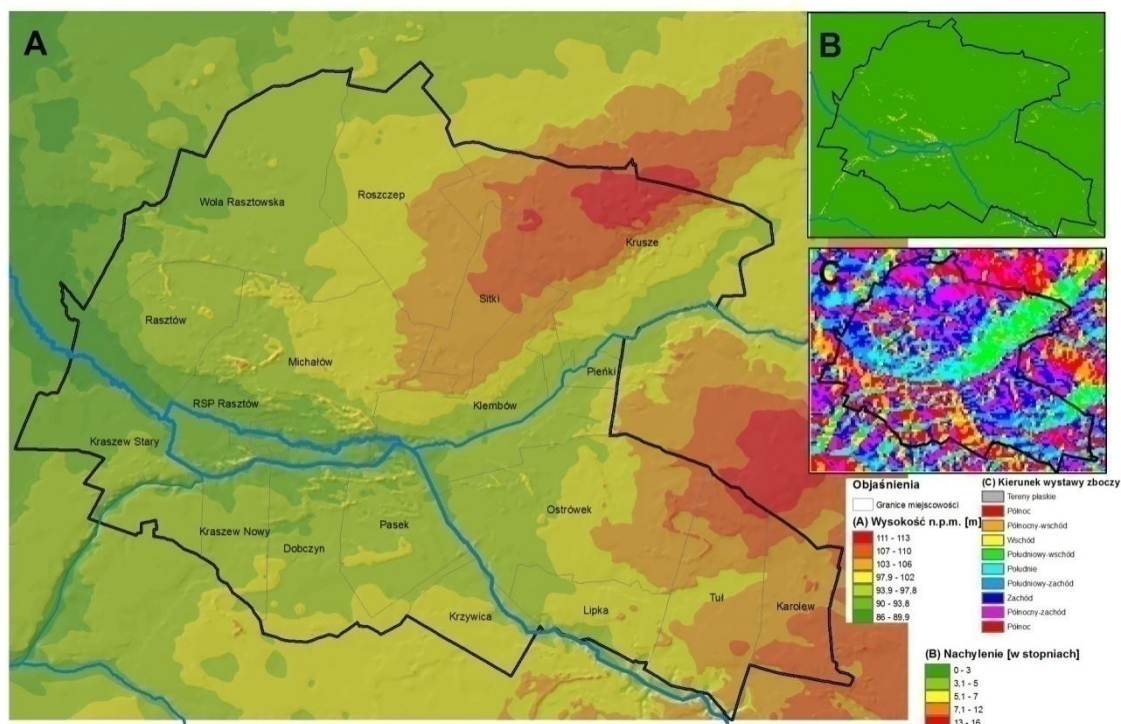
### 5.1 Stan środowiska przyrodniczego

Wg regionalizacji fizyczno – geograficznej Polski J. Kondrackiego gmina Klembów położona jest w obszarze Niziny Środkowo – Mazowieckiej, na obszarze Równiny Wołomińskiej.

#### Rzeźba terenu

Teren gminy Klembów położony jest na równinie denudacyjno – erozyjnej. Teren jest płaski o charakterze równinny. Rzeźba terenu ukształtowana jest głównie przez zlodowacenie Odry (środkowopolskie) oraz jego stadiały. Wysoczyznę polodowcową przecinają doliny rzeki Rządzy i Cienkiej. Krajobraz urozmaicają jedynie nieliczne wzniesienia, głównie formy wydmore towarzyszące dolinom. Najlepiej zachowane formy wydmore występują na terenach zalesionych w okolicach Paska, Michałowa oraz Klembowa.

Zaobserwować można ogólne nachylenie terenu w kierunku zachodnim. Wysokości na terenie gminy wahają się w granicach 90 – 110 m n.p.m. Nachylenie terenu na przeważającej części gminy nie przekracza 3%, wyjątek stanowią doliny rzeczne oraz wydmy. Ukształtowanie terenu przedstawia Ryc.9.



Ryc. 12 Ukształtowanie terenu w gminie Klembów

### **Budowa geologiczna**

W powierzchniowej budowie geologicznej, determinującej procesy inwestycyjne – dominują utwory akumulacji wodno – lodowcowej, które stanowią bezpieczne podłoże dla budowli różnego typu. Jednocześnie taka budowa geologiczna sprzyja występowaniu złóż kopalin pospolitych takich jak piaski i żwiry. Jedyna czynna obecnie kopalnia kruszywa zlokalizowana jest we wsi Krusze.

Grunty słabonośne (torfy), które nie powinny być przeznaczone do zabudowania, występują miejscowo we wsiach Rasztów, Wola Rasztowska, Stary Kraszew, Nowy Kraszew, Dobczyn, Krzywica i Karolew, stanowią zaledwie 0,36% wszystkich terenów otwartych w gminie.

### **Warunki klimatyczne**

Średnia roczna temperatura powietrza kształtuje się na poziomie 7,2°C. Stosunkowo najlepsze warunki termiczne występują na obszarze pomiędzy wsiami Wola Rasztowska, Sitki, Krusze. Teren ten charakteryzuje się dobrym przewietrzeniem oraz głębokim zaleganiem zwierciadła wód powierzchniowych. Niekorzystne warunki termiczne występują natomiast w dolinach rzek i obniżeniach terenowych, gdzie obserwuje się wysokie dobowe wahania temperatury w okresie lata oraz znaczne spadki temperatury w okresie zimy.

Średnia liczba opadów w ciągu roku wynosi 550 – 600 mm i jest jedną z niższych w Polsce. Okres wegetacyjny trwa 200 - 220 dni (przy średniej dla Polski wynoszącej 200 dni).

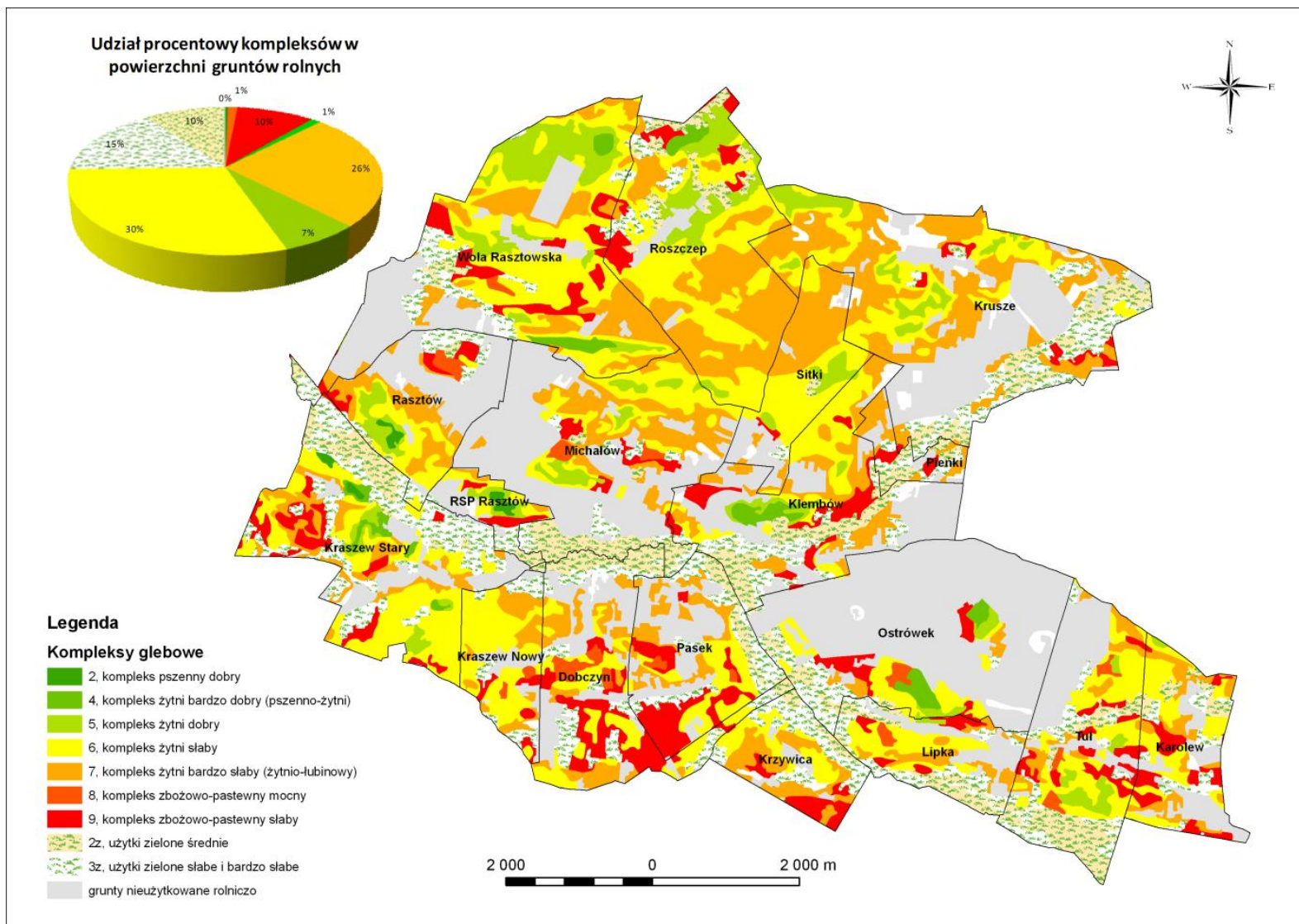
### **Gleby**

Skałą macierzystą gleb gminy stanowią utwory lodowcowe zlodowacenia środkowopolskiego oraz utwory współczesne. Zaliczamy do nich piaski wodnolodowcowe, gliny zwałowe, mady, torfy i mursze. Ponad 85% powierzchni gminy zajmują obecnie piaski gliniaste oraz luźne. Sporadycznie występują gliny, pyły oraz torfy, głównie w dolinach rzek.

Na terenie gminy dominują gleby słabe, piaszczyste, ubogie w składniki pokarmowe, o dużej przepuszczalności i przewiewności, z tendencją do przesuszania. Przeważają gleby klasy VI oraz klasy V. Sporadycznie występują gleby klasy IV a i b (w środkowej oraz północnej części gminy) oraz klasy III (w rejonie wsi Wola Rasztowska, Rasztów i Klembów). Łącznie gleby klasy III oraz IV zajmują zaledwie niecałe 9% ogólnej powierzchni użytków rolnych. Na terenie gminy nie występują gleby I i II klasy bonitacyjnej.

W zależności od przydatności i kierunku użytkowania rolniczego gleby można sklasyfikować wg kompleksów. Na terenie gminy dominują gleby kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego. Natomiast kompleks pszenno-dobry (0,20% powierzchni całej gminy) występuje jedynie w Roszczepie i Kraszewie Starym. Rozmieszczenie przestrzenne i procentowy udział poszczególnych kompleksów w powierzchni gminy przedstawia Ryc. 13.





Ryc. 13 Rozmieszczenie kompleksów glebowych w gminie Klembów.

### Wody powierzchniowe i podziemne

Teren gminy Klembów znajduje się w zlewni Narwi, która jest zlewnią II rzędu. Odwadniany jest głównie za pośrednictwem rzeki Rządzy i jej dopływu rzeki Cienkiej, zgodnie z nachyleniem obszaru. Sieć hydrograficzną uzupełniają liczne rowy melioracyjne. Tereny objęte siecią rowów występują głównie wokół rzeki Rządzy i Cienkiej, a także w okolicach wsi Wola Rasztowska, Roszczep, Tuł oraz Karolew. W obrębie gminy brak jest większych zbiorników wód stojących, zaobserwować można jedynie niewielkie wyrobiska poeksploatacyjne, wysychające w okresie letnim.

Doliny rzeczne są obszarem o dużej przepustowości, skupiającym w sobie spływ wód powierzchniowych i gruntowych. W obrębie den dolin występują wody gruntowe na głębokości 1,0 m. Pozostały obszar zbudowany jest głównie z gruntów przepuszczalnych - piasków, podścielonych trudniej przepuszczalnymi glinami i iłami. Wody gruntowe najgłębiej występują w północnej części gminy, nawet ponad 4,5 m pod powierzchnią, najpłycej, poniżej 2,0 m w południowej części Klembowa, w widłach rzek Rządzy i Cienkiej.

Teren gminy położony jest w obrębie dwóch głównych zbiorników wód podziemnych. Część zachodnia i środkowa gminy leży w zasięgu GZWP 222 (Dolina rzeki Środkowej Wisły), który jest dużym zbiornikiem dolinowym ukształtowanym w osadach doliny Wisły. Wschodnia część leży w obrębie GZWP 215A (Subniecka Warszawska), będącego zbiornikiem porowym. Obszar zbiornika GZWP 222 ustanowiony został jako Obszar Wysokiej Ochrony (OWO).

Zestawienie ujęć czwartorzędowych na terenie gminy przedstawia tabela 8.

*Tabela 3 Zestawienie ujęć czwartorzędowych na terenie gminy*

Nr otworu wg Banku Hydro	Miejscowość	Głębokość otworu [m]	Data wykonania	Użytkownik	Wydajność eksploatacyjna [m <sup>3</sup> /h]	Zasoby eksploatacyjne [m <sup>3</sup> /h]
115	Ostrówek	63,7	1988	Gosp. ogólno-rolna	85,3	85,3
186	Wola Rasztowska	45	1972	Jedn. pomoc. łączność	19,4	
187	Wola Rasztowska	33	1972	Jedn. pomoc. łączność	15	15
188	Wola Rasztowska	41,5	1968	Gosp. mieszkaniowa	20	35,5
189	Wola Rasztowska	58	1968	Gosp. mieszkaniowa	35,5	35,5
191	Roszczep	21		Prywatny-Skołorzyński		
222	Emilianów	50	1959	O.L.P.P. Sp. z o.o., studnia nr 2 i 2A	30,7	55
232	Kraszew Stary	29,5	1970	Szkoła podstawowa	13,5	13,5
239	Karolew	35	1974	Karolew część W		
242	Krusze	52,5	1974	Gosp. ogólno-rolna	19,8	19,8
243	Krusze	50	1983	Gosp. ogólno-rolna	34,5	35
244	Krusze	39,8	1956	Obsł. masz. prod. rol.	22,2	

441	Rasztów	30	1964	Lecznictwo zamkn.	8	8
442	Stary Kraszew	29,5	1970	Szkołapodstawowa	13,5	13,5
443	Ostrówek	75	1988	Wieś, studnia nr 1	37	37
446	Ostrówek	52	1979	Różne jedn. opieki	23	23
493	Karolew	53,5	1981	Piecz.-Szybowski		
543	Rasztów	44	1989	Z.nerw. i psych. chor.	16	16
570	Klembów	53	1983	Obsł. masz. prod. rol.	75	75
571	Rasztów	30	1979	Obsł. masz. prod. rol.	60	60
572	Rasztów	30	1979	Wielobr. usl. niemat.	60	60
573	Wola Rasztowska	36	1979	Obsł. masz. prod. rol.	16	16
619	Emilianów	50,5	1981	CPN, studnia nr 2A	66	55
620	Wola Rasztowska	40	1977	St. radiowe	39	39
727	Emilianów	46,3	1976	CPN	56,4	55
826	Klembów	52,4	1988	Gosp. ogólno-rolna	83,9	83,9
848	Ostrówek	35	1991	Gospodarka leśna	12	5
913	Wola Rasztowska	40	1995	Telekomunikacja	18	18
957	Klembów	24	1998	Prywatny-Klembów 142	1,2	1,2

Źródło: Program Ochrony Środowiska Gminy Klembów, 2006r

### Zagrożenia dla środowiska

Potencjalne miejsca skażenia środowiska przyrodniczego (zagrożenia antropogeniczne) na obszarze gminy Klembów podzielić można na:

- punktowe
  - Stacja Paliw „Benz – Gaz”, ul. Żymirskiego 102, Klembów (benzyny, oleje mineralne)
  - Stacja LPG, ul. Radiowa 9, Wola Rasztowska (oleje mineralne)
  - Stacja Paliw „Bliska”, Roszczep 20C (benzyny, oleje mineralne)
- powierzchniowe
  - Baza Paliw nr 5, Emilianów (benzyny, oleje napędowe i opałowe)
- liniowe
  - linie kolejowe (oleje mineralne, WWA, różne transportowane substancje)
  - rurociągi i ropociągi (oleje mineralne, WWA, benzyny)
  - trasy komunikacyjne (metale ciężkie, benzyny, WWA, oleje mineralne, różne transportowane substancje).

Powierzchnię ziemi można określić jako przekształconą w niewielkim stopniu. Jedynym większym obszarem są tereny w miejscowości Krusze, wymagające rekultywacji po eksploatacji

piasku. Poza tym degradacja powierzchni ziemi na terenie gminy powstaje punktowo i ma związek przede wszystkim z prowadzeniem odkrywkowej eksploatacji złóż kopalin.

Badania przeprowadzone na terenie gminy (w latach 1992 – 1997) nie wskazują na zanieczyszczenie gleby metalami ciężkimi. Kształtuje się ono na poziomie zawartości naturalnej, a jedynie lokalnie mogą być podwyższone.

Jakość wód powierzchniowych na terenie gminy jest niska. Badania rzeki Rządzy (2014r.) wykazały, iż wszystkie wskaźniki odpowiadają IV klasie jakości wód powierzchniowych, barwa odpowiada klasie II. Ostatnie badania rzeki Cienkiej prowadzone były w latach 2010-2014 wykazały poprawę stanu czystości wód, w porównaniu z 2006 r. Na stan czystości rzek ma wpływ głównie nieuregulowana na wielu obszarach gospodarka wodno-ściekowa oraz stosowanie nawozów azotowych i fosforowych do nawożenia pól i łąk.

Wody podziemne występujące w gminie Klembów w większości zawierają ponadnormatywną zawartość żelaza i manganu. Należą więc do drugiej klasy jakości (wody dobrej jakości). Jedynie w części północno – zachodniej spotyka się wody o niskiej zawartości żelaza i manganu, należące do pierwszej klasy (wody o bardzo dobrej jakości). Poza tym w Ostrówku stwierdzono największą zawartość jonu azotanowego. Lokalnie (osiedla wiejskie) woda jest zmieniona antropogenicznie, niskiej jakości ze względu na zwiększone ilości azotanów i amoniaku. Podstawowym źródłem zanieczyszczenia wód podziemnych związkami azotu są ścieki przedostające się z szamb do gruntu a stamtąd do pozbawionej izolacji warstwy wód podziemnych.

W wyniku rocznej oceny jakości powietrza za rok 2014 powiat wołomiński, w tym gmina Klembów (wg kryterium ochrony zdrowia), został zaliczony do strefy D2 jedynie dla ozonu (stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne o margines tolerancji), pyły zawieszane zostały zaliczone do klasy C, zaś pozostałe substancje mieszczą się w strefie A (stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych). Według kryterium ochrony roślin dla wszystkich substancji gmina została zaliczona do klasy A.

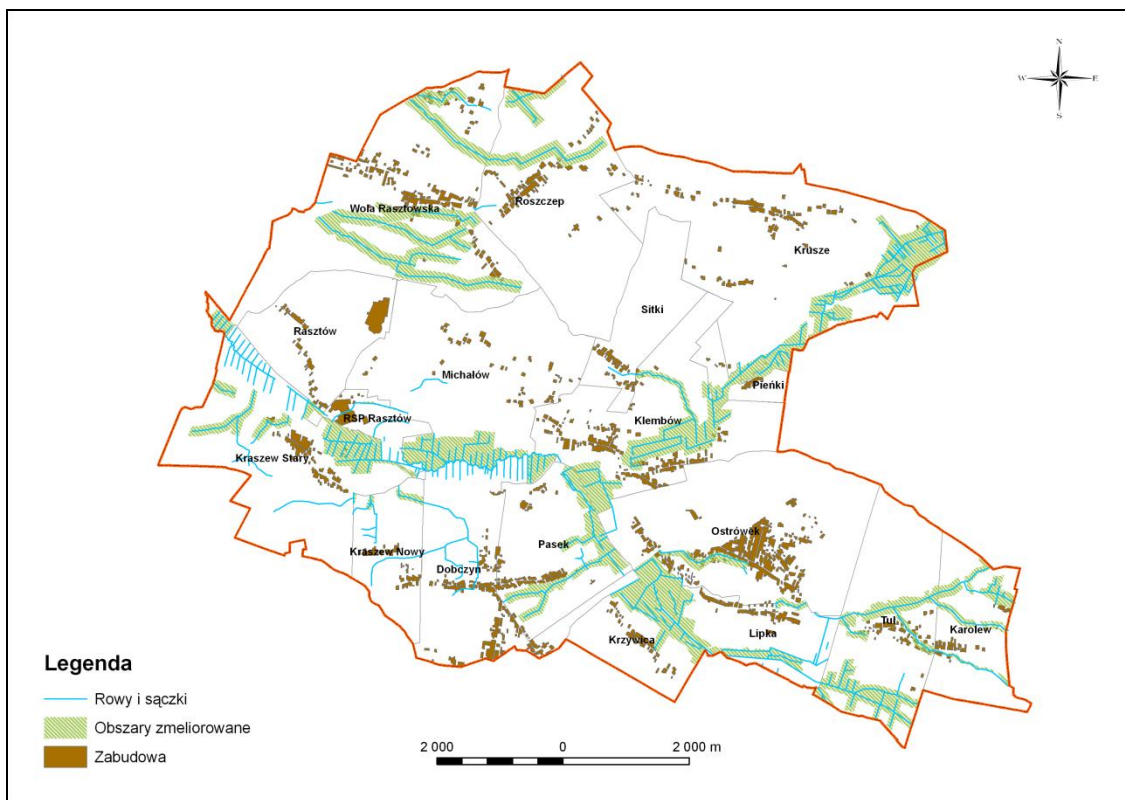
Zagrożenia związane z hałasem mają przede wszystkim charakter komunikacyjny. W obrębie gminy najbardziej zagrożone pod tym względem są tereny położone bezpośrednio w sąsiedztwie drogi krajowej S-8 oraz dróg wojewódzkich nr 634 i nr 636. Znaczącym źródłem hałasu są także linie kolejowe i stacje postojowe. Na terenie gminy nie ma dużego zagrożenia hałasem przemysłowym. Lokalnie na pogorszenie klimatu akustycznego może wpływać emisja dźwięku z małych zakładów.

## 5.2 Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Warunki do produkcji rolnej w gminie Klembów można określić jako mało korzystne. Wynika to głównie z uwarunkowań przyrodniczych opisanych w rozdziale 6.1.

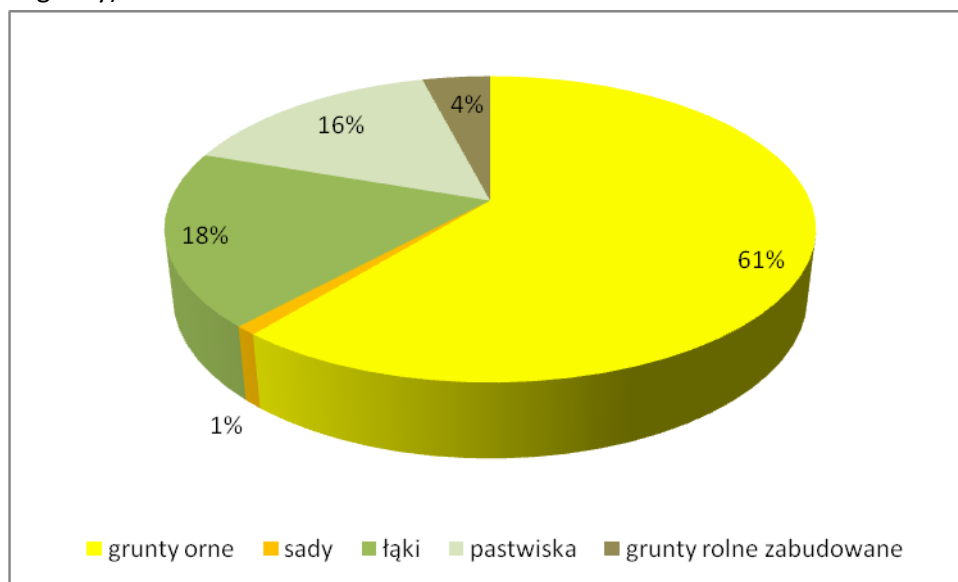
Pozaprzyrodniczy wpływ na produkcję rolniczą mają uwarunkowania historyczne związane z rozdrobnieniem gospodarstw.

Tylko niewielka część 19,89% wszystkich terenów użytkowanych rolniczo wyposażonych jest w urządzenia melioracyjne. W związku z dużym niedoinwestowaniem instytucji odpowiedzialnych za stan tych urządzeń należy domniemywać, że ich stan jest niezadawalający. Tereny objęte siecią rowów melioracyjnych występują głównie wzdłuż rzek Rządzy i Cienkiej, a także w okolicach wsi Wola Rasztowska, Roszczep, Tuł oraz Karolew (ryc. 11).



Ryc. 14 Sieć melioracyjna w gminie Klembów. Źródło: Mazowiecki Zarząd Melioracji i Urzędzeń Wodnych (Oddział w Warszawie, Inspektorat w Wołominie).

Rolniczy charakter gminy Klembów potwierdza duży udział użytków rolnych (69,2% w ogólnej powierzchni gminy).

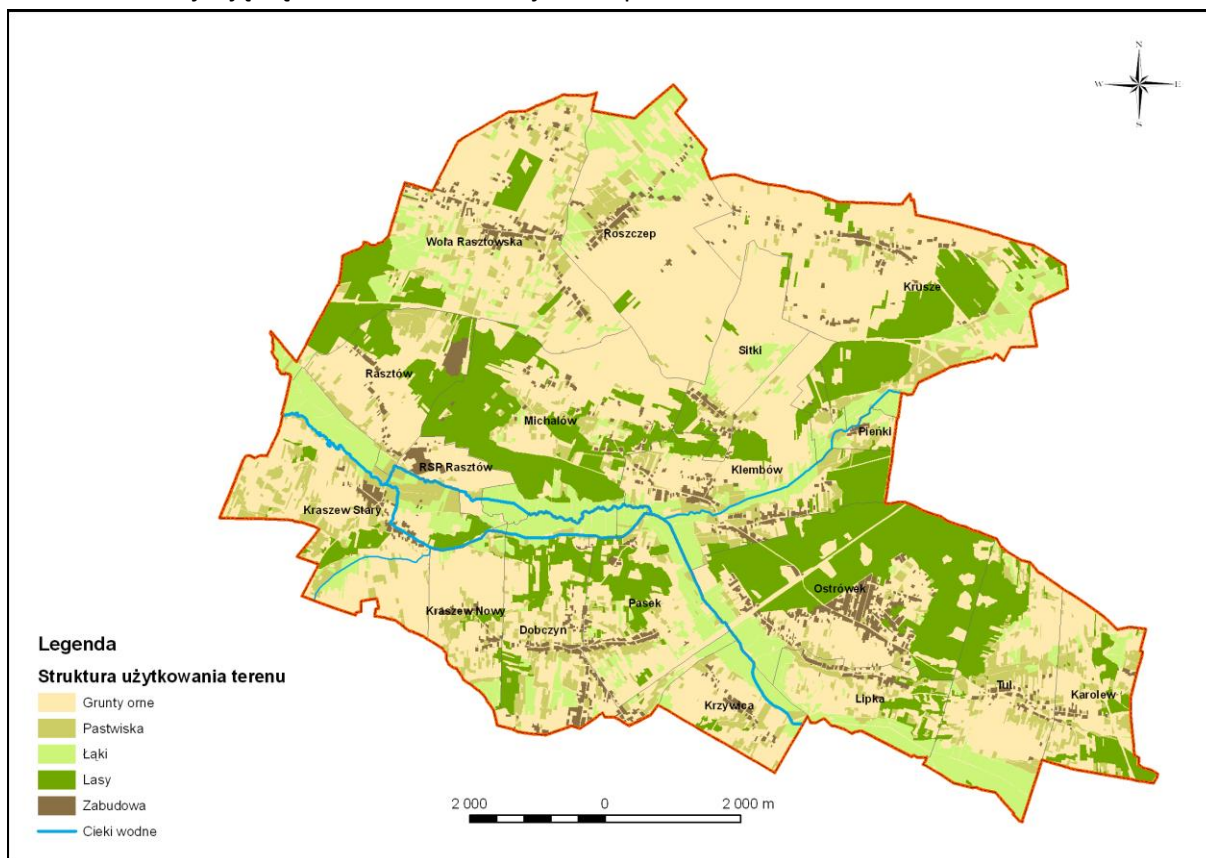


Ryc. 15. Udział klas użytkowania terenu w ogólnej powierzchni użytków rolnych. Źródło: GUS BDL 2014

Wśród użytków rolnych (Ryc. 15) dominują grunty orne (w 2014 roku zajmowały 3735 ha), największe zwarte powierzchnie występują w północnej części gminy (Krusze, Wola Rasztowska, Roszczep). Prawie 25% powierzchni gminy zajmują łąki i pastwiska (2092 ha). łąki położone są



głównie wzdłuż rzek oraz w północnej części sołectwa Roszczep, pastwiska natomiast rozproszone są na całym obszarze gminy. Najmniejszy udział w powierzchni użytków rolnych mają sady (58 ha) – ze względu na panujące tu niekorzystne warunki do rozwoju sadownictwa. Największe kompleksy sadownicze znajdują się w Woli Rasztowskiej oraz Lipce.



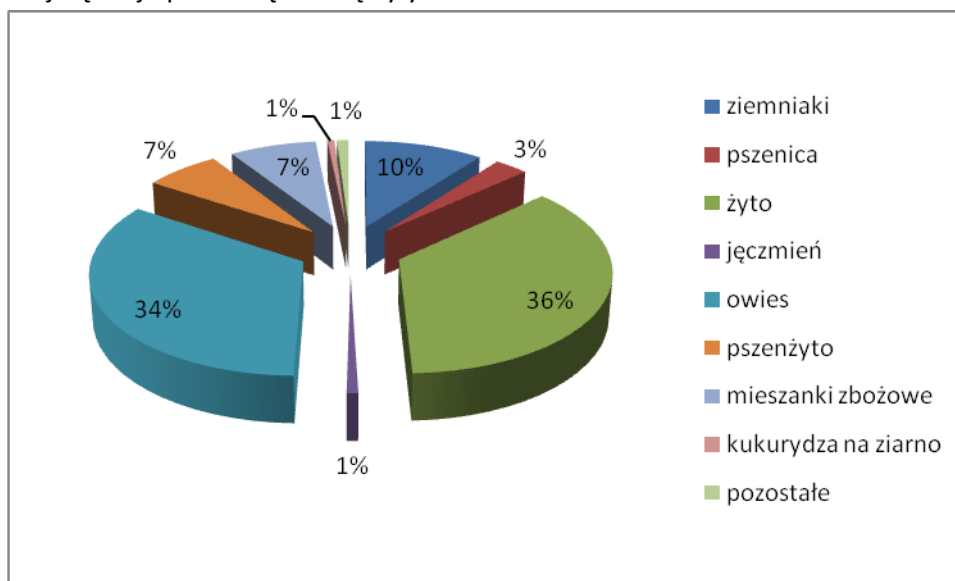
Ryc. 16 Struktura użytkowania terenu w gminie Klembów.

Największy udział użytków rolnych w strukturze użytkowania gruntów posiada Roszczep (93,67%), Krzywica (89,27%) oraz Stary Kraszew (84,59%). Zdecydowanie najniższy udział zaobserwować można w Ostrówku i Lipce (łącznie 37,22%) oraz w Michałowie (51,84%), gdzie znaczny udział w powierzchni mają lasy.

Grunty orne położone są przeważnie na długich, wąskich działkach, znacznie utrudniających ich wykorzystywanie. Najmniej korzystną strukturę przestrzenną zaobserwować można w południowej oraz środkowej części gminy.

Według danych uzyskanych podczas Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r. w gminie znajdowało się 1059 indywidualnych gospodarstw rolnych. Gospodarstwa te w gminie Klembów charakteryzowały się wysokim rozdrobnieniem, które w ostatnich latach stale się pogłębiało. Bardzo duży udział miały gospodarstwa małe - do 1 ha (w 2010r. stanowiły 27,38% wszystkich gospodarstw, w 2002 r. - 30,45%, w 1996 – 28,03%), z czego tylko 33 prowadziły działalność rolniczą. Liczba gospodarstw do 1 ha wykazuje tendencję spadkową do czego przyczynia się także urbanizacja gminy. Gospodarstwa duże, ponad 15 ha, nie przekraczają 3% wszystkich gospodarstw, ale zaobserwować można niewielki wzrost ich liczby. W gminie nie występują gospodarstwa o powierzchni przekraczającej 50 ha.

