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 XXV.300.2017
Rady Gminy Klembów
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLII.448.2022
Rady Gminy Klembów
z dnia 27 października 2022 r.

Klembów 2017
Klembów 2022

Spis treści

UWARUNKOWANIA 7

1 Podstawa formalno – prawna. 7

2 Ogólne informacje o gminie Klembów. 7

3 Uwarunkowania zewnętrzne gminy Klembów. 7

3.1 Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z położenia gminy. 7

3.2 Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych i strategicznych szczebla wojewódzkiego i powiatowego 9

4 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu oraz stan ładu przestrzennego gminy. 11

4.1 Polityka przestrzenna gminy wynikająca ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 11

4.2 Dotychczasowe przeznaczenie terenu w gminie Klembów. 14

4.3 Ruch inwestycyjny na terenie gminy Klembów 25

4.4 Dotychczasowe zagospodarowanie terenu w gminie Klembów. 27

4.5 Zasoby mieszkaniowe gminy Klembów 27

5 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ... 29

5.1 Stan środowiska przyrodniczego..... 29

5.2 Rolnicza przestrzeń produkcyjna. 34

5.3 Leśna przestrzeń produkcyjna. 38

5.4 Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. 38

6 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 40

6.1 Rys historyczny 40

6.2 Rozwój gminy w ujęciu historycznym 40

6.3 Ochrona zabytków 40

6.4 Ocena zachowania krajobrazu kulturowego 41

7 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych 42

8 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia 42

8.1 Potencjał demograficzny 42

8.2 Infrastruktura społeczna 48

9 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia 50

10 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy 51

10.1 Strategia rozwoju gminy Klembów na lata 2015 – 2020 z perspektywa do 2030

- wnioski 51
10.2 Analiza ekonomiczna - wnioski 53
10.3 Analiza środowiskowa - wnioski 54
10.4 Analiza społeczna - wnioski 54
10.5 Prognoza demograficzna na lata 2015 – 2050. 55
10.6 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy 56
10.7 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę 56
10.8 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w gminie Klembów 58
10.9 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę 59
10.10 Wnioski 62

11 Stan prawny gruntów. 63

12 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych 63
12.1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków 63
12.2 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody..... 64
12.3 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych 65
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

13 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych 70

14 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla 70
15 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. 70

16 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. 71
16.1 Komunikacja 71
16.2 Zaopatrzenie w wodę 80
16.3 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków 80
16.4 Elektroenergetyka 81
16.5 Gazownictwo 81
16.6 Rurociągi produktów ropopochodnych 82
16.7 Cmentarze 82

17 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. 82

18 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. 82

KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA 3

1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu 83
1.1 Synteza uwarunkowań 83
1.2 Cele polityki przestrzennej. 83

2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. 84

3 Struktura funkcjonalno przestrzenna. 86
3.1 Strefa otwarta. 87
3.2 Obszary zainwestowania. 87

4 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania strefy zainwestowanej: terenów mieszkaniowo – usługowych, rozwoju rekreacji, oraz aktywności gospodarczej i infrastruktury technicznej 90
4.1 Tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo – usługowe (MU, MM, MUt, MUw) 90
4.2 Tereny rozwoju turystyki i rekreacji (ML) 93
4.3 Tereny aktywności gospodarczej (AG, AGw, AGo, AGN) 93
4.4 Tereny infrastruktury technicznej. 94
4.5 Tereny OZE – produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii 94
4.6 Tereny transportu drogowego i kolejowego. 95
4.7 Tereny cmentarzy 95
4.8 Tereny zieleni parkowej 95

5 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. 95
5.1 System przyrodniczy gminy Klembów 96
5.2 Obszary i obiekty objęte ochroną prawną. 97
5.3 Obszary wskazane do objęcia ochroną przyrody. 97
5.4 Zasady w zakresie ochrony powierzchni ziemi 98
5.5 Zasady w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego 98
5.6 Zasady w zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości 98
5.7 Zasady w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi 99
5.8 Zasady w zakresie ochrony przed hałasem 99
5.9 Zasady ochrony zwierząt i roślin 99
5.10 Zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego 99
5.11 Zasady w zakresie ochrony uzdrowisk 100

6 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 100
6.1 Generalne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego 100
6.2 Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. 101
6.3 Obiekty będące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków. 101
6.4 Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne. 101

6.5 Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków..... 102
6.6 Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną mazowieckiego konserwatora zabytków. 111
6.7 Strefy ochrony konserwatorskiej 111
7 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej..... 113
7.1 Kierunki rozwoju komunikacji. 113

8 Główne kierunki rozwoju infrastruktury technicznej. 119
8.1 Elektroenergetyka 119
8.2 Gazownictwo 120
8.3 Ciepłownictwo 120
8.4 Zaopatrzenie w wodę 121
8.5 Gospodarka ściekami 121
8.6 Odpady komunalne i przemysłowe 122

9 Obszary, na których rozmieszczone są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym 122
10 Obszary, na których rozmieszczone są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym 122

11 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^2 oraz obszary przestrzeni publicznej. 123
11.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. 123
11.2 Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości 123
11.3 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 123
11.4 Obszary przestrzeni publicznej 123

12 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. 124

13 Kierunki i zasady kształtowania obszarów otwartych: rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w tym tereny wyłączone spod zabudowy 124
13.1 Tereny lasów i przesądzonych zalesień 124
13.2 Tereny rolnicze 124
13.3 Tereny rolne bez prawa zabudowy. 125

14 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych 125

15 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny 126

16 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych 126

17 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 126

18 Obszary zdegradowane 126

19 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych 126

20 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym 126

21 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 126

PODSUMOWANIE 127

UZASADNIENIE PRZYJETYCH ROZWIAZAŃ 127

Zmiany 2022 wprowadzono kolorem fioletowym.

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 XXV.300.2017** z dnia **27 kwietnia 2017 r.** Podstawę formalno – prawną opracowania stanowi uchwała Rady Gminy Klembów **Nr XII.151.2020** z dnia **30 stycznia 2020 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów dla obszaru obejmującego część miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie 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. Zmiany zainicjowane uchwałą z 2020 r. dotyczą części miejscowości Rasztów (Rasztów RSP).

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 9891 osób (2019 r.). Stanowi to 4,03% mieszkańców powiatu wołomińskiego. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 115 osób/km^2, jest to o 2 osoby/km^2 więcej niż w 2017 r.– ponad dwukrotnie mniej od średniej powiatu wołomińskiego (257 osób/km^2).

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 Metropolitarnego Warszawy, położona jest jednak poza obszarem Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych metropolii warszawskiej. (Ryc. 2).

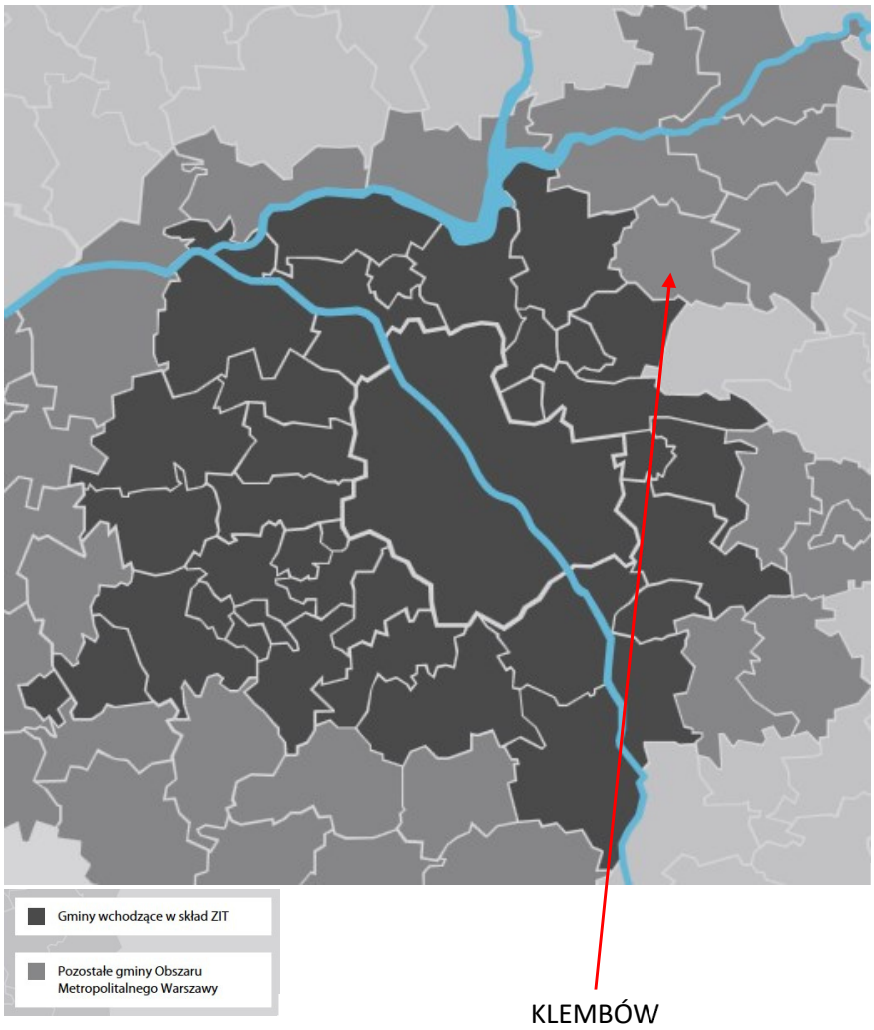
Do 1 stycznia 1999 roku gmina leżała w województwie ostrołęckim.

Główne, zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy Klembów:

- droga krajowa S8 (E-67) - (gr. państwa – Białystok - Warszawa – Piotrków Trybunalski – Wrocław – Kudowa Zdrój – gr. państwa) – przebiega wzdłuż północnej granicy gminy,
- droga wojewódzka nr 636 (Wola Rasztowska - Zawiszyn),

- 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 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. - Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

W planie województwa uwzględniono zadania rządowe i zadania samorządu województwa, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz ustalono obszary, na których przewiduje się realizację tych celów. Cele zagospodarowania przestrzennego wynikają z diagnozy możliwości rozwoju województwa i stanowią definicję przestrzenną celów określonych w strategii rozwoju społeczno – gospodarczego województwa oraz korelację z celami wynikającymi z Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazano, że struktura osadnicza województwa posiada dwudzielny charakter, typowy dla obszarów z dominacją ośrodka ponadregionalnego, pełniącego funkcje krajowe i międzynarodowe. Obejmuje ona monocentryczny obszar metropolitalny tworzony przez Warszawę oraz skoncentrowane wokół niej miasta i osiedla wiejskie, tworzące „przedmieścia" stolicy oraz układy pasmowe tworzone przez miasta podwarszawskie zlokalizowane wzdłuż wychodzących ze stolicy głównych ciągów komunikacyjnych.

Gmina Klembów, wraz z powiatem wołomińskim, zaliczona została do miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy. Równocześnie gmina znajduje się w jednym z układów pasmowych – położonych przy linii kolejowej nr 6 (E75 Rail Baltica) Zielonka – Kuźnica Białostocka.

Dla gminy wskazano następujące <u>inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</u>

- Inwestycje celu publicznego w zakresie infrastruktury wodnokanalizacyjnej – inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,

W wykazach obejmujących ważniejsze elementy struktury województwa wskazano znajdujące się na terenie gminy:

- Główne istniejące elementy systemów energetycznych:
  - System elektroenergetyczny najwyższych napięć - linia 400 kV Miłosna – Mościska – Ołtarzew,

- System gazowy wysokiego ciśnienia – Gazociąg DN 700 Kobryń – Hołowczyce – Rembelszczyzna,
- System paliw płynnych
  - Zespół 3 ropociągów: 2 x DN 800, DN 600 Adamowo – Płock (odcinek wschodni rurociągu „Przyjaźń") z odejściem do rafinerii ropy naftowej,
  - Rurociąg paliwowy DN 250 Płock – Mościska – Emilianów,
  - Baza paliwowa Emilianów.

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 XXV.300.2017** Rady Gminy Klembów dnia **27 kwietnia 2017 r.**

Dokument z 2017 r. jest natomiast kontynuacją polityki przestrzennej określonej w uchwałach Rady Gminy Klembów **Nr IX/54/2003** z dnia **24 czerwca 2003 r.** i **Nr XLI/313/09** z dnia **17 grudnia 2009 r.**, dostosowując ich ustalenia do zmieniających się 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 te 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. Uzupełnienie braków infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i wyprzedzające przygotowanie techniczne obszarów wskazanych pod zabudowę. Zakończono 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 zmiany studium z 2017 r. wpłynęły 152 wnioski złożone przez mieszkańców, właścicieli gruntów i potencjalnych inwestorów. Dotyczyły 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. Jednocześnie część wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu, który posiada już status budowlany.

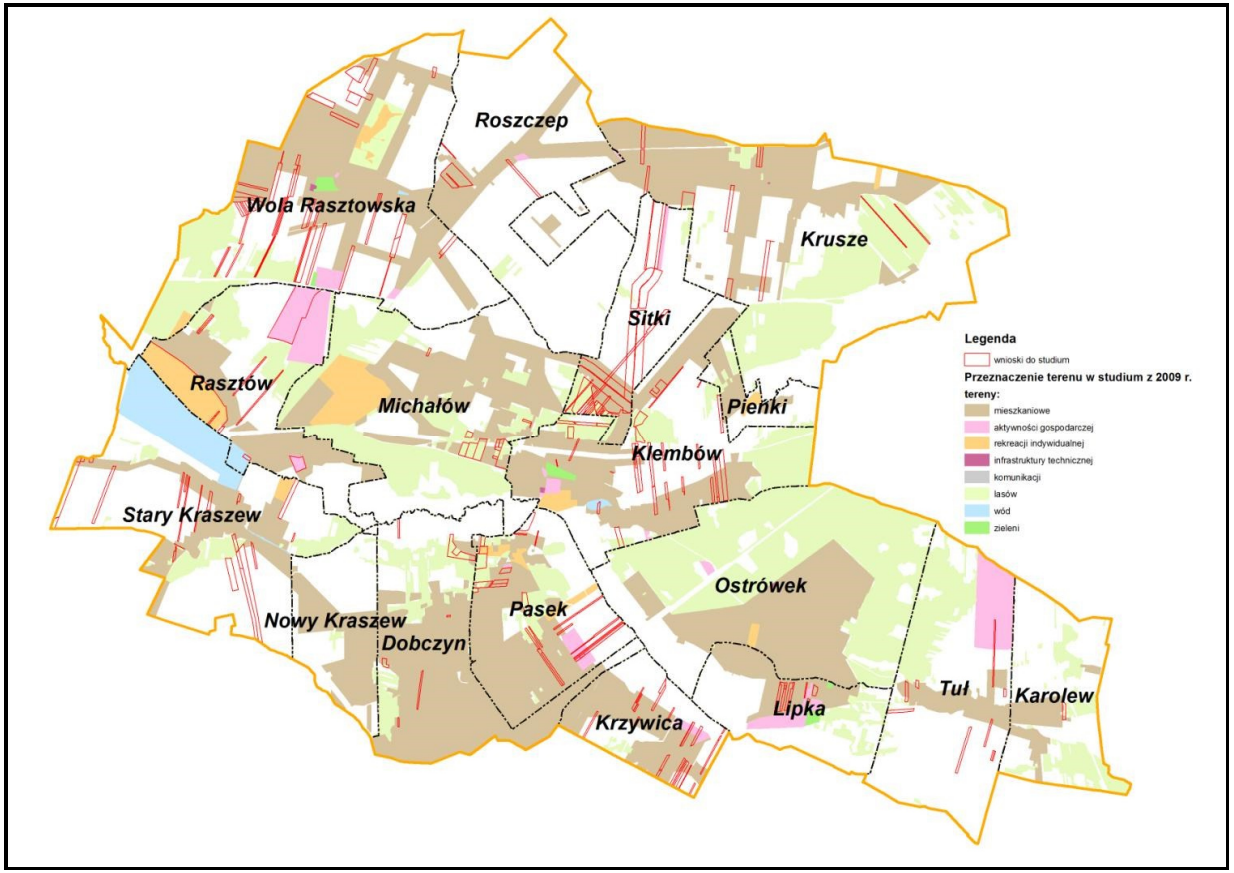
Tabela 1. Wnioski złożone do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów

Treść wniosku	Liczba wniosków
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.

Do zmiany studium z 2022 r. wpłynęło 7 wniosków od urzędów i instytucji, wnioski od osób prywatnych nie wpłynęły.



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 XXXIV/137/94 z dnia 29 kwietnia 1994 r. W ramach przeznaczenia terenu wydzielono:

- **Zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności** - 575,41 ha

  Plan ogólny przeznacza 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** - 452,56 ha

  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** - 307,75 ha

- **Tereny preferowane dla zabudowy letniskowej** - 198,43 ha

  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** - 62,24 ha

  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 przeznacza do tego typu zagospodarowania część wsi Wola Rasztowska, Michałów oraz Krusze.

- **Zabudowę mieszkaniowo-usługowa** - 11,92 ha

  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** - 49,80 ha

  Według planu ogólnego za teren usługowy został uznany obszar Radiofonicznego Ośrodka Nadawczego w Woli Rasztowskiej.