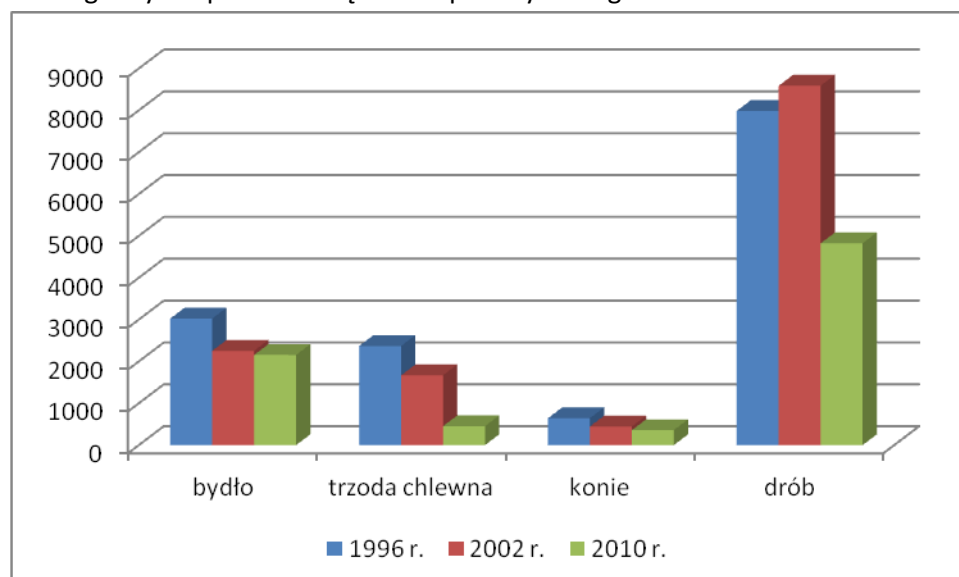
Dominującym kierunkiem produkcji rolnej w gminie były uprawy zbóż, które zajmowały ponad 81% powierzchni zasiewów. Wśród zbóż dominowało żyto (653 ha) oraz owies (613 ha). Poza zbożami najczęściej uprawianą rośliną były ziemniaki 187 ha.



Ryc. 17. Udział w całkowitej powierzchni zasiewów w 2010 r.

Źródło: Powszechny Spis Rolny, GUS 2010

Oprócz upraw rolnych na terenie gminy prowadzi się również hodowlę zwierząt. Do najczęściej hodowanych należy bydło (245 gospodarstw) oraz trzoda chlewna (67 gospodarstw). Konie, mimo że na terenie gminy jest 357 sztuk, występują w 168 gospodarstwach. Porównując dane z przeprowadzonych w 1996, 2002 i 2010 r. roku Powszechnych Spisów Rolnych, zauważyć można duży spadek liczby zwierząt gospodarskich, szczególnie kur, których liczba zmniejszyła się o ponad 41%. Na terenie gminy nie prowadzi się chowu przemysłowego.



Ryc. 18. Pogłowie zwierząt gospodarskich

Źródło: Powszechny Spis Rolny, GUS 1996, 2002 i 2010

Wśród gospodarstw rolnych ponad 40% nie prowadzi działalności rolniczej.

Rolnictwo w gminie Klembów spełnia marginalną rolę wśród działań gospodarczych. Razem z leśnictwem i łowiectwem stanowi niecałe 5% wśród podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON.

### **Perspektywy rozwoju rolnictwa w gminie Klembów**

W oparciu o analizę trendów zmian zachodzących w rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy podkreślić, że:

- nadal będzie narastało zjawisko rozdrabniania gospodarstw, poprzez wyprzedaż na cele nierolnicze fragmentów nieruchomości rolnych;
- wysoka cena gruntów rolnych w rejonie Warszawy, traktowanych przez sprzedających jako potencjalnie budowlane, nie sprzyja powiększaniu gospodarstw;
- słabe warunki glebowe nie sprzyjają rozwojowi rolnictwa;
- brak tendencji do tworzenia dużych, towarowych gospodarstw rolnych.

### **5.3 Leśna przestrzeń produkcyjna.**

Całkowita powierzchnia gruntów leśnych w gminie Klembów w roku 2014 wynosiła 1999 ha, co stanowiło 21,86% powierzchni gminy<sup>1</sup>. Dla porównania stopień lesistości w powiecie wołomińskim wynosi 29,60%, w województwie mazowieckim 23,10%, w kraju 30,60%.

Ponad 74% gruntów leśnych jest w posiadaniu osób prywatnych, z czego 1404 ha jest własnością osób fizycznych, a 66 ha wspólnot gruntowych. Własność Skarbu Państwa stanowi 595 ha tj. 29,8 % gruntów leśnych gminy (564 ha pozostaje w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych).

Największa lesistość występuje we wsiach Lipka, Ostrówek (łącznie) – 48% oraz Michałów – 42%. Natomiast najniższy wskaźnik oscylujący w okolicach 1% zaobserwować można w sołectwach Roszczep oraz Krzywica.

Lasy zgrupowane są w dwóch kompleksach: uroczysko Rasztów oraz Lipka. W uroczysku Lipka występuje las mieszany, w którym dominuje dąb w wieku powyżej 40 lat z mniejszościowym udziałem sosny i osiki. We wschodniej części tego obszaru wydzielony został rezerwat „Dębina”. W uroczysku Rasztów dominuje typ siedliskowy boru świeżego. W drzewostanie dominuje sosna. Południowa część kompleksu, tzw. Las Klembowski zaliczony został do lasów glebochronnych.

### **5.4 Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

Prawne formy ochrony przyrody zostały opisane w rozdziale nr 12.

### **Ciągi przyrodnicze**

Przez gminę Klembów prowadzi ponadlokalny, ale ważny ciąg (korytarz) ekologiczny: Dolina rzeki Rządzy, łączący ostoję Zalew Zegrzyński z lasami Wysoczyzny Kałuszyńskiej i Doliną Kostrzynia [PLB140009]. W gminie brak ostoi „Natura 2000”. Najbliższe ostoje w sąsiedztwie to: ostoja „Krogulec” [PLH 14008] między Wyszkowem i Szewnicą (3,8 km od granic gminy Klembów) oraz Białe Błota [PLH140038] w gminie Wołomin (3,5 km od granic gminy Klembów) i dalej położone: Dolina Dolnego Bugu [PLB140001], Ostoja Nadbużańska [PLH140011], Dolina Liwca [PLB140002].

---

<sup>1</sup> Dane według GUS BDL 2014



### Chronione gatunki roślin i zwierząt

Na terenie gminy w latach 1992-2008 obserwowano 112 gatunków ptaków (programy: PAO, MPPL, badania dolin rzek), z czego obecność 97 gatunków potwierdzono w 2008r. Całkowitej ochronie gatunkowej podlegają 102 gatunki, częściowej 4 i łowieckiej 6.

W gminie występują 2 gatunki ptaków zagrożone w skali globalnej (derkacz i rycyk), 15 gatunków ptaków wymagających szczególnej ochrony na podstawie Dyrektywy 79/409 EWG, 8 gatunków poważnie zagrożonych wyginięciem na Nizinie Mazowieckiej (wymienione jako „priorytetowe” w Strategii Ochrony Fauny z 2001r: bocian czarny, błotniak łąkowy, żuraw, bekas kszyc, krwawodziób, płomykówka, dudek, dzięcioł średni, dzierzba czarnoczelna). Trzy gatunki żyjące w gminie Klembów są umieszczone w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt: bocian czarny (R->O), błotniak łąkowy (V->O) i dzierzba czarnoczelna (E->CR= mniej niż 10 par w całej Polsce). W maju 2008 w okolicach wsi Krusze wykryto prawdopodobnie jedyne aktualne stanowisko tego gatunku w całym województwie mazowieckim.

Podczas inwentaryzacji w 2008 wykryto 11 gatunków roślin naczyniowych objętych ochroną całkowitą (paprotka zwyczajna, widłak goździsty, pióropusznik strusi, przylaszczka, płycacz, rosiczka okrągłolistna, bagno zwyczajne, kosaciec syberyjski, śniadek baldaszkowaty, storczyk szerokolistny, lilia złotogłów) i 10 objętych ochroną częściową (bluszcz, bobrek trójlistkowy, grązel żółty, kalina koralowa, kopytnik, barwinek pospolity, kocanki piaskowe, porzeczek czarna, kruszyna, konwalia majowa)

### Ochrona siedlisk

W gminie Klembów znajduje się 5 siedlisk chronionych.

Tabela 4 Chronione siedliska w gminie Klembów

Lp.	Nazwa polska	Kod	Powierzchnia	Stanowiska
1.	Wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi	2330	Mała	Karolew, Klembów, Kraszew, Krusze, Pasek - dol. Rządzy
2.	Naturalne dystroficzne zbiorniki wodne	3160	Mała	Wilcze Bagno
3.	Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe	6410	Mała	Karolew-Kraszew/Rasztów, dolina Rządzy
4.	Niżowe (i górskie) łąki świeże użytkowane ekstensywnie	6510	Średnia	Dolina Rządzy: Karolew - Rasztów
5.	Torfowiska przejściowe i trzęsawiska	7140	Mała	Wilcze Błota, Tuł
6.	Grąd subkontynentalny	9160	Mała	Rez. Dębina, Klembów-Zamość, Rasztów, Tuł
7.	Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe	91E0	Średnia	Dolina Rządzy
8.	Sosnowy bór chrobotkowy	91T0	Mała	wydmy (Klembów, Kraszew Stary, Krusze, Ostrówek, Tuł)



### 6.3 Ochrona zabytków

Gmina Klembów nie jest zasobna w obiekty zabytkowe. Zdecydowaną większość zabytków nieruchomości stanowią drewniane i murowane domy z przełomu XIX/XX w., szczególnie licznie występujące w Ostrówku. Wartość historyczną prezentują również kapliczki przydrożne z XIX i XX w.

Najwartościowszym zabytkiem w gminie jest kościół p.w. św. Klemensa z 1829 r. oraz najstarsza część parafialnego cmentarza rzymsko-katolickiego w Klembowie. Warty uwagi zabytkiem jest także pałac z XVII w. wraz z otaczającym go parkiem w Woli Rasztowskiej.

Na terenie gminy Klembów ochroną konserwatorską, na podstawie przepisów odrębnych, objęte zostały zabytki nieruchomości i stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków (Tabela 18 i Tabela 19). Ujęto w niej obiekty rejestrowe oraz wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Na terenie gminy Klembów znajduje się 123 stanowisk archeologicznych. Zostały one udokumentowane podczas przypadkowych odkryć oraz ujawnione podczas systematycznych badań inwentaryzacyjnych, prowadzonych w ramach ogólnopolskiego programu „Archeologiczne Zdjęcie Polski” (AZP). Stanowiska te występują w postaci śladów obozowisk, osad i cmentarzysk, datowanych od III tysiąclecia przed naszą erą do okresu nowożytnego (przełom XVII/XVIII w.). Największe nagromadzenie stanowisk archeologicznych występuje w południowo – wschodniej części gminy (obręb Karolew, Tuł i Lipka), zachodniej części (obręb Kraszew Stary, Rasztów) oraz w okolicach Woli Rasztowskiej.

Największym niebezpieczeństwem dla stanowisk archeologicznych są roboty ziemne prowadzone w ramach realizacji inwestycji budowlanych, w tym szczególnie groźny jest niekontrolowany ruch inwestycyjny. Ochrona stanowisk archeologicznych jest bardzo istotna z punktu widzenia zachowania dziedzictwa kulturowego rejonu, jednak działania w tym zakresie nie mogą hamować rozwoju gminy. Podstawą do realizacji zrównoważonego rozwoju jest aktualny wykaz wraz z dokładnym opisem i rozmieszczeniem stanowisk archeologicznych na podstawie którego możliwa byłaby kontrola ruchu inwestycyjnego.

### 6.4 Ocena zachowania krajobrazu kulturowego

W programie ochrony zabytków gminy Klembów dokonano oceny czynników determinujących rozwój i przekształcenia krajobrazu kulturowego. Wykonano ją metodą SWOT, wskazując na silne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia.

Do silnych stron zaliczono:

- zachowanie w dobrym stanie domu św. Faustyny w Ostrówku,
- zachowanie mogił na cmentarzu rzymsko-katolickim w Klembowie, istotnym miejscu pamięci w gminie,
- pielęgnowanie przez mieszkańców zabytkowych, przydrożnych kapliczek,
- bogactwo historii gminy w wydarzenia militarne,
- uregulowanie procesów inwestycyjnych poprzez zapisy planów miejscowych,
- znajomość obiektów zabytkowych przez społeczność lokalną.

Do słabych stron zaliczono:

- brak izby pamięci,
- zły stan techniczny dużej części zabytków,
- brak dokumentacji historycznej gminy,

- słaba ekspozycja zespołu pałacowo-parkowego w Woli Rasztowskiej.  
Uznano, że szansami dla krajobrazu kulturowego są:
- możliwość aktywizacji mieszkańców celem uporządkowania i stworzenia bogatej dokumentacji historycznej gminy,
- możliwość odnowienia zabytków z wykorzystaniem środków krajowych i unijnych,
- organizacja plenerowych imprez rekonstrukcyjnych.

Zagrożeniami są:

- niszcząca zabytkowa architektura drewniana z przełomu XIX/XX w.,
- trudny dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania opieki nad zabytkami.

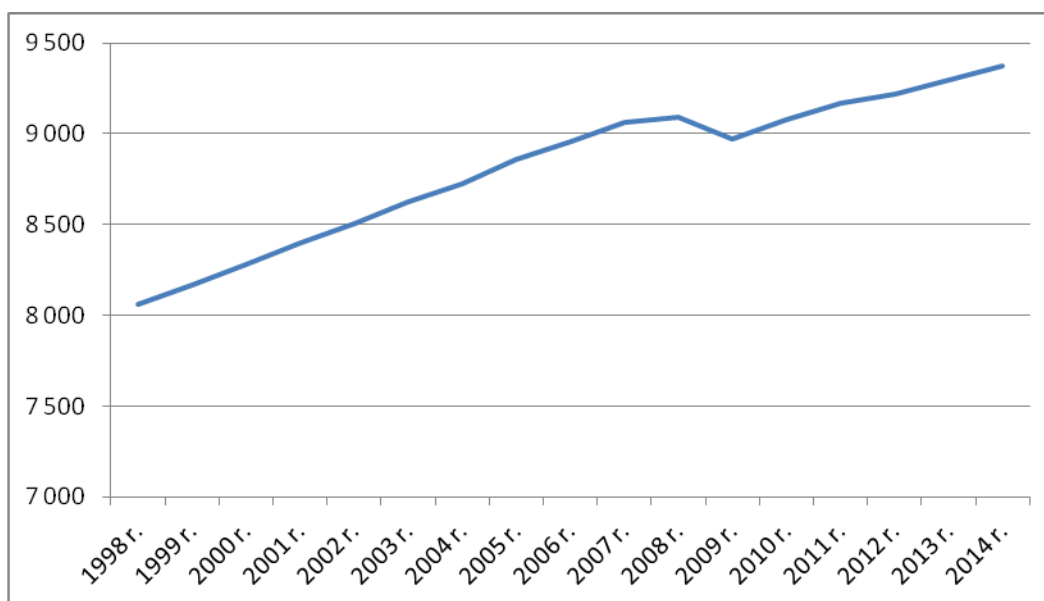
## **7 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.**

Dla terenu gminy Klembów organy samorządu województwa nie wykonały audytu krajobrazowego. We wniosku do studium nie wskazano również wytycznych w tym zakresie, w tym granic krajobrazów priorytetowych.

## 8 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

### 8.1 Potencjał demograficzny

Ludność gminy Klembów na dzień 31.12.2014 wynosiła 9371 osób i w stosunku do roku 1998 wzrosła o 16,3%, a do roku 2008 – 3%. Gęstość zaludnienia w gminie Klembów wynosi 109 os/km<sup>2</sup> - dla porównania kraj: 123 os/km<sup>2</sup>, województwo mazowieckie: 150 os/km<sup>2</sup>, powiat wołomiński: 243 os/km<sup>2</sup>.



Ryc. 20 Zmiana liczby ludności w gminie Klembów w latach 1998 – 2014

Źródło: Urząd Gminy Klembów

Biorąc pod uwagę ostatnie 15 lat liczba ludności we wszystkich miejscowościach gminy Klembów wykazuje tendencję wzrostową (tabela 13).

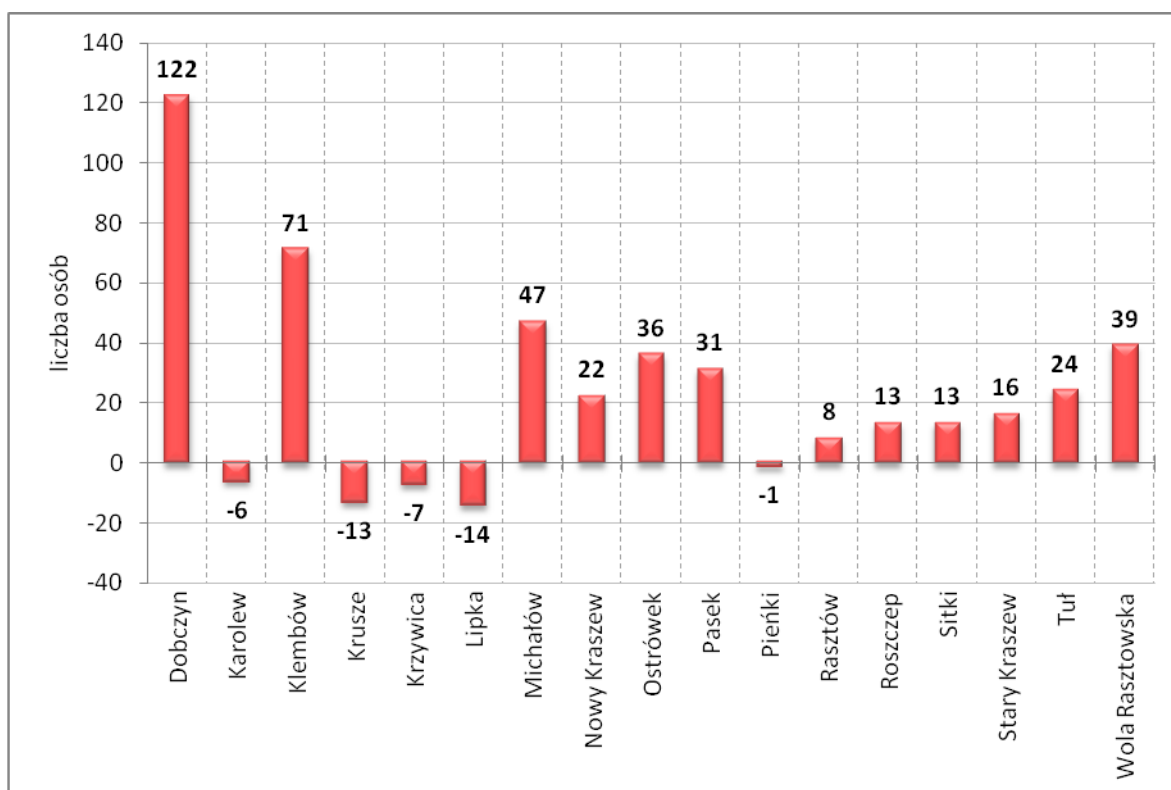
Tendencja taka jest przede wszystkim wynikiem deglomeracji Warszawy, wywołanym rozwojem budownictwa jednorodzinnego na terenach podmiejskich. Ostateczny poziom, na którym ustabilizuje się liczba mieszkańców gminy, zależy obecnie przede wszystkim od oferty inwestycyjnej gminy. Teoretycznie ma na to wpływ również pojemność mieszkaniową - ilości terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową oraz intensywności wprowadzanej zabudowy. Jednak w gminie Klembów rezerwa takich terenów jest nadmierna w stosunku do zainteresowania, a także nie spełnia standardów dobrej oferty inwestycyjnej (brak dobrej jakości dróg, brak podłączeń do sieci kanalizacyjnej w większości miejscowości, niewystarczająca sieć wodociągowa).

Tabela 5 Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach w latach 1998 - 2014

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ostrówek	1 945	1 972	1 993	2 019	2 050	2 074	2 092	2 114	2 135	2 159	2 163	2122	2144	2148	2158	2156	2158
Dobczyn	913	924	947	962	976	1 000	1 014	1 034	1 052	1 064	1 068	1086	1133	1142	1165	1189	1208
Wola Rasztowska	901	920	932	946	959	974	986	994	1 002	1 019	1 023	1018	1016	1036	1038	1046	1057
Klembów	853	865	878	889	898	902	915	927	936	950	952	947	948	953	957	992	1018
Krusze	545	557	563	574	580	586	600	608	616	622	623	592	583	593	579	578	579
Pasek	408	413	417	420	423	428	435	443	446	451	452	451	455	471	470	475	482
Stary Kraszew	322	323	327	334	340	348	351	356	361	365	366	358	358	358	368	364	374
Roszczep	320	322	325	329	334	339	345	352	357	358	359	367	378	383	388	387	380
Tuł	287	292	294	303	305	311	316	323	328	328	329	309	316	316	324	331	333
Krzywica	267	273	279	283	285	288	289	293	295	298	300	293	289	290	287	287	286
Nowy Kraszew	246	250	252	255	260	267	270	275	277	283	284	287	297	303	312	309	309
Lipka	229	231	236	238	239	242	247	249	251	253	254	239	237	237	231	227	225
Karolew	214	214	220	224	227	229	230	239	241	246	248	238	237	235	232	231	232
Rasztów	212	214	216	218	218	221	224	226	231	234	234	238	237	235	232	231	232
Sitki	185	185	186	188	192	195	186	199	201	202	206	213	218	218	224	224	226
Michałów	156	157	158	158	159	160	160	161	162	163	164	169	181	191	195	203	216
Pieńki	57	57	60	62	62	63	63	65	65	65	66	63	63	64	64	62	62
RAZEM	8 060	8 169	8 283	8 402	8 507	8 627	8 723	8 858	8 956	9 060	9 091	8970	9074	9166	9222	9297	9371

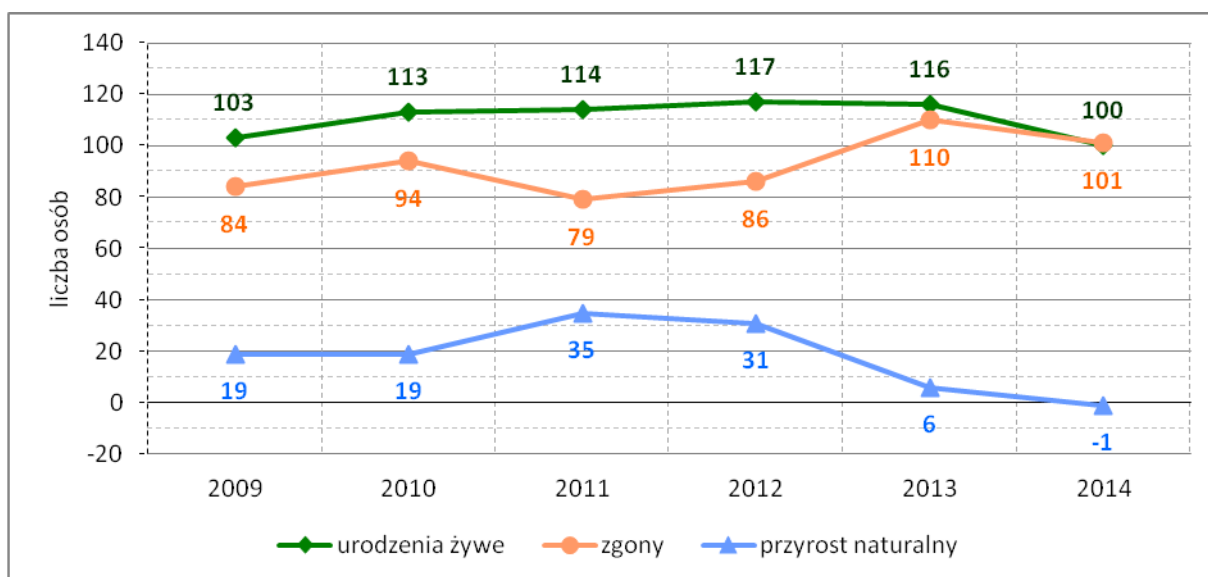
Źródło: Urząd Gminy Klembów





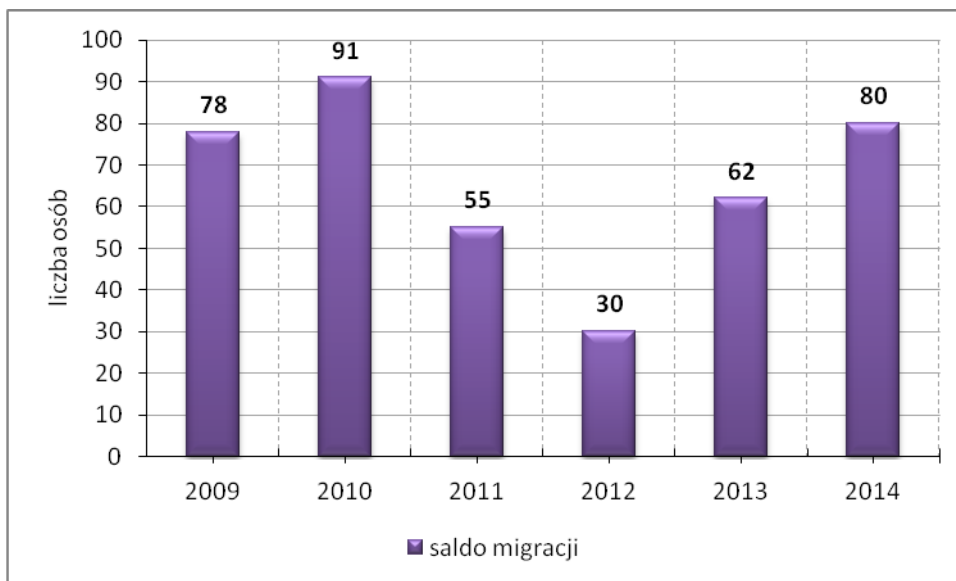
Ryc. 21. Bilans liczby ludność dla miejscowości gminy Klembów dla 2009 r. i 2014 r.

Jak wynika z poniższych zestawień, wzrost liczby ludności gminy Klembów jest spowodowany głównie dodatnią migracją zewnętrzną (znaczna przewaga osób zameldowanych nad wymeldowanymi). Tendencja ta utrzymuje się od wielu lat i wszystko wskazuje na to, że ma ona charakter trwały (Ryc. 23). Przyrost naturalny wykazuje zmienną tendencję. Niemniej jednak dane na koniec 2014 r. wykazały, po raz pierwszy od lat, nieznaczny ujemny przyrost naturalny (Ryc. 22).



Ryc. 22. Zmiany przyrostu naturalnego, urodzeń i zgonów w gminie Klembów w latach 2009 – 2014

Źródło: GUS, 2016r.

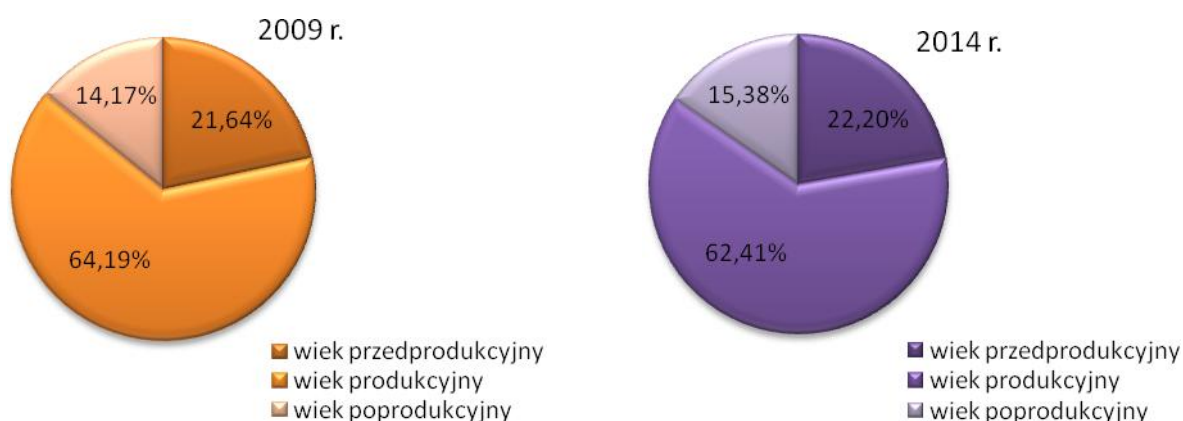


Ryc. 23. Saldo migracji w gminie Klembów w latach 2009 – 2014

Źródło: GUS, 2016r.

Oprócz liczby ludności ogółem, równie istotnym kryterium dla rozwoju gminy jest udział poszczególnych grup wiekowych – ludności w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym.

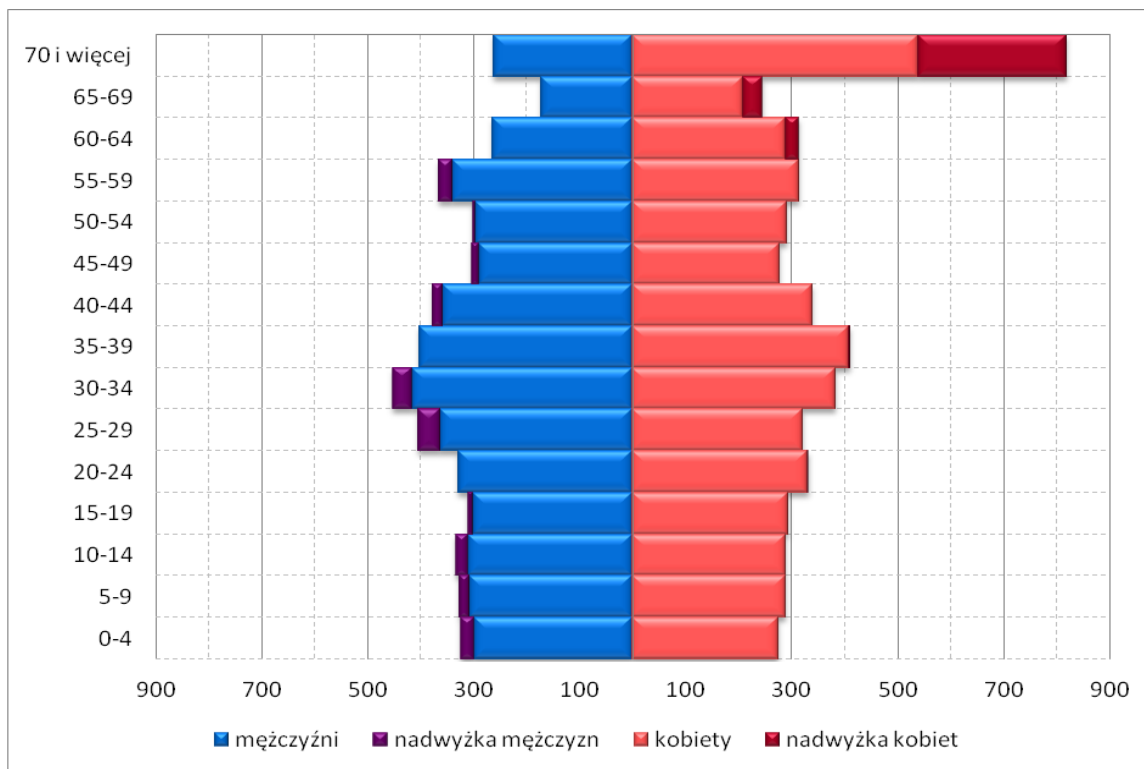
Z poniższego zestawienia wynika, że wzrasta w gminie liczba osób młodych, co jest zjawiskiem bardzo pozytywnym. Niestety, odbywa się to kosztem ludności w wieku produkcyjnym. Z poniższego zestawienia wynika też, że wzrasta liczba osób starszych, w wieku poprodukcyjnym (Ryc. 24). Przybliżone wartości bezwzględne dla grup ludności w różnym wieku, w podziale na kobiety i mężczyzn prezentuje Ryc. 25



Ryc. 24. Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze ludności gminy Klembów w latach 2009 i 2014.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS





Ryc. 25. Struktura wieku i płci w gminie Klembów w 2014 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

### Sytuacja na rynku pracy

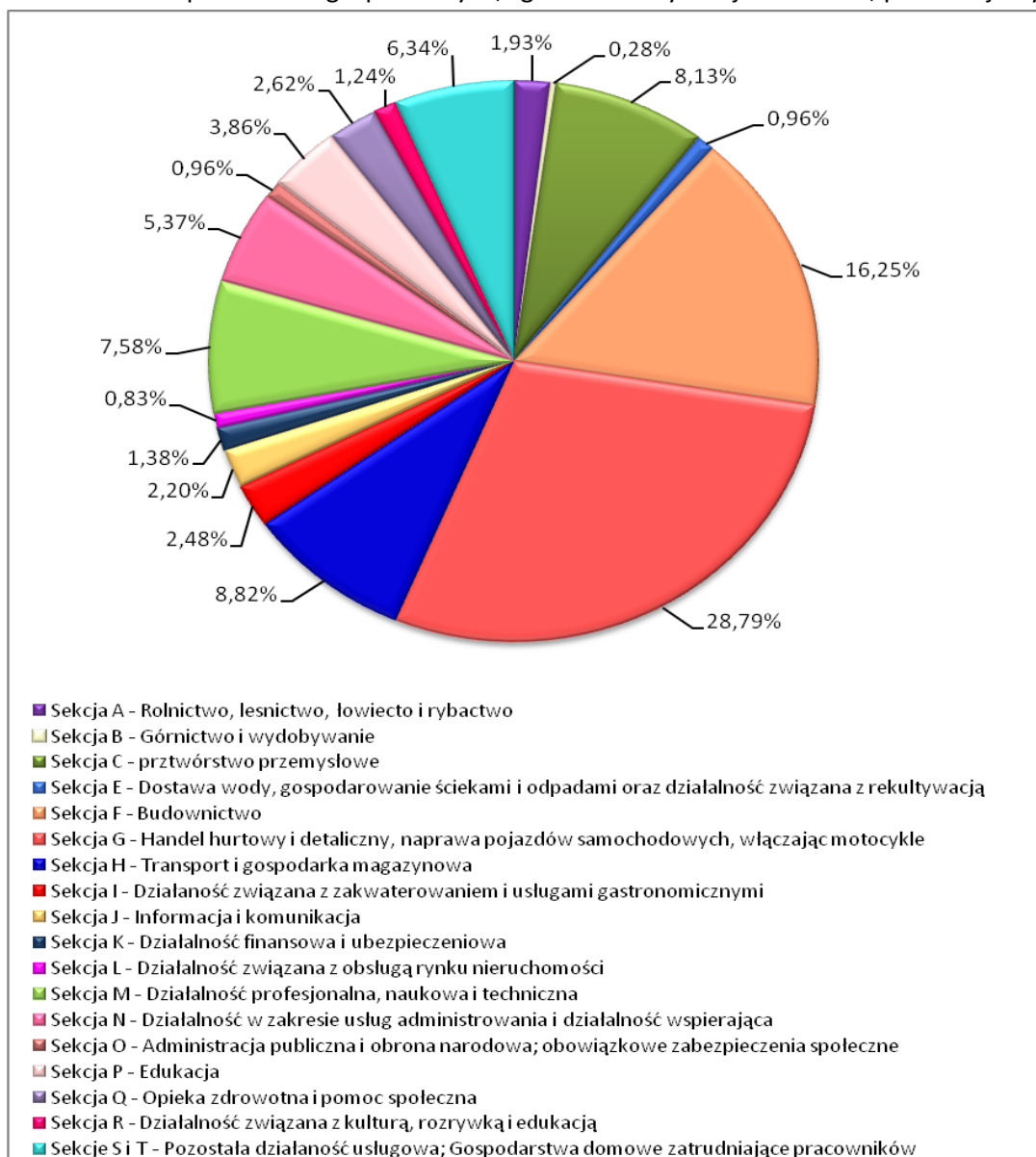
W 2014 roku na terenie gminy Klembów funkcjonowały 726 zarejestrowane podmioty gospodarcze. Przeważającą formę własności podmiotów gospodarczych stanowi sektor prywatny – 703 jednostki, tj. 95,83%. Pozostałe 4,17% (23 podmioty) należy do sektora publicznego (Tabela 6).