- **Tereny przemysłowe** - 52,34 ha

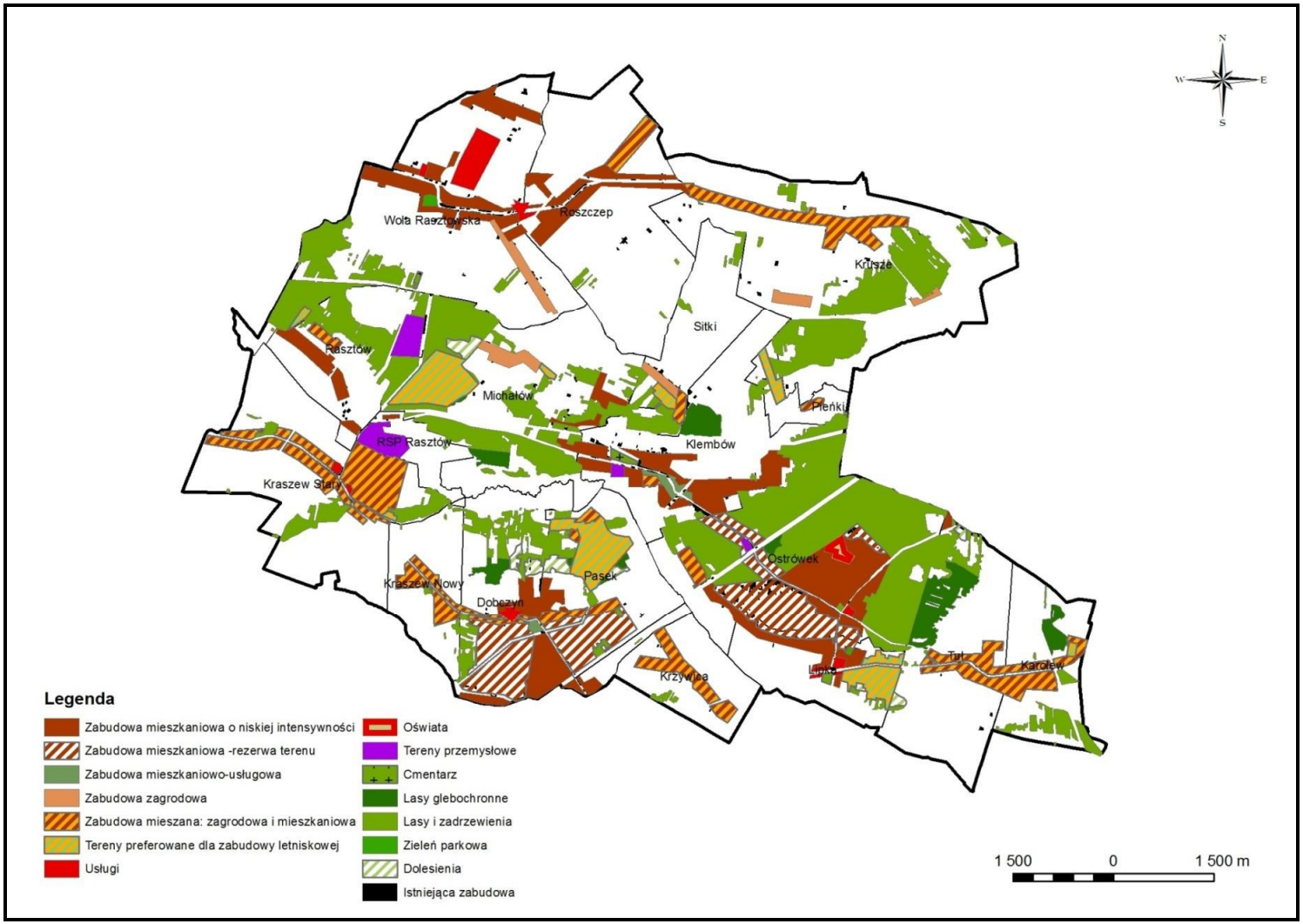
  Zlokalizowane zostały we wsi Rasztów oraz w niewielkim stopniu tereny w Klembowie i Ostrówku. Są to tereny przeznaczone pod działalność produkcyjną, składy oraz rzemiosło uciążliwe o uciążliwości mieszczącej się w granicach terenu.

- **Tereny oświaty** - 12,67 ha

- **Lasy i zadrzewienia** - 1392,44 ha
- **Lasy glebochronne** - 127,32 ha
- **Dolesienia** - 38,90 ha
- **Zieleń parkową** - 4,11 ha
- **Cmentarze** - 8,17 ha

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 w roku 2019 obowiązują 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 4 plany (nr 1 do 4 w Tabeli 2) są to zmiany plany miejscowe stanowiące zmiany planu ogólnego, który utracił moc 31 grudnia 2003 roku, procedowane zgodnie ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. 6 planów (nr 5 do 10 w Tabeli 2) to plany miejscowe procedowane zgodnie ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe plany to plany miejscowe procedowane zgodnie z ustawią z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany te stanowią realizację zamierzeń wyrażonych 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	Nazwa planu i data uchwalenia	Data publikacji	Powierzchnia w ha
1.	Rasztów	Zmiana nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (wieś Rasztów) - Uchwała Nr XXXV/118/98 Rady Gminy w Klembowie z dnia 17.03.1998 r.	Dz. Urz. woj. Ostrołęckiego Nr 8, poz. 46 z dnia 08.05.1998 r.	0,93
2.	Lipka	Zmiana nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (wieś Lipka) - Uchwała Nr XXXV/124/98 Rady Gminy w Klembowie z dnia 17.03.1998 r.	Dz. Urz. woj. Ostrołęckiego Nr 8, poz. 52 z dnia 08.05.1998 r.	1,07
3.	Krusze	Zmiana nr 9 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (wieś Krusze) - Uchwała Nr XXXV/125/98 Rady Gminy w Klembowie z dnia 17.03.1998 r.	Dz. Urz. woj. Ostrołęckiego Nr 8, poz. 53 z dnia 08.05.1998 r.	7,17
4.	Klembów, Sitki	Zmiana nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów Klembów, Sitki - Uchwała Nr XXXVI/131/98 Rady Gminy w Klembowie z dnia 30.04.1998 r.	Dz. Urz. woj. Ostrołęckiego Nr 19, poz. 162 z dnia 20.08.1998 r.	5,25
5.	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
6.	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
7.	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

8.	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
9.	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
10.	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
11.	Wola Rasztowska	Uchwała nr XXIV/178/08 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 czerwca 2008 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Wola Rasztowska w gminie Klembów *(plan częściowo zmieniony w 2013 r. - wg pozycji nr 15)*	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6820 z dnia 5 listopada 2008 r.	365,41
12.	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
13.	Stary Kraszew	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 *(plan częściowo zmieniony w 2013 r.)*	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr o Nr 189 poz. 6822 z dnia 5 listopada 2008 r.	112,52
14.	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
15.	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 *Zmiana w treści tekstu uchwały przyjęta Uchwałą Nr XLI.324.2013 Rady Gminy w Klembowie z dnia 16 grudnia 2013 r.*	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6824 z dnia 5 listopada 2008 r. *Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 25 lutego 2014 r. poz. 1742*	335,23

		w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów Zmiana uchwały XIII.118.2015 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 listopada 2015 r.	*Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18 marca 2016r. poz. 2763*	
16.	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
17.	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
18.	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
19.	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
20.	Dobczyn	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dobczyn w gminie Klembów - Uchwała Nr XXXII.407.2018 z dnia 27.03.2018 r.	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 poz. 4005 z dnia 12.04.2018 r.	472,72
21.	Krusze	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów - Uchwała Nr III.29.2018 z dnia 20.12.2018 r.	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 poz. 2145 z dnia 14.02.2019 r.	46,11
22.	Lipka	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów – Uchwała Nr III.30.2018 z dnia 20.12.2018 r.	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 poz. 2146 z dnia 14.02.2019 r.	44,33

Źródło: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Klembów w latach 2015-2019, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, 2019 r.

Obowiązujące plany miejscowe opracowano z myślą o przeznaczeniu dużej ilości terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 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 Dobczynie, Pasku, Ostrówku.

Wskazuje się 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.

W 2019 r. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęte było 46% powierzchni gminy.

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 i 2017),
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (2003 – 2019).

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.

Plan ogólny z 1994 r. przeznaczał pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 były w miejscowościach: Michałów, Pasek, Pieńki, mniejsze zaś w Woli Rasztowskiej, Sitkach, Karolewie.

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizowanych obecnie na terenie gminy Klembów, przewidują utrzymanie zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usługowo – turystycznej w miejscowościach: Michałów, 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 zmiany 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 2017 r. utrzymano te tereny i dodatkowo umożliwiono realizacje tej funkcji na mniejszych obszarach w Woli Rasztowskiej, Klembowie, Pasku.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczono na cele produkcyjne 123 ha z czego duża część, głównie w Krzywicy 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).

Wg Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Klembów w latach 2015-2019, (Instytut Rozwoju Miast i Regionów, 2019 r.) *„W latach 2015-2019 wydano 76 decyzji o warunkach zabudowy oraz 21 w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły przede wszystkim realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 68 przedsięwzięć, co stanowiło prawie 90% wszystkich przeprowadzonych postępowań. Przy czym 12 decyzji obejmowało w swym zakresie więcej niż jeden budynek mieszkalny, co w efekcie stwarza możliwość realizacji na ich podstawie 95 budynków. Kolejna grupa to decyzje związane z rozbudową, nadbudową, przebudową i termomodernizacją istniejącej zabudowy – 2 szt. Poza typowymi inwestycjami mieszkalnymi wydano także kilka decyzji związanych z funkcją usługową i produkcyjną tj. zabudowa usług turystyki – 1 szt., zabudowa magazynowa – 2 szt., powierzchniowa eksploatacja kruszywa naturalnego ze złoża kruszywa naturalnego – 1 szt. Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano w miejscowości Krusze (22 szt.). Umiarkowany ruch inwestycyjny, tj. powyżej 5 decyzji w badanym okresie, odnotowano w Starym Kraszewie, Michałowie, Krzywicy oraz Tule. Pozostałe miejscowości cechuje znikomy ruch budowlany i wiążąca się z tym niewielka liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy.*

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2015-2019 w większości dotyczyły realizacji sieci infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej). Tylko dwie decyzje dotyczyły lokalizacji inwestycji komunikacyjnych – budowa mostu w Krzywicy i drogi gminnej w Ostrówku. Ponadto w badanym okresie wydano jedną decyzję dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

Warto jednak zauważyć, że realizacja inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych w gminie z uwagi na duże pokrycie planami miejscowymi stanowi niewielki udział w ruchu budowlanym. 96% decyzji o warunkach zabudowy wydano w obszarach, na których Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów nie przewiduje rozwoju zabudowy. Obszary te w znacznej części położone są w rejonach tzw. dobrego sąsiedztwa pozwalającego na stwierdzenie kontynuacji funkcji i cech zabudowy stanowiącej warunek uzyskania pozytywnej decyzji. Brak planów miejscowych dla terenów wyłączonych w studium spod zabudowy skutkuje pogłębiającym się dysonansem między polityką przestrzenną gminy, a istniejącym stanem zagospodarowania terenu”.

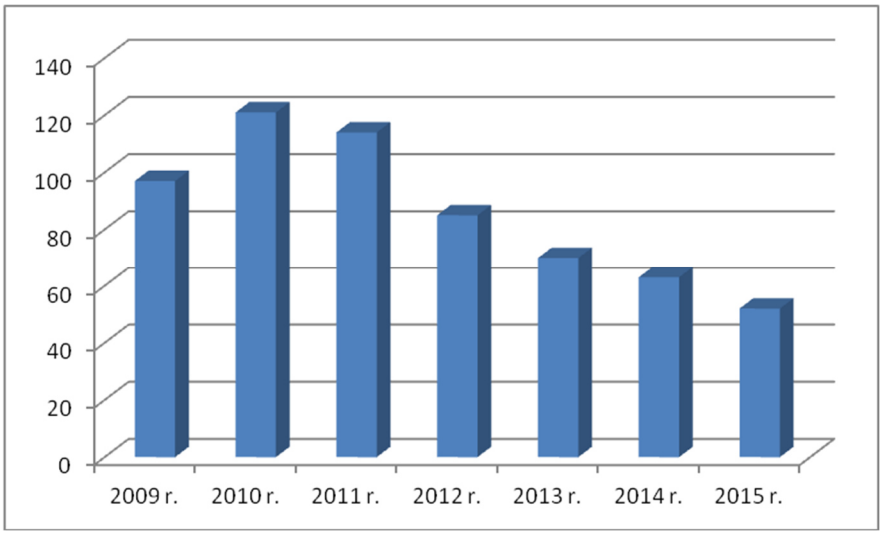
Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy przedstawia ryc. 5.

Ryc. 5. Decyzje o warunkach zabudowy z lat 2015-2019 z podziałem na poszczególne miejscowości (źródło Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Klembów w latach 2015-2019, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, 2019 r.).

4.3 Ruch inwestycyjny na terenie gminy Klembów

Faktyczny ruch budowlany najpełniej 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.

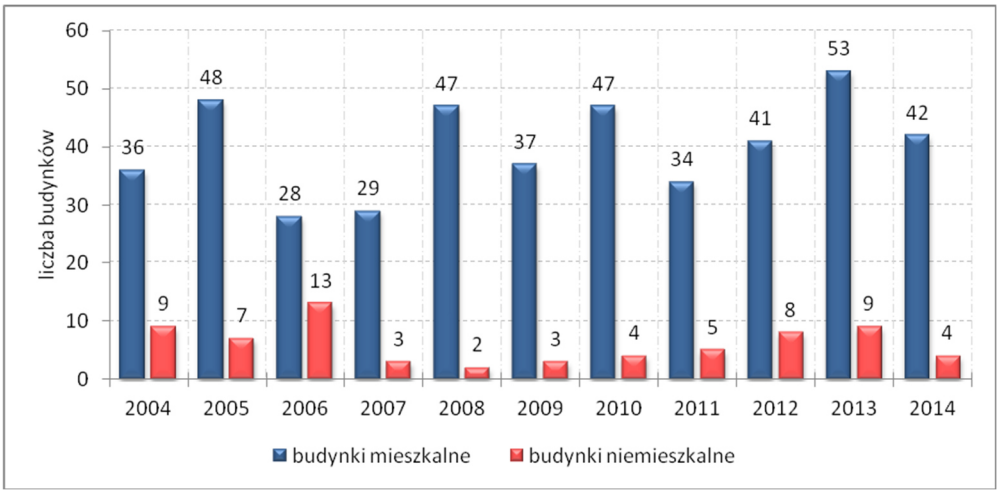
Rekordowy pod względem liczby wydanych pozwoleń na budowę był rok 2010. Jednak w kolejnych latach, zaobserwowano spadek wydanych pozwoleń (Ryc. 6). Na podstawie powyższych danych prognozować można, iż obecna zniżkowa tendencja w najbliższym okresie nadal się utrzyma. W związku ze znaczącym pokryciem gminy planami miejscowymi, niewielka ich liczba wydawana jest w oparciu o decyzje WZiZT. Stosunkowo duża liczba wydawanych pozwoleń na budowę w zestawieniu z liczbą nowych budynków oddanych do użytkowania (Ryc. 7) 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. 6. 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. 8.