Tabela 6 Zarejestrowane podmioty gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w gminie Klembów w 2014 r.

Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru regon		ilość
Ogółem	podmioty gospodarki narodowej	<b>726</b>
	Sektor publiczny	<b>23</b>
	Sektor prywatny	<b>703</b>
Sektor prywatny	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	<b>612</b>
	spółki handlowe	<b>28</b>
	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	<b>3</b>
	spółdzielnie	<b>2</b>
	fundacje	<b>2</b>
	stowarzyszenia i organizacje społeczne	<b>19</b>

Źródło: GUS, 2014r.

Podział podmiotów gospodarczych, zgodnie z klasyfikacją PKD 2007, prezentuje Ryc. 26.



Ryc. 26. Podmioty gospodarcze w gminie Klembów wg sekcji PKD 2007 (stan na 2014 r.)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

W 2014 roku zatrudnienie w gminie Klembów, jako głównym miejscu pracy, deklarowały 753 (o 100 więcej niż w 2006 r.). Przeważają wśród nich kobiety 61,2%. Pozostali pracujący mieszkańcy regularnie dojeżdżają i pracują poza terenem gminy.

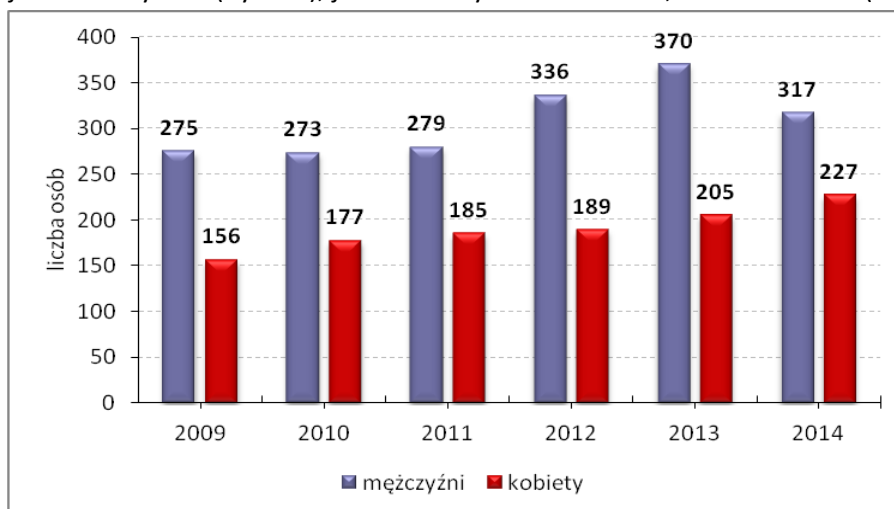
Tabela 7. Pracujący w gminie Klembów w latach 2009-2014<sup>2</sup>

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
mężczyźni	249	253	317	285	307	292
kobiety	332	337	372	364	409	461
ogółem	<b>581</b>	<b>590</b>	<b>689</b>	<b>649</b>	<b>716</b>	<b>753</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

<sup>2</sup> Dane dotyczą podmiotów gospodarczych, w których liczba pracujących przekracza 9 osób; bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.

W 2014 roku na terenie gminy Klembów było zarejestrowanych 544 bezrobotnych. Większość z nich to mężczyźni: 317 osób. Jak pokazuje wykres poniżej liczba bezrobotnych w gminie od trzech lat jest dość wysoka (Ryc. 27), jednak zdecydowanie niższa, niż 10 lat temu (654 osoby).



Ryc. 27. Zmiany liczby bezrobotnych w gminie Klembów.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

## 8.2 Infrastruktura społeczna.

### 8.2.1 Oświata.

W gminie Klembów działa Przedszkole Samorządowe w Ostrówku, Przedszkole Niepubliczne „Miś” w Klembowie, punkt przedszkolny w Starym Kraszewie oraz 11 oddziałów zerowych przy szkołach podstawowych (Tabela 8). Do placówek tych w roku 2013/2014 łącznie uczęszczało 276 dzieci. Z poniższej tabeli wynika, iż w gminie nastąpił przyrost liczby miejsc w przedszkolach i klasach „0”. Bez wątpliwości wpływ na taki stan rzeczy mają zawirowania systemowe związane z planami objęcia dzieci sześciolatków obowiązkiem szkolnym i konieczność zorganizowania punktów przedszkolnych dla dzieci pięcioletnich. Wobec niejasności rozwiązań systemowych w tym zakresie sytuacja może w najbliższych latach ulegać wahaniom.

Tabela 8 Zestawienie oddziałów przedszkolnych oraz oddziałów zerowych na terenie gminy

L.p.	Nazwa placówki	Liczba dzieci 2008	Liczba dzieci 2014
1	Oddział zerowy przy Zespole Szkół w Klembowie	15	30
2	Oddział zerowy przy Zespole Szkół w Ostrówku	40	60
3	Oddział zerowy przy Szkole Podstawowej w Kruszu	16	25
4	Oddział zerowy przy Szkole Podstawowej w Dobczynie	18	40
5	Oddział zerowy przy Szkole Podstawowej w Starym Kraszewie	11	23
6	Oddział zerowy przy Szkole Podstawowej w Woli Raszowskiej	14	37
7	Przedszkole Samorządowe w Ostrówku	52	75
8	Punkt Przedszkolny w Starym Kraszewie	-	50

Źródło: Urząd Gminy Klembów, 2008 r. i 2014 r.

Gmina Klembów zapewnia edukację na poziomie podstawowym oraz gimnazjalnym. Na terenie gminy znajdują się 2 Zespoły Szkół (Klembów: gimnazjum i szkoła podstawowa oraz Ostrówek: gimnazjum, szkoła podstawowa), oraz 4 szkoły podstawowe: w Starym Kraszewie, Woli Rasztowskiej, Dobczynie i Kruszu. W palcówkach tych w roku szkolnym 2013/2014 kształciło się łącznie 987 uczniów (szkoły podstawowe - 691; szkoły gimnazjalne – 296). Odnotowuje się spadek liczby uczniów, w porównaniu z rokiem 2008 o 3,7% (Tabela 9).

*Tabela 9 Zestawienie szkół na terenie gminy, bez kl. „0”*

L.p.	Nazwa placówki	Liczba dzieci 2008	Liczba dzieci 2014
1	Zespół Szkół w Klembowie (gimnazjum, szkoła podstawowa)	235 + 96	197+111
2	Zespół Szkół w Ostrówku (gimnazjum, szkoła podstawowa, przedszkole samorządowe)	115 + 214	96+207
3	Szkoła Podstawowa w Kruszu	91	87
4	Szkoła Podstawowa w Dobczynie	123	150
5	Szkoła Podstawowa w Kraszewie Starym	52	59
6	Szkoła Podstawowa w Woli Rasztowskiej	98	77

Źródło: Urząd Gminy Klembów, 2008 r. i 2014 r.

W gminie funkcjonuje również Zespół Szkół Specjalnych im. Marii Grzegorzewskiej (Szkoła Podstawowa z Zespołami Rewalidacyjno-Wychowawczymi, Gimnazjum i Szkoła Przystosowująca do Pracy), a także Ośrodek Wychowawczy Dzieci Niepełnosprawnych Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi w Ostrówku.

Bliskość aglomeracji Warszawy, Wołomina i Radzimina spowodowała, że młodzież ma dobry dostęp do kształcenia ponadgimnazjalnego.

### **8.2.2 Ochrona zdrowia.**

Na terenie gminy znajdują się 2 placówki służby zdrowia udzielające świadczeń medycznych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej. Jest to Ośrodek Zdrowia w Woli Rasztowskiej oraz NZOZ „Salus” w Ostrówku.

Na terenie gminy funkcjonuje jedna apteka oraz jeden punkt apteczny. Gmina Klembów, w zakresie obsługi szpitalnej, jest obsługiwana przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Wołominie, który świadczy usługi na oddziałach: ratunkowym, chirurgii ogólnej, urazowo – ortopedycznym, wewnętrznym, pediatrycznym, ginekologiczno – położniczym, okulistycznym, pomocy doraźnej.

### **8.2.3 Kultura.**

Głównym ośrodkiem kultury gminy jest Gminny Ośrodek Kultury w Klembowie. Organizacyjnie Ośrodek funkcjonuje od lat 90 XX w. Oferta Ośrodka skierowana jest do różnych grup społecznych i wiekowych. Organizowane zajęcia stałe (zajęcia świetlicowe, nauka gry na instrumentach muzycznych, tenis stołowy, spotkania "Klubu seniora") oraz imprezy takie jak: konkursy plastyczne, konkursy recytatorskie, konkursy czytelnicze, festiwal kolęd, Forum Kobiet,

wycieczki dla dzieci, wystawy dają mieszkańcom możliwość realizacji ich zainteresowań oraz rozwoju życia kulturalnego. Filią Gminnego Ośrodka Kultury jest także kino utworzone we wsi Pasek.

W gminie działa Gminna Biblioteka Publiczna w Klembowie oraz jej dwie filie w Ostrówku i Woli Rasztowskiej. Na terenie gminy zarejestrowanych jest w bibliotekach 1023 czytelników .

#### *8.2.4 Sport i wypoczynek.*

Bazę tej działalności stanowią szkolne boiska sportowe oraz dwie sale gimnastyczne przy zespołach szkół w Klembowie oraz Ostrówku. W gminie Klembów brakuje specjalistycznego ośrodka zajmującego się sportem i rekreacją. W strategii rozwoju gminy Klembów planowane są inwestycje w rozbudowę infrastruktury sportowej, głównie sale gimnastyczne przy szkołach w Kruszu, Dobczynie, Starym Kraszewie i Woli Rasztowskiej, a także boisk w Krzywicy, Klembowie, Starym Kraszewie.

Gmina jest niedoinwestowana w zakresie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, co jest szczególnie istotne w świetle jej aspiracji dotyczących rozwoju turystyki wiejskiej, weekendowej, krajoznawczej, agroturystyki oraz ze względu na tradycję (historyczne letniska: Orzesznik, Ostrówek).

Gmina posiada dobre warunki do rozwoju rekreacji konnej. Tą formę rekreacji oferuje m.in. ośrodki hipoterapii w Ostrówku i Rasztowie.

Przez teren gminy przebiegają szlaki rowerowe: niebieski ze Starego Dybowa przez Rasztów, Stary Kraszew do Radzimina oraz żółty „Klembów – historia i przyroda”.

## **9 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia.**

Na terenie gminy Klembów występuje ryzyko zaistnienia zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Do najważniejszych i najpoważniejszych w ewentualnych skutkach należeć mogą:

- awarie urządzeń magazynowych i zbiorników Bazy Paliw w Emilianowie,
- awarie i wypadki związane z przewozem niebezpiecznych substancji, które głównie dotyczą fragmentów gminy położonych wzdłuż drogi krajowej S8, dróg wojewódzkich nr 636 i 634, a także linii kolejowej Legionowo - Tłuszcz z bocznicą prowadzącą do bazy paliw płynnych,
- awaria ropociągu produktów ropopochodnych PERN.

Na terenie gminy Klembów występuje ryzyko zaistnienia katastrofy naturalnej<sup>3</sup> obejmującej przede wszystkim zagrożenie pożarowe i w dużym stopniu - powodziowe.

Obszar gminy Klembów jest zagrożony występowaniem pożarów. Zagrożenie to dotyczy w głównej mierze lasów oraz miejscowości o zwartej zabudowie, gdzie budynki gospodarcze o palnej konstrukcji tworzą ciągi bez przerw o długości ponad 300 m oraz o niewystarczającej ilości wody do celów gaśniczych. Do miejscowości takich zaliczyć można Ostrówek, Lipkę, Klembów oraz Pasek. Duże zagrożenie pożarowe związane jest także z wypalaniem traw w okresie wiosennym.

Na mapach ryzyka powodziowego i mapach zagrożenia powodziowego wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, które obejmują dolinę Rządzy i fragment doliny Cienkiej. Są to obecnie teren użytkowane jako łąki i pastwiska. Obszary położone bezpośrednio przy korytach rzek narażone są również na lokalne podtopienia w następstwie wiosennych roztopów oraz po ulewnych deszczach w okresie letnim. Dla zapewnienia bezpieczeństwa na całej długości rzek powinny być prowadzone konserwacje cieków: odmulanie, koszenie roślinności oraz remont budowli piętrzących. Dodatkowo w gminie planowana jest budowa dwóch zbiorników retencyjnych na rzece Rządzy w miejscowości Klembów oraz Stary Kraszew, co powinno ograniczyć wylewanie rzek.

Na terenie gminy Klembów obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych nie występują.

---

<sup>3</sup> Przez katastrofę naturalną rozumie się zdarzenie związane z działaniem sił natury w szczególności wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, długotrwałe występowanie ekstremalnych temperatur, osuwiska ziemi, pożary, susze, powódzie, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, masowe występowanie szkodników chorób roślin i zwierząt albo chorób zakaźnych ludzi albo też działanie innego żywiołu.

## **10 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.**

### **10.1 Strategia rozwoju gminy Klembów na lata 2015 – 2020 z perspektywa do 2030 - wnioski**

W dniu 29 października 2015r. Rada Gminy Klembów podjęła Uchwałę Nr XII.111.2015 w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Klembów na lata 2015 – 2020 z perspektywą do 2030”.

Zgodnie z wizją gminy ustaloną w strategii „*Gmina Klembów to bezpieczne, spokojne, czyste i komfortowe miejsce do zamieszkania i życia.*”

*Największą wartością Gminy jest czyste środowisko naturalne, którego bogactwo różnorodności i walory zapewniają mieszkańcom gminy, gmin sąsiadujących i Warszawy możliwość czerpania radości z rekreacji na tonie przyrody.*

*O jakości życia przesądzają przyjazne, uczynne i otwarte na innych postawy mieszkańców. Życie w gminie jest bezpieczne i stabilne. Mieszkańcy mają zaufanie do siebie i do władz gminy, która zarządza nią w sposób skuteczny w poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Gmina wyróżnia się ilością lokalnych inicjatyw i zaangażowaniem mieszkańców w jej rozwój.*

*Przedsiębiorcy oferują atrakcyjne miejsca pracy, a rozwój lokalnego biznesu oparty jest o szacunek do środowiska i ludzi.”*

Tak sformułowanej wizji przypisano cel podstawowy: „*Gmina oferuje najlepsze na Mazowszu warunki życia dla mieszkańców. Walory naturalnego środowiska, przestrzeń, cisza, lasy i rzeka oraz doskonała komunikacja z Warszawą zapewniają elitarne miejsce do mieszkania. Klembów jest otwarty dla inwestorów szanujących środowisko naturalne i oferujących swoje miejsca pracy mieszkańcom. Ceniąc zrównoważony rozwój na pierwszym miejscu w Klembowie stawiamy mieszkańców”.*

Zarówno wizja, jak i cel rozwoju są bezpośrednio powiązane z jakością gospodarowania przestrzenią. Z ich treści wynika potrzeba tworzenia wysokiej jakości przestrzeni do życia oraz inwestowania przy dużej dbałości o jakość środowiska przyrodniczego.

Celami operacyjnymi powiązаныmi ze studium są:

- budowa i modernizacja infrastruktury komunikacyjnej. W szczególności odnosi się to do budowy dróg, chodników i ścieżek rowerowych,
- tworzenie infrastruktury poprawiającej bezpieczeństwo komunikacyjne. Budowa parkingu P+R w Klembowie i Dobczynie oraz stojaków rowerowych przy stacjach,
- rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- modernizacja i budowa infrastruktury edukacyjnej i sportowej,
- efektywny system wsparcia rozwoju gospodarczego. W szczególności poprzez przygotowanie rezerwy terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą.

### **10.2 Analiza ekonomiczna - wnioski**

W związku z potrzebą szacowania skutków ekonomicznych rozwoju przestrzennego gminy uwzględniono następujące kluczowe założenia, które rzutują na końcowy wynik finansowy. Analiza ekonomiczna uwzględnia wyłącznie koszty, które gmina musi ponieść w związku z realizacją zamierzeń polityki przestrzennej. W analizie pominięto źródła finansowania tych inwestycji. Przyjęto, że docelowo wszystkie tereny osadnicze – tereny wskazane do zabudowy wyposażone będą w:

- sieć wodociągową (w 2015 r.: długość 89,2 km, obsługuje 60% ludności);

- infrastrukturę umożliwiającą oczyszczanie ścieków komunalnych i przemysłowych (lokalne oczyszczalnie ścieków lub sieć kanalizacyjna), w 2015 r.: długość sieci kanalizacyjnej wynosi 32,0 km i obsługuje 31,5% ludności,
- dostęp do dróg publicznych, klasy co najmniej dojazdowej, część terenów budowlanych będzie obsługiwana poprzez prywatne drogi wewnętrzne,
- priorytetem dla gminy jest zrealizowanie ww. inwestycji w obszarach, dla których opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w drugiej kolejności dla pozostałych terenów osadniczych,

W związku z realizacją ustaleń planów miejscowych, oszacowano potrzebę sfinansowania następujących inwestycji:

- 17,3 ha powierzchnia do wykupu pod tereny dróg i ich budowy,
- 72,7 km, sieci kanalizacyjnej,
- 107,4 km sieci wodociągowej.

Oszacowano, że w związku z realizacją ustaleń planów miejscowych niezbędne jest zarezerwowanie w budżecie gminy kwoty około 101 748 157,00 zł.

W związku z realizacją ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjętego w 2009 r., z wyłączeniem terenów objętych planami miejscowymi, oszacowano potrzebę sfinansowania następujących inwestycji:

- 10 ha powierzchnia do wykupu pod tereny dróg i ich budowy;
- 10 km potrzeba budowy sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

Oszacowano, że w związku z realizacją ustaleń studium, z pominięciem kosztów wynikających z realizacji planów miejscowych, niezbędne jest zarezerwowanie w budżecie gminy kwoty około 24 249 000,00 zł.

### 10.3 Analiza środowiskowa - wnioski

Gmina Klembów posiada bardzo ciekawe warunki środowiskowe, w szczególności związane z występowaniem stanowisk roślin i zwierząt rzadkich lub chronionych. Stało się to podstawą do wskazania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjętym w 2009 r., terenów do objęcia ochroną w postaci użytków ekologicznych oraz zespołu przyrodniczo krajobrazowego. Dotychczas prawną ochroną przyrody objęto rezerwat przyrody Dębina oraz 7 pomników przyrody.

Duże znaczenie dla rozwoju zabudowy na terenie gminy mają warunki hydrologiczne, które na większości terenu gminy ocenić należy jako przeciętne lub słabe. Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego rzek Rządzy i Cienkiej. Brak jest obszarów osuwiskowych.

Polityka przestrzenna gminy Klembów musi uwzględnić ograniczenia i wykluczenia z zabudowy terenów ze względu na uwarunkowania środowiskowe.

Zakaz zabudowy powinien dotyczyć:

- terenów lasów,
- złóż kruszyw,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią rzek Rządzy i Cienkiej.



Ograniczenia w zabudowie, na części terenu gminy, należy wprowadzić ze względu na:

- niekorzystne warunki hydrologiczne i hydrogeologiczne,
- przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu (linia kolejowa nr 6),
- przekroczenie dopuszczalnego poziomu promieniowania elektroenergetycznego (strefa techniczna linii 110 kV i 400 kV),
- strefy kontrolowane gazociągu i ropociągu,
- lokalizację Bazy Paliw nr 5 w Emilianowie, prowadzonej przez Operatora Logistycznego Paliw Płynnych Sp. z o.o.,
- sieć rowów melioracyjnych.

#### 10.4 Analiza społeczna - wnioski

Gmina Klembów systematycznie zwiększa liczbę swoich mieszkańców. Podąża za tym również poprawa jakości życia, rozumiana jako dostęp obywateli do podstawowych usług, w tym usług publicznych z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, kultury, administracji (Klembów), opieki społecznej, bezpieczeństwa.

Na terenie gminy funkcjonuje 6 szkół podstawowych (Klembów, Ostrówek, Dobczyn, Wola Rasztowska, Krusze i Stary Kraszew) oraz dwa gimnazja (Klembów i Ostrówek). W strategii rozwoju gminy Klembów przewiduje się budowę nowej szkoły w Woli Rasztowskiej oraz modernizację placówek oświatowych w Dobczynie, Klembowie i Starym Kraszewie.

W gminie nie ma posterunku policji, właściwy dla obsługi terenu Klembowa komisariat znajduje się w Tłuszczu. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe zapewniają 4 jednostki OSP (Klembów, Roszczep, Krusze, Dobczyn).

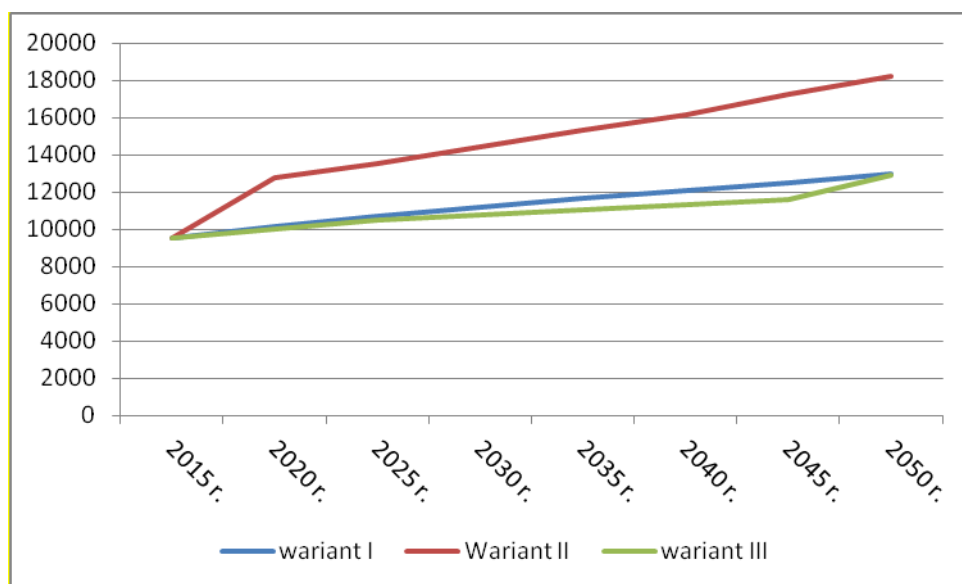
Podstawową opiekę medyczną uzyskać można w dwóch placówkach (Ostrówek, Wola Rasztowska).

W zakresie usług ponadlokalnych miastem właściwym dla ich zaspokojenia jest Wołomin oraz w mniejszym stopniu Radzymin i Tłuszcz.

#### 10.5 Prognoza demograficzna na lata 2015 – 2050.

W oparciu o założenia prognozy ludności Polski na lata 2013-2050 oraz tendencje związane z migracją ludności na tereny podmiejskie zakłada się stopniowy wzrost liczby mieszkańców gminy do roku 2050.

Prognozę wykonano dla trzech wariantów rozwoju gminy. Wariant I uwzględnia szerszy kontekst rozwoju demograficznego gminy, który bierze pod uwagę zmiany demograficzne w całym Warszawskim Obszarze Metropolitalnym. Wariant II – optymistyczny zakłada wzrost mobilności ludności i dostępności komunikacyjnej gminy oraz zrealizowanie celów założonych w Strategii rozwoju gminy Klembów na lata 2015-2020, co spowoduje większą migrację na teren gminy. Wariant III uwzględnia spadek popytu na nieruchomości budowlane w gminie, która przegrywać będzie konkurencję z innymi samorządami o nowych mieszkańców. Prognozę liczby ludności w gminie Klembów ilustruje poniższy wykres.



Ryc. 28 Prognoza ludności w gminie Klembów do roku 2050

#### 10.6 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja zadań wynikających ze strategii w latach 2016-2018 wyniesie 19 414 000 zł.

Gmina przyjmuje, że priorytetem działań na lata 2016-2018 będą inwestycje w sieć wodociągową i kanalizacyjną, na rozwój której przewidziano 7 600 000 zł.

Budowa i modernizacja dróg gminnych, w latach 2016-2018 ma kosztować 8 200 000 zł.

Wobec stosunkowo niskich dochodów do budżetu gminy (około 35 mln zł) oraz wysokiego zadłużenia, możliwości realizacji strategii w zakładanym wymiarze wydają się mało prawdopodobne.

#### 10.7 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Gmina Klembów, jak większość gmin w Obszarze Metropolitalnego Warszawy staje przed szansą stałego wzrostu liczby mieszkańców. Intensywność tego zjawiska jest niewiadomą, gdyż zależy ona od wielu zmiennych. Do najważniejszych należeć będzie umiejętność zarządzania rozwojem gminy, w sytuacji ostrej konkurencji pomiędzy samorządami o nowych mieszkańców migrujących na tereny podmiejskie. Polityka przestrzenna odgrywa w tym przypadku niebagatelną rolę, gdyż prowadzona nierozważnie może doprowadzić do bankructwa gminy lub zwiększyć emigrację ze względu na trudne warunki dla rozwoju gospodarczego i osadnictwa.

Analiza prowadzonej polityki przestrzennej od 2009 r. wykazała należytą dbałość o powiązanie zagadnień gospodarowania przestrzenią z problematyką ekonomiczną, środowiskową, społeczną.

Gmina kontynuuje realizację programu zwodociągowania wszystkich miejscowości, wprowadziła i realizuje program rozbudowy kanalizacji wsi oraz przebudowała sieć dróg gminnych, z których znaczna część posiada nawierzchnię bitumiczną. Realizacja tych zadań, w związku ze stosunkowo rozproszonym charakterem osadnictwa, pociąga za sobą zobowiązania finansowe, które

przekraczać mogą zdolności budżetowe gminy. Kolejnym zagadnieniem rzutującym na zobowiązania finansowe gminy, wynikające z art. 36 upzp, jest dość duże pokryciem obszaru gminy Klembów planami miejscowymi.

Przyjęty w strategii rozwoju gminy Klembów kierunek aktywizacji gospodarczej gminy wskazuje na potrzebę stwarzania warunków dla rozwoju nowych miejsc pracy dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Dotychczas funkcja ta realizowana była w niewystarczającym stopniu przez co większość mieszkańców szuka zatrudnienia poza gminą. Wskazuje się na potrzebę wyznaczenia terenów, które mogą stać się katalizatorem rozwoju produkcji i usług w gminie, w oparciu o złożone wnioski dotyczące rozwoju aktywności gospodarczej.

Nie ma potrzeby rozbudowy bazy oświatowej, w bliskiej perspektywie, choć teren wskazany na ten cel w Woli Rasztowskiej powinien zostać utrzymany. Wskazuje się na konieczność zabezpieczenia terenu na cele związane z urządzeniem nowych terenów sportowych i rekreacyjnych. Nie przewiduje się zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną oraz usług sakralnych

Zagadnieniem niekorzystnym z punktu widzenia gminy jest proces rozpraszania zabudowy. Zapoczątkowany w minionych latach, w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego trwa nadal, generując wysokie koszty obsługi infrastrukturą drogową i techniczną. Zaś napływ nowej ludności nie jest wystarczająco duży, by systematycznie wykorzystywać tereny wskazane do zabudowy.

Jednocześnie po analizie podziałów geodezyjnych dla istniejącej zabudowy przyjęto następujące uśrednione parametry działek dla zabudowy z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną:

- 1000 m<sup>2</sup> zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa
- 1000 m<sup>2</sup> zabudowa rekreacji indywidualnej

z czego:

- 40% powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej jest objętych zabudową
- 20% powierzchni działek w zabudowie rekreacji indywidualnej jest objętych zabudową

W oparciu o analizy ekonomiczne, społeczne, środowiskowe, prognozy demograficzne oraz sytuację budżetową gminy wskazano maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę.

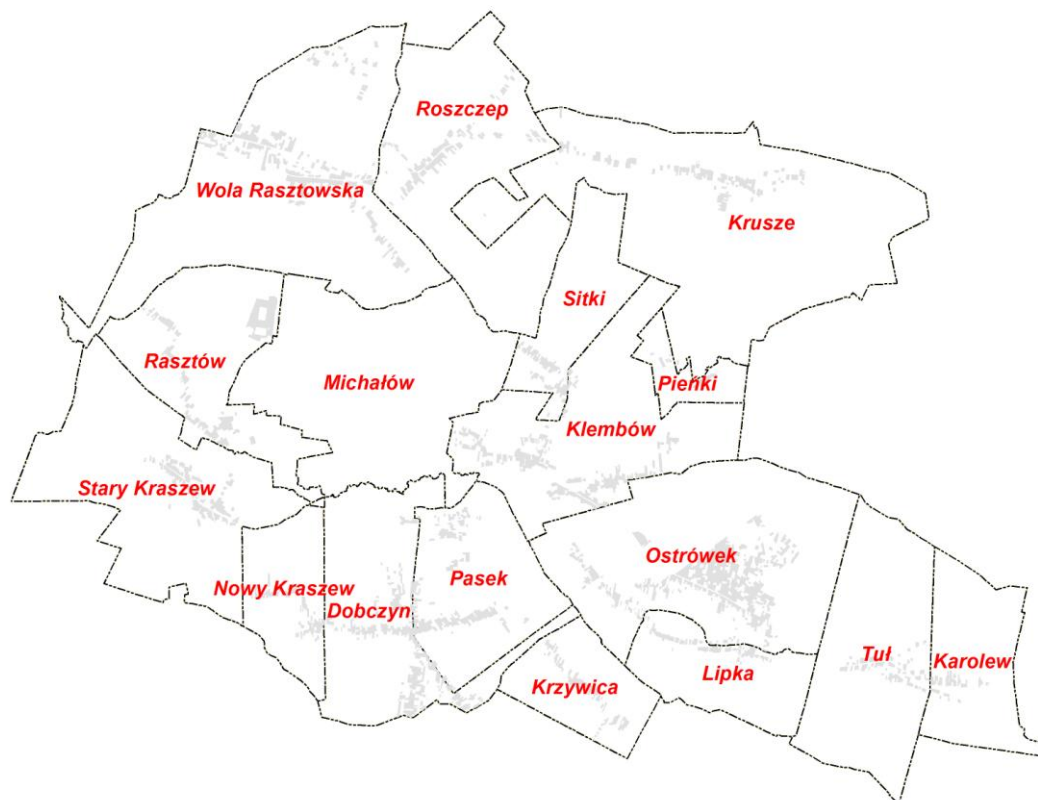
*Tabela 10. Zapotrzebowanie na nową zabudowę*

zabudowa	powierzchnia obszaru istniejącej zabudowy w ha	powierzchnia zabudowy w ha	powierzchnia użytkowa w ha	zapotrzebowanie pow. użytkowa ha	wnioski
mieszkaniowo-usługowa (2,2)	366,2	146,48	322,26	210 (70 budynków x 30 lat)	postuluje się utrzymanie ilości terenów wskazanych w studium z 2009 r. do zabudowy,
rekreacji indywidualnej (1,2)	26,1	5,22	6,26	27	postuluje się utrzymanie ilości terenów wskazanych w studium z 2009 r. do zabudowy.

usługi oświaty (2)	9,2	3,68	7,36	0	aktualnie brak potrzeb na nowe inwestycje, zarezerwowano teren w tym zakresie
produkcyjna i usługowa (1,2)	21,1	12,44	14,928	121	rozwój funkcji na terenie całej gminy
sportowa i rekreacyjna (1)	-	-		1	

Źródło: Opracowanie własne

### 10.8 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w gminie Klembów



Ryc. 29. Obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Źródło: Opracowanie własne

Analiza przestrzenna miejscowości w gminie Klembów wskazuje, że osadnictwo w następujących wsiach: Ostrówek, Klembów, Wola Rasztowska, Dobczyn, Stary Kraszew, Pasek, Lipka, Karolew, Krusze, Roszczep skupione jest w zdecydowanej większości w obrębie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Ryc. 29).

Przy wyznaczaniu tych obszarów wzięto pod uwagę następujące cechy: odległości pomiędzy zabudową, dostęp do sieci wodociągowej, dostęp do sieci kanalizacyjnej, dostęp do utwardzonych dróg publicznych.

Analiza stopnia zwartości zabudowy wskazuje na dość zwarty charakter większości z ww. miejscowości. Niemniej występują duże rezerwy terenów, pomiędzy istniejącą zabudową, na których może być ona lokalizowana. Przyjmując, że średnia wielkość działki budowlanej (głównie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) wynosi 1000 m<sup>2</sup> to rezerwa terenu dla nowej zabudowy (77 ha) wystarczyłaby na zlokalizowanie blisko 700 nowych domów.

*Tabela 11. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej*

zabudowa	powierzchnia obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w ha	powierzchnia zabudowy obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w ha	chłonność obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w ha (luki w zabudowie)	wnioski
mieszkaniowo-usługowa	401	100	77	
usługi oświaty	9,2	3,68	1 (dogęszczenie do 50% obszaru)	
produkcyjna i usługowa	18,6	9,3	1	
sportowa i rekreacyjna	-	-	0	

Źródło: Opracowanie własne

### 10.9 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

32% obszaru gminy Klembów pokrywają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Większość z nich przeznaczają obszary rolnicze i leśne na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tabela 12. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

zabudowa	powierzchnia obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w ha	powierzchnia zabudowy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w ha	chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w ha
mieszkaniowo-usługowa	834	333	734
rekreacji indywidualnej	106	21	25
produkcyjna i usługowa	123	0	74
sportowa i rekreacyjna	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne

### 10.10 Wnioski

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, z rezerwami terenu wynikającymi z obowiązujących planów miejscowych oraz lukami w zabudowie w ramach obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zawiera Tabela 13.

Tabela 13. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

zabudowa	chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w ha	chłonność obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w ha (luki w zabudowie)	suma terenów z kolumny 2 i 3	zapotrzebowanie na nową zabudowę	wynik
1	2	3	4	5	

mieszkaniowo- usługowa	834	100	934	210	istnieje potrzeba
rekreacji indywidualnej	106	0	106	27	istnieje potrzeba
produkcyjna i usługowa	123	9,3	132	121	istnieje potrzeba, w tym dokonania korekty terenów
sportowa i rekreacyjna	0	0	0	1	istnieje potrzeba

Źródło: Opracowanie własne

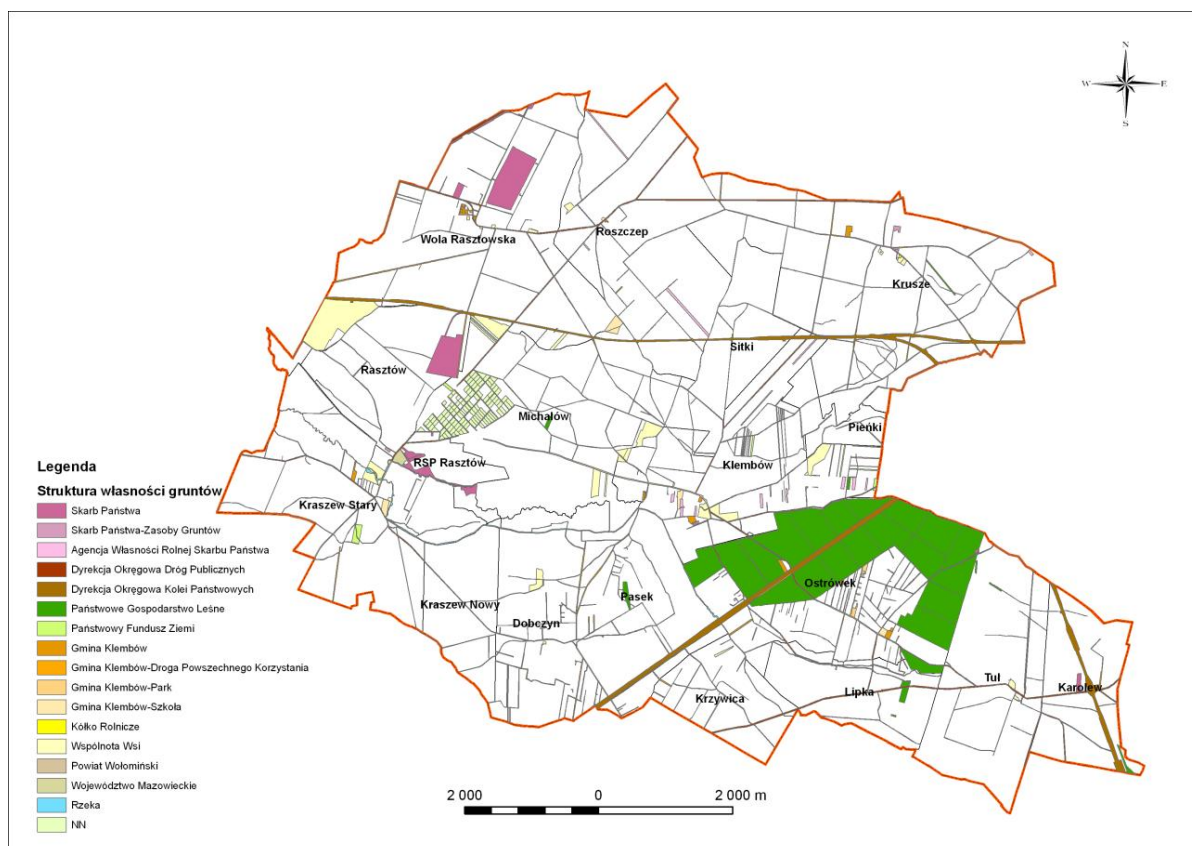
Pomimo mało dynamicznych prognoz demograficznych, jak na ilość terenów wskazanych do zabudowy w gminie Klembów wskazuje się konieczność utrzymania ilości terenów wskazanych do zabudowy w obowiązującym od 2009 r. studium

Wskazuje się na potrzebę wyznaczenia nowych terenów z przeznaczeniem na cele zabudowy produkcyjnej i usługowej. Tereny te wzmocnią mają wielofunkcyjny rozwój gminy Klembów.



## **11 Stan prawny gruntów.**

Powierzchnia gminy Klembów wynosi 8570 ha. Zdecydowana większość gruntów (ponad 86% tj. 7384,09 ha) znajduje się we władaniu prywatnych właścicieli, w formie własności bądź użytkowania wieczystego. 7,2% wynosi udział w strukturze własności gruntów Lasów Państwowych (lasy w okolicy wsi Lipka i Ostrówek). Gmina jest właścicielem zaledwie 170 ha tj. 1,98% wszystkich gruntów. Są to grunty znajdujące się m.in. pod Urzędem Gminy, szkołami, drogami, zielenią publiczną. Gmina nie posiada odpowiedniej rezerwy terenów, która mogłaby stanowić zasób komunalny, przeznaczony do sprzedaży. Strukturę własności gruntów w gminie przedstawia Ryc. 30.



*Ryc. 30 Struktura własności gruntów w gminie Klembów.*

## **12 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

### **12.1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków.**

Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (Tabela 18), w tym wykaz stanowisk archeologicznych (Tabela 19) zawarty jest w wykazach tabelarycznych w II części tego opracowania.

Sposób postępowania wobec obszarów i obiektów zabytkowych regulują przepisy odrębne.

### **12.2 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.**

Prawnie ustanowione formy ochrony przyrody na terenie gminy obejmują rezerwat leśny oraz pomniki przyrody.

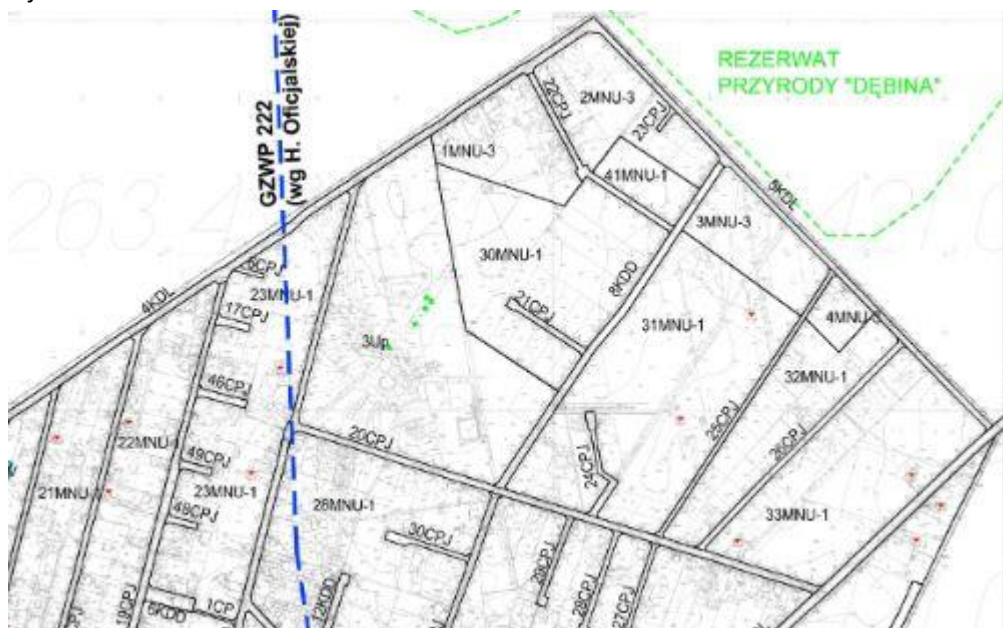
## Rezerwat

Na terenie gminy Klembów znajduje się rezerwat przyrody „Dębina”, utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa z dnia 12 sierpnia 1952 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. 1952 nr 74 poz. 1189). Rezerwat położony jest w południowo - wschodniej części gminy, na terenie dużego kompleksu leśnego, w sąsiedztwie wsi Ostrówek. Rezerwat utworzony został w celu zachowania ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu liściastego lasu mieszanego o charakterze zespołu naturalnego dębowo-grabowego z udziałem jesionu, wiązu i lipy. Teren rezerwatu posiada ponadto wartości geologiczne dzięki licznie występującym głazom narzutowym. Rezerwat otwarty jest dla ruchu turystycznego. Ponadto jest najstarszym rezerwatem na terenie powiatu wołomińskiego.

Dla rezerwatu przyrody ustanowiono na mocy rozporządzenia nr 55 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 października 2008 r. plan ochrony. W celu dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych ustala się:

- utrzymanie dotychczasowych form użytkowania sąsiadujących z rezerwatem wydziałów drzewostanowych; dopuszcza się prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
- na terenach przyległych do rezerwatu nie dopuszcza się prowadzenia działań mogących przyczynić się do znaczących zmian stosunków wodnych w rezerwacie;
- należy dokonać regulacji gospodarki wodno-ściekowej w okolicznych miejscowościach.

Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z obowiązującym planem miejscowym w sąsiedztwie rezerwatu w miejscowości Ostrówek wskazane są tereny do zabudowy mieszkaniowo – usługowej.



Ryc. 31 Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka

Źródło: Uchwała nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.

## Pomniki przyrody

Na terenie gminy Klembów znajduje się 7 obiektów objętych ochroną w formie pomników przyrody. Wszystkie są pomnikami przyrody żywej, są to pojedyncze drzewa (dąb szypułkowy i świerk pospolity).

Tabela 14 Wyraz pomników przyrody

L.p.	Nr rej.	Gatunek	Lokalizacja
1	Nr rej. 55/80 z 1980-08-15	Świerk pospolity obw. 287 cm	park leśny Ostrówek;
2	Nr rej. 56/80 z 1980-08-15	Świerk pospolity obw. 243 cm	park leśny Ostrówek;
3	Nr rej. 57/80 z 1980-08-15	Świerk pospolity obw. 268 cm	park leśny Ostrówek;
4	Nr rej. 58/80 z 1980-08-15	Świerk pospolity obw. 258 cm	park leśny Ostrówek;
5	Nr rej. 59/80 z 1980-08-15	Świerk pospolity obw. 214 cm	park leśny Ostrówek;
6	Nr rej. 60/80 z 1980-08-15	Dąb szypułkowy obw. 260 cm	park leśny Ostrówek;
7	Nr rej. 61/80 z 1980-08-15	Dąb szypułkowy obw. 240 cm	park leśny Ostrówek;

Źródło: Załącznik do Rozporządzenia nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrona drzew pomnikowych dotyczy korony i systemu korzeniowego w promieniu 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. Sposób ochrony pomników przyrody regulują przepisy odrębne. Pomniki przyrody podlegają konserwacji.

Z rejestru pomników przyrody wykreślono Dąb szypułkowy o obwodzie 354 cm, zlokalizowany w Ostrówku przy ul. Leśnej (Nr rej. Nr rej. 474 z 1974-07-24).

Na terenie gminy Klembów brak jest innych form ochrony przyrody tj. parków narodowych, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natury 2000, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych oraz zespołów przyrodniczo - krajobrazowych.

### 12.3 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

#### 12.3.1 Lasy ochronne

Część lasów na terenie gminy Klembów, decyzją Ministra Środowiska, pełni funkcje lasów ochronnych. Warunki jakie muszą spełniać lasy by uzyskać charakter lasów ochronnych określają przepisy odrębne.

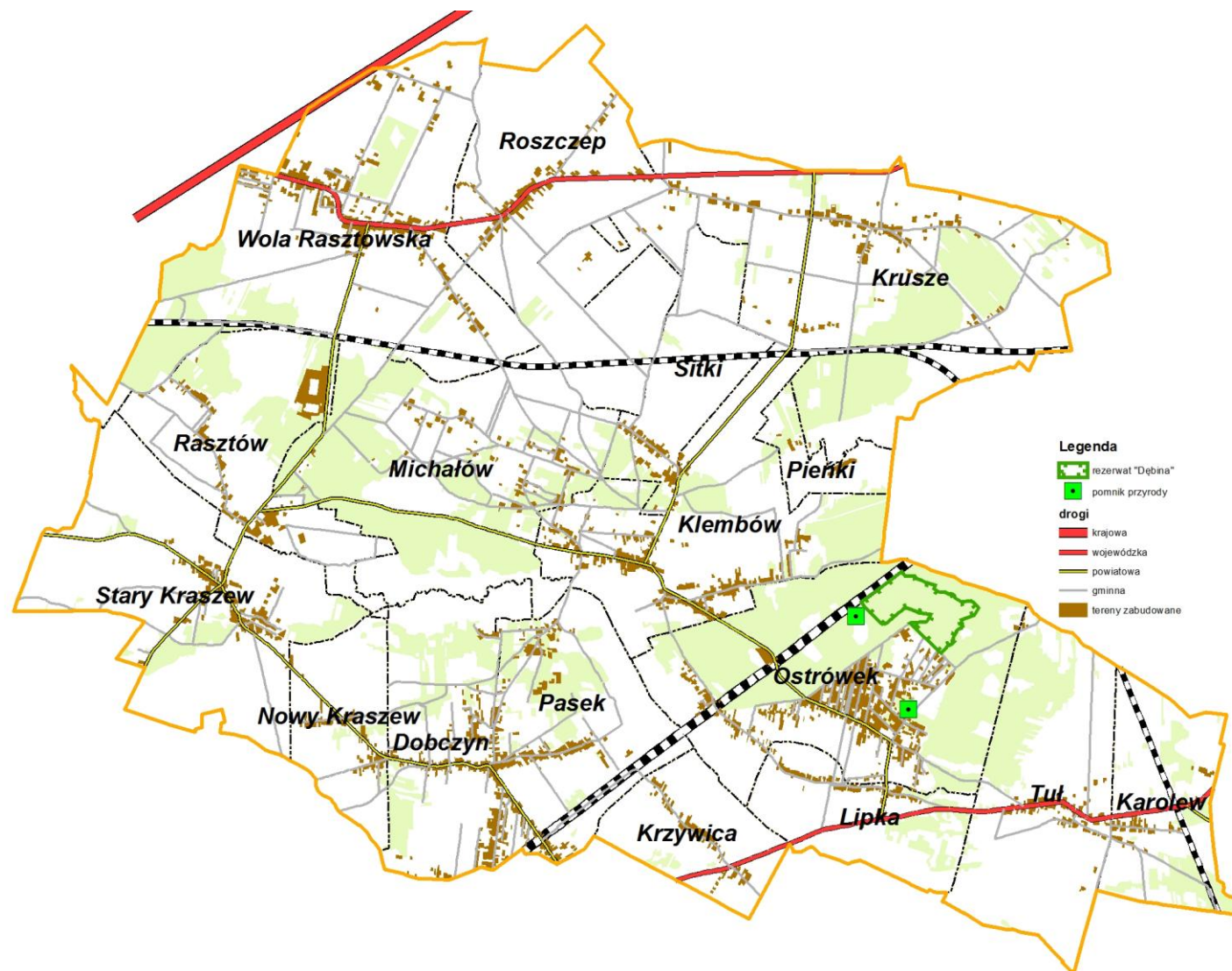
Zgodnie z nimi na terenie gminy Klembów występują:

- lasy ochronne będące ostoją zwierząt i roślin chronionych. Pełnią one również funkcje ochronne przed szkodliwym wpływem zanieczyszczeń przemysłowych oraz stanowią tereny atrakcyjne pod względem turystyczno - wypoczynkowym.
- lasy wodochronne obejmujące obszary przy ciekach wodnych, tereny okresowo zalewane i o wysokim poziomie wód gruntowych. Ich zadaniem jest utrzymanie zdolności retencyjnych gleb leśnych. Do wodochronnych należą lasy w uroczysku Lipka.
- lasy glebochronne umacniające głównie wydmy paraboliczne w rejonie Lasów Rasztowskich. Występują głównie na glebach eolicznych (piaskach).

Warunki i tryb przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne określają przepisy odrębne.

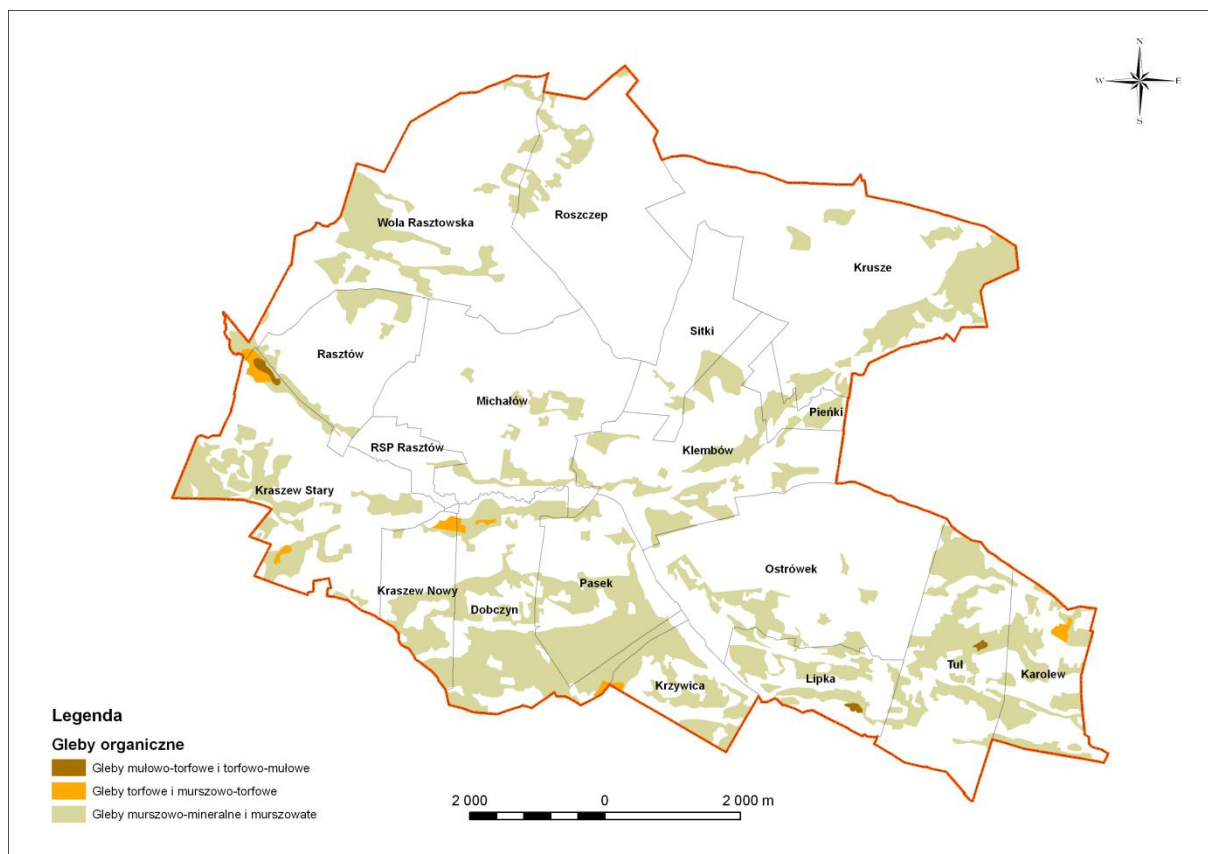
#### 12.3.2 Gleby pochodzenia organicznego

Gleby pochodzenia organicznego podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. W gminie Klembów stanowią ok. 0,47% ogólnej powierzchni gminy. Są to gleby mułowo – torfowe i torfowo – mułowe, gleby torfowe i murszowo – torfowe oraz gleby murszowo – mineralne i murszowate. Warunki i tryb przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk regulują przepisy odrębne.



Ryc. 32 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.





Ryc. 33 Rozmieszczenie gleb organicznych w gminie.

### 12.3.3 Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych

Grunty rolne I, II, III klasy bonitacyjnej podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Na terenie gminy Klembów występują gleby klasy III (stanowiące około 0,1%).

Najlepsze jakościowo gleby, klasy IIIb, występują w rejonie wsi Wola Raszowska, Raszów, Lipka i Klembów.

## 12.4 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie wód.

### 12.4.1 Obszary ochrony wód podziemnych

Obszar gminy (oprócz części wschodniej) położony jest w zasięgu Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO) ustalonej dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Ustalenia odrębne określają zasady, których należy przestrzegać w celu niedopuszczenia do degradacji ilościowej i jakościowej zasobów tych wód.

Przepisy odrębne przewidują możliwość ustanowienia terenów ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych. Określają one również zakazy, nakazy oraz ograniczenia w sposobie gospodarowania na takich obszarach. Istniejące ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Klembów nie mają wyznaczonych stref ochrony pośredniej. Dla ujęć wodnych ochroną bezpośrednią ujęcia wody przeważnie objęty jest teren wokół studni.

#### 12.4.2 Tereny zagrożone powodzią

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w 2014 r. dla rzek Rządzy i Cienkiej sporządził mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego.

Na mapach zagrożenia powodziowego wskazano obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- niskie i wynosi raz na 500 lat,
- wysokie i wynosi raz na 100 lat,
- wysokie i wynosi raz na 10 lat,

W gminie Klembów, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się pojedyncze gospodarstwa we wsiach Pasek i Stary Kraszew.

Na rysunku „Uwarunkowania” przedstawiono zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat. Pokrywa się on z zasięgiem powodzi 500 letniej. Zasięg przestrzenny zalewu o prawdopodobieństwach 1% i 5% został przedstawiony na mapie (Ryc. 32).

#### 12.5 Strefy ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych

Na terenie gminy Klembów funkcjonują trzy cmentarze, zlokalizowane w Klembowie, Lipce i Woli Rasztowskiej. Ustalenia dotyczące stref sanitarnych regulują przepisy odrębne.

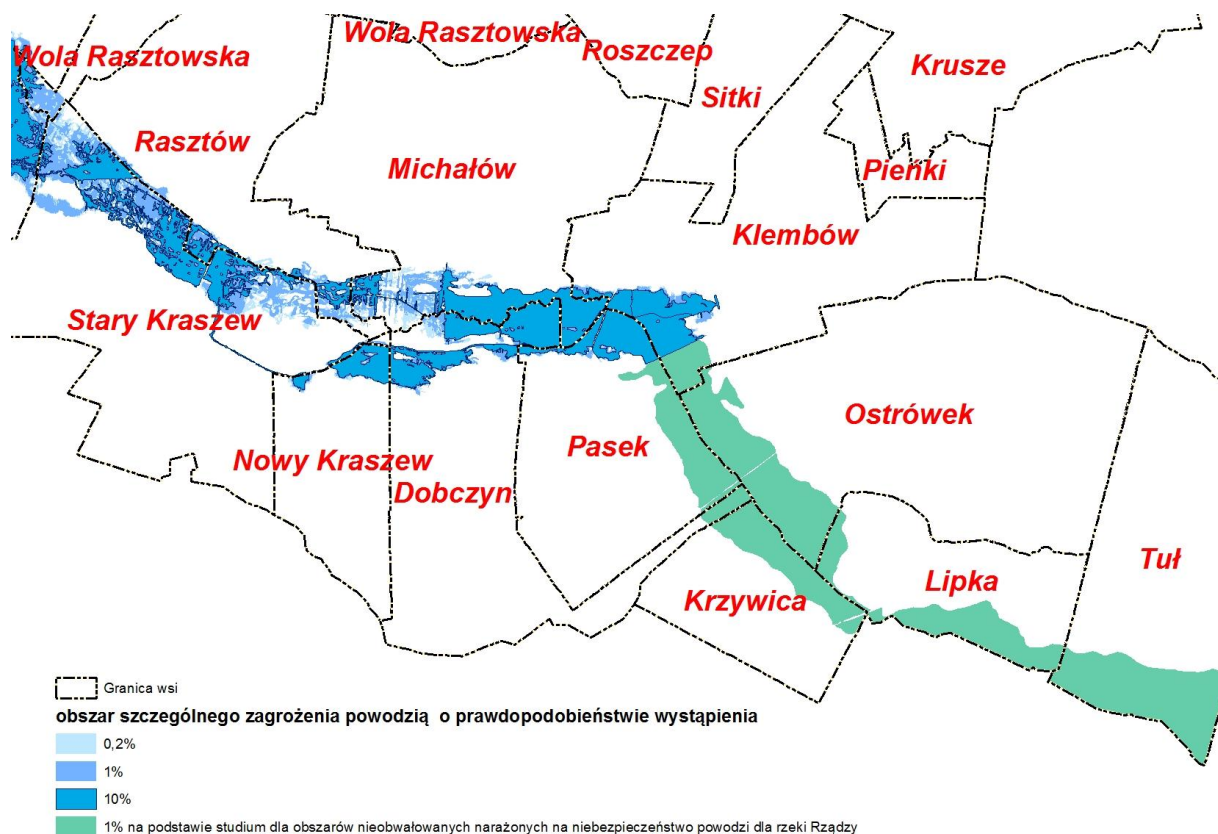
#### 12.6 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Klembów znajdują się urządzenia ponadlokalnej infrastruktury technicznej, dla której istnieje potrzeba wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu. Obszary te wnoszone są do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należą do nich strefy wzdłuż:

- linii najwyższych napięć 400 kV – pas technologiczny;
- linii wysokiego napięcia 110 kV – pas technologiczny;
- rurociągu/ropociągu produktów ropopochodnych PERN „Przyjaźń” – strefa bezpieczeństwa;
- gazociągu wysokiego ciśnienia krajowego układu przesyłowego DN 700 – strefa kontrolowana.

### 13 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.



Ryc. 34 Tereny szczególnego zagrożone powodzią.

#### **14 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.**

W gminie Klembów występują udokumentowane złoża we wsi Krusze oraz Sitki. Złoża te stanowią piaski drobnoziarniste. Z przeprowadzonych badań w rejonach sąsiednich wynika, że piaski te nadają się do produkcji cegły wapienno – piaskowej, szkła piankowego, betonów komórkowych i jako piaski szklarskie.

Tabela 15 Zestawienie złóż kopalin na terenie gminy Klembów

L.p.	Nazwa złoża	Kopalina	Stan zagospodarowania	Zasoby geologiczne bilansowe (tys. ton)	Wydobycie (tys. ton)
1	Krusze	kruszywo naturalne	Złoże o zasobach rozpoznanych wstępnie (w kat. C <sub>2</sub> )	1893	-
2	Krusze I	kruszywo naturalne	Złoże eksploatowane do 2003 r.	1384	9
3	Sitki I	kruszywo naturalne	Złoże eksploatowane od 2010 r.	762	-

Źródło: [www.geoportal.pgi.gov.pl](http://www.geoportal.pgi.gov.pl)



Teren gminy Klembów położony jest w obrębie głównych zbiorników wód podziemnych: zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych - Dolina rzeki środkowej Wisły - GZWP 222 oraz zbiornika wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych – subniecka warszawska (część centralna) - GZWP 215 A.

Średnia głębokość ujęć czwartorzędowych na terenie zbiornika GZWP 222 wynosi 60 m a wydajność od kilku do 83 m<sup>3</sup>/h (Tab. 8)

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

#### **15 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

Na terenie gminy występuje jeden teren górniczy i jeden obszar górniczy - Sitki Ib. Położony jest w miejscowości Sitki na dz. ew. nr 23, 24, 25, 26, 27/1, 27/2, 28, 29, 30/1, 30/2, 31, 32. Eksploatacji podlegają kruszywa naturalne.

## **16 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

### **16.1 Komunikacja**

System transportowy ma znaczący wpływ na możliwości rozwoju gminy. Analiza i ocena stanu istniejącego pozwalają na określenie uwarunkowań wynikających z obecnego stanu rozwoju tego systemu i warunków jego funkcjonowania. Szczególnie istotne są stan i warunki funkcjonowania systemu, w tym wyposażenie techniczne układu drogowego oraz stopień spełnienia wymagań wynikających z funkcji pełnionych w obsłudze ruchu oraz zagospodarowania.

#### **Układ drogowy**

Układ drogowy gminy Klembów składa się z 229,9 km dróg publicznych, w tym:

- 0,9 km dróg krajowych,
- 14,2 km dróg wojewódzkich,
- 27,7 km dróg powiatowych,
- 146,0 km dróg gminnych.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym można wydzielić drogi zapewniające połączenia ponadlokalne, które zapewniają droga krajowa, wojewódzkie, część powiatowych oraz drogi o znaczeniu lokalnym, służące miejscowym potrzebom komunikacyjnym, do których zaliczają się pozostałe drogi powiatowe, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Z uwagi na położenie gminy względem głównych ośrodków administracyjnych, handlowo-usługowych oraz koncentracji miejsc pracy i nauki, najistotniejsze dla powiązań zewnętrznych są połączenia z Warszawą i Wołominem, w dalszej kolejności z Tłuszczem i Radzyminem.