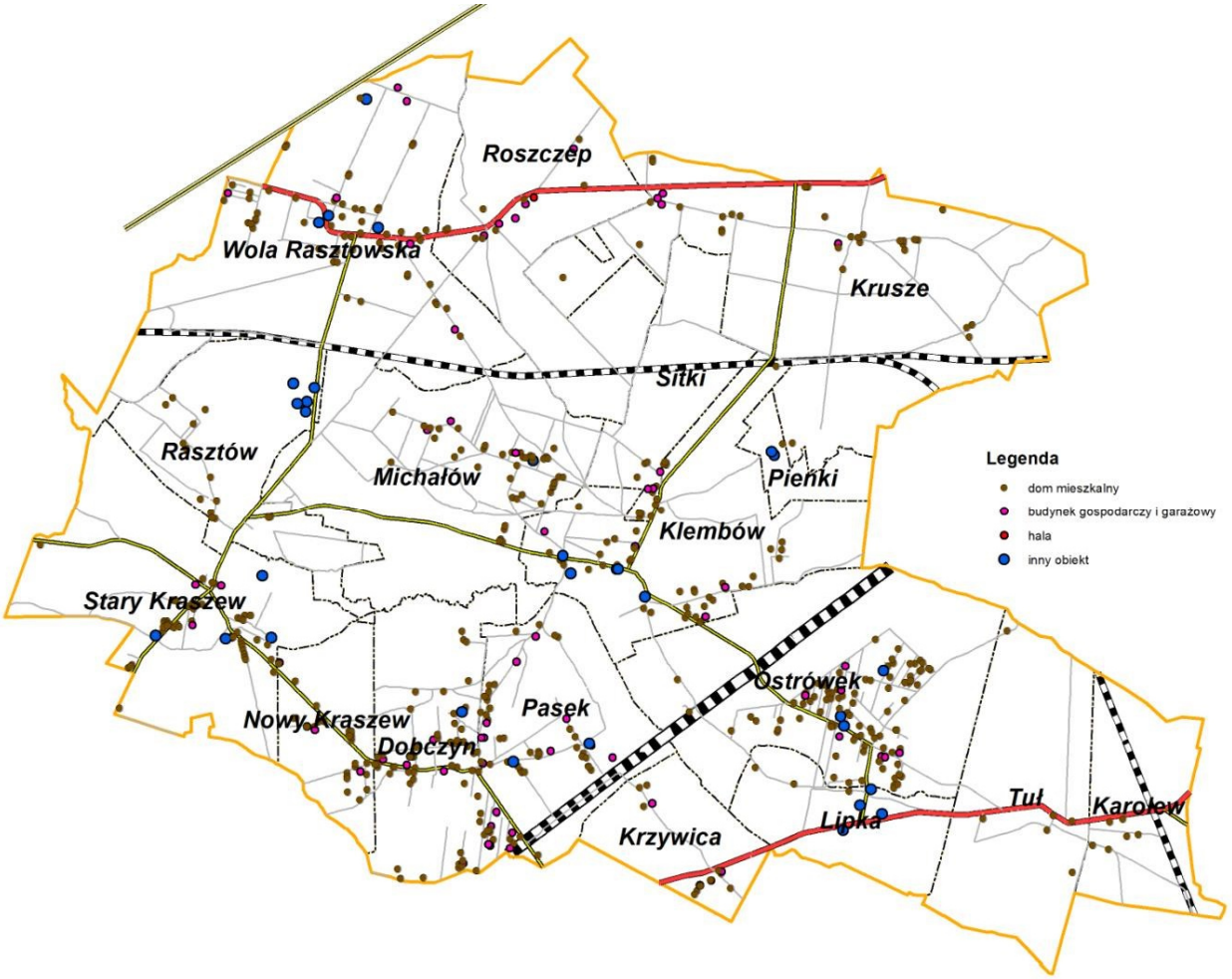
Wśród przedmiotu pozwoleń na budowę, zdecydowanie dominowały te o budowie lub rozbudowie: budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 502 szt. oraz budynków gospodarczych i garażowych – 67 szt. Budynki i budowle „pozostałe" to zaledwie 31 szt. Dowodzi to faktu, że na terenie gminy konsekwentnie realizuje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



Ryc. 7. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w gminie Klembów w latach 2004-2014.
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

W latach 2016-2019 dla terenu gminy Klembów wydano 90 pozwoleń na budowę. Większość z nich (36 szt.) dotyczyła budowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowy instalacji gazowej do budynku mieszkalnego (34 szt.). Kilka decyzji dotyczyło budowy sieci technicznych – gazociągu średniego ciśnienia (5 szt.), linii elektroenergetycznych (2 szt.) i budowy punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (1 szt.). Pozostałe decyzje dotyczyły budowy budynków garażowych (3 szt.) i gospodarczych (2 szt.) oraz budowy budynków handlowo-usługowych (3 szt.) i magazynowych (1 szt.).

Pozostałe decyzje dotyczyły rozbiórki budynków.



Ryc. 8 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. 9.

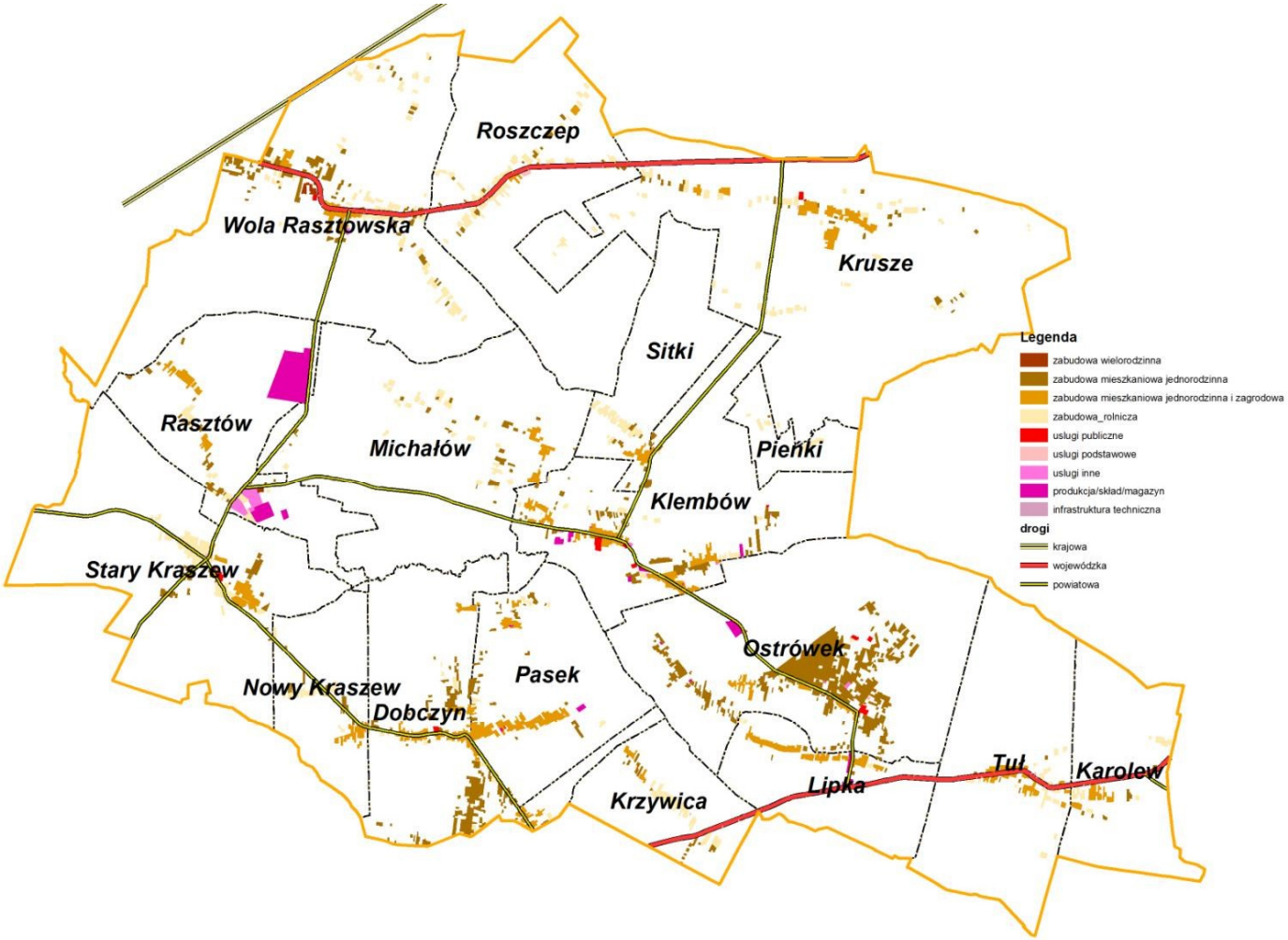
Zagospodarowanie przestrzenne jest źródłem licznych konfliktów, związanych głównie z jakością obsługi komunikacyjnej terenów zabudowanych (zbyt wąskie drogi) oraz niekorzystnymi warunkami hydrogeologicznymi części obszarów gminy i związanymi z tym problemami z odwodnieniem terenu. Zastrzeżenia części 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 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. W roku 2019 zasób mieszkaniowy wzrósł do 2842 mieszkań. Średnia powierzchnia mieszkania w gminie wzrosła od roku 2014 (około 92 m^2) do około 95 m^2 w roku 2019.

Według danych BDL GUS w 2019 r. 83,50% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 82,72% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 80,37% mieszkań posiada łazienkę, 73,50% korzysta z centralnego ogrzewania, a 60,66% z gazu sieciowego.



Ryc. 9. 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.

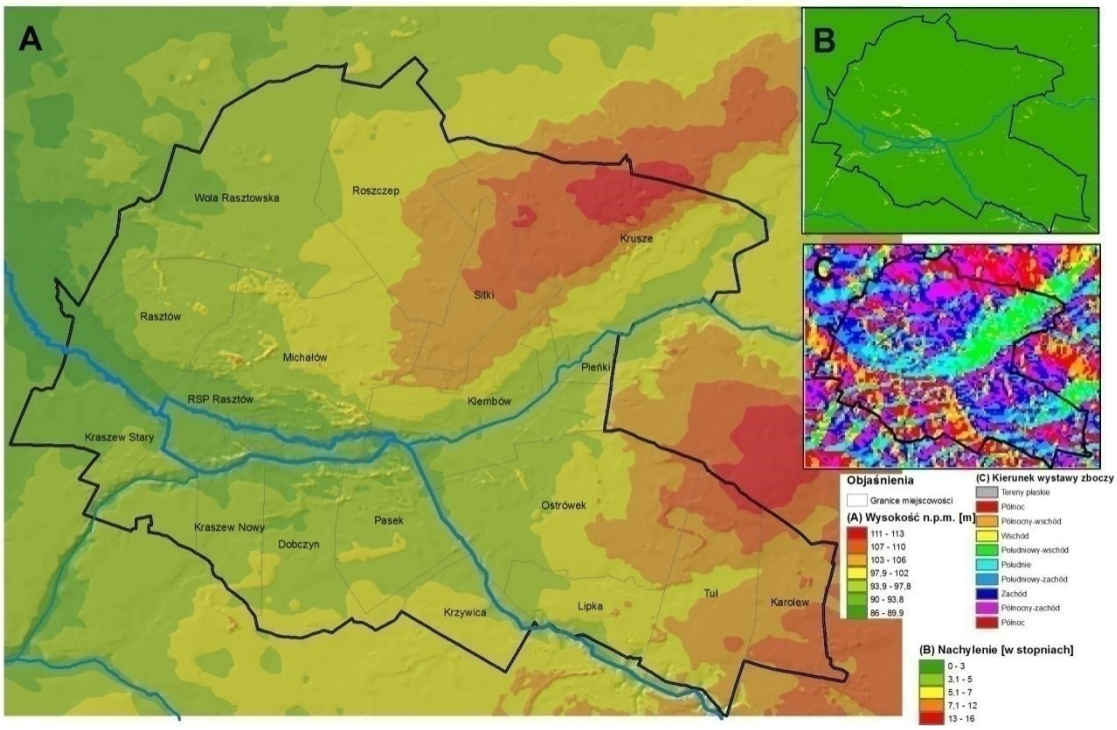
5.1. Stan środowiska przyrodniczego

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 równinnym. 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 wydmowe towarzyszące dolinom. Najlepiej zachowane formy wydmowe 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 przestawia Ryc.9.



Ryc. 10. 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 Sitki.

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^{o}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.

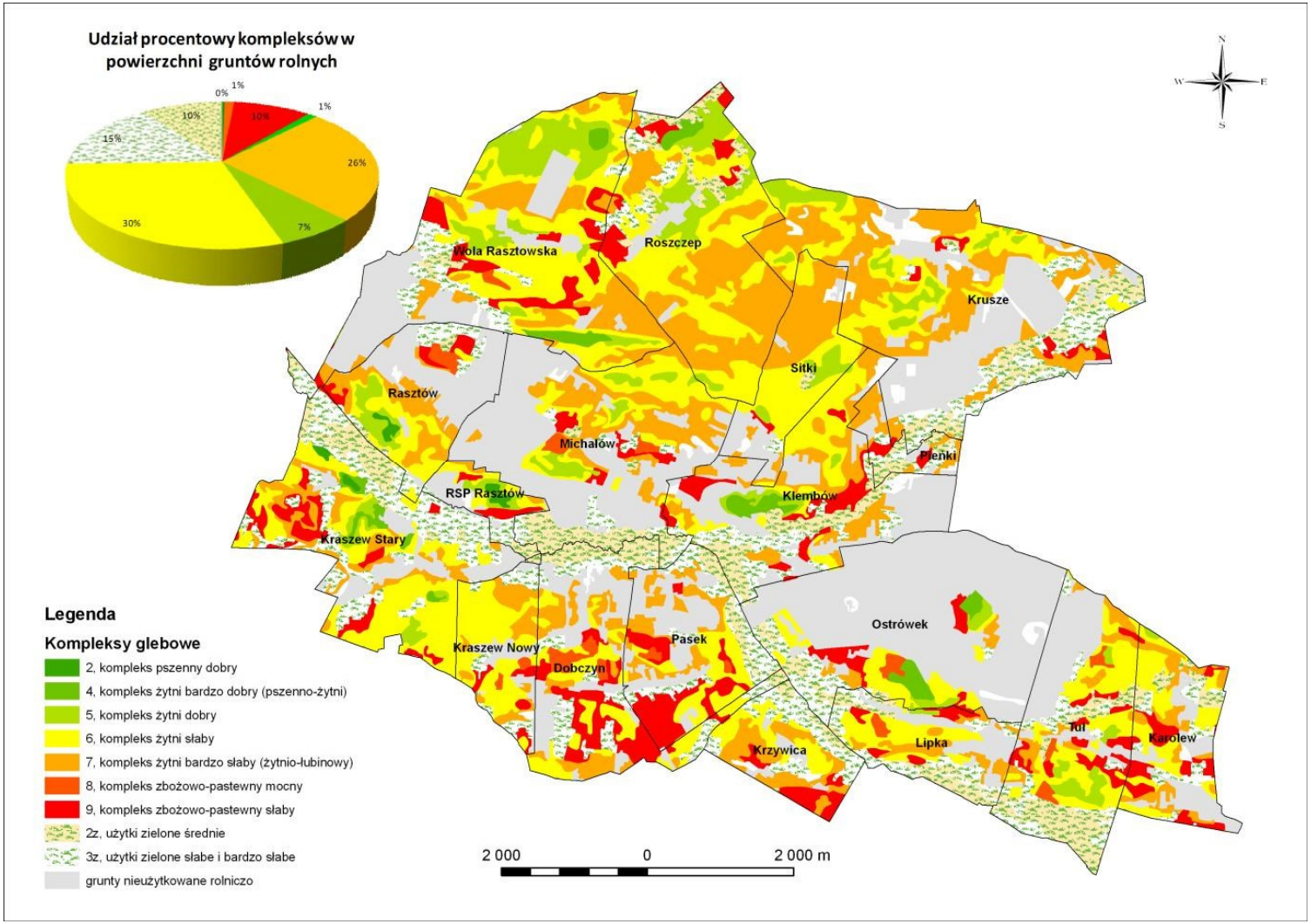
Średnia liczba opadów w ciągu roku wynosi 550 – 600 mm i jest jedną z niższych w Polsce. Okres wegetacyjny trwa 200 - 220 dni (przy średniej dla Polski wynoszącej 200 dni).

Gleby

Skałę 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 pszenny 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. 11.



Ryc. 11. 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^3/h]	Zasoby eksploatacyjne [m^3/h]
115	Ostrówek	63,7	1988	Gosp. ogólnorolna	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	Rasztów	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. ogólnorolna	19,8	19,8
243	Krusze	50	1983	Gosp. ogólnorolna	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	Rożne 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	Obsl. masz. prod. rol.	16	16
619	Rasztów	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. ogólnorolna	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, 2006 r.

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 (2014 r.) 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 zawieszone 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.

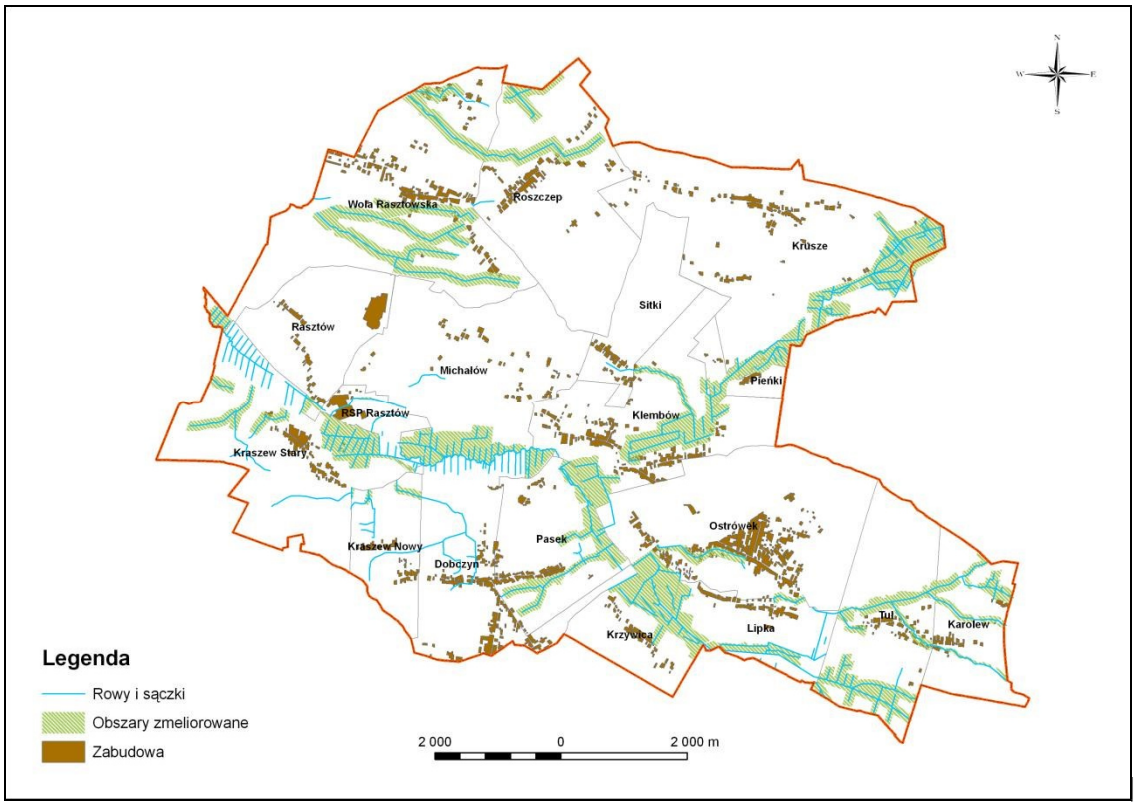
Zagrożenia związane z hałasem mają przede wszystkim charakter komunikacyjny. W obrębie gminy najbardziej zagrożone pod tym względem są tereny położone bezpośrednio w sąsiedztwie drogi krajowej S-8 oraz dróg wojewódzkich nr 634 i nr 636. Znaczącym źródłem hałasu są także linie kolejowe i stacje postojowe. 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.