Najważniejsze dla zewnętrznych powiązań gminy są drogi krajowa i wojewódzkie:

- **droga krajowa S8**, oznaczona numerem międzynarodowym E 67, o przebiegu granica państwa – Kudowa Zdrój – Kłodzko – Wrocław – Warszawa – Radzymin – Białystok – Suwałki – granica państwa, jedna z najważniejszych dróg w kraju i w układzie dróg międzynarodowych na kierunku północ – południe, zapewniająca powiązania pomiędzy krajami bałtyckim, Polską i Czechami. Dla gminy Klembów jej rola jest najważniejsza dla powiązań z Warszawą,
- **droga wojewódzka nr 634**, o przebiegu Warszawa – Zielonka – Wołomin – Miąse – Tłuszcz – Wólka Kozłowska, zapewniająca powiązania z Warszawą obszarów położonych na wschód od niej i łącząca ze sobą gminy powiatu wołomińskiego, położone wzdłuż linii kolejowej Warszawa – Tłuszcz,
- **droga wojewódzka nr 636**, o przebiegu Wola Rasztowska – Wólka Kozłowska – Jadów – Zawiszyn, wyprowadzająca ruch ze wschodniej części powiatu wołomińskiego na drogi krajowe nr 8 i 50.

W dalszej kolejności ważnymi drogami dla powiązań zewnętrznych gminy są drogi powiatowe:

- **nr 4311W** (dawny numer 28573) o przebiegu Wola Rasztowska – Kraszew – Rżyska, łącząca centralną i północną część gminy oraz drogę nr 636 z Wołominem, ponadto obsługującą bazę paliw w Rasztowie (Emilianowie),

- **nr 4333W** (d. 28570) o przebiegu Szczepanek – Międzyłęś, łącząca gminę Klembów z południową częścią gminy Tłuszcz oraz gminą Poświętne,
- **nr 4337W** (d. 28574) o przebiegu Dobczyn – Kraszew Stary – Wiktorów, wyprowadzająca ruch z gminy na drogę nr 634 oraz łącząca gminę z Radzyminem.

Wyżej wymienione drogi wojewódzkie i powiatowe zapewniają również ważne połączenia wewnętrzne gminy, służąc dojazdowi do poszczególnych wsi oraz łącząc je między sobą.

Pozostałe drogi powiatowe zapewniają przede wszystkim powiązania wewnętrzne w gminie oraz zapewniają spójność ponadlokalnej sieci drogowej, łącząc drogi wojewódzkie i powiatowe, są to następujące drogi:

- **nr 4334W** (d. 28571) o przebiegu Ostrówek – Klembów – Rasztów, łącząca obszary gminy, położone po obydwu stronach linii kolejowej Warszawa – Białystok, wyprowadzająca ruch na drogę wojewódzką nr 634 w kierunku Warszawy,
- **nr 4335W** (d. 28572) o przebiegu Klembów – Krusze, łącząca wieś gminną i centralną część gminy z drogą wojewódzką nr 636.

Drogi wojewódzkie i powiatowe łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy drodze. W ramach rozbudowy drogi nr 8 do parametrów drogi ekspresowej realizowane są jezdnie serwisowe, które przejmą obsługę przyległych terenów.

Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Część zagospodarowania gminy obsługiwana jest przez drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne na terenach osiedli mieszkaniowych, rolnych oraz zakładowe na terenach Lasów Państwowych.

Przebiegi istniejących dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i ważniejszych gminnych przedstawiono na Ryc. 35.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych dobrze udostępnia zagospodarowanie gminy, przy czym część zabudowy, dostępna jest jedynie przy pomocy dróg utwardzonych nieulepszonych (głównie leśnych) i nieutwardzonych (gruntowych).

Drogi twarde o nawierzchni twardej stanowią 49 % długości dróg publicznych.

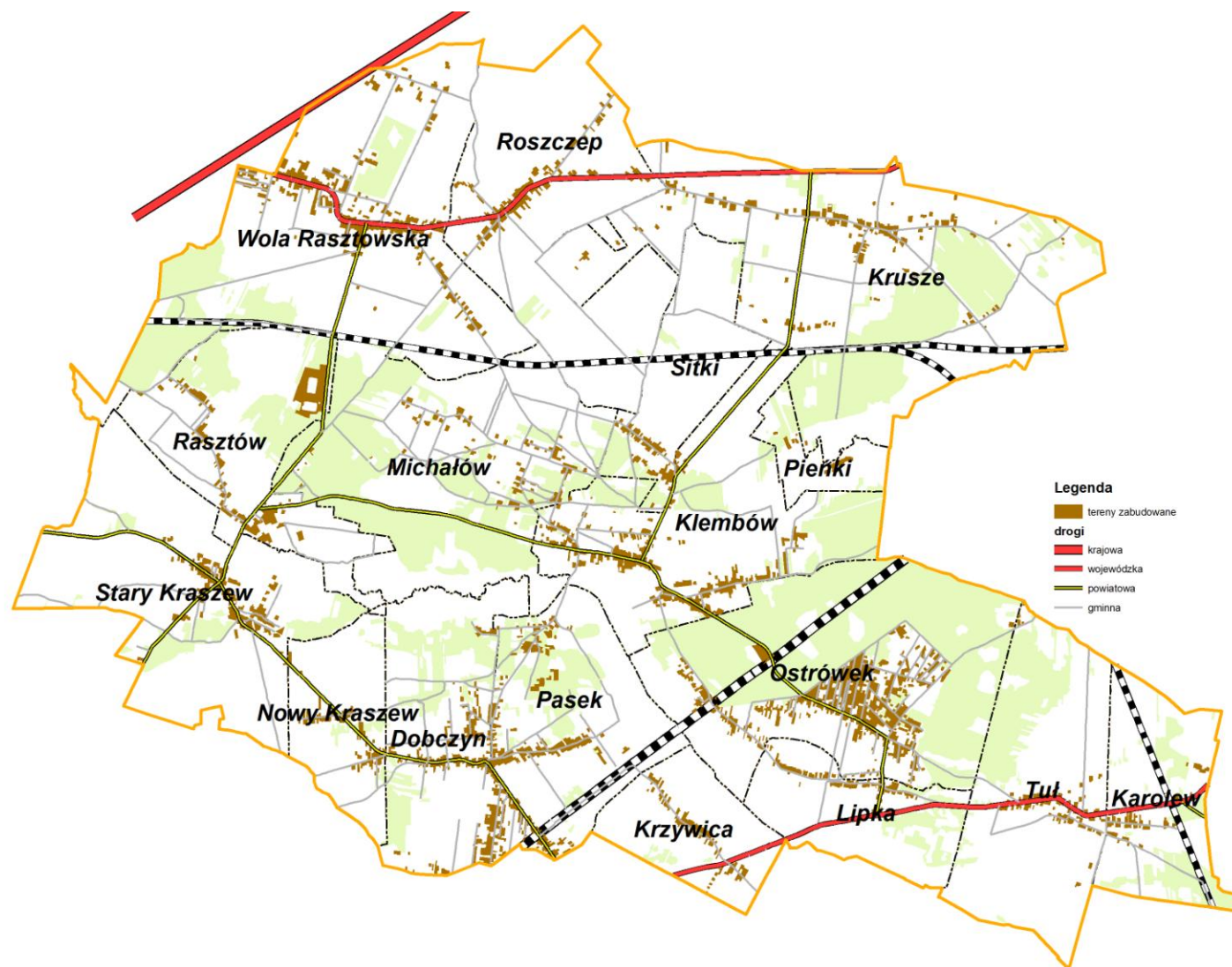
Droga krajowa, drogi wojewódzkie i powiatowe posiadają nawierzchnie bitumiczne. Nawierzchnie twarde posiada 22,4% dróg gminnych. W powiecie wołomińskim drogi powiatowe są utwardzone w 46%, natomiast drogi gminne w 27%<sup>4</sup>.

Drogi o nawierzchni twardej zapewniają najważniejsze połączenia zewnętrzne i wewnętrzne gminy oraz obsługują rejony o największej koncentracji zabudowy. Drogi nieutwardzone znajdują się głównie na terenach zabudowy jednorodzinnej i ekstensywnie zagospodarowanych o rozproszonej zabudowie oraz obszary rolne i leśne.

Droga krajowa S8 posiada dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, jezdnie serwisowe oraz bezkolizyjne węzły i skrzyżowania (przejazdy drogowe) z drogami poprzecznymi. Pozostałe drogi posiadają jezdnie jednoprzestrzenne. Szerokość nawierzchni drogi wojewódzkiej wynosi 6,0 – 7,0 m., dróg powiatowych 6,0m, dróg gminnych 4,0-6,0m.

---

<sup>4</sup> BDL GUS 2014



Ryc. 35 Drogi publiczne w gminie Klembów

Charakterystykę wyposażenia układu drogowego w nawierzchnie przedstawiono w tabeli 19.

Tabela 16 Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych

L.p.	Drogi	Długość	Nawierzchnie	
			Twarde	Gruntowe
1	Krajowe	0,9	0,9	-
2	Wojewódzkie	14,2	14,2	-
3	Powiatowe	27,2	27,2	-
4	Gminne	146,0	32,7	113,3
5	Ogółem	188,3	75,0	113,3

Największe natężenie ruchu występuje na drodze krajowej S8. Informacje dotyczące obecnego poziomu ruchu oraz ruchu prognozowanego przedstawiono w tabeli 20 „Pomiary i prognozy ruchu”. Informacje te pochodzą z Generalnego Pomiaru Ruchu przeprowadzonego w latach 2005 i 2010 na sieci dróg krajowych i wojewódzkich

Tabela 17 Pomiary i prognozy ruchu

L.p.	Droga	Odcinek	SDR 2005	SDR 2010	Udział pojazdów ciężarowych
1	S8	Radzymin – Wola Rasztowska	21928	22876	22,02%
2	8	Wola Rasztowska - Lucynów	19775	23207	20,55%
3	634	Wołomin – Miąse – Tłuszcz – Wólka Kozłowska	4376	5861	9,2%
4	636	Wola Rasztowska – Wólka Kozłowska	3676	4852	8,54%

Analiza powyższych danych ruchowych prowadzi do następujących wniosków:

- wielkości prognozowanego ruchu na drogach wojewódzkich nie wskazują na konieczność rozbudowy tych dróg do szerokości większej niż po jednym pasie ruchu w każdym kierunku,
- uzasadnionym jest podjęcie działań w celu zwiększenia przepustowości dróg wojewódzkich by zapewnić właściwe warunki ruchu, tj. ich przebudowy i modernizacji do parametrów właściwych dla dróg klasy głównej, w tym ograniczenia zakresu obsługi zagospodarowania i budowy obwodnic na odcinkach zabudowy.

Kategorie dróg w stanie istniejącym przedstawiono na Ryc. 35. Przy klasyfikacji wykorzystano ustalenia *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* oraz informacje uzyskane w Powiatowym Zarządzie Dróg.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.99.43.430), przez klasę drogi rozumie się przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych. Zasadniczym problemem przy określaniu klas dróg istniejących jest niepełne dostosowanie parametrów technicznych dróg do funkcji przez nie pełnionych. Większy ruch i większy zakres obsługi ruchu ponadlokalnego,

szczególnie międzyregionalnego, wymagają lepszych parametrów i wyposażenia technicznego oraz ograniczenia obsługi zagospodarowania – dostępności do drogi.

W stanie istniejącym droga krajowa S-8 zaliczona jest do klasy drogi ekspresowej. Droga obsługuje ruch międzynarodowy, międzyregionalny, regionalny.

Droga wojewódzka nr 634 jest drogą główną. Droga obsługuje ruch regionalny i lokalny. Podstawowe problemy to rosnące natężenie ruchu, bezpośrednia obsługa zagospodarowania oraz brak chodników i ścieżek rowerowych. Szczególnie konfliktowym odcinkiem jest przejście drogi przez wsie Tuł i Karolew. Ponadto droga krzyżuje się w jednym poziomie z linią kolejową Tłuszcz – Pilawa.

Droga wojewódzka nr 636 jest drogą główną. Droga obsługuje ruch regionalny i lokalny. Podstawowe problemy to rosnące natężenie ruchu, w związku z połączeniem z drogą S-8, z węzłem w Woli Rasztowskiej oraz bezpośrednia obsługa zagospodarowania, a także brak chodników i ścieżek rowerowych. Krytycznymi odcinkami drogi są fragmenty w Woli Rasztowskiej i Roszczepie przebiegające przez tereny obustronnej zwartej zabudowy.

Drogi powiatowe są drogami klasy zbiorczej. Drogi te łączą funkcję obsługi ruchu z obsługą zagospodarowania. Nawet na odcinkach zabudowy, drogi te nie zawsze są wyposażone w chodniki, brak jest również ścieżek rowerowych. Szerokości istniejących pasów drogowych (12 - 20 m) nie odpowiadają w pełni wymaganiom, określonym dla dróg zbiorczych.

Drogi gminne są drogami klasy lokalnej i dojazdowej. Podstawowym problemem jest niedostateczne wyposażenie tych dróg w nawierzchnie twarde oraz zbyt małe szerokości jezdni i pasów drogowych, które utrudnia ich wyposażenie jednocześnie w jezdnie i chodniki.

### **Komunikacja kolejowa**

Przez gminę Klembów przebiegają następujące linie kolejowe:

- magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana, linia nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka,
- pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, linia nr 10 Legionowo – Tłuszcz,
- pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, linia kolejowa nr 13 Krusze – Pilawa.

Wszystkie linie kolejowe w gminie są liniami o znaczeniu państwowym, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz.U.2013.569).

Ponadto linia nr 6 jest objęta umową europejską o głównych międzynarodowych liniach kolejowych AGC, jako część linii E-75. Linia E-75 stanowi kolejowe wypełnienie korytarza I, wchodzącego w skład transeuropejskiej sieci transportowej, zwanego także *Rail Baltica*, łączącego Polskę z państwami bałtyckimi. Linia prowadzi wszystkie rodzaje ruchu osobowego i towarowego. Linia jest obecnie modernizowana.

W gminie Klembów na linii nr 6, znajdują się przystanki osobowe Klembów i Dobczyn. Aktualna oferta przewozowa to 23 pary pociągów w ciągu doby w kierunku Warszawy Wileńskiej oraz Tłuszcza, Małkini i Łochowa, 15 do Małkini, 9 do Tłuszcza i 2 do Łochowa. Oferta przewozowa zmieni się po zakończeniu remontu linii kolejowej nr 6.

Linia nr 10 prowadzi ruch towarowy i ograniczony ruch osobowy – 2-3 pary pociągów w ciągu doby w relacji Tłuszcz – Legionowo - Warszawa Gdańska. Na terenie gminy znajduje się stacja Krusze, obsługująca ruch osobowy oraz stacja towarowa Emilianów w Rasztowie, do której włączona jest bocznicza do bazy paliw w Rasztowie (Emilianowie).

Linia nr 13 prowadzi wyłącznie ruch pociągów towarowych.

Wszystkie skrzyżowania linii kolejowych z drogami w gminie są jednopoziomowe, większość o poziomie bezpieczeństwa „B” (strzeżone rogatkami).

### **Komunikacja autobusowa**

Komunikacja autobusowa pełni rolę uzupełniającą w stosunku do kolei.

Obsługę autobusową zapewniają linie autobusowe przewoźników prywatnych. Linie autobusowe zapewniają powiązania z Warszawą, Radzyminem, Tłuszczem i Wołominem oraz wewnętrzne w gminie. Linie przebiegają drogą krajową nr 8, drogami wojewódzkimi nr 634 i 636, fragmentami dróg powiatowych nr 4311W, 4334W i 4337W oraz drogami gminnymi Tuł – Ostrówek i Klembów – Dobczyn. Najwięcej autobusów kursuje wzdłuż drogi krajowej nr 8. Na pozostałych trasach liczba kursów jest niewielka, obejmuje pojedyncze kursy w dniach roboczych w porach dojazdów do pracy i nauki.

Większość terenów zabudowanych gminy znajduje się w odległości 1-2 km od przystanków komunikacji autobusowej. Mankamentem komunikacji autobusowej jest niewielka oferta przewozowa – mała liczba kursów.

Przebiegi linii komunikacji autobusowej przedstawiono na Ryc. 36.

### **Transport ładunków**

Największym źródłem i celem ruchu towarowego jest baza paliw w Rasztowie (Emilianowie), do której doprowadzona jest bocznica kolejowa, transport produktów naftowych odbywa się także samochodami ciężarowymi, przede wszystkim autocysternami, co oznacza, że drogą powiatową nr 4311W, a także drogą wojewódzką nr 636, przewożone są w dużej ilości ładunki, mogące stanowić zagrożenie, gdyby doszło do wypadku lub katastrofy drogowej.

Ponadto na terenie gminy występują rozproszone obiekty produkcyjne, magazyny i hurtownie, gospodarstwa rolne, nie stwarzające istotnych problemów transportowych.

Tranzytowy ruch ciężarowy koncentruje się na drodze krajowej. Zgodnie z pomiarami ruchu, udział pojazdów ciężarowych w ruchu wynosi odpowiednio na drodze S8 – 22,02%, na drodze nr 634 – 9,02 % i na drodze nr 636 – 8,54% (Tabela 17).

### **Ruch pieszy i rowerowy**

Większość dróg nie posiada wydzielonych chodników dla pieszych, które znajdują się prawie wyłącznie na odcinkach z intensywną zabudową. Stanowi to poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych.

Na terenie gminy wydzielone ścieżki rowerowe znajdują się w Klembowie i Ostrówku. Poza tym ruch rowerowy odbywa się na ogólnodostępnych jezdniach dróg publicznych. Największe zagrożenie bezpieczeństwa rowerzystów występuje na drogach wojewódzkich, ze względu na duże natężenie ruchu, udział pojazdów ciężarowych i prędkość ruchu.

Przez teren gminy przebiegają:

- niebieski szlak rowerowy ze Starego Dybowa przez Rasztów, Stary Kraszew i Kraszew Dzielnny do Radzymina. W większości szlak prowadzony jest jezdniami dróg powiatowych i gminnych,
- żółty szlak rowerowy po gminie „Klembów – historia i przyroda”, wiedzie drogami asfaltowymi, leśnymi i gruntowymi.



### **Parkowanie pojazdów**

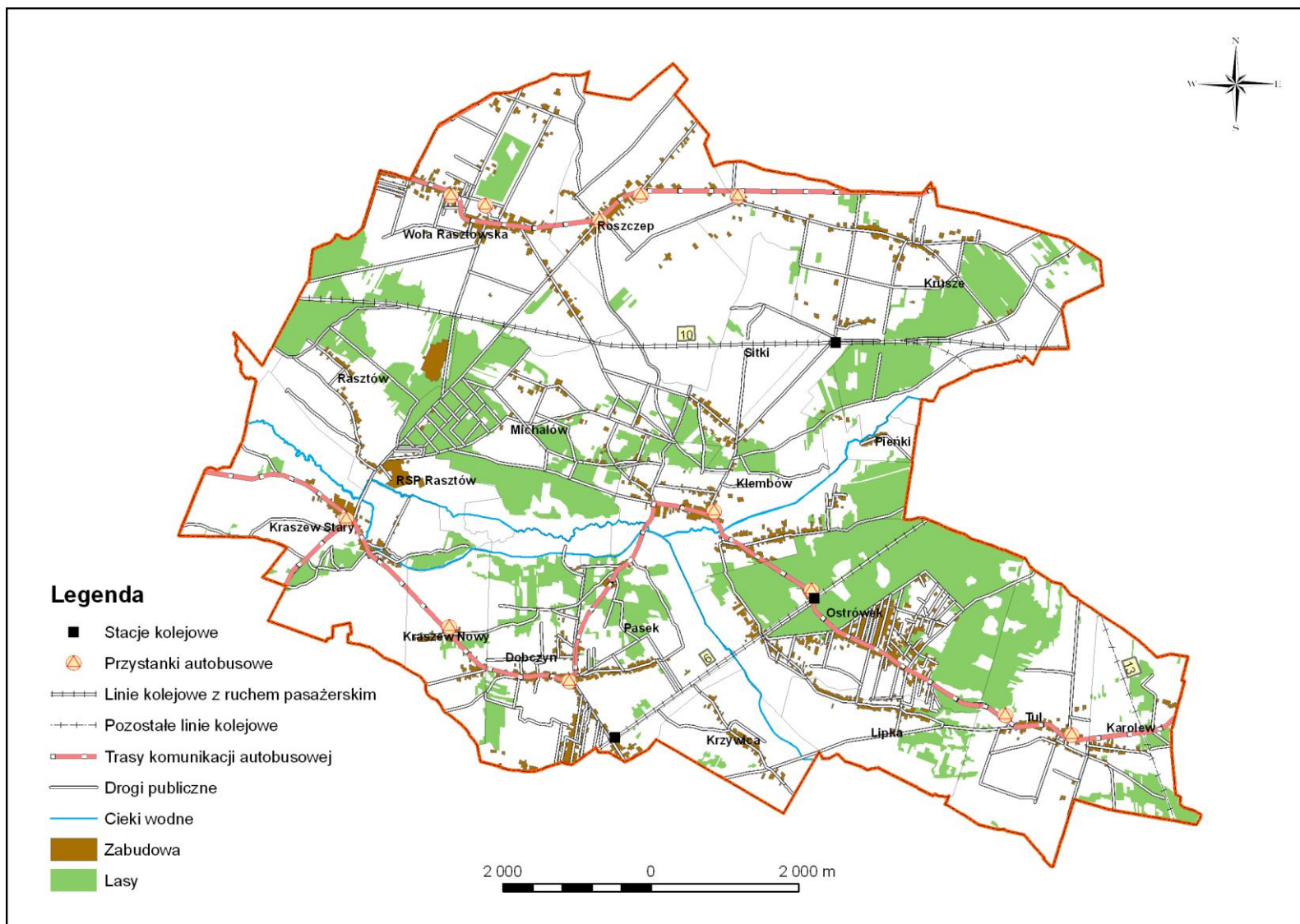
Na terenie gminy, problemy z parkowaniem występują przy stacjach PKP Klembów i Dobczyn, w pobliżu których planuje się budowę parkingów P+R (park&ride). Dodatkowo problemy występują na krótkich odcinkach dróg wojewódzkich i powiatowych, na terenach ciągłej zabudowy wzdłuż drogi. Tam parkowanie, związane jest z dojazdami do handlu oraz usług i odbywa się na jezdniach, chodnikach lub nieutwardzonych poboczach, stwarzając tym samym utrudnienia w ruchu i zagrożenie jego bezpieczeństwa.

Poza ww. miejscami nie występują istotne problemy z parkowaniem pojazdów.

### **Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu transportowego gminy**

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu transportowego gminy należą:

- nie w pełni zhierarchizowany układ drogowy – drogi wojewódzkie nr 634 i 636 o dużym udziale ruchu tranzytowego, w tym ciężkiego, których podstawową funkcją, wynikającą z położenia w sieci, powinno być prowadzenie ruchu ponadlokalnego, obsługują jednocześnie przyległą zabudowę,
- brak dogodnych powiązań z Tłuszczem oraz bezpośrednich, krótkich połączeń wewnętrznych, które z uwagi na brak wystarczająco rozwiniętej sieci dróg o nawierzchni twardej, odbywają się dłuższymi trasami i przy pomocy dróg ponadlokalnych - wojewódzkich,
- zagrożenia wynikające z przewozu ładunków niebezpiecznych i łatwopalnych z bazy paliw w Emilianowie drogami publicznymi przebiegającymi przez obszary zwartej zabudowy, przede wszystkim w Woli Rasztowskiej,
- brak bezkolizyjnych przecięć z liniami kolejowymi, w szczególności dróg powiatowych i gminnej z linią nr 6 w Klembowie i Dobczynie oraz drogi wojewódzkiej nr 634 z linią nr 13 w Karolewie,
- brak możliwości lub trudności w poprawie parametrów technicznych i użytkowych dróg wojewódzkich na terenach zabudowy, w zakresie ograniczenia dostępności do drogi i obsługi przyległego zagospodarowania z uwagi na ograniczoną szerokość pasa drogowego (brak możliwości budowy jezdni zbiorczych lub dodatkowych pasów ruchu dla obsługi zagospodarowania bez poszerzenia istniejących pasów drogowych) oraz zwiększenia odległości pomiędzy skrzyżowaniami, poprzez ograniczenie ich liczby, ponieważ spowodowałyby to znaczne utrudnienia w dostępie do zagospodarowania lub wręcz uniemożliwiło z uwagi na brak dróg alternatywnych,
- obowiązujące plany miejscowe, które tylko częściowo uwzględniają potrzeby rozwoju systemu drogowego, w tym budowę obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich i poprawę standardów dróg powiatowych,
- braki w wyposażeniu w nawierzchnie twarde znacznej części dróg gminnych,
- parametry techniczne części dróg wojewódzkich i powiatowych, nie odpowiadające wymaganiom określonym dla poszczególnych klas dróg publicznych w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego i tym samym funkcjom, pełnionym przez te drogi,
- trudny dostęp do komunikacji autobusowej i niska częstotliwość jej kursowania.



Ryc. 36 Sieć komunikacji publicznej w gminie Klembów

Uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:

- dobra dostępność komunikacyjna gminy w większości powiązań, w szczególności gmina posiada korzystny przestrzennie układ powiązań drogowych i kolejowych z Warszawą,
- położenie w ciągu ważnego, modernizowanego, europejskiego korytarza transportowego, składającego się z połączenia drogowego *Via Baltica* (droga S-8) i kolejowego *Rail Baltica* (linia kolejowa nr 6),
- planowany w dokumentach samorządów wojewódzkiego i powiatowego rozwój i modernizacja sieci transportowych, służących również potrzebom Klembowa,
- dość dobrze rozwinięta sieć dróg w obszarach zagospodarowanych (zabudowanych), zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne oraz dojazd do tego zagospodarowania,
- wysoki udział dróg o nawierzchni twardej, wśród dróg o podstawowym znaczeniu dla gminy,
- położenie części terenów o dużej intensywności zagospodarowania w zasięgu potencjalnej obsługi komunikacją kolejową, autobusowo – kolejową lub z wykorzystaniem systemu „*Parkuj i jedź*”,
- utrzymanie rezerw terenowych dla rozbudowy systemu transportowego gminy w części planów miejscowych,
- deklarowane w polityce państwa oraz samorządu województwa realizacja polityki transportowej opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, w tym poprawa stanu dróg i funkcjonowania komunikacji zbiorowej i wsparcie dla działań lokalnych w tym zakresie,
- możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej,
- wciąż możliwa, pomimo ustaleń planów miejscowych, budowa na terenach otwartych obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich, jednak przy możliwych kolizjach na terenach istniejącej zabudowy i przeznaczonych do zabudowy,
- możliwości przestrzenne modernizacji istniejących dróg (poszerzenia jezdni, budowa chodników i ścieżek rowerowych) na terenach otwartych, tj. poza terenami zwartej zabudowy.

Zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- pogłębiająca się niewydolność układów komunikacyjnych i nadmierny wzrost ruchu drogowego, za którym nie będzie nadążała rozbudowa układu drogowego,
- pogarszanie się stanu technicznego dróg,
- brak sprawnego wdrażania polityki transportowej państwa oraz województwa,
- możliwe opóźnienia w rozbudowie i modernizacji linii kolejowej nr 6,
- niedostatek środków finansowych na rozwój i utrzymanie sieci drogowej oraz komunikacji publicznej, w tym na wkład własny, konieczny do uzyskania wsparcia ze środków Unii Europejskiej,
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy modernizacji i rozbudowie układu drogowego.

### **Wnioski.**

Obecny system transportowy gminy w zasadzie zaspakaja podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki.

Istotnym problemem są natomiast szeroko rozumiane standardy funkcjonowania tego systemu i obsługi jego użytkowników, obejmujące wyposażenie i stan infrastruktury, dostępność do dróg i przystanków, przepustowość, prędkości podróży oraz poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego. Rozwiązanie tych problemów wymaga podjęcia szeregu działań modernizacyjnych

i inwestycyjnych, zgodnie z właściwościami właścicieli i zarządców poszczególnych podsystemów poprzez ich rozbudowę, modernizację i budowę nowych elementów.

Dodatkowym ważnym zadaniem gminy jest rozbudowa układu dróg gminnych i wewnętrznych, koniecznych dla obsługi nowego zagospodarowania.

W kierunkach rozwoju układu transportowego gminy, powinny być uwzględnione m.in.:

- zapewnienie możliwości przestrzennych dla budowy obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich 634 i 636 we wsiach Wola Rasztowska, Roszczep, Tuł oraz rozbudowy i przebudowy pozostałych odcinków tych dróg do parametrów dróg klasy głównej,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy dróg powiatowych do parametrów dróg klasy zbiorczej,
- zapewnienie warunków dla poprawy standardu powiązań kolejowych z Warszawą, poprzez stworzenie możliwości przestrzennych dla modernizacji linii kolejowej nr 6, wraz z urządzeniami do obsługi ruchu pasażerskiego,
- stworzenie możliwości przestrzennych dla modernizacji pozostałych linii kolejowych,
- rozwój dróg gminnych – budowa nowych odcinków uzupełniających połączenia zewnętrzne (głównie z Tłuszczem) i wewnętrzne gminy oraz dla obsługi nowego zagospodarowania, a także przebudowa i rozbudowa istniejących dróg,
- przystosowanie wybranych dróg do prowadzenia komunikacji autobusowej,
- rozbudowa sieci ścieżek rowerowych.

### 16.2 Zaopatrzenie w wodę.

Zorganizowany system zaopatrzenia gminy Klembów w wodę jest systematycznie rozbudowywany i obejmuje swoim zasięgiem 70% mieszkańców gminy. Siecią wodociągową objętych jest 12 miejscowości Klembów, Ostrówek, Dobczyn, Pasek, Sitki, Lipka, Nowy Kraszew, Michałów, Pieńki, Krzywica, Tuł, fragment Woli Rasztowskiej, Krusza oraz Baza Paliw nr 5 Emilianów. Długość sieci wodociągowej wynosiła w 2016 r. 95,4 km.

Sieci wodociągowe są od siebie niezależne i są zaopatrywane z różnych ujęć. Ujęcia wody znajdują się w miejscowościach Krusze, Klembów i Wola Rasztowska (lokalne). Sieć wodociągowa na terenie Baza Paliw nr 5 Emilianów zasilana jest z 4 zakładowych studni.

Obecnie (2016 r.) 2040 gospodarstw domowych (25,4%) podłączonych jest do gminnej sieci wodociągowej.

Mieszkańcy pozostałej części gminy korzystają ze studni przydomowych, odrębnych ujęć lub z punktów czerpalnych wody, o niskiej jakości wody

W latach 2016 -2018 planuje się podłączyć do sieci wodociągowej pozostałe miejscowości.

### 16.3 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.

System kanalizacyjny gminy obejmuje miejscowości: Ostrówek, Klembów oraz osiedle budynków wielorodzinnych w Woli Rasztowskiej. Sieć kanalizacyjną posiada również Baza Paliw nr 5 Emilianów oraz obiekty przemysłowe w RSP Rasztów. Łącznie sieć kanalizacyjna (wraz z przyłączami) gminy ma 32,6 km.

Do kanalizacji sanitarnej podłączonych jest 837 budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Ścieki odprowadzane są do dwóch oczyszczalni ścieków – w Woli Rasztowskiej oraz Klembowie:

- Oczyszczalnia ścieków w Woli Rasztowskiej obsługuje osiedle domów wielorodzinnych. Została zmodernizowana w 2004 roku. Jej maksymalna dobowa przepustowość wynosi 55 m<sup>3</sup>/d, natomiast obecnie wykorzystywane jest 38 m<sup>3</sup>/d.
- Oczyszczalnia ścieków w Klembowie obsługuje miejscowości Ostrówek, Klembów i Lipka. Została oddana do użytkowania w 2007 roku. Jej maksymalna przepustowość wynosi 600 m<sup>3</sup>/d.

Ścieki przemysłowe z obszaru Bazy Paliw, po oczyszczeniu w wewnętrznej oczyszczalni, odprowadzane są cyklicznie kolektorem ściekowym bezpośrednio do rzeki Rządzy.

Kanalizacja deszczowa występuje jedynie na terenie osiedla domów wielorodzinnych w Woli Rasztowskiej oraz Bazy Paliw nr 5 Emilianów.

Na terenach gminy Klembów nie objętych siecią kanalizacyjną ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych. Są one wywożone do punktów zlewnych znajdujących się w Klembowie, Radzyminie, Tłuszczu, Żabkach oraz Zabrodziu.

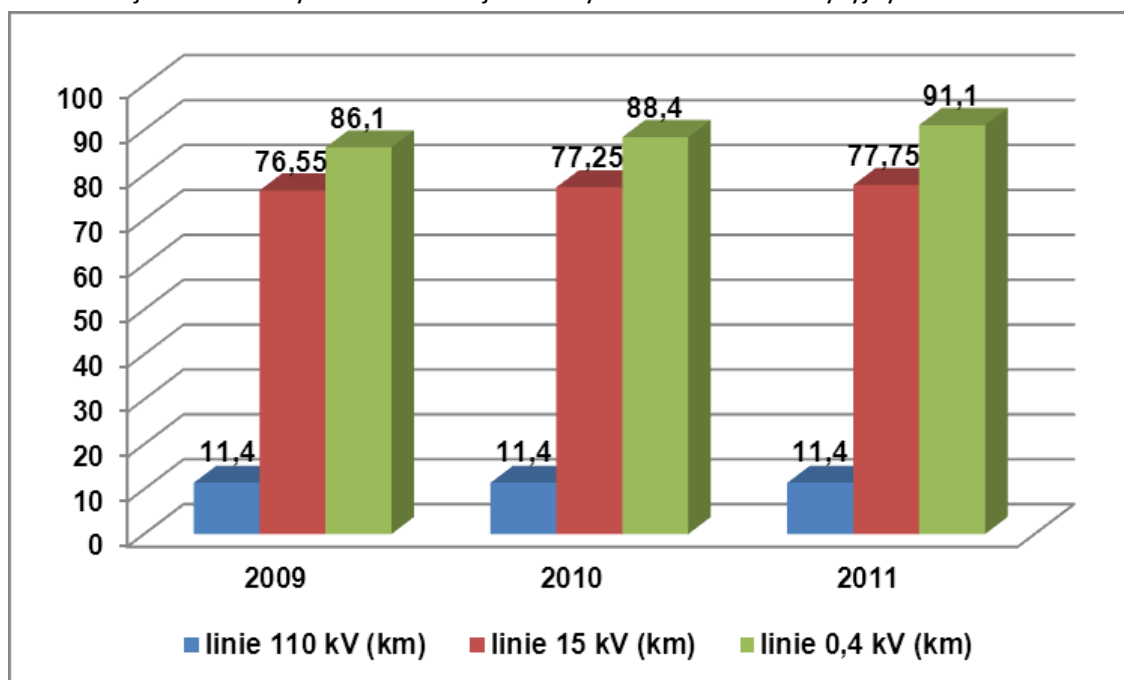
#### 16.4 Elektroenergetyka

Na terenie gminy Klembów nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej. Gmina zasilana jest w energię przez cztery GPZ (110/15kV) Tłuszcz, Wołomin I, Radzymin, Wołomin Słoneczna.

Na terenie gminy Klembów na sieć energetyczną składają się linie napowietrzne (najwyższych napięć, wysokiego, średniego i niskiego napięcia) oraz napowietrzne stacje transformatorowe. Łączna długość linii energetycznych wynosi niemal 180 km (w tym 23 km to linie najwyższych napięć i wysokiego napięcia).

Gmina jest w całości zelektryfikowana. Sieć energetyczna na terenie gminy jest administrowana i eksploatowana przez spółkę PGE Dystrybucja.

Sieć energetyczna, w szczególności niskiego napięcia jest systematycznie rozbudowywana, w związku z rozwojem zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach inwestycyjnych.



Ryc. 37. Długość linii energetycznych na terenie Gminy Klembów w latach 2009-2011.

Źródło: Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Klembów na lata 2012-2027

### 16.5 Gazownictwo

Gmina Klembów jest w całości zgazyfikowana. Gmina Klembów posiada gęstą sieć gazociągów rozdzielczych, średnio i niskoprężnych.

Do rozbiorczej sieci gazowej podłączonych jest 1831 budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Gaz ziemny jest głównym źródłem ogrzewania mieszkań dla 1331 gospodarstw domowych (49,24% wszystkich gospodarstw domowych w gminie).

Na terenie gminy nie zlokalizowano stacji redukcyjno-pomiarowych I° i II°.

Wzdłuż południowej granicy gminy przebiega gazociąg DN700 Rembelszczyzna - Hołowczyce. Rozbudowa gazociągów przesyłowych w gminie Klembów, do 2024 r. nie jest planowana.

### 16.6 Rurociągi produktów ropopochodnych

Przez gminę przebiegają dwa rurociągi naftowe DN 800 i DN 600 Adamowo - Płock (przez miejscowości: Kraszew Stary, Rasztów, Michałów, Klembów oraz Pieńki) oraz rurociąg produktów naftowych DN 250 Płock – Mościska - Emilianów (przez miejscowości Kraszew Stary i Rasztów).

Trwa (2015-2016) budowa kolejnego, trzeciego rurociągu naftowego DN 800 Adamowo - Płock.

### 16.7 Cmentarze

Na terenie gminy znajdują się 3 cmentarze grzebalne: w Lipce, Klembowie oraz Woli Rasztowskiej. Obecnie nie przewiduje się powiększania tych obiektów, poza obszary wskazane na ten cel planach miejscowych.



## **17 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

Ponadlokalnym celem publicznym służy utrzymanie i rozbudowa infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej:

- sieć dróg krajowych (DK8), wojewódzkich (DW636, i DW634), powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji,
- istniejące linie kolejowe Zielonka – Kuźnica Białostocka, Tłuszcz – Legionowo, Krusze – Pilawa, i obszary niezbędne do ich modernizacji,
- istniejąca linia 400 kV (Miłosna-Ołtarzew, Miłosna-Mościska) wraz pasem technologicznym,
- istniejące linie wysokiego napięcia 110 kV wraz pasem technologiczny,
- rurociąg „Przyjaźń” (dwa ropociągi: DN 800 i DN600 Adamowo - Płock) wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- rurociąg paliwowy DN 250 Płock – Mościska – Emilianów oraz obszar niezbędny do jego modernizacji wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- teren Zespołu Szkół Specjalnych w Ostrówku;
- gazociąg DN 700 Kobryń – Hołowczyce – Rembelszczyzna wraz ze strefą kontrolowaną;
- budowa rurociągu naftowego Odessa – Brody – Płock (z możliwością jego przedłużenia do Gdańska) z częściowym wykorzystaniem trasy istniejącego ropociągu „Przyjaźń” wraz ze strefą bezpieczeństwa

## **18 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.**

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w 2015 r. dla rzeki Rządzy i Cienkiej sporządził mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego.

Na mapach zagrożenia powodziowego wskazano obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- niskie i wynosi raz na 500 lat,
- wysokie i wynosi raz na 100 lat,
- wysokie i wynosi raz na 10 lat,

W gminie Klembów, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, pojedyncze zabudowania występują w Pasku i Starym Kraszewie.

Na rysunku „Uwarunkowania” przedstawiono zasięg obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat. Różnice pomiędzy poszczególnymi zasięgami prezentuje (Ryc. 34).



## KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA

### 1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu

#### 1.1 Synteza uwarunkowań

- Położenie w bliskiej odległości od Warszawy, w granicach Obszaru Metropolitarneego Warszawy oraz strefie oddziaływania aglomeracji warszawskiej.
- Duży udział terenów pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe obejmują wszystkie tereny obecnie zainwestowane, a także pozostawiają bardzo dużą rezerwę terenu do zagospodarowania.
- Część terenów inwestycyjnych wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie będzie wykorzystana na cele budowlane ze względu na uwarunkowania środowiskowe i społeczno-ekonomiczne.
- Nieduży ruch inwestycyjny, w stosunku do oferty terenów budowlanych.
- Brak terenów inwestycyjnych stanowiących własność gminy.
- Duży udział użytków rolnych świadczący o rolniczym charakterze gminy.
- Mało korzystne warunki do produkcji rolnej.
- Mała lesistość.
- Występowanie terenów cennych przyrodniczo.
- Usytuowanie przy drodze krajowej S8 (E 67), o przebiegu granica państwa – Kudowa Zdrój – Wrocław – Warszawa – Białystok – Suwałki – granica państwa.
- Położenie przy linii kolejowej nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka będącej częścią linii E-75, stanowiącej kolejowe wypełnienie korytarza I, wchodzącego w skład transeuropejskiej sieci transportowej, zwanego także *Rail Baltica*, łączącego Polskę z państwami bałtyckimi.
- Niska wydolność wewnętrznych układów komunikacyjnych.
- Brak infrastruktury turystycznej.
- Niewystarczający poziom zwodociągowania i skanalizowania gminy.
- Lokalizacja Bazy Paliw nr 5 w Emilianowie.

#### 1.2 Cele polityki przestrzennej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jej polityka przestrzenna muszą uwzględniać zasadę zrównoważonego rozwoju, wedle której: zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej, zintegrowane z procesami rozwoju społeczno-gospodarczego, dają równoważne szanse dostępu do środowiska obecnym, jak i przyszłym pokoleniom.

Mając na względzie powyższą zasadę, na podstawie analizy uwarunkowań rozwoju określonych w I części studium, wskazuje się następujące cele polityki przestrzennej gminy Klembów:

- Utrzymanie i wzmocnienie roli Klembowa, jako lokalnego ośrodka administracyjnego, głównej miejscowości w gminie.
- Stworzenie warunków do wykorzystania mało przydatnych użytków rolnych do rozwoju funkcji nierolniczych w tym zwłaszcza: mieszkaniowej, produkcyjno-usługowej oraz rekreacyjnej

i turystycznej. Ilość takich terenów powinna być adekwatna do prognozowanej liczby ludności i realnych możliwości rozwoju.

- Wspieranie rozwoju rolnictwa w gminie.
- Stworzenie warunków przestrzennych do rozwoju funkcji produkcyjnej – produkcja energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – rozwój energetyki fotowoltaicznej na terenach wsi Krusze.
- Uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne zabudowy, poprawa wizerunku wsi.
- Utrzymanie zwartej lub dążenie do wytworzenia zwartej struktury przestrzennej terenów zabudowanych i wskazanych do zabudowy w gminie.
- Ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych.
- Powiększanie zasobów leśnych poprzez zalesianie gruntów o najniższej przydatności dla rozwoju rolnictwa.
- Ochrona terenów o najwyższych walorach do rozwoju rolnictwa, głównie III klasy bonitacyjnej.
- Budowę, przebudowę, remont układu komunikacyjnego i jego rozwój w nawiązaniu do drogi krajowej S-8 (na północy) i drogi wojewódzkiej nr 634.
- Stworzenie sieci ścieżek rowerowych wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu.
- Przebudowę oraz budowę infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i planowanych do zabudowy.

Powyższe cele są podstawą do formułowania zasad i wyznaczenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

## **2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, jest kontynuacją przyjętej w studiach z 2003 r. i 2009 r. oferty terenów mieszkaniowych, inwestycyjnych i otwartych, która kierowana jest do mieszkańców, inwestorów oraz wszystkich, którzy korzystają z walorów gminy. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb rozwoju gminy i wymogów prawa.

Główną ideą tego dokumentu jest odpowiedź na pytania:

- Jak w sposób racjonalny i zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju gospodarować przestrzenią gminy?
- Jakie działania przestrzenne dopuścić, by tworzyć nowe miejsca pracy i nie dopuścić do odpływu ludzi i kapitału na tereny sąsiednie?

Cel i możliwości rozwoju gminy jak i kierunki rozwoju przestrzennego zostały sformułowane w wszechstronnej analizie stanu istniejącego i przedstawione w części „Uwarunkowania”.

Ze Strategii rozwoju gminy Klembów na lata 2015-2020 wynika, że celem podstawowym jest stworzenie najlepszych na Mazowszu warunków życia dla mieszkańców. Jednocześnie dużą wagę przywiązuje się do ochrony środowiska przyrodniczego oraz rozwoju przedsiębiorczości.

Zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej, zintegrowane z procesami rozwoju społeczno-gospodarczego, daje równoważne szanse dostępu do środowiska obecnemu, jak i przyszłym pokoleniom. Dlatego też kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz polityka przestrzenna muszą szczególnie uwzględniać ochronę środowiska i zasadę zrównoważonego rozwoju.

Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Klembów wskazują, że niektóre części gminy posiadają walory środowiska przyrodniczego, które mogłyby podlegać różnym formom ochrony. Stan ten z jednej strony daje szansę dla rozwoju gminy oraz poprawy jakości życia, ale z drugiej strony wymaga ograniczeń, związanych z koniecznością priorytetowego traktowania wymogów środowiska przyrodniczego przy wszystkich poczynaniach inwestycyjnych oraz przy dokonywaniu przekształceń istniejącego stanu zagospodarowania.

Różnorodność komponentów środowiska przyrodniczego gminy i jej otoczenia, stan jego funkcjonowania, odporności i zagrożeń, stanowią główne przesłanki do ustalenia kierunków ochrony oraz wykorzystania wartości i zasobów oraz kształtowania środowiska przyrodniczego w rozwoju przestrzennym gminy.

W studium ustala się następujące priorytety rozwoju przestrzennego gminy Klembów:

- funkcja mieszkaniowa – podstawowa,
- funkcja produkcyjno-usługowa – wspomagająca,
- funkcja rolnicza – wspomagająca,
- funkcja turystyczna – wspomagająca.

Wyżej wyznaczony kierunek zmian należy realizować poprzez:

1. Wskazanie obszarów rozwojowych, jako predysponowanych do zainwestowania, w tym predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi związanymi również z realizacją celów publicznych (tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowo – usługowej ) oraz funkcji związanej z rozwojem i aktywnością gospodarczą (tereny aktywności gospodarczej). Jednocześnie pamiętać należy o dużej nadpodaży terenów mieszkaniowych w gminie, nie zawsze wskazanych na korzystnych do zabudowy obszarach.
2. Wskazanie obszarów otwartych, w tym terenów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz wyznaczenie ciągów ekologicznych zasilających lokalny system przyrodniczy.
3. Ochronę terenów o najwyższych walorach do rozwoju rolnictwa.
4. Modernizację i rozbudowę sieci dróg w gminie.
5. Modernizację, rozwój i kształtowanie infrastruktury społecznej i technicznej sprzyjającej wyrównywaniu szans, poprzez tworzenie przestrzeni nowej jakości. Kluczowe dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy Klembów są działania podejmowane między innymi w zakresie bezpieczeństwa, nawiązywania kontaktów społecznych, kreowania pozytywnego wizerunku gminy, restaurowania obiektów zabytkowych i innych działań związanych z rozwojem obszarów wiejskich.
6. Budowę ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ulic o dużym natężeniu ruchu drogowego.
7. Uzupełnienie braków infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i wyprzedzające przygotowanie techniczne obszarów wskazanych pod zabudowę.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów jest dokumentem kierunkowym, w którym wskazuje się potencjalne tereny inwestycyjne w trzydziestoletnim horyzoncie czasowym. Stąd aby zoptymalizować gospodarowanie przestrzenią zaleca się etapowanie przeznaczenia terenu w planach miejscowych.

### **3 Struktura funkcjonalno przestrzenna.**

W ramach struktury przestrzennej gminy Klembów wydzielono dwie strefy funkcjonalne: otwartą i zainwestowania. Podstawą ich wydzielenia jest stopień ich zagospodarowania oraz planowanego zagospodarowania. Strefy te wzajemnie przeplatają się. W ramach stref wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazwane terenami funkcjonalnymi, przypisano im ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania.

Tereny zostały wydzielone zgodnie z wytyczonym kierunkiem zmian, z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zainwestowania w zakresie mieszkalnictwa, usług, produkcji, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

Strefy funkcjonalne i tereny funkcjonalne wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### **3.1 Strefa otwarta.**

W strefie tej utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów związane z produkcją rolną i leśną, obszary wód i nieużytków, w tym cenne przyrodniczo. Ponadto utrzymuje się istniejącą zabudowę głównie zagrodową położoną w obrębie strefy otwartej.

Celem wszelkich zabiegów powinno być utrzymanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej istniejących powiązań ekologicznych, zachowanie ich potencjału biologicznego, ograniczenie działań mogących zmienić warunki siedliskowe.

Zachowaniu istniejących walorów środowiska powinno służyć kształtowanie właściwych proporcji oraz względnie równomiernego rozmieszczenia na terenie gminy obszarów biologicznie czynnych oraz terenów biologicznie pasywnych, intensywnie wykorzystywanych rolniczo i gospodarczo.

#### **Tereny rolnicze.**

Obejmują obszary wykorzystywane rolniczo, stanowiące duże zwarte powierzchnie wykorzystywane do celów produkcyjnych (hodowla i uprawy) oraz wartościowe, z punktu widzenia przyrodniczego obszary łąk. Tereny rolne podzielono na dwa rodzaje:

1. Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub ewentualnej zamiany przeznaczenia gruntów rolnych pod gospodarkę leśną (po spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych).
2. Tereny rolne bez prawa zabudowy zagrodowej, na obszarach o podwyższonych walorach ekologicznych stanowiących lokalne i regionalne ciągi ekologiczne, położone wzdłuż obniżień dolinnych lub zagłębień bezodpływowych o okresowo lub stale wysokim poziomie wód gruntowych, wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” jako Obszary o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich.

#### **Tereny lasów i przesądzonych zalesień.**

Obejmują zwarte kompleksy lasów państwowych i rozproszone prywatne obszary leśne. Zagospodarowanie przestrzenne gminy winno uwzględniać utrzymanie i ochronę istniejących lasów, które stanowią część „zielonego pierścienia” wokół Warszawy. Oprócz tego lasy w gminie Klembów zwiększają retencyjność obszaru zasilania wód płynących, stabilizują warunki klimatyczne. Dopuszcza

się zalesianie gruntów rolniczych o najniższej wartości produkcyjnej i nieodpowiednich do zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **Tereny wód powierzchniowych.**

Obejmują wody płynące, w tym główne rzeki Rządę i Cienką oraz wody stojące. Postuluje się tworzenie nowych zbiorników małej retencji, w oparciu o zasób wód poprzez budowę zastawek. W sąsiedztwie tych terenów szczególnie zaleca się lokalizację obiektów i urządzeń sportów i rekreacji.

Podstawowe przeznaczenie terenu to wody powierzchniowe, dodatkowo pełnią one funkcję przyrodniczą. Mogą one być także wykorzystywane do celów gospodarczych i rekreacyjnych.

Na terenach wód powierzchniowych obowiązują zasady gospodarki i ochrony wynikające z przepisów odrębnych na mocy ustawy prawo wodne.

Wskazuje się lokalizację zbiornika retencyjnego na rzece Rządzy na pograniczu miejscowości Stary Kraszew i Rasztów.

### **3.2 Obszary zainwestowania.**

Głównymi wydzieleniami funkcjonalnymi w ramach obszarów zainwestowania są:

1. Tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo – usługowe,
2. Tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo – usługowe wraz z zabudową zagrodową,
3. Tereny przeznaczone na cele publiczne (poprawy jakości życia mieszkańców),
4. Tereny rozwoju turystyki i rekreacji,
5. Tereny infrastruktury technicznej,
6. Tereny aktywności gospodarczej,
7. Tereny "OLPP",
8. Tereny eksploatacji surowców,
9. Tereny OZE,
10. Tereny zieleni urządzonej (cmentarze, parki).

Konieczne jest skoordynowanie polityk: przestrzennej, polityki komunikacyjnej i infrastrukturalnej tak, aby wspomagały one rozwój obszarów osadniczych we wsiach gminy Klembów, przy jednoczesnym obniżeniu kosztów funkcjonowania całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

1. wzmocnienie powiązań terenów gminy z miastami Wołominem i Warszawą, jako ośrodkami obsługi ponadlokalnej,
2. wzmocnienie roli centrów funkcjonalnych miejscowości Klembów, Ostrówek, Wola Rasztowska, jako ośrodków obsługi lokalnej,
3. utrzymanie zwartej lub dążenie do wytworzenia zwartej struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy,
4. przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi infrastrukturą techniczną lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
5. oddzielenie od siebie terenów mieszkaniowych oraz generujących uciążliwości obszarów wykorzystywanych gospodarczo,
6. kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,
7. rozwój infrastruktury technicznej,
8. rewitalizacja terenów wiejskich.

### **Tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo – usługowe.**

Obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami o charakterze nieuciążliwym. Ze względu na stan prawny, predyspozycje przestrzenne, stan zainwestowania, położenie względem układu komunikacyjnego, podzielono je na cztery rodzaje:

- MU – wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa występująca w miejscowościach Ostrówek, Dobczyn, Pieńki, Klembów, Rasztów, Michałów, Roszczep, Krusze, Stary Kraszew, Nowy Kraszew, Krzywica, bez prawa lokalizowania nowej zabudowy zagrodowej lub z tendencją do jej wypierania (eliminowania),
- MM – wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa wraz z zabudową zagrodową bez prawa lokalizowania nowych ferm hodowlanych o obsadzie zwierząt powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) rozmieszczona praktycznie we wszystkich miejscowościach, przekształcana ze starej zabudowy, głównie zagrodowej.
- MUt – wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa przekształcona z terenów zabudowy rekreacji indywidualnej we wsi Pasek.
- MUw – istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa położona na terenach szczególnego zagrożenia powodzią we wsiach Ostrówek i Pasek, bez prawa do budowy nowych budynków i rozbudowy już istniejących.
- TG – tereny przeznaczone na cele publiczne (np. sport, rekreacja, oświata) - poprawy jakości życia mieszkańców, bez prawa lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

Obecnie w gminie Klembów wskaźnik powierzchni mieszkaniowej na jednego mieszkańca wynosi 26,15 m<sup>2</sup> (na podstawie danych BDL GUS) i wzrost względem 2002 r. o 9,7%. Zakładany w studium rozwój terenów mieszkaniowych spowoduje dalszą poprawę tego współczynnika.

### **Tereny rozwoju turystyki i rekreacji.**

Kreowanie wizerunku gminy Klembów, jako ciekawego miejsca do spędzania wolnego czasu, odpoczynku jest jednym z trudniejszych zadań władz gminy, w związku z brakiem uznanych na Mazowszu zasobów środowiska.

Funkcja turystyczna gminy realizowana będzie głównie poprzez pozostawienie terenów wskazanych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, we wsiach: Michałów, Rasztów, Wola Rasztowska, Pieńki.

Koncepcja rozwoju funkcji turystycznej zakłada powstawanie i rozwój terenów związanych z szeroko pojętą turystyką i rekreacją na całym obszarze gminy. Tym celom mają służyć tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, a także tereny pod obiektami obsługi turystów, trasami turystycznymi i ścieżkami rowerowymi, parkami jako predysponowanymi do tego celu.

### **Tereny aktywności gospodarczej.**

To wydzielenie funkcjonalne obejmuje obszary istniejącej i planowanej zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, usługami, bazami, składami, magazynami itp. W szczególności obejmuje ono obszary:

- AG - produkcyjno-usługowo-składowe,
- AGw - usługowe w Woli Rasztowskiej,
- AGN - Bazy paliw nr 5,

Koncepcja przekształceń i rozwoju omawianej struktury zakłada stworzenie większych powierzchniowo terenów aktywności gospodarczej w:

- Rasztowie,

- Starym Kraszewie
- Tule,
- Karolewie,
- Kruszu,
- Roszczepie,
- Lipce.

Dodatkowo mniejsze obszary aktywności gospodarczej, o charakterze produkcyjnym lub usługowym, zajmujące mniejsze powierzchnie, znajdują się na terenie całej gminy. Sąsiadują one z innymi terenami funkcjonalnymi, szczególnie z obszarami zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Tereny aktywności gospodarczej w Woli Rasztowskiej, oznaczone na mapie symbolem AGW są przeznaczone w szczególności na cele sportu, wypoczynku, turystyki, rekreacji, opieki społecznej i zdrowotnej.

Tereny aktywności gospodarczej w Pasku, oznaczone na mapie symbolem AGo są przeznaczone w szczególności na zorganizowanie stacji demontażu pojazdów.

Specjalną kategorią terenów aktywności gospodarczej są tereny przeznaczone pod magazynowanie paliw – Baza Paliw nr 5 Emilianów.

#### **Tereny eksploatacji surowców.**

Odrębną kategorią wśród terenów aktywności gospodarczej są tereny przeznaczone pod eksploatację surowców. Obszar taki zlokalizowany jest we wsi Sitki. Znajduje się tam teren górniczy oraz obszar górniczy eksploatujący złożę kruszywa naturalnego Sitki IB. Ich lokalizację wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”. Na terenie tym dopuszcza się wyłącznie lokalizację budowli, urządzeń komunikacyjnych lub pomocniczych związanych z eksploatacją złoża. Prace eksploatacyjne należy prowadzić zgodnie z planem ruchu odkrywkowego zakładu górniczego. Po zakończeniu eksploatacji teren ten należy zrehabilitować. Ostateczne ustalenie kierunku rekultywacji i zagospodarowania gruntów zostanie dokonane decyzją Starosty Wołomińskiego. Prawdopodobne kierunki rekultywacji to naturalna sukcesja roślinna oraz zalesienie, a preferowane w studium wykorzystanie to wykorzystanie turystyczne i rekreacyjne lub rolnicze.

#### **Tereny OZE – produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.**

Tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii - elektrowni fotowoltaicznych, o mocy przekraczającej 100 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Tereny te zlokalizowane są we wsi Krusze.

#### **Tereny obsługi technicznej.**

Tereny obsługi technicznej służą nie tylko, choć w przeważającej większości, mieszkańcom gminy Klembów. W ramach tych terenów wyróżniono:

- tereny infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- tereny transportu kolejowego i drogowego.



#### **4 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania strefy zainwestowanej: terenów mieszkaniowo – usługowych, rozwoju rekreacji, oraz aktywności gospodarczej i infrastruktury technicznej**

##### **4.1 Tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo – usługowe (MU, MM, MUt, MUw)**

Podstawową funkcją terenów jest funkcja mieszkaniowa. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z funkcją podstawową. W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: mieszkaniowych o niskiej intensywności, mieszkaniowo – usługowych, zagrodowych (tylko dla obszarów MM), usług publicznych, pozostałych usług, a także istniejących składów i produkcji nie kolidujących z funkcją podstawową, zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji, z wyłączeniem terenów MUw.

Zasady zagospodarowania terenów MUw regulują przepisy odrębne w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie czynnych cmentarzy odległości lokalizowania nowej zabudowy od tych obiektów regulują przepisy odrębne. Na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” wskazano zasięg stref sanitarnych<sup>5</sup> 50 m i 150 m.

Szczegółowe określenie funkcji i lokalizacji zostanie ustalone w planie miejscowym.

Usługi publiczne i inne usługi są integralnie związane z obszarami mieszkaniowo - usługowymi (przy czym usługi mogą również wchodzić w skład terenów aktywności gospodarczej). Przyjęta koncepcja rozmieszczenia usług kontynuuje i rozwija zarysowaną w stanie istniejącym strukturę przestrzenną wg poniższych zasad:

- miasta Warszawa i Wołomin (położone poza obszarem opracowania) są wielofunkcyjnymi ośrodkami rozwoju, silnie oddziałującymi na gminę Klembów, które pełnią funkcję usługową w zakresie administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty, kultury i sportu oraz funkcje gospodarcze,
- zaleca się utrzymanie rejonów lokalizacji istniejących usług publicznych oraz związanych z obsługiwanymi terenami mieszkaniowymi (usługi oświaty, zdrowia, kościoły) we wsiach Klembów, Ostrówek, Krusze, Dobczyn, Wola Raszewska, Stary Kraszew,
- wskazuje się wsie predysponowane do koncentracji usług do realizacji uwzględniając występujące w tym względzie potrzeby obsługiwanym terenów we wsiach: Ostrówek, Klembów, Wola Raszewska, Dobczyn, w celu wzmocnienia pełnionych przez nie funkcji ośrodków lokalnych,
- podtrzymuje się, zgodnie z występującą tendencją, koncentrację usług w pozostałych wsiach.

---

<sup>5</sup> strefa 50 m od istniejących czynnych cmentarzy – dla obszarów wyposażonych w sieć wodociągową; strefa 150 m od istniejących czynnych cmentarzy – dla obszarów pozbawionych sieci wodociągowej.

Dodatkowo w studium wyróżnia się tereny wydzielonych usług publicznych – w stanie istniejącym (UP), w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, nauki, sportu i rekreacji oraz dodatkowo kultu religijnego. Jednocześnie, o ile zajdzie konieczność wyższego rzędu, studium dopuszcza lokalizację nowej zabudowy usług publicznych w ramach innych terenów funkcjonalnych MU, MM bez konieczności zmiany Studium.

Tereny usług powinny być realizowane stosownie do potrzeb mieszkańców gminy, a ich lokalizacja i funkcja określana na etapie planu miejscowego. Rodzaj prowadzonej działalności usługowej nie może kolidować z funkcją mieszkaniową. Przyjęte rozwiązania winny polepszyć warunki korzystania z usług przez wszystkich mieszkańców gminy i przyjezdnych. Dla usług publicznych preferuje się realizację zabudowy w formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną.

Zaleca się ograniczenie przeznaczenia gruntów leśnych oraz gleb III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla obszarów potencjalnego konfliktu zainwestowania z istniejącą siecią drenarską, niezbędne jest jej utrzymanie i przebudowa.

Przyjmuje się dla wydzielanych w planach miejscowych terenów usług następujące zasady zagospodarowania:

- niezbędnym jest ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektu,
- niezbędnym jest zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych postuluje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Dodatkowo w studium wyróżniono tereny przeznaczone na cele publiczne (poprawy jakości życia mieszkańców), na których należy realizować nowe ważne dla ogółu mieszkańców inwestycje takie jak np. boiska, place zabaw.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:**

Minimalny % udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa - 50%,
- wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa wraz z zabudową zagrodową – 40%. Od wielkości tych dopuszcza się odstępstwa w ramach zwartej zabudowy „starych” wsi, gdzie wskazane jest dogęszczenie zabudowy,
- wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa przekształcona z terenów zabudowy rekreacji indywidualnej – 50%.

Wysokość zabudowy, liczba kondygnacji:

- Maksymalna wysokość zabudowy, dla nowych obiektów dla terenów MU i MM w gminie Klembów, wynosi 12 m.
- Maksymalna wysokość zabudowy, dla nowych obiektów dla terenów MUt w gminie Klembów, wynosi 10 m.

- Maksymalna wysokość zabudowy, dla nadbudowanych budynków na terenach MUw, wynosi 12 m.

Dla obiektów już istniejących, a wymagających modernizacji, wskaźniki: wysokości zabudowy, ilości kondygnacji, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej pozostają jak w stanie istniejącym lub nie mogą przekroczyć parametrów ustalonych dla nowej zabudowy.

Nie ustala się wskaźników dla:

- obiektów użyteczności publicznej,
- obiektów infrastruktury technicznej realizowanych na terenach mieszkaniowo-usługowych.

Warunki zagospodarowania terenów, o których mowa powyżej należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji.

#### 4.2 Tereny rozwoju turystyki i rekreacji (ML)

Tereny te przeznaczone są pod zagospodarowanie rekreacyjno - turystyczne (turystyka aktywna i pobytowa) oraz możliwość posadowienia zabudowy rekreacji indywidualnej. W ramach tej funkcji na mapie wyróżnia się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oraz obszar zabudowy pensjonatowej i usług turystycznych. Na obszarach zabudowy pensjonatowej i usług turystycznych sankcjonuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową.

Zaleca się lokalizowanie obiektów i obszarów usług sportu i rekreacji oraz innych usług związanych z funkcją podstawową, terenów zieleni i niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej.

Na tych terenach należy ograniczyć wycinkę drzew do niezbędnego minimum, koniecznego do posadowienia budynków. Dla terenów rozwoju turystyki i rekreacji zabroniona jest lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Na terenach tych zakazuje się składowania urządzeń stale niezwiązanych z gruntem, które mogłyby być wykorzystywane do celów noclegowych. Zaleca się ograniczenia przeznaczenia gruntów leśnych oraz gleb III klasy bonitacyjnej na cele nieleśne i nierolnicze.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:**

Na terenach rozwoju turystyki i rekreacji maksymalna liczba kondygnacji wynosi dwie, w tym ostatnia poddaszowa dla zabudowy rekreacji indywidualnej. Dla obszaru zabudowy pensjonatowej i usług turystycznych maksymalna liczba kondygnacji wynosi cztery.

Przynajmniej 70% terenu każdej działki budowlanej, dla zabudowy rekreacji indywidualnej, a 60 % dla zabudowy pensjonatowej i usług turystycznych, należy pozostawić jako teren biologicznie czynny. Minimalna powierzchnia nowych, wydzielanych działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej wynosi 1000 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Tereny aktywności gospodarczej (AG, AGw, AGo, AGN)

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp. (AG). Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest

lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań właścicieli. Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Na terenach tych nie dopuszcza się funkcjonowania instalacji do przetwarzania, gromadzenia i utylizacji odpadów, z wyjątkiem terenu AGo.

W kategorii aktywności gospodarczej odrębnym wydzieleniem są tereny wydzielone w Woli Rasztowskiej na cele rozwoju szeroko pojętej turystyki, wypoczynku i opieki zdrowotnej, oznaczone na mapie symbolem AGw.