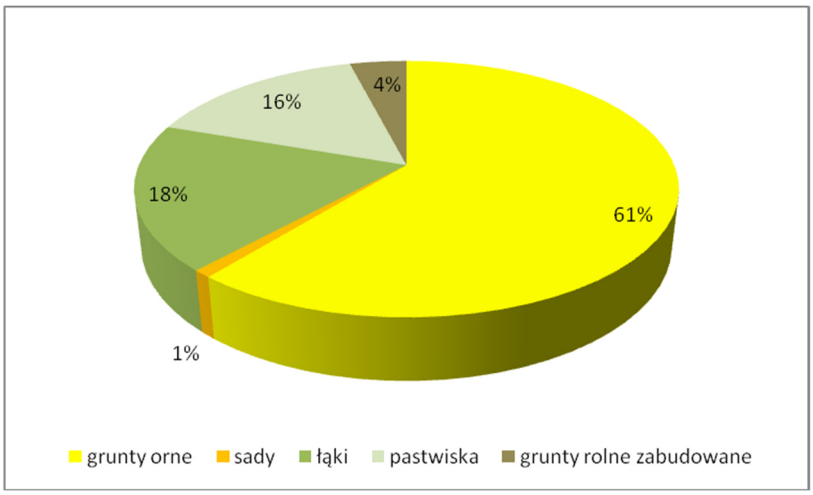
Pozaprzyrodniczy wpływ na produkcję rolniczą mają uwarunkowania historyczne związane z rozdrobnieniem gospodarstw.

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. 12).



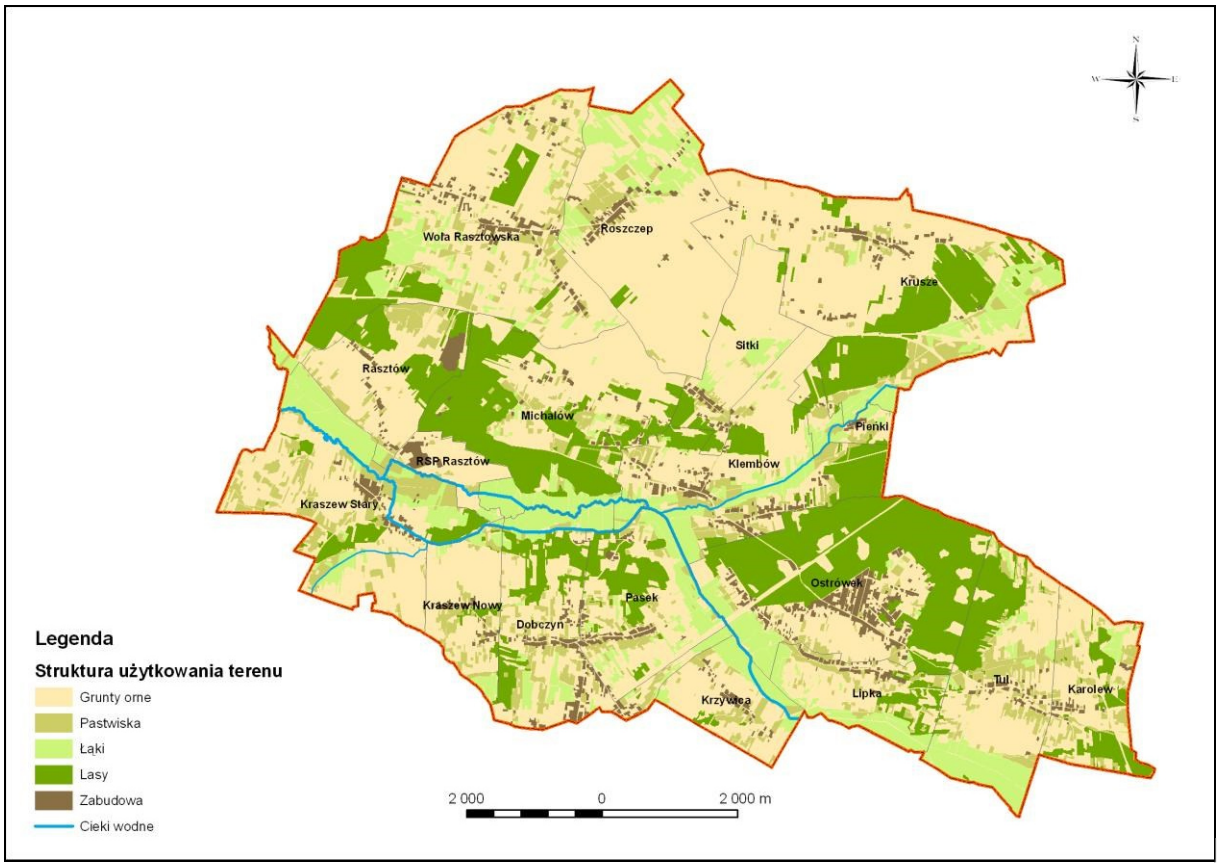
Ryc. 12. Sieć melioracyjna w gminie Klembów. Źródło: Mazowiecki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych (Oddział w Warszawie, Inspektorat w Wołominie).

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



Ryc. 13. Udział klas użytkowania terenu w ogólnej powierzchni użytków rolnych. Źródło: GUS BDL 2014

Wśród użytków rolnych (Ryc. 13) 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. 14. Struktura użytkowania terenu w gminie Klembów.

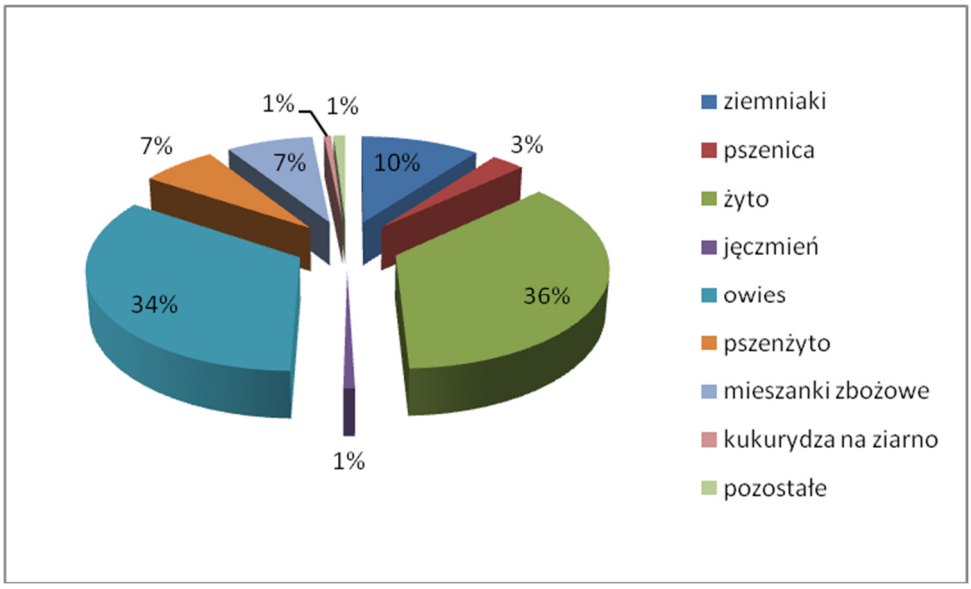
Największy udział użytków rolnych w strukturze użytkowania gruntów posiada Roszczep (93,67%), Krzywica (89,27%) oraz Stary Kraszew (84,59%). Zdecydowanie najniższy udział zaobserwować można w Ostrówku i Lipce (łącznie 37,22%) oraz w Michałowie (51,84%), gdzie znaczny udział w powierzchni mają lasy.

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 2010 r. 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

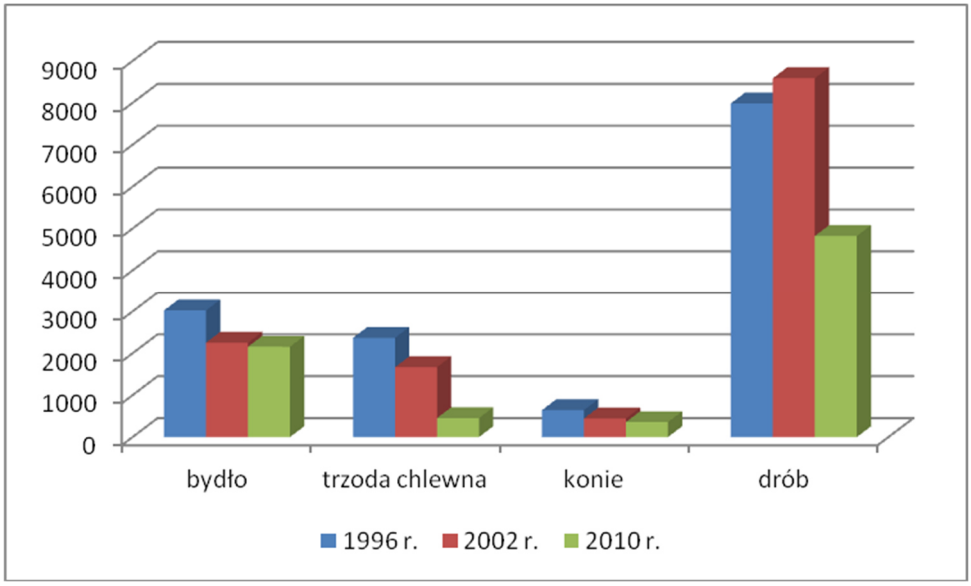
można niewielki wzrost ich liczby. W gminie nie występują gospodarstwa o powierzchni przekraczającej 50 ha.

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. 15. 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. 16. Pogłowie zwierząt gospodarskich

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

Mimo dużego udziału użytków rolnych rolnictwo w gminie Klembów spełnia marginalną rolę wśród działów gospodarczych. Razem z leśnictwem i łowiectwem stanowiło w 2018 r. niecałe 4% wśród podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON.

Wśród gospodarstw rolnych ponad 40% nie prowadzi działalności rolniczej.

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 (w roku 2019 – 1928 ha), co stanowiło 21,86% (w roku 2019 – 22,5%) powierzchni gminy[1)]. Dla porównania stopień lesistości w powiecie wołomińskim wynosi 29,60%, w województwie mazowieckim 23,10%, w kraju 30,60%.

Ponad 74% (w roku 2019 – ponad 69%) gruntów leśnych jest w posiadaniu osób prywatnych. Własność Skarbu Państwa stanowi 595 ha (2019 r. – 593 ha) tj. 29,8 % (2019 r. 31%) gruntów leśnych gminy.

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].

[1] Dane według GUS BDL 2014, 2019

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 kszyk, 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, pływacz, rosiczka okrągłolistna, bagno zwyczajne, kosaciec syberyjski, śniadek baldaszkowaty, storczyk szerokolistny, lilia złotogłów) i 10 objętych ochroną częściową (bluszcz, bobrek trójlistkowy, grążel żółty, kalina koralowa, kopytnik, barwinek pospolity, kocanki piaskowe, porzeczka czarna, kruszyna, konwalia majowa).

Ochrona siedlisk

W gminie Klembów znajduje się 8 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, Stary Kraszew, Krusze, Pasek - dol. Rządzy
2.	Naturalne dystroficzne zbiorniki wodne	3160	Mała	Wilcze Bagno
3.	Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe	6410	Mała	Karolew- Stary 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, Stary Kraszew Stary, Krusze, Ostrówek, Tuł)

6. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6.1. Rys historyczny

Odkrycia archeologiczne potwierdzają wczesną lokację wsi Klembów (zwaną dawniej Klębowem), sięgającą X – XI wieku. Wieś ta miała wielu właścicieli. Na przełomie XIV wieku założono tu pierwszy kościół. Od 1775 roku Klembów położony był w województwie mazowieckim, Ziemi Nurskiej, powiecie kamienieckim i dekanacie stanisławowskim. Ważnym czynnikiem rozwojowym tych terenów była budowa w 1862 roku kolei Warszawsko – Petersburskiej. W połowie XIX wieku gmina posiadała kościół murowany oraz trzy szkoły początkowe. W 1867 roku gmina liczyła 4990 mieszkańców oraz 19736 morgów ziemi.

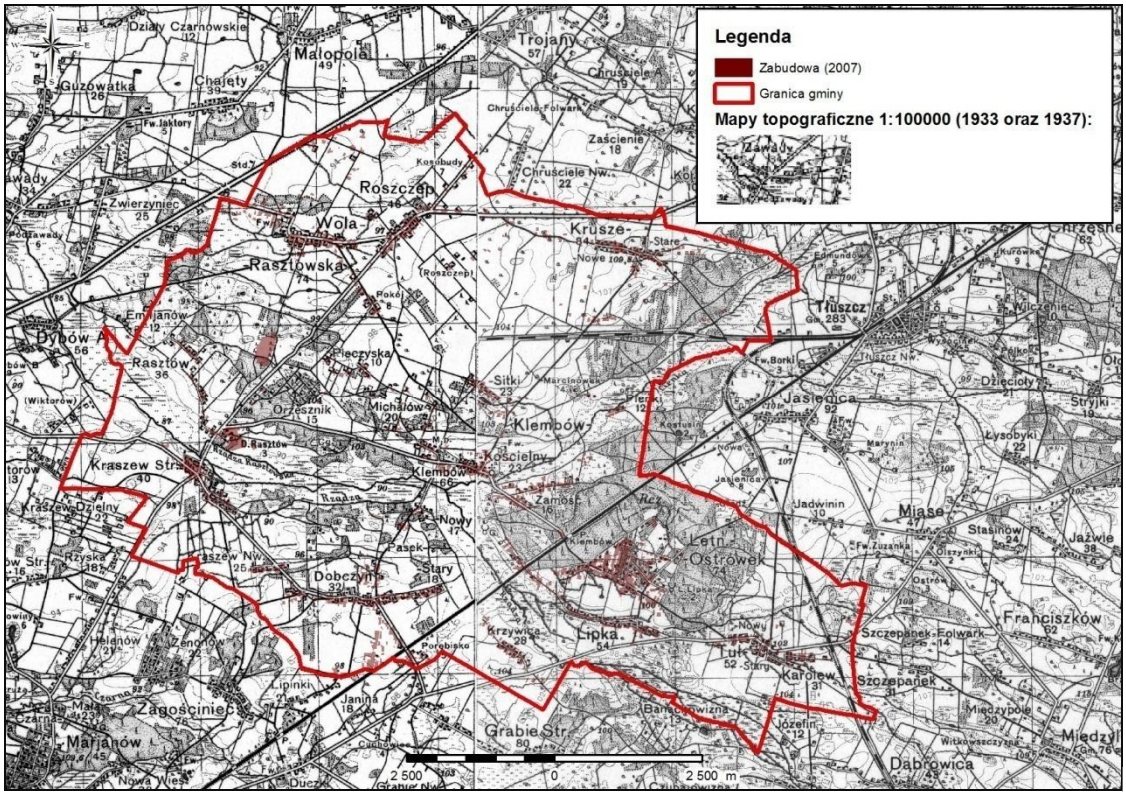
Przez teren gminy przeszły działania wojny bolszewickiej 1920 roku. W czasie II Wojny Światowej działał tu Oddział Batalionów Chłopskich we współpracy z Armią Krajową. Przez Klembów dwukrotnie przechodził front Armii Czerwonej w kierunku Warszawy.

6.2. Rozwój gminy w ujęciu historycznym

Z analizy archiwalnych map topograficznych terenu gminy (z 1933, 1937, 1941, 1943) wynika, że układ ruralistyczny gminy znacząco się nie zmienił. Wyjątkami są:

- Ostrówek (który z miejscowości letniskowej przekształcił się w największą miejscowość w gminie zarówno pod względem powierzchni zabudowy jak i liczby mieszkańców),
- Wola Rasztowska,
- Dobczyn.

Analiza wykazała również, że gmina Klembów pełniła funkcję turystyczną (letnisko Ostrówek, letnisko Orzesznik). Porównanie map topograficznych z lat trzydziestych XX wieku z zasięgiem obecnej zabudowy przedstawia Ryc. 19.



Ryc. 17. Porównanie zasięgu zabudowy w 2007 z mapami topograficznymi z lat 30. XX w.

6.3 Ochrona zabytków

Gmina Klembów nie jest zasobna w obiekty zabytkowe. Zdecydowaną większość zabytków nieruchomych 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. Wartym 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 nieruchome 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 znajdują się 123 stanowiska archeologiczne. 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:

- niszczejąca 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.

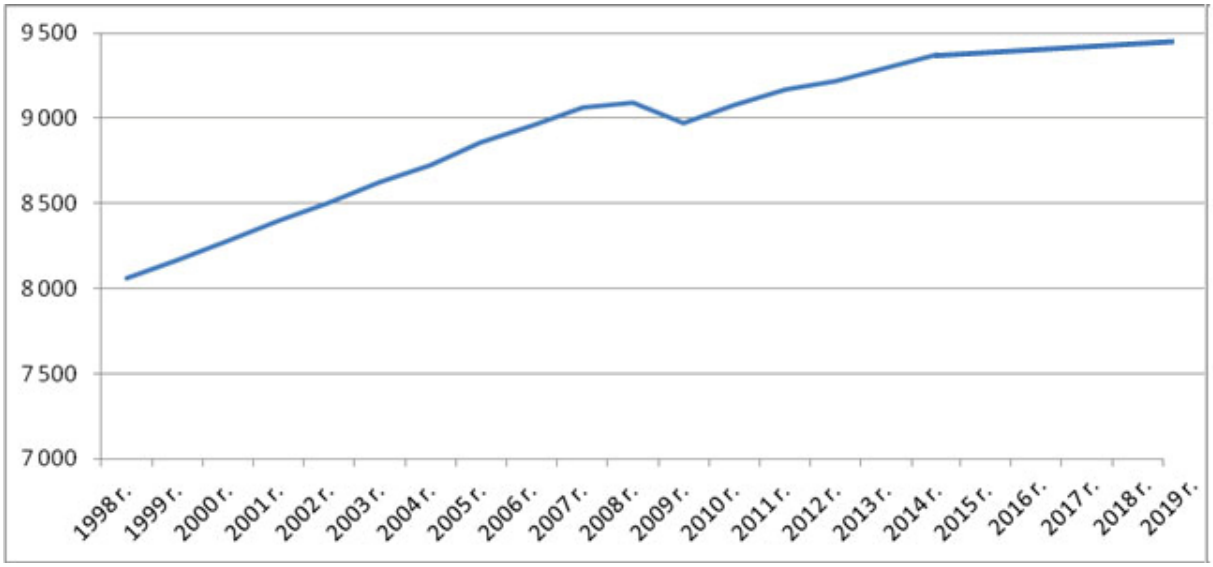
Dla terenu gminy Klembów organy samorządu województwa nie wykonały audytu krajobrazowego. We wniosku do studium nie wskazano również wytycznych w tym zakresie, w tym granic krajobrazów priorytetowych.

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

8.1. Potencjał demograficzny

Ludność gminy Klembów na dzień 31.12.2019 wynosiła 9763 osób i wzrosła o 3% w stosunku do roku 2014 (9371 osób) a do roku 2009 o 9,8%.

Gęstość zaludnienia w gminie Klembów wynosiła w 2018 r. 115 os/km^2 - dla porównania kraj: 123 os/km^2, województwo mazowieckie: 151 os/km^2, powiat wołomiński: 257 os/km^2.



Ryc. 18 Zmiana liczby ludności w gminie Klembów w latach 1998 – 2019
Źródło: Urząd Gminy Klembów

Biorąc pod uwagę lata 2009 – 2019 liczba ludności w większości miejscowości gminy Klembów wykazuje tendencję wzrostową (Tabela 5).

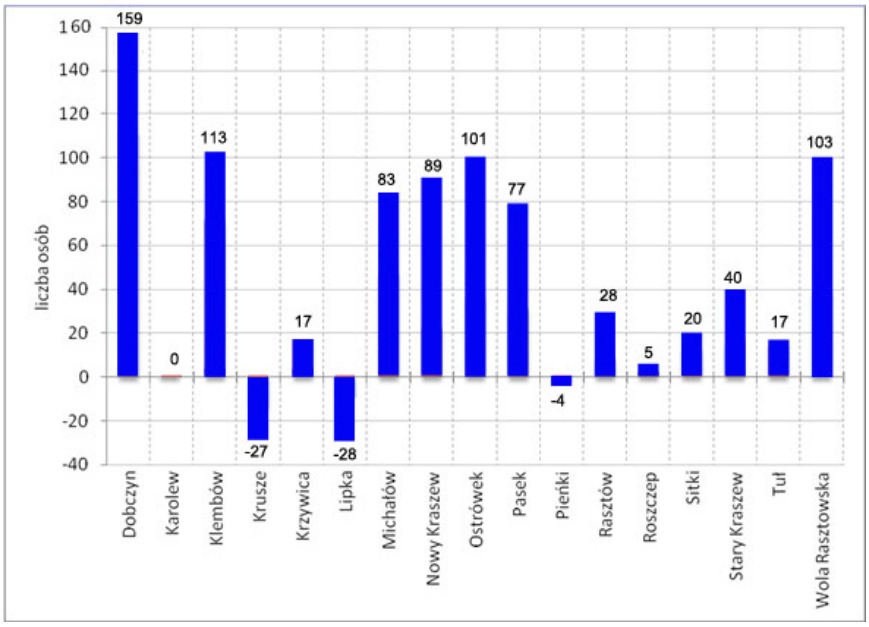
Tendencja taka jest przede wszystkim wynikiem deglomeracji Warszawy, wywołanym rozwojem budownictwa jednorodzinnego na terenach podmiejskich. Ostateczny poziom, na którym

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).

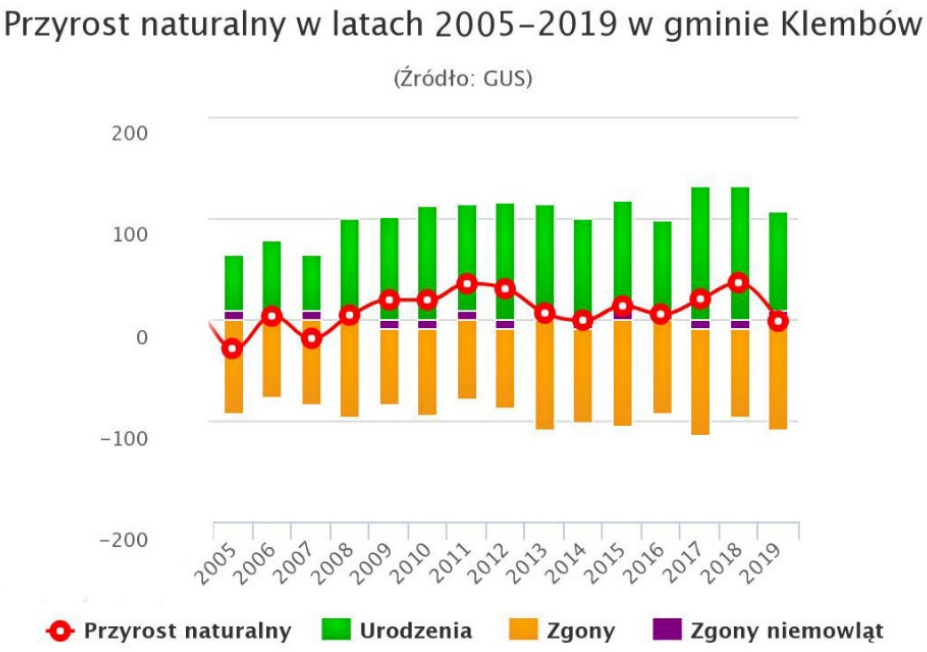
Tabela 5. Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach w latach 2009 – 2019 (Źródło: Urząd Gminy Klembów).

	2009	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020 – do 30.06. 2020**
Ostrówek	2122	2144	2148	2158	2156	2158	2172	2194	2217	2225	2223	2223
Dobczyn	1086	1133	1142	1165	1189	1208	1219	1239	1257	1244	1245	1269
Wola Rasztowska	1018	1016	1036	1038	1046	1057	1061	1070	1078	1093	1121	1135
Klembów	947	948	953	957	992	1018	1013	1023	1028	1046	1060	1077
Krusze	592	583	593	579	578	579	576	572	569	556	565	582
Pasek	451	455	471	470	475	482	487	487	495	513	528	532
Stary Kraszew	358	358	358	368	364	374	381	385	393	398	398	403
Roszczep	367	378	383	388	387	380	371	372	372	369	372	373
Tuł	309	316	316	324	331	333	334	340	341	332	326	326
Krzywica	293	289	290	287	287	286	291	300	306	312	310	304
Nowy Kraszew	287	297	303	312	309	309	321	329	345	357	376	377
Lipka	239	237	237	231	227	225	222	216	217	220	211	212
Karolew	238	237	235	232	231	232	235	242	236	236	238	241
Rasztów	218	221	228	230	236	226	233	232	236	236	246	244
Sitki	213	218	218	224	224	226	228	236	236	230	233	234
Michałów	169	181	191	195	203	216	227	243	244	244	252	261
Pieńki	63	63	64	64	62	62	59	58	59	59	59	59
RAZEM	**8970**	**9074**	**9166**	**9222**	**9297**	**9371**	**9430**	**9538**	**9629**	**9670**	**9763**	**9852**

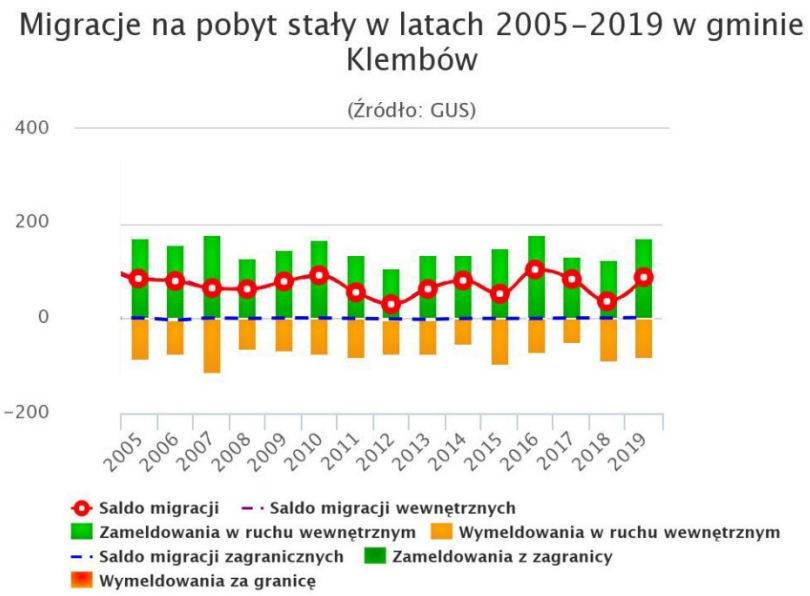


Ryc. 19. Bilans liczby ludność dla miejscowości gminy Klembów dla 2009 r. i 2019 r.

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. 21). Przyrost naturalny wykazuje zmienną tendencję. (Ryc. 20).



*Ryc. 20. Zmiany przyrostu naturalnego, urodzeń i zgonów w gminie Klembów w latach 2005 – 2019 (*Źródło: www.polskawliczbach.pl).



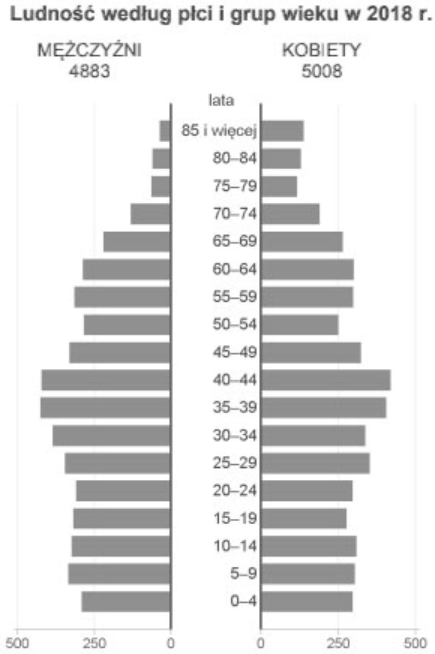
Ryc. 21. Saldo migracji w gminie Klembów w latach 2005 – 2019
*(*Źródło: www.polskawliczbach.pl).

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. 22).

Ryc. 22. Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze ludności gminy Klembów w latach 2009, 2014 i 2019. Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Przybliżone wartości bezwzględne dla grup ludności w różnym wieku, w podziale na kobiety i mężczyzn prezentuje Ryc. 23



Ryc. 23. Struktura wieku i płci w gminie Klembów w 2018 r.
Źródło: BDL GUS

Sytuacja na rynku pracy

W 2014 roku na terenie gminy Klembów funkcjonowały 726 zarejestrowane podmioty gospodarcze, w roku 2019 zaś w rejestrze REGON zarejestrowanych było 868 podmiotów. Przeważającą formę własności podmiotów gospodarczych stanowi sektor prywatny – 842 jednostki, tj. 97,0%. (Tabela 6).

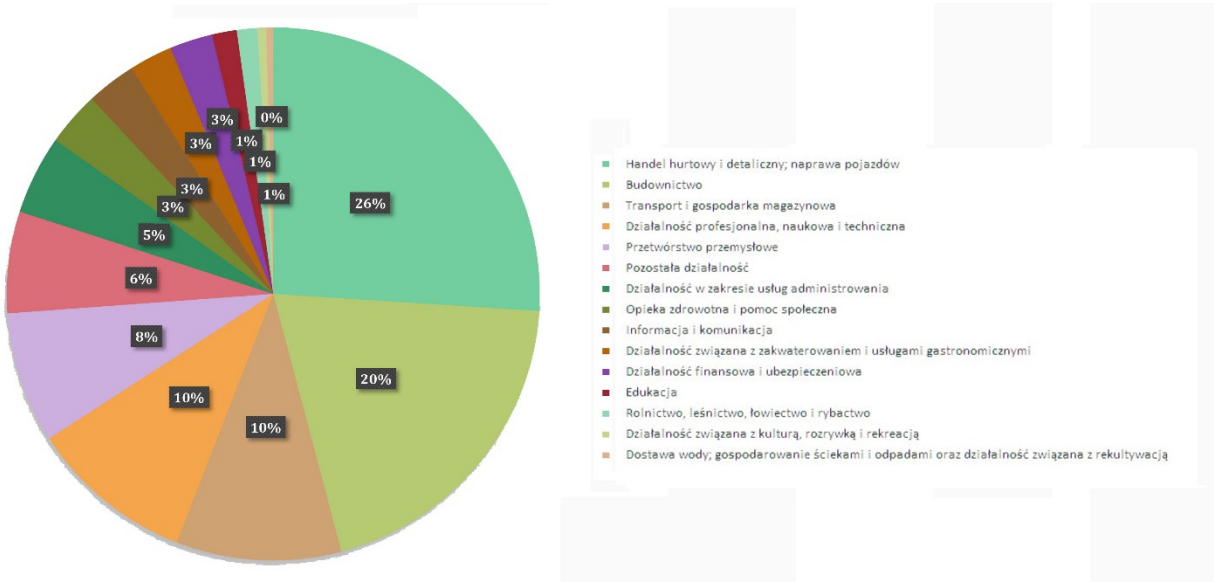
*Tabela 6 Zarejestrowane podmioty gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w gminie Klembów w 2019 r. **

Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru regon		ilość
Ogółem	podmioty gospodarki narodowej	**868**
	Sektor publiczny	**19**
	Sektor prywatny	**842**
Sektor prywatny	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	**732**
	spółki handlowe	**40**
	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	**5**
	spółdzielnie	**1**
	fundacje	**1**
	stowarzyszenia i organizacje społeczne	**24**

Źródło: GUS, 2019 r.

** Od 1 grudnia 2014 r. istnieje możliwość wystąpienia w rejestrze REGON niewypełnionych pozycji dotyczących formy własności. W związku z powyższym dane naliczone z rejestru REGON według ww. informacji mogą nie sumować się na liczbę ogółem prezentowaną w danej podgrupie.*

Podział podmiotów gospodarczych, zgodnie z klasyfikacja PKD 2007, prezentuje Ryc. 24.



Ryc. 24. Podmioty gospodarcze w gminie Klembów wg sekcji PKD 2007 (stan na 2019 r.)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

W 2019 roku zatrudnienie w gminie Klembów jako głównym miejscu pracy, deklarowało 809 osób. Przeważają wśród nich kobiety 62,2%. Liczba ta jest zmienna, lecz o tendencji wzrostowej. Pozostali pracujący mieszkańcy regularnie dojeżdżają i pracują poza terenem gminy.

Tabela 7. Pracujący w gminie Klembów w latach 2009-2019[2]

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
mężczyźni	249	253	317	285	307	292	281	407	405	324	306
kobiety	332	337	372	364	409	461	440	454	487	490	503
ogółem	**581**	**590**	**689**	**649**	**716**	**753**	**722**	**862**	**892**	**814**	**809**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

W 2014 roku na terenie gminy Klembów było zarejestrowanych 544 bezrobotnych, w roku 2019 - 266. Wśród nich z nich 317 osób to mężczyźni (w 2019 r. 134 osoby). Jak pokazuje wykres poniżej liczba bezrobotnych w gminie systematycznie spada (Ryc. 25).

Ryc. 25. Zmiany liczby bezrobotnych w gminie Klembów.
Źródło: www.polskawliczbach.pl

8.2 Infrastruktura społeczna.

8.2.1 Oświata.

W gminie Klembów działa: Publiczne Samorządowe Przedszkole w Ostrówku, Niepubliczny Punkt Przedszkolny „Miś" w Klembowie oraz Punkt Przedszkolny przy Szkole Podstawowej w Starym Kraszewie. Przy szkołach podstawowych działają oddziały zerowe (przedszkolne) (Tabela 8). Do placówek tych w roku 2019 łącznie uczęszczało 384 dzieci. Z poniższej tabeli wynika, iż w gminie nastąpił przyrost liczby miejsc w przedszkolach i klasach „0".