W kategorii aktywności gospodarczej odrębnym wydzieleniem są tereny wskazane w Pasku na cele zorganizowania stacji demontażu pojazdów, oznaczone na mapie symbolem AGo.

W kategorii aktywności gospodarczej odrębnym wydzieleniem jest OLPP Emilianów (AGN). Na terenie tym dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Operator Logistyczny Paliw Płynnych sp. z .o.o. jest zakładem o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ze względu na skalę prowadzonej dystrybucji paliw płynnych. Na terenie ww. bazy nie ma zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Tereny aktywności gospodarczej w miejscach potencjalnych konfliktów przestrzennych, należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów usług publicznych strefami zieleni izolacyjnej realizowanymi na terenach AG, AGw, AGo lub AGN.

Na terenach AG, AGo, AGw nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:**

Wysokość budynków powinna być dostosowana do potrzeb inwestycyjnych, jednak nie więcej niż 20 m. Wysokości te nie odnoszą się do masztów, anten, kominów, zbiorników na paliwa i silosów. Przynajmniej 20% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren czynny biologicznie. Na terenie AGw lasy powinny zajmować co najmniej 33% powierzchni, zaś wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 55%.

#### **4.4 Tereny infrastruktury technicznej.**

Podstawową funkcją jest obsługa mieszkańców gminy Klembów w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę (SUW Krusze, Klembów, Wola Rasztowska),
- oczyszczania ścieków (Wola Rasztowska i Klembów),
- dostarczania i przesyłu prądu (linie energetyczne NN – 400 kV, WN – 110 kV, SN – 15 kV, nN – 0,4 kV),
- dostarczania gazu ziemnego (gazociąg tranzytowy oraz gazociągi zasilające gminę),
- przesyłu ropy naftowej (rurociąg „Przyjaźń”, rurociąg produktów naftowych).

Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane. Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Wójta Gminy Klembów.

#### 4.5 Tereny OZE – produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

Podstawową funkcją jest produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem ogniw fotowoltaicznych. Na terenach tych:

- dopuszcza się lokalizację ogniw mono i polikrystalicznych, konstrukcji wsporniczych;
- dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych, budowli, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych i innych sieci, instalacji i dróg związanych z budową, funkcjonowaniem i demontażem elektrowni fotowoltaicznych oraz towarzyszącej im infrastruktury;
- wprowadza się zakaz zalesień;
- możliwe jest lokalizowanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Na mapie *Kierunki i polityka przestrzenna* wskazano obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – elektrowni fotowoltaicznych, o mocy przekraczającej 100 kW. Dla terenów tych, nie ustanawia się strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

#### 4.6 Tereny transportu drogowego i kolejowego.

Podstawową funkcją jest transport drogowy lub kolejowy, w tym realizacja obiektów związanych z obsługą komunikacyjną mieszkańców. Nie należy na tych terenach lokalizować zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej. Wszelka zabudowa usługowa może być lokalizowana jeśli nie naruszy to pasów drogowych wymaganych dla prawidłowego funkcjonowania drogi zgodnie z jej klasą. Lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, warunkuje się ich niezbędnością dla transportu drogowego lub szynowego.

#### 4.7 Tereny cmentarzy

W gminie Klembów czynne cmentarze (**ZP**) grzebalne znajdują się we wsiach: Klembów, Lipka i Wola Raszowska. Dla terenów cmentarzy ustala się ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy, zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy. Zagospodarowanie terenu wokół czynnych cmentarzy regulują przepisy odrębne. W odległości 50 m wokół cmentarzy nie należy lokalizować nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych. Dopuszcza się budowę lub przebudowę budowli związanych z funkcją podstawową. Czynne i nieczynne cmentarze należy otoczyć ochroną konserwatorską.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego istnieje rezerwa terenu pod poszerzenie w/w cmentarzy.

#### 4.8 Tereny zieleni parkowej

Obejmują obszary zieleni parkowej (**ZP**), pozostałości czytelnego historycznego założenia parkowego wraz z zabudową towarzyszącą o wartościach kulturowych. Wyznaczono je w Woli

Rasztowskiej. Tereny te objęte są ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, sposób zagospodarowania wynika z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni parku. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest zieleń urządzone w tym o funkcji służącej rekreacji i wypoczynkowi. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, a także niezbędnej infrastruktury.

Na terenach oznaczonych symbolem ZP na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” dodatkowo wskazano reżim ochronny wynikający z konieczności ochrony dziedzictwa kulturowego na tych obszarach.

## **5 Bilans terenów w obszarach zainwestowanych**

<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Powierzchnia [ha]</b>
Tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej	1692
Tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z zabudową zagrodową	783
Tereny rozwoju turystyki i rekreacji	80
Tereny aktywności gospodarczej	279
Tereny infrastruktury technicznej	3
	<b>2510,26</b>

Na podstawie bilansu terenów mieszkaniowych ustalono potencjalną pojemność terenów mieszkaniowych wskazanych w studium dla gminy Klembów. Wynosi ona 55-62 tys. mieszkańców i czterokrotnie przekracza ona prognozowaną liczbę ludności.

## **6 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

Przy określaniu celów polityki przestrzennej gminy przyjęto jako podstawową zasadę zrównoważonego rozwoju, podkreślając dodatkowo potrzebę zachowania trwałości procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej. Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym jego najcenniejszych elementów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów. Stąd Studium ustala następujące kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych:

- Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
- Ochrona powietrza atmosferycznego.
- Zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb.
- Ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym.
- Wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami.
- Ochrona walorów przyrody i krajobrazu.

Do działań wypełniających przyjęte kierunki należy:

- Utrzymanie ciągłości przestrzennej obszarów o znaczących wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty korytarzy ekologicznych o randze regionalnej.
- Ochrona istniejących oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej i zadrzewień śródpolnych.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- System obszarów otwartych (system przyrodniczy).
- Obszary i obiekty ochrony przyrody.
- Zasady ochrony powierzchni ziemi.
- Zasady ochrony powietrza atmosferycznego.
- Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości.
- Zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi.
- Zasady ochrony akustycznej.
- Zasady ochrony zwierząt i roślin.
- Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

### **6.1 System przyrodniczy gminy Klembów**

System przyrodniczy gminy jest to zespół obszarów funkcjonalnych, który jest kluczowy z punktu widzenia funkcjonowania przyrody w gminie, nie ma on umocowania prawnego w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Niemniej jednak jego elementy należy chronić poprzez zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Analiza komponentów środowiska oraz ich znaczenie i rozmieszczenie przestrzenne wskazuje, że system przyrodniczy gminy Klembów oparty jest przede wszystkim na:

1. obszar nadrzędny – dolinę rzeki Rządzy;



2. obszary wspomagające:

- tereny leśne – obszar regeneracji wymiany powietrza o znaczeniu ponadlokalnym,
- dolinę rzeki Cienkiej (taras zalewowy i nadzalewowy) główne osie hydrologiczne,

3. obszary uzupełniające – tereny rolnicze, doliny pozostałych cieków wodnych, zarośla, zarzewienia i zakrzewienia, tereny zieleni urządzonej, tereny cmentarzy.

W ramach struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, system ten współtworzą tereny rolnicze, leśne, wód, zieleni urządzonej oraz cmentarzy.

Przedstawiony system przyrodniczy jest nieznacznie przekształcony, ze względu na niski stopień urbanizacji jednakże należy wzmocnić jego rolę poprzez: ochronę w planach miejscowych łąk i pastwisk, głównie w dolinach Rządzy i Cienkiej oraz zarośli i zadrzewień jako otwartych przestrzeni przyrodniczych w pobliżu rzek i cieków, ze względu na ich ważną rolę w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego. Obszary te utrzymują równowagę hydrologiczną terenu i odpowiedni poziom wód gruntowych poprzez retencjonowanie wody. Mają znaczenie hydrosanitarne oraz wpływają korzystnie na warunki mikroklimatyczne.

Na terenach rolnych zaleca się utrzymanie trwałych użytków zielonych oraz wprowadzanie zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywne nawożenie i uprawa ziemi.

## 6.2 Obszary i obiekty objęte ochroną prawną.

Prawnie ustanowionymi formami ochrony przyrody na obszarze gminy Klembów są:

- Rezerwat „Dębina” we wsi Ostrówek.
- 7 pomników przyrody lokalizowanych w miejscowości Ostrówek.

Opis ww. obszarów i obiektów ochrony prawnej znajduje się w Części I Studium – Uwarunkowania.

Obszary i obiekty te zostały wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Celem eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych dla rezerwatu przyrody „Dębina” ustala się:

- utrzymanie dotychczasowych form użytkowania sąsiadujących z rezerwatem wydzieleń drzewostanowych; dopuszcza się prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
- na terenach przyległych do rezerwatu nie dopuszcza się prowadzenia działań mogących przyczynić się do znaczących zmian stosunków wodnych w rezerwacie;
- należy dokonać regulacji gospodarki wodno-ściekowej w okolicznych miejscowościach.

Zasady ochrony ww. form ochrony przyrody regulują przepisy odrębne, a w odniesieniu do rezerwatu przyrody „Dębina” także jego plan ochrony.

Na terenie gminy Klembów obszary należące do sieci NATURA 2000 nie występują.

## 6.3 Obszary wskazane do objęcia ochroną przyrody.

Z uwagi na swoją wartość przyrodniczą, zasadne jest objęcie ochroną prawną obszarów i obiektów, a w szczególności:

A. Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy:

1. Dolina rzeki Rządzy: 81 gatunków ptaków, chronione siedliska przyrodnicze, 8 gatunków chronionych roślin naczyniowych. Wskazane utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zakaz zabudowy w granicach łąk, zabagnień i wilgotnych lasów (od wschodniej granicy gminy – linia: Karolew-Czubajowizna do granicy zachodniej Kraszew/Rasztów-Dybów).
- B. Proponowane użytki ekologiczne (powołanie użytków powinno być poprzedzone konsultacjami i uzgodnieniami z właścicielami i użytkownikami gruntów):
1. Wilcze Bagno: śródleśne torfowisko przejściowe i wysokie z chronionymi gatunkami roślin, ptaków i płazów w Ostrówku,
  2. żwirownia z zabagnionym oczkiem wodnym na południe od wsi Lipka – chronione siedliska, ostoja ptaków i płazów, chronione gatunki roślin (obiekt wymaga częściowej rekultywacji oraz ochrony przed zaśmiecaniem),
  3. bagienko z olsem na wschód od wsi Krusze (E od punktu 98,2m): chronione siedliska, ostoja ptaków i pła
  4. grądzik w dolinie Rządzy 1km na wschód od Rasztowa: „wyspa grądowa” wśród łąk z roślinnością nawiązującą do ciepłej dąbrowy, na terenie sołectwa Michałów,
  5. naturalna dolina małej rzeki z łąką zmienno-wilgotną, łągiem, z przylegającą wydumą z murawą piaskową, z grądem zboczowym i chronionymi gatunkami roślin (największe w gminie stanowisko bluszczu) 0,5 km NW od wsi Tuł,
  6. torfowisko międzywydmowe 0,5 km N od wsi Tuł, NE od drogi Tuł – Ostrówek: chronione siedliska, chronione gatunki mszaków, ostoja płazów,
  7. bagienko śródpolne z oczkiem wodnym między wsiami Kraszew Stary i Rżyska: chronione siedliska, ostoja ptaków i płazów,
  8. ols z okrajkiem grądowym między wsią Klembów-Zamość i linią kolejową Klembów-Jasienica: chronione siedlisko z rzadkimi i chronionymi gatunkami roślin, ostoja ptaków i płazów,
  9. śródpolna łąka wilgotna otoczona wydmami na granicy doliny Rządzy, chronione siedliska, ostoja ptaków, płazów i owadów,
  10. wilgotna łąka z torfowiskiem niskim, ostoja ptaków i płazów,
  11. wydma porośnięta borem suchym granicząca z łąką. Wzorcowy profil geologiczny (odkrywka). Chronione siedliska. Ostoja ptaków i owadów.

Granice proponowanego zasięgu projektowanych form ochrony przyrody przedstawiono na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### 6.4 Zasady w zakresie ochrony powierzchni ziemi

W zakresie ochrony powierzchni ziemi Studium ustala zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem prac eksploatacyjnych prowadzonych na wyznaczonych terenach górniczych zgodnie z przepisami odrębnymi, prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze gminy i regionu;

Na terenie gminy Klembów znajdują się perspektywiczne złoża surowców mineralnych. Studium dopuszcza możliwość wyznaczania nowych terenów eksploatacji surowców w obrębie rozpoznanych złóż zgodnie z przepisami odrębnymi. Po zakończeniu eksploatacji wprowadza się obowiązek

rekultywacji terenu wyrobiska. Planowaną rekultywację terenu należy przeprowadzić bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji złoża. Po zrehabilitowaniu preferuje się wykorzystanie turystyczne i rekreacyjne, leśne lub rolne.

#### 6.5 Zasady w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego w Studium postuluje się:

- ograniczenie emisji powierzchniowej, liniowej (związanych z ruchem samochodowym) i niskiej emisji rozproszonej komunalno – bytowej, poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii,
- ograniczenie emisji ze źródeł komunikacyjnych – wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej,
- budowę parkingów P+R (park&ride),
- budowę ścieżek rowerowych.

#### 6.6 Zasady w zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości

W zakresie ochrony zasobów i jakości wód Studium ustala:

- zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości ogrodzeń od brzegów cieków i zbiorników wodnych;
- ochronę i wykorzystanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, starorzeczy, naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych, istniejących stawów do zwiększenia małej retencji wodnej;
- umożliwienie poprawy jakości wód powierzchniowych na obszarze gminy, w szczególności w odniesieniu do rzek: Rządzy i Cienkiej;
- odprowadzanie wód deszczowych do gruntu na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej, o ile nie doprowadzono kanalizacji ogólnospławnej;
- uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej m.in. poprzez podłączenie terenów zwartej zabudowy do zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz umożliwienie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji,
- utrzymanie stref ochronnych ujęć wody.

#### 6.7 Zasady w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi

W zakresie ochrony przed polami elektroenergetycznymi w Studium określa się następujące zasady ochrony przed polami magnetycznymi:

- zachowanie wynikającej z przepisów odrębnych odległości od elektroenergetycznej linii napowietrznej najwyższych napięć, o napięciu znamionowym 400 kV, odległość ta wynosi minimum 30 m od osi linii i stanowi jej pas technologiczny,
- zachowanie wynikającej z przepisów odrębnych odległości od elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia, o napięciu znamionowym 110 kV,

- generalne zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi wynikają z przepisów odrębnych.

Preferowaną lokalizacją nowych stacji bazowych telefonii komórkowej są tereny aktywności gospodarczej (AG).

#### 6.8 Zasady w zakresie ochrony przed hałasem

W zakresie ochrony akustycznej w Studium określa się następujące zasady ochrony przed hałasem:

- postuluje poprawę stanu dróg zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego;
- dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, redukujących zanieczyszczenie przed hałasem od strony linii kolejowych oraz dróg o dużym natężeniu ruchu,
- dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku są ustalone w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem.

#### 6.9 Zasady ochrony zwierząt i roślin

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej, a dotyczących ochrony roślin i zwierząt obowiązuje m.in.:

- zachowanie cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymanie równowagi przyrodniczej, w tym ochrona obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (system przyrodniczy, obszary i obiekty ochrony przyrody) oraz powołanie form ochrony przyrody, zgodnie z kompetencjami rady gminy,
- zapobieganie zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody oraz abiotycznych elementów środowiska, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (zasady ochrony elementów środowiska).

#### 6.10 Zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony walorów przyrody i krajobrazu kulturowego w Studium ustala się:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych (dolina Rządzy);
- zachowanie elementów związanych z ekspozycją krajobrazową, w szczególności otwartych obszarów widokowych, o walorach krajobrazowych oraz stref krajobrazowych, wykorzystywanej rolniczo, doliny Rządzy;
- rewitalizację obszarów i obiektów dysharmonizujących z otoczeniem.

#### 6.11 Zasady w zakresie ochrony uzdrowisk

Na terenie gminy Klembów obszary uzdrowiskowe nie występują.

## **7 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Gmina Klembów posiada Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2013 - 2016. Wynikające z niego priorytety działań dotyczą trzech kluczowych zagadnień:

- Rewaloryzacja dziedzictwa kulturowego jako element rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.
- Badanie i dokumentacja dziedzictwa kulturowego oraz promocja i edukacja służąca budowaniu tożsamości lokalnej.
- Ochrona i świadome kształtowanie krajobrazu kulturowego.

Celem proponowanej w Studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym również dziedzictwa archeologicznego. Podejmowane działania dotyczyć będą w szczególności historycznych założeń przestrzennych, zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów, form zakomponowanej zieleni, miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

### **7.1 Generalne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

Generalnymi zasadami ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego, są:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania nowych budynków dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

Dla zachowania spuścizny kulturowej postulowane jest:

- kształtowanie zwartej struktury miejscowości Klembów, Ostrówek i Wola Rasztowska w oparciu o tradycyjne miejsca koncentracji usług i życia publicznego (ulice, place) oraz ograniczanie zabudowy rozproszonej deformującej ich panoramy i historyczne układy przestrzenne,
- zakaz obudowywania dróg, lasów, parków i dolin rzecznych w przypadkach mających wpływ na deformację krajobrazu kulturowego, szczególnie dotyczy terenu projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, okolic cmentarzy i parków,
- nawiązanie nowej zabudowy (skali zabudowy i zagospodarowania terenu) do charakteru i skali zabudowy istniejącej (ochrona sylwet),
- zakaz lokalizowania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych budynków zasłaniających widok na zabytek, a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z tym zabytkiem.

### 7.2 Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

Na terenie gminy Klembów 3 obszary, wraz z obiektami wpisane zostały do rejestru zabytków. Tabela 18 zawiera ich wykaz (**pozycje wyróżnione pogrubioną czcionką**)

Ze względu na całkowite przekształcenie i zainwestowanie terenu Parku w Rasztowie wykreślono z rejestru zabytków park dworski w Rasztowie nr rej.: A – 514 z 27.01.1984 r. w dniu 25 listopada 2013 r.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych. Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### 7.3 Obiekty będące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Wykaz obiektów i obszarów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków został przedstawiony w Tabeli 18.

Obiekty i obszary znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków o walorach historycznych lub architektonicznych, będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur.

Adaptacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa), a także wykonywanie prac związanych ze zmianą gabarytów, zmianą w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (czyli taką, która może mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu) obiektów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymaga podjęcia działań, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

### 7.4 Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

W ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków figuruje 123 stanowisk archeologicznych, których wykaz zawiera Tabela 19. Lokalizację stanowisk pokazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”. Jednak w gminnej ewidencji zabytków umieszczono jedynie 57 stanowisk.

Na terenie gminy Klembów nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Poza stanowiskami archeologicznymi ochronie podlegają również relikty archeologiczne związane z funkcjonowaniem wsi historycznej Klembów. Spośród zawartych w Tabeli 19 stanowiska część (53-68/29, 32; 53-69/20, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38; 54-70/4) posiadają jedynie przybliżoną lokalizację. Niektóre stanowiska zostały w części przebadane archeologicznie, inne m.in. w skutek powstawania zabudowy lub eksploatacji piasku zostały w części zniszczone. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji mogą ulegać zmianie.

### 7.5 Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Podczas prac nad Gminną Ewidencją Zabytków dokonano weryfikacji zasobu znajdującego się w wykazie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod kątem stanu faktycznego.

Po uporządkowaniu i skatalogowaniu gminnego zasobu zabytków nieruchomości, w Gminnej Ewidencji Zabytków umieszczono obiekty, które prezentuje Tabela 18 oraz Tabela 19.

*Tabela 18. Gminna ewidencja zabytków gminy Klembów. Wykaz obiektów nieruchomości i ruchomych.*

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt
1.	Klembów	ul. Żymirskiego 39	kościół parafialny p.w. św. Klemensa wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m (A-411 05.04.1962)
2.	Klembów	ul. Żymirskiego nr dz. 263	cmentarz Rzym-kat. -najstarsza część (A-234 30.01.1986)
3.	Wola Rasztowska	Szkolna 9	Pałac Łuszczewskich, pozostałość parku (A-419 05.05.1962)
4.	Krusze	Nr 80	Chałupa drewniana 1912
5.	Lipka	Nr 52 (ob.85)	Dom mieszkalny
6.	Lipka		Pozostałości parku dworskiego krajobrazowego 2 poł. XIX w.
7.	Ostrówek	Kościuszki 25 (ob. 41)	Dworek mur., 1914
8.	Ostrówek	Kościuszki 25A (ob. 41)	Dom mieszkalny
9.	Ostrówek	Kościuszki 21 (ob. 35)	Dom mieszkalny drewn., ok. 1926
10.	Ostrówek	Kościuszki 26 (ob. 34)	Dom mieszkalny drewn., pocz. XX
11.	Ostrówek	Kościuszki 41	Dom mieszkalny, wł. B. Ponichtera
12.	Ostrówek	Lachmana 1, ob.20	Willa „Romanówka” drewn., 1924, remont. po 1945
13.	Ostrówek	Leśna 41 ob. 39	Willa „Wesołówka” drewn., 1930
14.	Ostrówek	Leśna 45	Dom mieszkalny
15.	Ostrówek	Piotra Skargi 5 (ob. 1)	Willa „Szczęsnówek” drewn., k. XIX, remont. l. 70 XXw.
16.	Ostrówek	Piotra Skargi 23	Dom mieszkalny drewn., ok. 1930
17.	Ostrówek	Piotra Skargi 27 (ob.34)	Dom mieszkalny drewn., 1913
18.	Ostrówek	Piotra Skargi 5 (ob. 1)	Figura Niepokalanej Matki Bożej
19.	Ostrówek	Warszawska 27(ob. 34)	Willa „Klementyna” drewn., k. XIX w.
20.	Ostrówek	Warszawska 28 (ob. 35)	Dom mieszkalny drewn., k. XIX w.
21.	Ostrówek	Warszawska 25, (ob. 21)	Dom mieszkalny
22.	Ostrówek	Waryńskiego 3	Dom mieszkalny drewn., ok. 1930
23.	Ostrówek	Waryńskiego 5	Dom mieszkalny
24.	Ostrówek	Waryńskiego 26	Dom mieszkalny
25.	Ostrówek	św. Faustyny 5	Dom mieszkalny
26.	Ostrówek	Kolejowa 48	Kapliczka murowana
27.	Ostrówek	Kolejowa 53 (ob. 99)	Dom mieszkalny
28.	Ostrówek	Kolejowa 92	Kapliczka murowana
29.	Ostrówek	Mickiewicza 2	Figura Matki Boskiej
30.	Ostrówek	Dwa rzędy drzew pomiędzy ul.	Aleja dębowa



		Koczorowskiej i Kościuszki	
31.	Rasztów	obok nr 13	Kapliczka murowana mur., k. XIX w.
32.	Roszczep	Nr 28	Dom mieszkalny
33.	Klembów		Krzyż przydrożny, metalowy
34.	Klembów	ul. Żymirskiego 39	Dom parafialny
35.	Klembów	ul. Żymirskiego 39	Dzwonnica drewniana (położona w otoczeniu 50 m. od kościoła św. Klemensa w Klembowie)

*Tabela 19. Gminna ewidencja zabytków gminy Klembów. Wykaz stanowisk archeologicznych*

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr AZP
1	Rasztów	Osada	AZP 52-69/202
2	Rasztów	Ślad osadnictwa, osada, cmentarz	AZP 52-69/203
3	Wola Rasztowska	Osada	AZP 52-69/4
4	Wola Rasztowska	Osada	AZP 52-69/5
5	Wola Rasztowska	Osada	AZP 52-69/6
6	Wola Rasztowska	Osada	AZP 52-69/7
7	Wola Rasztowska	Osada	AZP 52-69/8
8	Wola Rasztowska	Ślad osadnictwa, osada	AZP 52-69/9
9	Roszczep	Osada	AZP 52-69/11
10	Wola Rasztowska	Osada	AZP 52-69/18
11	Krusze	Dwór	AZP 52-70/17
12	Stary Kraszew	Cmentarzysko	AZP 53-68/3
13	Rasztów	Ślad osadnictwa	AZP 53-68/5
14	Rasztów	Ślad osadnictwa, osada	AZP 53-68/6
15	Rasztów	Ślad osadnictwa	AZP 53-68/7
16	Stary Kraszew	Ślad osadnictwa, osada	AZP 53-68/8
17	Stary Kraszew	Ślad osadnictwa, osada	AZP 53-68/9
18	Stary Kraszew	Osada	AZP 53-68/10
19	Stary Kraszew	Ślad osadnictwa	AZP 53-68/11
20	Stary Kraszew	Ślad osadnictwa	AZP 53-68/32
21	Tuł	Obozowisko	AZP 53-70/6
22	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 53-70/7
23	Tuł	Punkt osadniczy	AZP 53-70/8
24	Tuł	Punkt osadniczy	AZP 53-70/9
25	Tuł	Punkt osadniczy	AZP 53-70/10
26	Karolew	Ślad osadnictwa, punkt osadniczy	AZP 53-70/11
27	Karolew	Ślad osadnictwa	AZP 53-70/12
28	Karolew	Ślad osadnictwa	AZP 53-70/13
29	Karolew	Ślad osadnictwa, osada	AZP 53-70/20
30	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 53-70/21
31	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 53-70/22
32	Karolew	Punkt osadniczy	AZP 53-70/23
33	Tuł	Ślad osadnictwa, osada	AZP 53-70/24
34	Tuł	Ślad osadnictwa, osada	AZP 53-70/25
35	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 53-70/26
36	Tuł	Ślad osadnictwa, cmentarzysko	AZP 53-70/27
37	Tuł	Ślad osadnictwa, osada	AZP 53-70/28

38	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 53-70/29
39	Karolew	Osada, cmentarzysko	AZP 53-70/30
40	Karolew	Ślad osadnictwa, cmentarzysko	AZP 53-70/31
41	Karolew	Ślad osadnictwa	AZP 53-70/32
42	Klembów	Ślad osadnictwa	AZP 53-70/92
43	Krusze	Ślad osadnictwa	AZP 52-69/1
44	Krusze	Ślad osadnictwa	AZP 52-69/2
45	Krusze	cmentarzysko	AZP 52-69/3
46	Lipka	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/2
47	Lipka	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/3
48	Lipka	Gniazda	AZP 54-70/4
49	Lipka	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/5
50	Lipka	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/6
51	Lipka	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/7
52	Tuł	Gniazda	AZP 54-70/8
53	Tuł	piec hutniczy	AZP 54-70/9
54	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/10
55	Lipka	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/11
56	Tuł	Osada	AZP 54-70/12
57	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/13
58	Lipka	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/1
59	Lipka	przysiółek, zagroda	AZP 54-70/39
60	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/14
61	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/15
62	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/16
63	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/18
64	Tuł/Karolew	osada	AZP 54-70/19
65	Tuł	Ślad osadnictwa	AZP 54-70/38
66	Wola Rasztowska	Ślad osadnictwa, osada	AZP 52-69/10
67	Dobczyn	obozowisko, osada, ślad osadnictwa	AZP 53-69/40
68	Klembów	obozowisko, osada	AZP 53-69/6
69	Klembów	obozowisko, osada	AZP 53-69/7
70	Klembów	cmentarzysko	AZP 53-69/8
71	Klembów	obozowisko	AZP 53-69/9
72	Klembów	obozowisko	AZP 53-69/10
73	Klembów	obozowisko, osada	AZP 53-69/11
74	Klembów	obozowisko	AZP 53-69/12
75	Klembów	znalezisko luźne	AZP 53-69/13
76	Klembów	znalezisko luźne	AZP 53-69/14
77	Klembów	osada	AZP 53-69/15
78	Klembów	obozowisko, osada, ślad osadnictwa	AZP 53-69/39
79	Klembów	osada, ślad osadnictwa	AZP 53-69/42
80	Klembów	cmentarzysko, osada	AZP 53-69/43
81	Klembów	osada	AZP 53-69/44
82	Klembów	ślad osadnictwa	AZP 53-69/52
83	Nowy Kraszew	ślad osadnictwa	AZP 53-69/48
84	Stary Kraszew	obozowisko	AZP 53-69/28
85	Stary Kraszew	obozowisko, osada	AZP 53-69/37

86	Stary Kraszew	obozowisko, osada	AZP 53-69/38
87	Stary Kraszew	osada, dwór	AZP 53-69/45
88	Stary Kraszew	śląd osadnictwa	AZP 53-69/46
89	Stary Kraszew	śląd osadnictwa	AZP 53-69/47
90	Lipka	obozowisko, osada	AZP 53-69/16
91	Lipka	obozowisko, osada	AZP 53-69/17
92	Lipka	obozowisko, osada	AZP 53-69/18
93	Lipka	osada	AZP 53-69/19
94	Michałów	obozowisko, osada	AZP 53-69/20
95	Michałów	obozowisko, osada	AZP 53-69/21
96	Michałów	nieokreślona	AZP 53-69/22
97	Michałów	osada	AZP 53-69/23
98	Michałów	obozowisko, osada	AZP 53-69/29
99	Michałów	osada	AZP 53-69/30
100	Michałów	osada	AZP 53-69/31
101	Michałów	osada	AZP 53-69/32
102	Michałów	osada	AZP 53-69/33
103	Michałów	osada	AZP 53-69/34
104	Michałów	osada	AZP 53-69/35
105	Pasek	obozowisko, osada	AZP 53-69/24
106	Pasek	śląd osadnictwa, osada	AZP 53-69/25
107	Pasek	obozowisko, osada	AZP 53-69/36
108	Pasek	osada	AZP 53-69/49
109	Pasek	osada	AZP 53-69/50
110	Pasek	śląd osadnictwa	AZP 53-69/51
111	Rasztów	obozowisko	AZP 53-69/26
112	Rasztów	osada	AZP 53-69/27
113	Rasztów	śląd osadnictwa, obozowisko, osada	AZP 53-69/41
114	Stary Kraszew	śląd osadnictwa, osada	AZP 53-68/4
115	Stary Kraszew	śląd osadnictwa	AZP 53-68/29
116	Krusze	śląd osadnictwa	AZP 53-70/94
117	Krusze	osada	AZP 53-70/95
118	Krusze	śląd osadnictwa	AZP 53-70/96
119	Jasienica/Krusze	śląd osadnictwa, osada	AZP 53-70/97
120	Karolew	śląd osadnictwa	AZP 54-70/17
121	Karolew	śląd osadnictwa	AZP 54-70/20
122	Karolew	śląd osadnictwa, osada	AZP 54-70/21
123	Karolew	przysiółek	AZP 54-70/37

Pogrubioną czcionką wskazano stanowiska archeologiczne umieszczone w gminnej ewidencji zabytków.

#### 7.6 Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną mazowieckiego konserwatora zabytków.

W studium nie postuluje się wpisania do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków innych obiektów niż te, które aktualnie się w nich znajdują.

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

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

### 7.7 Strefy ochrony konserwatorskiej

Studium proponuje wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących tereny posiadające wartości kulturowe i krajobrazowe. Wskazano je na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”. Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2013-2016 nie formułuje wytycznych dla tworzonej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania stref ochrony konserwatorskiej.

W oparciu o „Uwarunkowania” przedstawione w części I studium, zawierające opis zasobów kulturowych w gminie, proponuje się wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących stref ochrony konserwatorskiej:

#### **Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Obejmuje obszary najcenniejszych zabytków i zespołów zabytkowych wraz z najbliższym otoczeniem: kościół parafialny p.w. św. Klemensa (strefa 50 m.) w Klembowie, najstarsza część cmentarza parafialnego w Klembowie, park Łuszczewskich w Woli Rasztowskiej. Wszystkie ww. obiekty wpisane są do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na terenach objętych strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:

- zachowanie i konserwację zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, zieleń, układ wodny,
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
- usunięcie obiektów dysharmonizujących,
- sposób prowadzenia prac inwestycyjnych mogących mieć wpływ na obiekty wpisane do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne.

Zasięg strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej pokrywa się ze wskazanymi na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” obszarami i obiektami wpisanymi do Rejestru Zabytków.

#### **Strefa ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych**

Strefa ta obejmuje:

- fragment zabudowy wsi Klembów przy kościele parafialnym p.w. św. Klemensa,
- park dworski w Rasztowie,
- teren przy zespole pałacowym w Woli Rasztowskiej.