[2] *Dane dotyczą podmiotów gospodarczych, w których liczba pracujących przekracza 9 osób; bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.*

Tabela 8. Zestawienie oddziałów przedszkolnych oraz oddziałów zerowych na terenie gminy

L.p.	Odziały zerowe (przedszkolne)	Liczba dzieci		
		2008	2014	2019
1.	przy Zespole Szkół w Klembowie	15	30	129
2.	przy Zespole Szkół w Ostrówku	40	60	0
3.	przy Szkole Podstawowej w Kruszu	16	25	9
4.	przy Szkole Podstawowej w Dobczynie	18	40	41
5.	przy Szkole Podstawowej w Starym Kraszewie	11	23	18
6.	przy Szkole Podstawowej w Woli Rasztowskiej	14	37	20
7.	Przedszkole Samorządowe w Ostrówku	52	75	75
8.	Punkt Przedszkolny w Starym Kraszewie	-	50	50

Źródło: Urząd Gminy Klembów, 2008 r. i 2014 r. Dane ze rok 2019 na podstawie Raportu o stanie Gminy Klembów za 2019 r.

W gminie Klembów znajdują się następujące szkoły publiczne:

- Szkoła Podstawowa im. Polskiej Organizacji Wojskowej w Ostrówku,
- Szkoła Podstawowa w Dobczynie,
- Szkoła Podstawowa im. Mariana Gotowca w Klembowie,
- Szkoła Podstawowa im. Jana III Sobieskiego w Woli Rasztowskiej,
- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Kruszu,
- Szkoła Podstawowa w Kraszewie Starym,
- Szkoła Podstawowa Specjalna im. M. Grzegorzewskiej w Ostrówku.

W palcówkach tych w roku szkolnym 2019/2020 kształciło się łącznie 1002 uczniów (szkoły podstawowe). Odnotowuje się niewielki wzrost (o 1,8%) liczby uczniów, w porównaniu z rokiem 2014 (Tabela 9).

Tabela 9. Zestawienie szkół na terenie gminy, bez klas „0" (oddziałów przedszkolnych)

L.p.	Nazwa placówki	Liczba dzieci		
		2008	2014	2019
1.	Szkoła Podstawowa w Klembowie	235 + 96	197+111	181
2.	Szkoła Podstawowa w Ostrówku (szkoła podstawowa, przedszkole samorządowe)	115 + 214	96+207	284
3.	Szkoła Podstawowa w Kruszu	91	87	92
4.	Szkoła Podstawowa w Dobczynie	123	150	226
5.	Szkoła Podstawowa w Kraszewie Starym	52	59	82
6.	Szkoła Podstawowa w Woli Rasztowskiej	98	77	137

Źródło: Urząd Gminy Klembów, 2008 r. i 2014 r. Dane ze rok 2019 na podstawie Raportu o stanie Gminy Klembów za 2019 r.

Jedną z ważniejszych inwestycji zrealizowanych w 2019 roku jest budowa sali gimnastycznej i rozbudowa Szkoły w Dobczynie. Szkoła Podstawowa w Dobczynie jest trzecią pod względem ilości

uczniów w gminie Klembów, z jednoczesną największą dynamiką przyrostu ilości dzieci. W wyniku rozbudowy, poza salą gimnastyczną, powstały nowe pomieszczenia, umożliwiające utworzenie oddziałów przedszkolnych. Planowana jest budowa nowej szkoły w Woli Rasztowskiej oraz rozbudowa szkół w Starym Kraszewie i Kruszu.

W gminie funkcjonuje również Ośrodek Wychowawczy Dzieci Niepełnosprawnych Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi w Ostrówku.

Bliskość aglomeracji Warszawy, Wołomina i Radzymina spowodowała, że młodzież ma dobry dostęp do kształcenia ponadpodstawowego.

8.2.2 Ochrona zdrowia.

Na terenie gminy znajdują się 2 placówki służby zdrowia udzielające świadczeń medycznych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej. Jest to Centrum Medyczne im. Bitwy Warszawskiej Filia w Woli Rasztowskiej oraz NZOZ „Salus" w Ostrówku.

W miejscowości Rasztów znajduje się placówka o charakterze ponadlokalnym – Zakład Opiekuńczo-Leczniczy Psychiatryczny.

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. Filie Gminnego Ośrodka Kultury w Klembowie to Świetlica Wiejska w Pasku (z kinem) i Świetlica wiejska w Krzywicy

W gminie działa Gminna Biblioteka Publiczna w Klembowie oraz jej filia w Woli Rasztowskiej.

8.2.4. Sport i wypoczynek.

Bazę tej działalności stanowią dwie Sale Sportowe jedna przy ZS w Ostrówku, druga natomiast przy SP w Klembowie. Gmina posiada również kompleks boisk sportowych Orlik 2012, który mieści się przy ZS w Ostrówku. W skład kompleksu wchodzi boisko ze sztuczną trawą, boisko wielofunkcyjne o nawierzchni poliuretanowej, szatnie z łazienkami oraz parking. Na terenie gminy znajdują się również trzy boiska typu Orlik ze sztuczną trawą. Dwa z nich mieszczą się w SP w Klembowie i w SP w Dobczynie. Trzecie boisko znajduje się na terenie rekreacyjnym w Woli Rasztowskiej, które razem z boiskiem wielofunkcyjnym o nawierzchni poliuretanowej tworzy kompleks sportowy. Dodatkowo w szkołach w Klembowie, Dobczynie, Starym Kraszewie oraz Kruszu znajdują się boiska wielofunkcyjne o sztucznej nawierzchni. Na terenie Gminy Klembów znajduje się siedem ogólnodostępnych boisk do siatkówki plażowej.

Na terenie Gminy Klembów znajduje się 18 placów zabaw, z czego 12 z nich jest ogólnodostępnych a 6 znajduje się na terenie szkół.

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 Radzymina 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 nr 5 Emilianów w Rasztowie,
- 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[3)] 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 Cienkiej w miejscowości Klembów oraz na rzece Rządzy w miejscowości Stary Kraszew, co powinno ograniczyć wylewanie rzek.

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

[3)] 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, powodzie, 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 2015 r. 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 łonie 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 powiązanymi 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 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 2019 r. zakończyła się budowa sieci wodociągowej. Klembów jest jedyna gminą w powiecie, w pełni zwodociągowaną);

- infrastrukturę umożliwiającą oczyszczanie ścieków komunalnych (na koniec 2018 r. z sieci kanalizacji sanitarnej korzystało 36,9% mieszkańców),
- 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 terenów produkcyjnych i usługowych.

W związku z realizacją ustaleń planów miejscowych, do końca września 2020 r., oszacowano potrzebę sfinansowania następujących inwestycji:

- 21,23 ha powierzchnia do wykupu pod tereny dróg i ich budowy,
- 76,79 km, sieci kanalizacyjnej,
- 111,49 km sieci wodociągowej.

W 2017 r. Oszacowano, że w związku z realizacją ustaleń planów miejscowych niezbędne jest zarezerwowanie w budżecie gminy kwoty około 101,75 mln zł. W latach 2017 – wrzesień 2020, w związku z uchwaleniem 3 planów miejscowych j.w., kwota ta zwiększyła się o 28,43 mln zł a na wykup terenów gmina przeznaczyła w tym okresie 0,69 mln zł. W związku z powyższym na koniec września 2020 r. w związku z realizacją ustaleń planów miejscowych niezbędne jest zarezerwowanie w budżecie gminy kwoty około 129,49 mln zł.

Jednocześnie wskazać należy, że zdecydowana większość terenów, dla których w planach miejscowych dopuszczono zabudowę może zostać niewykorzystana (Dobczyn, Michałów, Karolew, Rasztów, Pasek, Krzywica) zgodnie z przeznaczeniem. Decydują o tym głównie parametry działek ewidencyjnych (wąskie i bardzo długie – konieczność scaleń) oraz odległość od sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz dróg dojazdowych. Potwierdzają to wyniki analizy rozmieszczenia wydanych pozwoleń na budowę. Wynika z nich, że wskazane w planach miejscowych obszary inwestycyjne zabudowują się głównie wzdłuż istniejących dróg publicznych lub w niewielkiej odległości od nich. Stąd też szacuje się, że zaledwie około 15% terenów wskazanych obecnie pod zabudowę w planach miejscowych ma szansę zabudować się w ciągu najbliższych 30 lat. Dlatego też wyliczona kwota ponad 100 mln. zł obciążeń dla budżetu gminy, w rzeczywistości nie powinna przekroczyć 10% jej wartości, ze względu na wykorzystanie infrastruktury już zbudowanej. Wydatki gminy w związku z realizacją ustaleń planów miejscowych, na poziomie 13 mln. zł, w horyzoncie czasowym 10-20 lat, wobec dodatkowego wspomagania rozwoju środkami z UE są możliwe do poniesienia.

Gmina Klembów rozważa zmianę przeznaczenia części terenów wskazanych w planach miejscowych na cele głównie zabudowy mieszkaniowej, na funkcję rolniczą lub leśną jednak dopiero w chwili, gdy skrajnie niekorzystne dla samorządów przepisy art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostaną zmienione przez parlament[4]. Do tego czasu wszystkie tereny wskazane w planach miejscowych, mimo braku szans na ich zabudowanie, będą miały status terenów budowlanych.

[4] Projekt Kodeksu ubranistyczno-budowlanego zawiera propozycje rozwiązań prawnych, które pozwolą samorządom na zmianę przeznaczenia terenów, które nie zabudowują się, a zostały przed laty wskazane w planach miejscowych do zabudowy, bez konieczności wypłaty odszkodowań.

Tereny wskazane do zabudowy w planach miejscowych pokrywają się z terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium z 2009 r. (rozbieżność na poziomie 16%). Jednocześnie zdecydowana większość tych terenów, potrzebuje interwencji gminy do rozwoju (opracowanie planu miejscowego, budowa infrastruktury itp.). Działania te gmina gotowa jest podjąć wyłącznie pod wpływem ważnego bodźca o charakterze inwestycyjnym (rozwój inwestycji na terenach AG).

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 Emilianów w Rasztowie, prowadzonej przez Operatora Logistycznego Paliw Płynnych Sp. z o.o., aktualnie (2021) przez PERN Spółka Akcyjna,
- 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). W strategii rozwoju gminy Klembów przewiduje się budowę nowego budynku szkoły w Woli Rasztowskiej wraz halą sportową, rozbudowa budynku szkoły

podstawowej w Dobczynie z halą sportową oraz modernizację placówek oświatowych w 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).

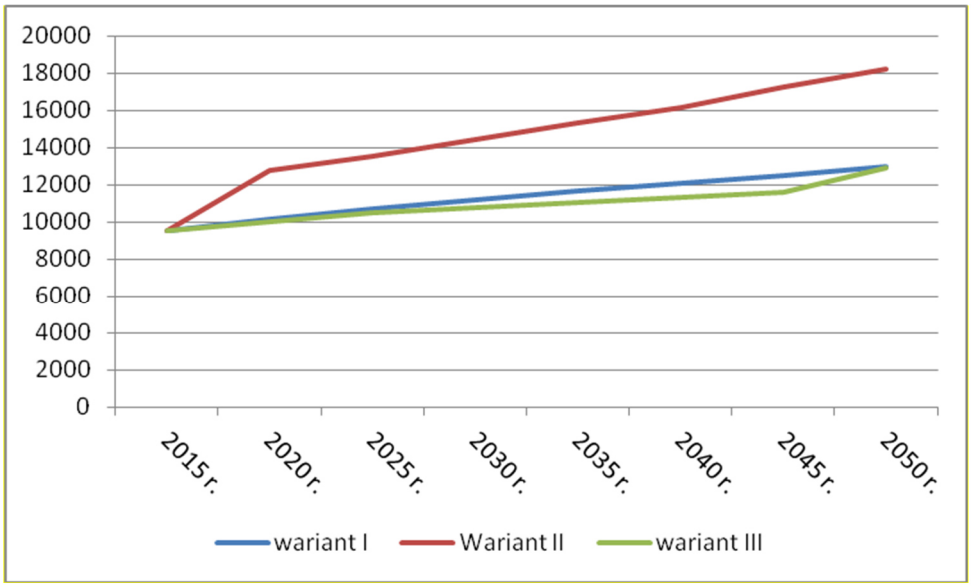
Podstawową opiekę medyczną uzyskać można w dwóch placówkach (Ostrówek, Wola Rasztowska).

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. 26. Prognoza ludności w gminie Klembów do roku 2050

Do dalszych analiz, w tym związanych z bilansowaniem terenu i określeniem zapotrzebowania na nową zabudowę, przyjęto wariant II – optymistyczny powyższej prognozy. Przemawia za tym szereg czynników zewnętrznych jak poprawa dostępności komunikacyjnej gminy (budowa S-8, modernizacja linii kolejowej) oraz wewnętrznych z których najważniejszym jest poprawa jakości życia poprzez budowę infrastruktury technicznej.

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

Prace nad budową sieci wodociągowej we wszystkich wsiach zakończono w 2019 r. Dzięki temu wszystkie tereny urbanizujące się są wyposażone w dostęp do gminnego wodociągu. Rozwój przestrzenny, który koncentruje się wzdłuż urządzonych dróg, wymagał będzie co najwyżej rozbudowy sieci w kolejnych latach. Planowana jest modernizacja Stacji Uzdatniania Wody w Kruszu.

Trwają prace nad dokończeniem budowy sieci kanalizacyjnej w gminie, dzięki czemu osiągnięty zostanie wskaźnik wykorzystania sieci na poziomie 40%. Ten etap kanalizowania gminy zostanie zakończony do 2020 r. (Na koniec roku 2018 z sieci kanalizacyjnej korzystało 36,9% mieszkańców). W następnej kolejności planowana jest rozbudowa sieci kanalizacyjnej w Lipce, Ostrówku, Klembowie oraz w Woli Rasztowskiej. Zapisy obowiązujących planów miejscowych dopuszczają, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników. Dodatkowo gmina dotuje budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach, dla których budowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa lub ekonomicznie nieuzasadniona.

Wykup nieruchomości pod drogi do terenów urbanizujących się i ich budowa odbywa się na bieżąco. W związku z tym, że gmina Klembów posiada miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla prawie wszystkich terenów urbanizujących się, niektóre od ponad 10 lat, wobec tego znaczna część dróg w nich wskazanych jest już własnością gminy. Szacuje się, że do wykupu przez gminę pozostało jeszcze około 21,2 ha. Zdecydowana większość tych dróg znajduje się w terenach, które mimo dopuszczenia zabudowy w planach miejscowych, nie urbanizują się. Gmina Klembów swój rozwój finansuje w dużym stopniu ze środków UE.

W najbliższych latach planowana jest budowa nowej szkoły w Woli Rasztowskiej oraz rozbudowa szkół w Starym Kraszewie i Kruszu oraz modernizacja pozostałych, istniejących placówek oświatowych. Środki na realizację tego celu zabezpieczone zostaną w budżecie gminy, część z nich pochodzić będzie z funduszy UE.

Reasumując stwierdzić należy, że mimo trudnej sytuacji planistycznej (przeznaczenie w planach miejscowych w przeszłości zbyt dużej ilości terenów pod zabudowę) gmina sprawnie realizuje swój rozwój przestrzenny. Analiza trendów rozwojowych oraz poczynione już inwestycje w sieć drogową, wodociągową i kanalizacyjną wskazuje na zdecydowane zmniejszanie się kosztów rozwoju przestrzennego, który samorząd będzie w stanie ponieść, przy wsparciu pochodzącym z funduszy UE.

10.7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Gmina Klembów, jak większość gmin w Obszaru 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 kończy realizację programu zwodociągowania wszystkich miejscowości, wprowadziła i realizuje program rozbudowy kanalizacji wsi oraz przebudowała sieć dróg gminnych, z których znaczna część posiada nawierzchnię bitumiczną.

Istotnym zagadnieniem mogącym rzutować na zobowiązania finansowe gminy, byłoby wycofanie się z części nietrafnie w przeszłości przeznaczonych w planach miejscowych terenów do zabudowy. Skutki zrealizowania uprawnień wynikających z art. 36 upzp mogłyby być dla budżetu gminy katastrofalne, stąd nie podjęto decyzji o zmianie przeznaczenia terenu na funkcje rolniczą lub leśną znacznych fragmentów gminy, które nie mają szans na zabudowę.

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. Wskazuje się potrzebę zmiany polityki przestrzennej poprzez odstąpienie od wskazywania terenów na cele AG we wsi Rasztów, przylegających od zachodu do OLPP (22 ha) oraz we wsi Tuł przy planowanym jednym z wariantów obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 635, przeznaczonym na funkcje P w mpzp (52 ha).

Zagadnieniem niekorzystnym z punktu widzenia gminy jest proces rozpraszania zabudowy. Zapoczątkowany w minionych latach, w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego trwa nadal. Niemniej gmina podjęła świadome działania zmierzające do wzmocnienia tych obszarów, które obecnie cieszą się realnym zainteresowaniem inwestorów, poprzez budowę infrastruktury technicznej. Jednocześnie osłabia się te, które posiadając status terenów budowlanych, nie mają potencjału do zabudowy i ta od kilkunastu lat obowiązywania planów nie powstaje. Zaś napływ nowej ludności i związanych z tym nowych inwestycji (analiza rozmieszczenia pozwoleń na budowę) potwierdza słuszność podejmowanych działań.

Szacując zapotrzebowanie na zabudowę wzięto pod uwagę ruch inwestycyjny w gminie, przyjęto, że rocznie średnio oddanych do użytkowania będzie 70 nowych domów. Za taką intensywnością przemawia dostęp do infrastruktury technicznej, dobry dojazd do Warszawy, który wraz z oddaniem nowego odcinka S-8 ulegnie zdecydowanej poprawie, niewysokie, w porównaniu z gminą Wołomin cyny działek. Jednocześnie po analizie podziałów geodezyjnych dla istniejącej zabudowy przyjęto następujące uśrednione parametry działek dla zabudowy z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną:

- 1000 m^2 zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa
- 1000 m^2 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.

Ze względu na zróżnicowaną specyfikę i profil działalności nie przyjęto ww. parametrów dla funkcji produkcyjno-usługowej. Zapotrzebowanie na zabudowę oszacowano na podstawie złożonych wniosków. W oparciu o analizy ekonomiczne, społeczne, środowiskowe, prognozy demograficzne oraz sytuację budżetową gminy wskazano maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Na potrzeby bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjęto następujące maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy (WIZ):

- funkcja mieszkaniowo-usługowa – 0,4,
- funkcja rekreacji indywidualnej – 0,2,

- funkcja produkcyjna i usługowa - 0,8,
- funkcja sportowa i rekreacyjna - 0,4.

Tabela 10. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

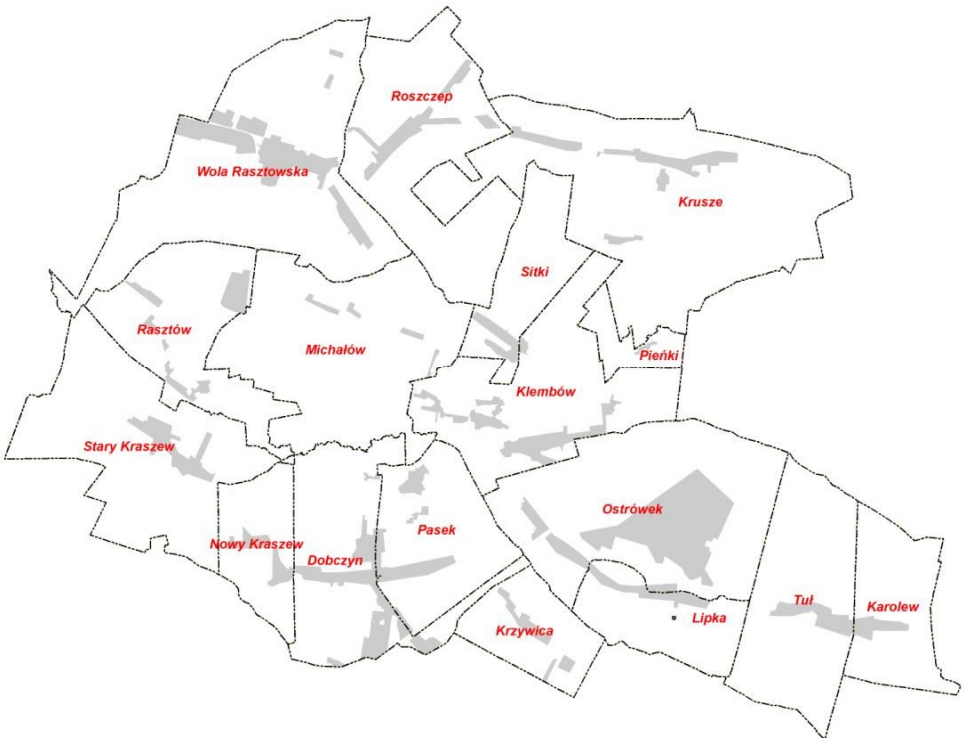
zabudowa	Powierzchnia (ha)			Zapotrzebowanie powierzchni (ha)		
	obszaru istniejącej zabudowy	zabudowy	użytkowa	powierzchnia zabudowy	Powierzchnia Zabudowy + 30% na niepewność procesów rozwojowych	Powierzchnia użytkowa + 30% na niepewność procesów rozwojowych [kol. 6x WIZ]
1	2	3	4	5	6	7
mieszkaniowo -usługowa (2,2)	366,2	146,48	322,26	210 (70 budynków x 30 lat)	273	109,2
rekreacji indywidualnej (1,2)	26,1	5,22	6,26	27	35,1	7,0
produkcyjna i usługowa (1,2)	21,1	12,44	14,928	121	157,3	125,8
sportowa i rekreacyjna (1)	-	-		1,5	1,95	0,8

Źródło: Opracowanie własne

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

Analiza przestrzenna miejscowości w gminie Klembów wskazuje, że osadnictwo w następujących wsiach: Ostrówek, Klembów, Wola Rasztowska, Dobczyn, Stary Kraszew, Pasek, Lipka, Karolew, Krusze, Roszczep, Rasztów, Sitki, Krzywica, Nowy Kraszew skupione jest w zdecydowanej większości w obrębie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Ryc. 27).

Przy wyznaczaniu tych obszarów wzięto pod uwagą następujące cechy: odległości pomiędzy zabudową, dostęp do sieci wodociągowej, w tym nowo wybudowanej, dostęp do utwardzonych dróg publicznych, a także, choć nie była to cecha przesądzająca, dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej. Wszystkie obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Klembów rozbudowują się w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



Ryc. 27. Obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
Źródło: Opracowanie własne

Analiza stopnia zwartości zabudowy wskazuje na dość zwarty charakter większości z ww. miejscowości. Niemniej występują 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^2 to rezerwa terenu dla nowej zabudowy (77 ha) wystarczyłaby na zlokalizowanie blisko 700 nowych domów.

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

W 2019 r. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego było objęte 46% obszaru gminy Klembów. Większość z nich przeznacza obszary rolnicze i leśne na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Szacuje się, że jedynie 43% obszaru wskazanego pod zabudowę miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bierze udział w procesie urbanizacji gminy. Pozostałe tereny, mimo posiadania od wielu lat statusu terenów budowlanych mają nadal charakter rolny lub leśny. Tymczasem budowa infrastruktury technicznej wzmacnia tereny o zwartej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej i zdecydowanie osłabia te znajdujące się poza nią. Stąd obszary wskazane w planach miejscowych do zabudowy podzielono na dwie grupy:

- wysokim prawdopodobieństwie powstania zabudowy (ponad 75%),
- niskim prawdopodobieństwie powstania zabudowy (poniżej 5%). Do nich w pierwszej kolejności zaliczono te nieruchomości, które ze względu na swój kształt nie nadają się do zabudowy. Gmina zaś nie jest zainteresowana prowadzeniem scaleń i podziałów nieruchomości.

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

zabudowa	powierzchnia obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	powierzchnia zabudowy obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej /powierzchnia użytkowa zabudowy	chłonność obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (luki w zabudowie)	chłonność obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (luki w zabudowie)
1	2	3	4	5
Mieszkaniowo-usługowa	401	100/220,0	67	26,8
produkcyjna i usługowa	38,6	9,3/11,2	1	0,8
sportowa i rekreacyjna	3,0	0/0	3	1,2

Źródło: Opracowanie własne

W związku z powyższym dla terenów wskazanych w planie pod zabudowę, położnych poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zastosowano odpowiednio współczynnik 0,75 i 0,05 dla obliczenia chłonności.

Z obszarów objętych planami miejscowymi, dzięki wykorzystaniu narzędzi GIS, usunięto te, które zaliczone do grupy obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Tabela 12. Powierzchnia i chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (w ha)

zabudowa	powierzchnia obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę				chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę		
	łącznie	bez obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	o wysokim prawdopodobieństwie zabudowy bez obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	o niskim prawdopodobieństwie zabudowy bez obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej / powierzchnia zabudowy	O wysokim prawdopodobieństwie zabudowy [kol. 4x0,75xWIZ]	o niskim prawdopodobieństwie zabudowy [kol.5x0,15xWIZ]	wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [kol.6+kol.7]
1	2	3	4	5	6	7	8
mieszkaniowo-usługowa	1361	960	120	840	36	50,4	86,4
rekreacji indywidualnej	88	88	88	0	13,2	0	13,2
produkcyjna i usługowa	168	129,4	76,8	52,6*	46,1	6,3*	52,4 46,1*
sportowa i rekreacyjna	3,0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne

*Zdecydowano o zmianie przeznaczenia wskazanego w planie miejscowym terenu P/U we wsi Tuł o pow. 52,6 ha

WIZ

- mieszkaniowo-usługowa – 0,4
- rekreacji indywidualnej – 0,2
- usługi oświaty – 0,5
- produkcyjna i usługowa - 0,8
- sportowa i rekreacyjna - 0,4

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 (w ha)

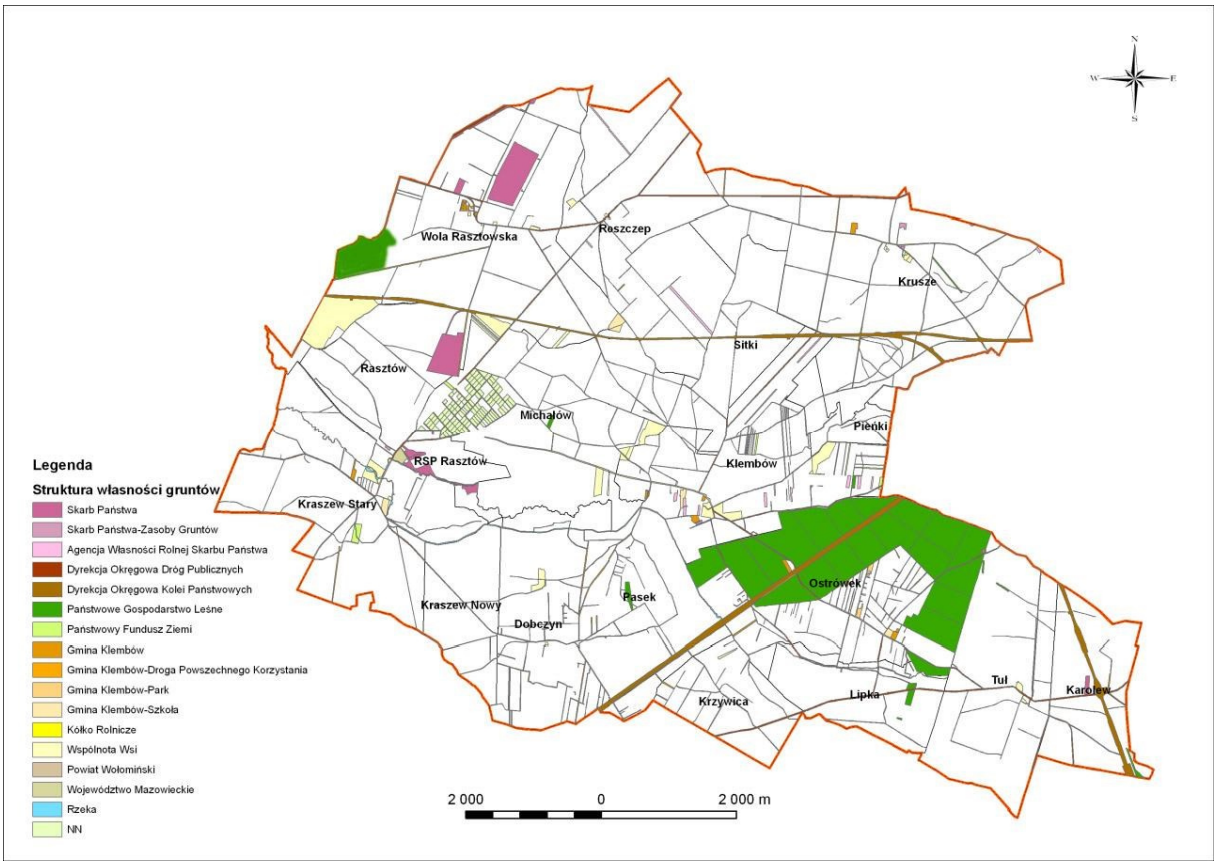
zabudowa	chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy	chłonność obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (luki w zabudowie)	suma terenów z kolumny 2 i 3	zapotrzebowanie na nową zabudowę	Wynik
1	2	3	4	5	6
mieszkaniowo -usługowa	86,4	26,8	113,2	109,2	mały nadmiar 4,0
rekreacji indywidualnej	13,2	0	13,2	7,0	duży nadmiar +6,2
produkcyjna i usługowa	46,1	0,8	47,0	125,8	duży niedobór 78,8
sportowa i rekreacyjna	0	1,2	1,2	0,8	nadmiar +0,4

Źródło: Opracowanie własne

Wskazuje się na potrzebę wyznaczenia nowych terenów z przeznaczeniem na cele zabudowy produkcyjnej i usługowej. Tereny te wzmacniać mają wielofunkcyjny rozwój gminy Klembów. Jednocześnie bilans terenów wskazał na możliwość dokonania drobnych korekt w przeznaczeniu terenów na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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. 28.



Ryc. 28. 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 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.

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

Ryc. 29. 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 ożywionej, są to pojedyncze drzewa (dąb szypułkowy i świerk pospolity).

Tabela 14. Wykaz 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).

Ponadto na terenie gminy występują drzewa o wymiarach pomnikowych (wg Prognozy oddziaływania na środowisko do Studium 2017). Należą do nich:

- dąb szypułkowy na wschód od Rasztowa, w polu na prawym brzegu Rządzy – ok. 350 cm średnicy,
- aleja dębowa w Ostrówku (ul. Warszawska) – kilkadziesiąt okazów o obwodach 200 – 250 cm, największy o obwodzie 410 cm,
- aleja wierzbowa w Sitkach,
- aleja wierzbowa na północ od drogi Klembów – Rasztów,
- dąb w Starym Kraszewie ok. 280 cm,
- dąb w Pasku Starym, k. gniazda bociana ok. 300 cm,
- dąb w Krzywicy ok. 250 cm

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.

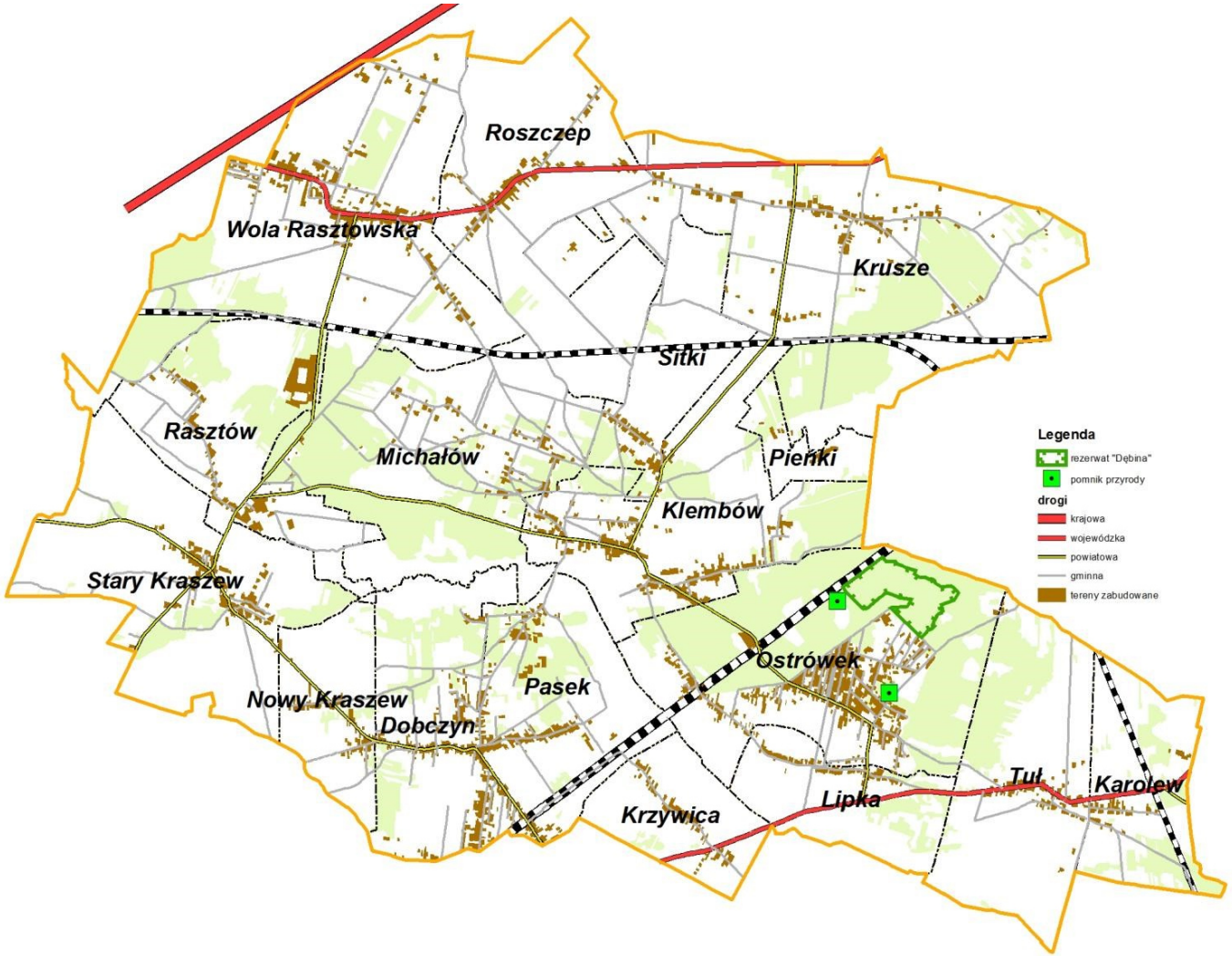
Zgodnie z nimi na terenie gminy Klembów występują:

- 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).