Na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych ustala się:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych,
- zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,
- zachowanie, konserwację i rekonstrukcję zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,

- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- zakaz nadbudowy chronionych obiektów o skończonej formie architektonicznej,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w konstrukcji ścian i pokryć dachowych,
- stosowanie kolorystyki elewacji zgodnej z lokalną tradycją,
- zakaz stosowania dachów płaskich,
- zakaz stosowania na elewacjach obcych materiałów okładzin, np. z PCV, blachy trapezowej,
- zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących zabytkowy układ przestrzenny, w tym budownictwa wielorodzinnego wielopłytowego i przemysłowego,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek,
- zakaz umieszczania urządzeń reklamowych,
- zakaz budowy masztów telekomunikacyjnych i słupów elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

### **Strefa ochrony krajobrazu**

Strefa ta obejmuje:

- teren przy zespole pałacowym w Woli Rasztowskiej,
- teren przy kościele parafialnym w Klembowie.

Na terenie objętym strefą ochrony krajobrazu postuluje się:

- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny, zieleń urządzona,
- utrzymanie istniejącego użytkowania,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- nie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych.

### **Strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytku**

Strefa ta obejmuje:

- przedpole widokowe na kościół w Klembowie od strony zachodniej.

Na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytku postuluje się:

- utrzymanie istniejącej zieleni niskiej i drzewostanu,
- utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu,
- zakaz realizacji zwartych nasadzeń wysoką roślinnością oraz zalesień,
- ograniczenie gabarytów zabudowy, w szczególności wysokości budynków.

### **Strefa ochrony archeologicznej**

Obejmuje obszary o stwierdzonym lub możliwym (na podstawie badań lub przekazów archiwalnych) występowaniu zabytków archeologicznych. Szczegółowe wytyczne i granice tych stref będą ustalane na etapie sporządzania planów miejscowych. Stanowią ją stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji stanowisk archeologicznych.

Na terenach objętych strefą obserwacji archeologicznych ustala się wykonanie wyprzedzająco, przed podjęciem prac ziemnych archeologicznych badań wykopaliskowych lub zapewnienie dozoru archeologicznego (stosownie do przepisów odrębnych).

Postuluje się, aby tereny, na których stwierdzono występowanie stanowisk archeologicznych pozostały otwarte (niezabudowane). Ewentualna zmiana zagospodarowania tych terenów winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi, których wyniki zadecydują o dopuszczalnym zakresie działalności inwestycyjnej. Na prowadzenie badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- ustalaniu ochrony w planach miejscowych,
- prowadzenie działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych,
- możliwość odstąpienia od ww. czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków,
- na terenach stanowisk archeologicznych, do czasu przeprowadzenia na nich badań archeologicznych, obowiązuje zakaz nasypywania lub niwelacji gruntu.

## **8 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

### **8.1 Kierunki rozwoju komunikacji.**

#### **Polityka rozwoju transportu.**

##### **Cele polityki rozwoju transportu.**

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (zapewnienie możliwości dojazdu i umożliwienie partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek) i gospodarki,
- zapewnienie dotarcia pomocy,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie właściwych, przede wszystkim bezpiecznych, warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

*Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową.*

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy Klembów i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznaje się:

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego,
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie warunków dla bezpiecznego ruchu pieszego i rowerowego.

#### **Kierunki rozwoju systemu drogowego.**

*Głównymi celami rozwoju układu drogowego gminy Klembów są:*

- ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego związanego z gminą oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,



- zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- poprawa czytelności układu drogowego, poprzez jego hierarchizację, uwzględniającą zróżnicowanie funkcji pełnionych przez poszczególne drogi w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych kategorii (krajowych i powiatowych) oraz klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego lub co najmniej zmniejszenie jego uciążliwości i kolizji z ruchem lokalnym.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę ustalenia *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*, obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* oraz planów miejscowych, a także uwarunkowania wynikającego z dotychczasowego rozwoju systemu transportowego i warunków jego funkcjonowania.

Układ drogowy gminy będzie stanowił zhierarchizowany system, tworzony przez:

- układ podstawowy, składający się z drogi krajowej - ekspresowej, dróg wojewódzkich i powiatowych, czyli dróg mających znaczenie ponadlokalne, klasy co najmniej zbiorczej,
- układ obsługujący, tworzony przez drogi gminne, klasy lokalnej i dojazdowej.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonym przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W podstawowym układzie drogowym przewiduje się utrzymanie możliwości przestrzennych dla następujących przedsięwzięć:

1. budowy obwodnicy Roszczepu i Woli Rasztowskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 636, wraz z połączeniem tej drogi z węzłem „Radzymin 2” i przebudową fragmentów dróg gminnych, w rejonach skrzyżowań, dla budowy obwodnicy proponuje się maksymalnie wykorzystać istniejące drogi gminne, z jednoczesnym zapewnieniem dojazdu do zagospodarowania. Proponuje się utrzymanie przebiegu drogi, zaproponowanego w studium z 2009 r., który uwzględnia ustalenia obowiązujących planów miejscowych w tym zakresie,
2. budowy obwodnicy części wsi Tuł wraz z bezkolizyjnym przekroczeniem linii kolejowej nr 13 w Karolewie, lub z jej przebiegiem w kierunku pn. w stronę wsi Jasienica,
3. modernizacji (rozbudowy i przebudowy) pozostałych odcinków dróg wojewódzkich, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z wielkości ruchu i klasy tych dróg,
4. modernizacji (rozbudowy i przebudowy) dróg powiatowych, zgodnie z wymaganiami określonymi dla dróg klasy zbiorczej,
5. budowy bezpiecznych przejazdów kolejowych kat. B na linii kolejowej nr 6, w ciągach dróg powiatowych w Dobczynie i Klembowie oraz na drodze gminnej w Ostrówku.

Dla ustalenia szczegółowego przebiegu nowych odcinków dróg wojewódzkich oraz zakresów ich budowy, pożądane jest opracowanie specjalistycznych analiz, wykonanych na zamówienie zarządu tych dróg.

Do odcinków istniejących dróg wojewódzkich w Woli Raszowskiej, Roszczepie i Tule, będzie miał zastosowania przepis art. 10 ust. 5 ustawy o drogach publicznych, zgodnie z którym odcinek drogi zastąpiony nowo wybudowanym odcinkiem drogi (tzn. w szczególności obwodnicą) z chwilą oddania go do użytku zostaje pozbawiony dotychczasowej kategorii i zaliczony do kategorii drogi gminnej. W konsekwencji możliwe będzie także obniżenie klasy tych odcinków dróg wojewódzkich.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się przebudowę i modernizację istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania.

Kierunki rozwoju podstawowego układu drogowego przedstawiono na rysunku „Kierunki rozwoju komunikacji”. Przedstawione na rysunku planowane drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w *Studium*.

#### **Rozwój komunikacji kolejowej.**

Przewiduje się utrzymanie dominującej roli kolei w obsłudze ruchu pasażerskiego, szczególnie w powiązaniach z Warszawą oraz poprawę standardów obsługi. Przewiduje się adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących linii kolejowych oraz przystanków osobowych Dobczyn, Klembów i Krusze.

Przy przystankach Dobczyn i Klembów postuluje się wytworzenie lokalnych węzłów przesiadkowych, do których wejdą przystanki autobusowe oraz parkingi dla samochodów i rowerów typu „Parkuj i jedź”.

#### **Rozwój komunikacji autobusowej.**

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy.

Podstawowymi kierunkiem przewozów będą Warszawa, Wołomin, Radzymin, a ponadto przystanki kolejowe Dobczyn i Klembów.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000 m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

#### **Polityka parkingowa.**

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

Przy programowaniu inwestycji proponuje się stosować następujące wskaźniki postojowe:

- dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe (lub garażowe) / 1 lokal mieszkalny,
- dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla banków minimum 40 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla targowisk minimum 25 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 miejsca / stoisko,
- dla obiektów produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawy (obsługi),
- dla obiektów oświaty minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji minimum 25 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla klubów, kin, domów kultury oraz gastronomii minimum 30 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych, siedzących i jednocześnie nie mniej niż 10 miejsc / użytkowników jednocześnie,
- dla publicznych przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
- dla hoteli, pensjonatów i agroturystyki minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek i nie mniej niż 1 miejsce postojowe / 1 pokój,
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
- dla działek letniskowych minimum 2 miejsca / domek lub działkę letniskową,
- dla ogródków działkowych minimum 2 miejsca / 5 działek.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji. Miejsca związane z handlem, usługami, administracją itp. podobnymi obiektami, do których należy spodziewać się dojazdu użytkowników, klientów i interesantów, powinny mieć charakter ogólnodostępny. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 10 % miejsc powinno mieć charakter ogólnodostępny.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

#### **Obsługa transportu ładunków.**

Przewozy ładunków odbywać się będą przy pomocy transportu samochodowego. Ponadto przewiduje się utrzymanie obsługi bocznicą kolejową Bazy Paliw nr 5 Emilianów, która stanowić

będzie główne źródło ruchu towarowego w gminie. Budowa obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich powinna zminimalizować niebezpieczeństwa dla obszarów zabudowanych, wynikające z lokalizacji tej bazy.

### **Ruch pieszy.**

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych.

W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

### **Ruch rowerowy.**

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru silnie konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- obecność rozległych terenów leśnych i otwartych w gminie i obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych,
- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż dróg publicznych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

Czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są:

- niesprzyjające warunki klimatyczne przez znaczną część roku,
- świadomość obecnie niedogodnych warunków i bezpieczeństwa dla ruchu rowerowego oraz długiego procesu budowy sieci dróg i parkingów dla rowerów.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg wojewódzkich i dróg powiatowych oraz wybranych dróg gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach publicznych o mniejszym ruchu, oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.

Proponowany przebieg ścieżek i szlaków rowerowych przedstawiono na rysunku „*Kierunki rozwoju komunikacji*”.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

### **Koordinacja polityki rozwoju transportu i polityki rozwoju przestrzennego.**

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia ilości transportowanych towarów i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej.

Kierunki rozwoju dróg wojewódzkich ustalone w niniejszym *Studium* wymagają przystąpienia do częściowych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi: Tuł, Wola Rasztowska, Roszczep.

Zabudowa przy drogach powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszych niż:

- dla drogi ekspresowej 20 m na terenach zabudowy i 40 m poza nimi,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

Zmniejszenie powyższych odległości możliwe jest na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Zabudowa przy liniach kolejowych powinna być lokalizowana w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

### **Kierunki rozwoju transportu – priorytety realizacyjne.**

Działaniem priorytetowym powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych t.j. na drogach wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań samorządów województwa i powiatu. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami w.w. dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy. W szczególności niezbędne jest podjęcie we współpracy z samorządem województwa, działań na rzecz ustabilizowania i utrwalenia rezerwy terenu dla planowanych obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach, powinno być działaniem ciągłym, zgodnym z lokalnymi programami rozwoju.

## **9 Główne kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.**

### **9.1 Elektroenergetyka**

#### **Przesył energii elektrycznej.**

Przez teren gminy Klembów przebiegają następujące linie elektroenergetyczne:

- dwutorowa NN 400 kV Miłosna – Mościska, Miłosna - Ołtarzew,
- WN 110 kV relacji Miłosna – Wyszków,
- WN 110 kV relacji Miłosna – Mory - Ostrołęka.

Wzdłuż linii NN 400 kV wskazać należy pas technologiczny o łącznej szerokości 60 m (po 30 m od osi). Wzdłuż linii WN 110 kV wskazać należy pas technologiczny o łącznej szerokości 38 m (po 19 m od osi). W pasie technologicznym linii obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych lub oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7 m dla linii 400 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego. Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, ani jako teren związany z działalnością gospodarczą. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

Nie planuje się na terenie gminy budowy po nowym śladzie linii elektroenergetycznych najwyższych napięć i wysokiego napięcia. Nie planuje się na terenie gminy budowy stacji elektroenergetycznej 110/15kV. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej.

Przebieg istniejącej linii wysokiego napięcia pokazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### **Zaopatrzenie w energię elektryczną mieszkańców gminy Klembów.**

Rozwój systemów elektroenergetycznych gminy powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych. Przewidywane spadki napięć – dla sieci średnich napięć – 2%, dla sieci niskich napięć 5%.

W obrębie gminy zakłada się jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 30 kV i 15 kV.

W nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- rozgęszczenie sieci,
- zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,
- ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne,
- poprawę bezpieczeństwa.

Zaleca się dążenie do nie rozpraszania zabudowy co skutkować będzie nadmierną rozbudową linii elektroenergetycznych w gminie Klembów oraz wysokimi stratami przesyłowymi energii.

W studium zakłada się, że w miarę możliwości finansowych gestora sieci, wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne.

Obowiązek realizowania nowych linii kablowych istnieje w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Gmina posiada aktualny projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe opracowany w 2012 r.

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną mieszkańców gminy Klembów.**

Na terenie gminy wskazuje się obszary, na których może być wytwarzana energia elektryczna z OZE, o mocy przekraczającej 100 kW:

- elektrownie fotowoltaiczne w Kruszu
- małe elektrownie wodne w Starym Kraszewie i Klembowie.

W związku ze wskazaniem obszarów, na których zlokalizowane będą elektrownie, nie wskazuje się strefy ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Dopuszcza się budowę instalacji prosumenckich do wytwarzania energii elektrycznej.

## **9.2 Gazownictwo**

Przez teren gminy Klembów przebiega tranzytowo gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 Kobryń – Hołowczyce - Rembelszczyzna. Szerokość strefy kontrolowanej oraz jej sposób zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

Gmina Klembów jest w całości zgazyfikowana. Posiada gęstą sieć gazociągów rozdzielczych, średnio i niskoprężnych. W najbliższych latach zmiany w zakresie zapotrzebowania na gaz ziemny, mogą być podyktowane głównie inwestycjami prowadzonymi na terenie gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz produkcyjnego.

Inwestycje planowane do realizacji w zakresie infrastruktury gazowej obejmują rozbudowę sieci wynikającą z potrzeb przyłączeniowych zgłaszanych przez mieszkańców gminy (na podstawie indywidualnych umów o przyłączenie do sieci gazowej). Zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie i tereny aktywności gospodarczej w gminie Klembów będą miały dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia.

Gmina posiada aktualny projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, opracowany w 2012 r.

## **9.3 Ciepłownictwo**

Na terenie Gminy Klembów nie funkcjonują obecnie przedsiębiorstwa ciepłownicze.

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie gminy. Budownictwo jednorodzinne i budownictwo wielorodzinne, gospodarstwa rolnicze, zakłady usługowe, przemysłowe oraz urzędy publiczne ogrzewane będą z kotłowni indywidualnych na gaz ziemny, rzadziej na gaz płynny, olej lub paliwa stałe, biomasę.

Źródła ciepła na terenie gminy Klembów winny być systematycznie modernizowane, a budynki poddawane termomodernizacji, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

Gmina posiada aktualny projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, opracowany w 2012 r.



Na obszarze gminy nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, służącej do wytwarzania energii cieplnej. Zamierzenia takie można realizować na wszystkich terenach rolniczych.

#### 9.4 Zaopatrzenie w wodę

W gminie funkcjonują trzy ujęcia wody w Klembowie, Kruszu oraz o lokalnym znaczeniu w Woli Rasztowskiej. Dla ujęć tych nie wyznaczono stref ochrony pośredniej. Teren przeznaczony pod ujęcie wody powinien być zarezerwowany tylko do tego celu. Nie zaleca się budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody. Jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody, musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna co najmniej ulegać pogorszeniu.

Według szacunków zapotrzebowanie na wodę w 2030 r., jedynie do celów bytowo gospodarczych uwzględniające przyrost liczby ludności, o którym mowa w prognozie, wyniesie około 3300 m<sup>3</sup>/dobę. Jeśli przyjmiemy maksymalne wykorzystanie wskazanych w studium pod inwestycje terenów to szacunkowe zapotrzebowanie na wodę przekroczy 18000 m<sup>3</sup>/dobę.

Mimo intensywnego rozwoju sieci wodociągowej, w minionych latach, nadal 7 miejscowości znajduje się poza zasięgiem sieci, a pobór wód do celów bytowych i gospodarczych odbywa się tam z indywidualnych ujęć.

Niezbędne jest podjęcie prac zmierzających do rozbudowy sieci wodociągowej. W obecnym roku prowadzone są roboty mające na celu zasilenie miejscowości Stary Kraszew i Rasztów, a w dalszej kolejności planowana jest budowa sieci wodociągowej we wsiach Wola Rasztowska, Karolew, Roszczep oraz rozbudowa miejscowości Krusze.

Dalszy rozwój gminy będzie wymagał rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej (o odcinki na terenach wyznaczonych pod zabudowę, dotychczas nieuzbrojonych), w oparciu o już istniejące odcinki sieci.

Jako zasadę przyjmuje się, że rozbudowa sieci wodociągowej będzie w miarę możliwości prowadzona w liniach rozgraniczających drogi.

Studnie wiercone znajdujące się na terenie gminy muszą mieć uporządkowany status prawny, tj. określone decyzjami strefy, wydajności eksploatacyjne, pozwolenia wodnoprawne i powinny pozostawać w ciągłej gotowości do awaryjnego zasilania ludności.

#### 9.5 Gospodarka ściekami

Obecnie ścieki z obszarów wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzane są do oczyszczalni ścieków położonych w Klembowie oraz w Woli Rasztowskiej. Sieć kanalizacyjna jest systematycznie rozbudowywana. W najbliższych latach (2016-2018) planuje się rozbudowę sieci we wsiach Sitki oraz Lipka i Wola Rasztowska (2018-2020). Kluczowe dla gospodarki ściekowej gminy Klembów jest utrzymanie wysokiego stopnia redukcji zanieczyszczeń z uwagi na małe przepływy w rzece Rządzy, która jest odbiornikiem wód wychodzących z oczyszczalni i Cienkiej.

Docelowo należy systemem kanalizacji objąć wszystkie miejscowości w gminie. Na obszarach położonych z dala od zwartej zabudowy wsi należy wprowadzić indywidualny lub grupowy system oczyszczania ścieków.

## 9.6 Odpady komunalne i przemysłowe

Na terenie gminy Klembów nie ma oraz nie planuje się lokalizacji składowisk odpadów komunalnych.

Z dniem 1 lipca 2013 r. gmina jest właścicielem wszystkich odpadów komunalnych wytwarzanych na jej terenie i odpowiada za ich wywóz. Organizacja systemu odbioru odpadów jest zgodna z rozwiązaniami systemowymi zakładanymi w polskim prawie. Na terenie gminy Klembów, przy oczyszczalni ścieków w Klembowie wskazano miejsce lokalizacji gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów. Punkt ten jest w fazie realizacji (luty 2016 r.).

## **10 Obszary, na których rozmieszczone są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą cele publiczne o znaczeniu lokalnym, należą do nich:

- sieć dróg gminnych,
- sieć elektroenergetyczna SN i nN wraz z transformatorami oraz obszary niezbędne do ich modernizacji,
- ujęcia wody we wsiach Klembów, Krusze, Wola Rasztowska wraz z całą siecią wodociągową,
- oczyszczalnia ścieków w Klembowie oraz w Woli Rasztowskiej wraz z całą siecią kanalizacyjną,
- teren szkół w Dobczynie, Kruszu, Starym Kraszewie i Woli Rasztowskiej,
- teren zespołów szkół w Klembowie i Ostrówku,
- teren przedszkola samorządowego w Ostrówku,
- teren ośrodka zdrowia w Ostrówku,
- tereny cmentarzy w Ostrówku, Klembowie i Woli Rasztowskiej,
- tereny jednostek OSP,
- tereny przy świetlicach wiejskich,
- teren Gminnego Ośrodka Kultury w Klembowie,

Studium dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze gminy, bez względu na funkcję pełnioną przez ten obszar, o ile nie koliduje to z funkcją podstawową, za wyjątkiem składowisk odpadów komunalnych.

## **11 Obszary, na których rozmieszczone są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:

- sieć dróg krajowych (DK8), wojewódzkich (DW636, i DW634), powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji,
- istniejące linie kolejowe Zielonka – Kuźnica Białostocka, Tłuszcz – Legionowo, Krusze – Pilawa, i obszary niezbędne do ich modernizacji,
- istniejąca linia 400 kV (Miłosna-Ołtarzew, Miłosna-Mościska) wraz z pasem technologicznym oraz obszarem niezbędnym do jej modernizacji,
- istniejące linie wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym oraz obszarem niezbędnym do jej modernizacji,
- rurociąg „Przyjaźń” (dwa ropociągi: DN 800 i DN600 Adamowo - Płock) wraz ze strefą bezpieczeństwa oraz obszarem niezbędnym do jego modernizacji;
- rurociąg paliwowy DN 250 Płock – Mościska – Emilianów wraz ze strefą bezpieczeństwa oraz obszar niezbędny do jego modernizacji;
- teren Zespołu Szkół Specjalnych w Ostrówku;
- gazociąg DN 700 Kobryń – Hołowczyce – Rembelszczyzna, wraz ze strefą kontrolowaną oraz obszar niezbędny do jego modernizacji;
- budowa rurociągu naftowego Adamowo – Płock (z możliwością jego przedłużenia do Gdańska) z częściowym wykorzystaniem trasy istniejącego ropociągu „Przyjaźń” wraz ze strefą bezpieczeństwa.

Wskazuje się na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” przebieg obwodnicy Roszczepu i Woli Rasztowskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 636, wraz z połączeniem tej drogi z węzłem „Radzymin 2”.

**12 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

**12.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.**

Nie wskazano obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

**12.2 Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na obszarze gminy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnego podziału nieruchomości nie wskazuje się.

**12.3 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Na terenie gminy Klembów nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**12.4 Obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie gminy Klembów obszarów przestrzeni publicznej, czyli obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na swoje położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, nie wskazuje się.

### **13 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.**

Większa część terenów inwestycyjnych w gminie Klembów pokryta jest planami miejscowymi opracowanymi po 1995 r.

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położone są we wsi Dobczyn i obejmują cały obszar miejscowości w granicach administracyjnych.

Dla wszystkich terenów budowlanych, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu, będzie należało wykonać zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zasięg przestrzenny zmiany planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed zmianą planu Wójt Gminy Klembów sporządzi analizę, o której mowa w przepisach odrębnych. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu
- zasięg przestrzenny gleb podlegających prawnej ochronie.

W pierwszej kolejności, o ile to możliwe, należy zabudowywać grunty niższych klas bonitacyjnych. Nie powinno się tak kształtować zasięgu przestrzennego opracowywanego planu, aby celowo unikać uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **14 Kierunki i zasady kształtowania obszarów otwartych: rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

### **14.1 Tereny lasów i przesądzonych zalesień**

Podstawowe przeznaczenie terenu: lasy i zalesienia. Dopuszczalna jest lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, obszarów i urządzeń sportu, turystyki i rekreacji oraz obiektów służących gospodarce leśnej a także stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.

Na terenach lasów i zalesień obowiązują zasady gospodarki i ochrony wynikające z planów urzędzeniowych lasu oraz z przepisów odrębnych.

W związku z niską lesistością gminy (21,86%) proponuje się podjęcie działań w celu zachęcenia do zalesień terenów, które nie nadają się do uprawy. Studium dopuszcza zalesienia wszystkich gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wnioski władających.

### **14.2 Tereny rolnicze**

Obejmują zwarte obszary głównie użytkowane rolniczo, w tym sady. Występują na całym obszarze gminy. Funkcją podstawową tych terenów jest produkcja rolnicza. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest użytkowanie pod uprawy polowe, łąki, pastwiska oraz sady.

Koniecznym jest przy gospodarowaniu tymi terenami kierowanie się następującymi regułami:

- uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju,
- ochrona obszarów o najkorzystniejszych warunkach glebowych przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze, o ile w pobliżu znajdują się tereny gorszych klas bonitacyjnych o podobnych warunkach gruntowo-wodnych,
- konieczne jest zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. W wypadku ich przerwania spowodowanego działalnością inwestycyjną na tym terenie niezbędne jest jego odbudowanie.

Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów rolnych, mając na uwadze racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych, na obszarze R:

- dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych;
- dopuszcza się lokalizację siedliska rolnego z zabudową zagrodową;
- dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele leśne, na terenach o najniższej przydatności do produkcji rolnej po spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych;
- dopuszcza się lokalizację budowli, obiektów liniowych i innych, sieci, instalacji i dróg związanych z budową, funkcjonowaniem i demontażem elektrowni fotowoltaicznych oraz towarzyszącej im infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację dróg – dojazdów do gruntów rolnych i leśnych;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych, stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.

Ponadto Studium utrzymuje istniejącą zabudowę położoną w obrębie terenów rolnych.



### **14.3 Tereny rolne bez prawa zabudowy.**

Terenami bez prawa do zabudowy w gminie Klembów są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Grunty te pozostają w użytkowaniu ogólnorolniczym lub leśnym, a sposób ich zagospodarowania regulują przepisy odrębne .

### **15 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych**

Na terenie gminy Klembów obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują w dolinach:

- rzeki Rządzy, we wsiach Stary Kraszew, Rasztów (RSP), Nowy Kraszew, Dobczyn, Pasek, Michałów, Klembów
- rzeki Cienkiej we wsi Klembów.

Ich zasięg został określony na mapach ryzyka powodziowego i mapach zagrożenia powodziowego. Na terenach tych obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem tych obszarów, na których zabudowa już istnieje. Obejmują one części miejscowości Ostrówek i Pasek, gdzie dopuszcza się remont i nadbudowę istniejących budynków. Dodatkowo zakaz ten obejmuje tereny TGw we wsiach Krzywica i Stary Kraszew. Na terenach tych dopuszcza się np. realizację boiska trawiastego. Dopuszcza się, w granicach obowiązującego prawa stosowanie rozwiązań obniżających zagrożenie powodziowe dla istniejącej zabudowy.

Na terenie gminy Klembów obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych nie występują.

### **16 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochrony**

Na terenie gminy Klembów obszar i teren górniczy Sitki IB zlokalizowany jest w miejscowości Sitki. Dla złoża tego nie wyznaczono filara ochronnego. Niemniej w planie miejscowym, na terenie MU we wsi Krusze, położonym na północ od ww. obszaru, wskazać należy nieprzekraczalną linię zabudowy od ww. obszaru górniczego w odległości minimum 10 m.

### **17 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Na terenie gminy Klembów obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

### **18 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy Klembów obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji nie występują. Obszarami do rekultywacji są wszystkie tereny po eksploatacji surowców, z przeznaczeniem pod zalesienie, tereny rolnicze lub zbiornik wodny, po całkowitym zakończeniu jego eksploatacji (Sitki, Krusze).

### **19 Obszary zdegradowane**

Na terenie gminy Klembów obszarami zdegradowanymi, wymagającymi podjęcia działań rewitalizacyjnych są wsie Klembów (1011 osób), Karolew/Tuł (569 osób), Krzywica (291 osób), Roszczep (371 osób), w granicach terenów osadniczych, wskazanych w studium. Rewitalizacja na tych terenach ma prowadzić do polepszenia jakości życia ich mieszkańców poprzez rozbudowę infrastruktury społecznej, udostępnienie oferty kulturalnej oraz zwiększenie dostępu do zajęć

sportowych. Na obszarach rewitalizowanych wprowadza się Tereny poprawy jakości życia mieszkańców, na których mogą powstawać m.in. świetlice wiejskie lub obiekty sportowe. Wpłyną one na integrację miejscowości, wymianę doświadczeń międzypokoleniowych oraz mogą posłużyć za inkubatory przedsiębiorczości.

Zasięg przestrzenny terenów zdegradowanych wskazano na załączniku graficznym „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### **20 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie gminy Klembów terenami zamkniętymi są: tereny kolejowe we wsiach Dobczyn, Pasek, Ostrówek, Karolew, Krusze, Lipka, Michałów, Roszczep, Sitki, Wola Rasztowska.

Granice terenów zamkniętych wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Dla terenów zamkniętych w gminie Klembów nie wyznaczono stref ochronnych.

#### **21 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym**

Na terenie gminy Klembów obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, wyróżniających się spośród innych terenów, nie wskazuje się.

#### **22 Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.**

W studium, na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”, wskazuje się tereny OZE, z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii - elektrowni fotowoltaicznych, o mocy przekraczającej 100 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Tereny te zlokalizowane są w obrębie Krusze.

Na terenie gminy Klembów nie wskazuje się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w związku ze wskazaniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych i wodnych.

## Spis rysunków:

Ryc. 1 Położenie gminy Klembów na tle województwa mazowieckiego.	8
Ryc. 2 Położenie gminy Klembów w Obszarze Metropolitalnym Warszawy.	9
Ryc. 3 Polityka przestrzenna gminy według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów z 2009 r. oraz wnioski składane do jego zmiany.	14
Ryc. 4 Przeznaczenie terenu w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania gminy Klembów z 1994 roku.	17
Ryc. 5. Przeznaczenie terenów funkcjonalnych w planach miejscowych.	21
Ryc. 6 Obszary zabudowane i wskazane na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Klembów.	22
Ryc. 7 Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2004 – 2007.	26
Ryc. 8. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 2009 – 2015	27
Ryc. 9. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w gminie Klembów w latach 2004-2014.	27
Ryc. 10 Ruch inwestycyjny w gminie (na podstawie wydanych pozwoleń na budowę).	28
Ryc. 11 Tereny zabudowane w gminie Klembów.	30
Ryc. 12 Ukształtowanie terenu w gminie Klembów	31
Ryc. 13 Rozmieszczenie kompleksów glebowych w gminie Klembów.	33
Ryc. 14 Sieć melioracyjna w gminie Klembów. Źródło: Mazowiecki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych (Oddział w Warszawie, Inspektorat w Wołominie).	37
Ryc. 15. Udział klas użytkowania terenu w ogólnej powierzchni użytków rolnych.	37
Ryc. 16 Struktura użytkowania terenu w gminie Klembów.	38
Ryc. 17. Udział w całkowitej powierzchni zasiewów w 2010 r.	39
Ryc. 18. Pogłowie zwierząt gospodarskich	39
Ryc. 19 Porównanie zasięgu zabudowy w 2007 z mapami topograficznymi z lat 30. XX w.	42
Ryc. 20 Zmiana liczby ludności w gminie Klembów w latach 1998 – 2014	45
Ryc. 21. Bilans liczby ludność dla miejscowości gminy Klembów dla 2009 r. i 2014 r.	47
Ryc. 22. Zmiany przyrostu naturalnego, urodzeń i zgonów w gminie Klembów w latach 2009 – 2014	47
Ryc. 23. Saldo migracji w gminie Klembów w latach 2009 – 2014	48
Ryc. 24. Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze ludności gminy Klembów w latach 2009 i 2014.	48
Ryc. 25. Struktura wieku i płci w gminie Klembów w 2014 r.	49
Ryc. 26. Podmioty gospodarcze w gminie Klembów wg sekcji PKD 2007 (stan na 2014 r.)	50
Ryc. 27. Zmiany liczby bezrobotnych w gminie Klembów.	51
Ryc. 29. Zbiorczy bilans przeznaczenia terenów w planach miejscowych	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
Ryc. 30 Struktura własności gruntów w gminie Klembów.	64
Ryc. 31 Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka	65
Ryc. 32 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.	67
Ryc. 33 Rozmieszczenie gleb organicznych w gminie.	68
Ryc. 34 Tereny szczególnego zagrożone powodzią.	70
Ryc. 35 Drogi publiczne w gminie Klembów	74
Ryc. 36 Sieć komunikacji publicznej w gminie Klembów	79
Ryc. 37. Długość linii energetycznych na terenie Gminy Klembów w latach 2009-2011.	82

Ryc. 38 Prognoza ludności w gminie Klembów do roku 2050	58
<b>Spis tabel:</b>	
Tabela 1 Wnioski złożone do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów	13
Tabela 2 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów	18
Tabela 3 Zestawienie ujęć czwartorzędowych na terenie gminy	34
Tabela 4 Chronione siedliska w gminie Klembów	41
Tabela 5 Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach w latach 1998 - 2008	46
Tabela 6 Zarejestrowane podmioty gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w gminie Klembów w 2014 r.	49
Tabela 7. Pracujący w gminie Klembów w latach 2009-2014	50
Tabela 8 Zestawienie oddziałów przedszkolnych oraz oddziałów zerowych na terenie gminy	51
Tabela 9 Zestawienie szkół na terenie gminy, bez kl. „0”	52
Tabela 10. Powierzchnia terenów zainwestowanych w relacji do terenów wskazanych do zabudowy w studium oraz planami miejscowymi	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
Tabela 11. Powierzchnia terenów wskazanych do zabudowy na podstawie studium z 2009 r.	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
Tabela 12 Wyraz pomników przyrody	66
Tabela 13 Zestawienie złóż kopalin na terenie gminy Klembów	70
Tabela 14 Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych	75
Tabela 15 Pomiary i prognozy ruchu	75
Tabela 16. Gminna ewidencja zabytków gminy Klembów. Wykaz obiektów nieruchomych i ruchomych.	105
Tabela 17. Gminna ewidencja zabytków gminy Klembów. Wykaz stanowisk archeologicznych	106