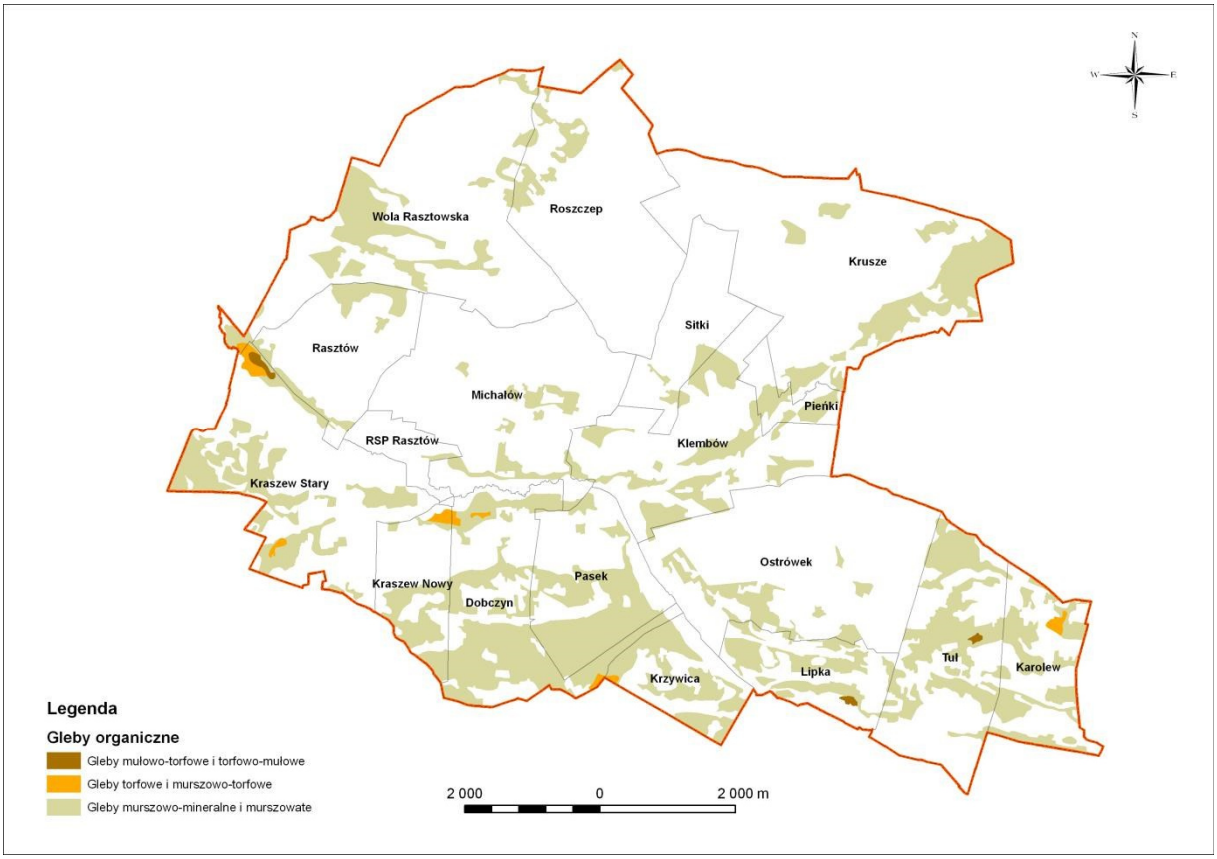
Warunki i tryb przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne określają przepisy odrębne.

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. 30 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.



Ryc. 31 Rozmieszczenie gleb organicznych w gminie.

.

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%).

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.

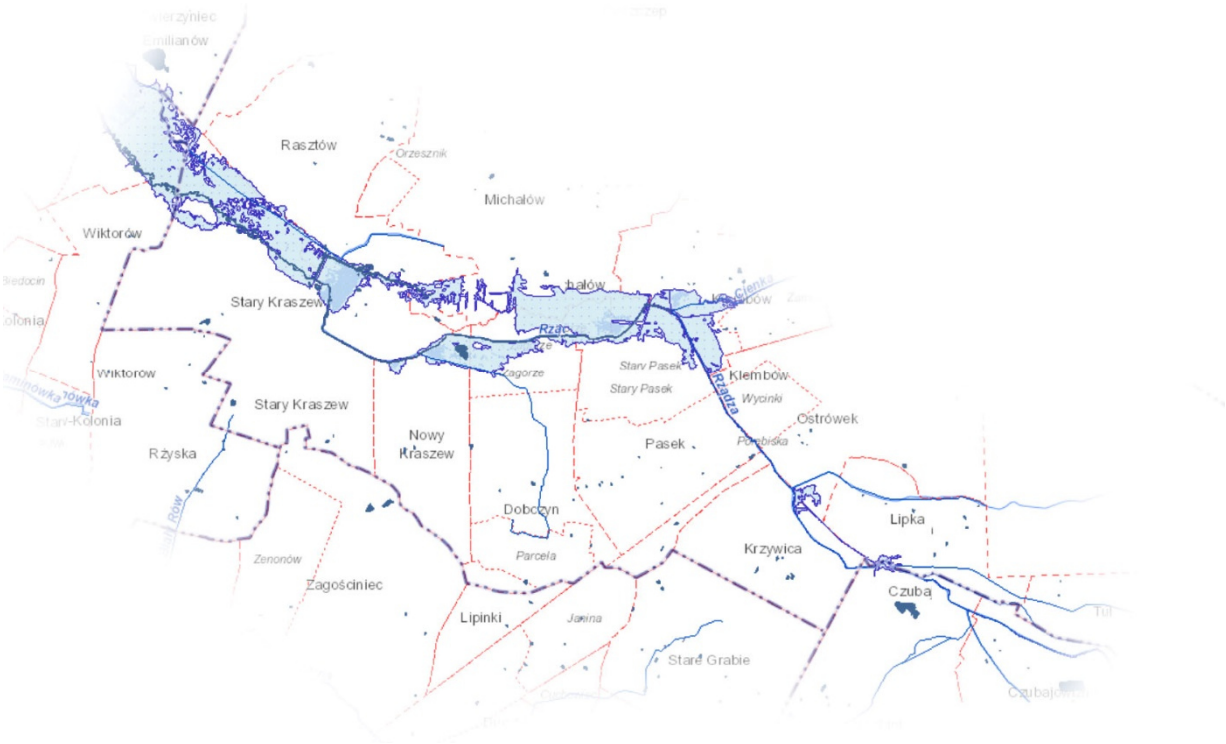
12.4.2 Tereny zagrożone powodzią

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w 2014 r. i 2020 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. Poza tym w obszarach leżą głównie tereny rolne.



Ryc. 32 Zasięg przestrzenny zalewu o prawdopodobieństwach 1% październik 2020 r.

Na rysunku „Uwarunkowania" (Zał. 1) przedstawiono zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat z 2014 r. oraz raz na 100 lat i raz na 10 lat z roku 2020. Na rysunku „Kierunki" (Zał. 2) przedstawiono zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (łącznie o prawdopodobieństwie 1% i 10%).

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;

- rurociągów/ropociągów 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.

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, Roszczep oraz Sitki. Złoża te stanowią piaski drobnoziarniste. Z kart informacyjnych złóż wynika, że piaski te mogą być wykorzystywane w drogownictwie i budownictwie.

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 m3/h (Tab. 8)

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

Tabela 15 Zestawienie złóż kopalin na terenie gminy Klembów

L.p.	Nazwa złoża	Kopalina	Stan zagospodarowania	Zasoby geologiczne bilansowe (tys. ton)
1	Krusze	kruszywo naturalne	Złoże o zasobach rozpoznanych wstępnie (w kat. C_2)	1893
2	Krusze I	kruszywo naturalne	Złoże eksploatowane do 2003 r.	1384
3	Sitki	kruszywo naturalne	Brak zasobów geologicznych i przemysłowych	
4	Sitki I	kruszywo naturalne	Złoże eksploatowane od 2010 r.	762
5	Sitki II	kruszywo naturalne	Brak zasobów geologicznych i przemysłowych	
6	Roszczep	kruszywo naturalne	Złoże o zasobach rozpoznanych wstępnie (w kat. C_1) pow. 15 ha.	3 795

Źródło: www.geoportal.pgi.gov.pl

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 ze 195,6 km dróg publicznych, w tym:

- 1,5 km dróg krajowych,
- 14,3 km dróg wojewódzkich,
- 27,5 km dróg powiatowych,
- 155,3 km dróg gminnych (w tym 38,15 dróg asfaltowych).

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 – Międzyleś, 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. 33.

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

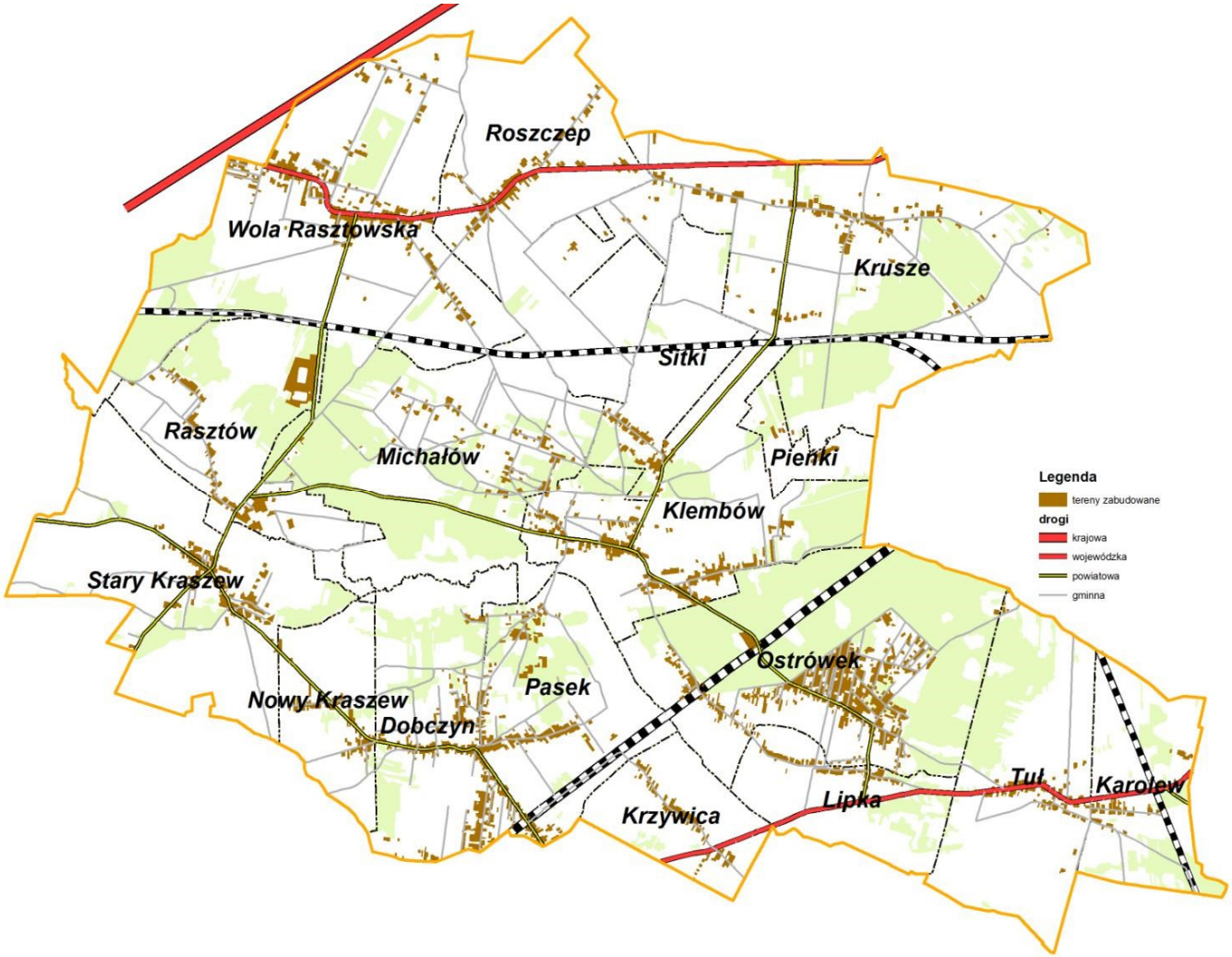
Drogi o nawierzchni twardej stanowią 40,1% długości dróg publicznych.

Droga krajowa, drogi wojewódzkie i powiatowe posiadają nawierzchnie bitumiczne. Nawierzchnie twarde posiada 24,6% dróg gminnych. W powiecie wołomińskim drogi powiatowe są utwardzone w 46%, natomiast drogi gminne w 27% [5)].

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.

[5] BDL GUS 2014



Ryc. 33 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	1,5	1,5	-
2	Wojewódzkie	14,3	14,3	-
3	Powiatowe	27,5	27,5	-
4	Gminne	155,3	38,15	117,15
5	Ogółem	195,6	78,45	117,15

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. 33. 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 1999 r. 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 bocznica 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. 34.

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 Dzielny 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,

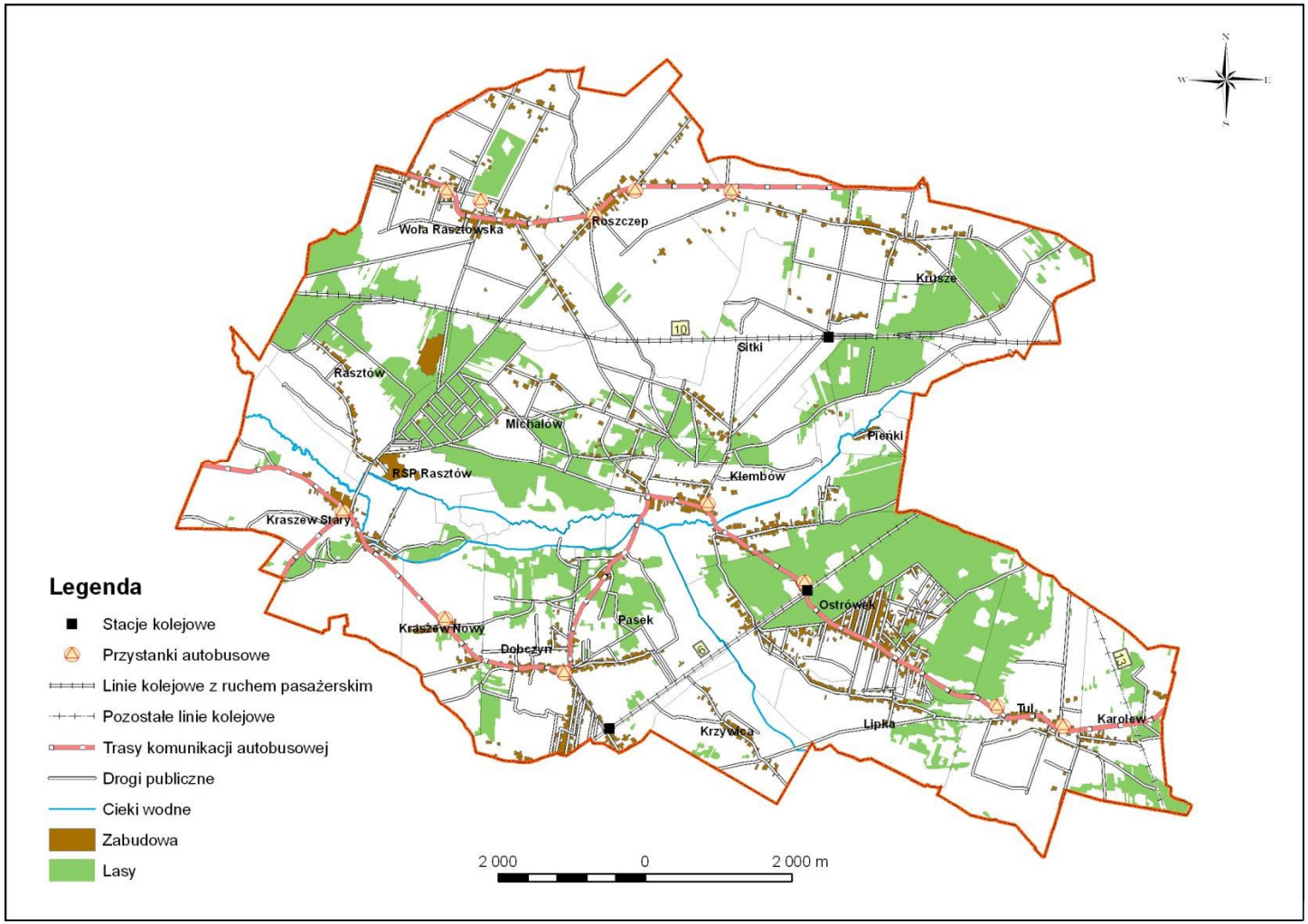
chodnikach lub nieutwardzonych poboczach, stwarzając tym samym utrudnienia w ruchu i zagrożenie jego bezpieczeństwa.

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 Emilianów w Rasztowie 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 spowodowałoby 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.34 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.

Sieć wodociągowa liczy 139,18 km i jest rozprowadzona po wszystkich 17 sołectwach: Dobczyn, Karolew, Klembów, Krusze, Krzywica, Lipka, Michałów, Nowy Kraszew, Ostrówek, Pasek, Pieńki, Rasztów, Roszczep, Sitki, Stary Kraszew, Tuł oraz Wola Rasztowska. Został więc osiągnięty cel zwodociągowania całej gminy. 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, aktualnie (2021) z 2 zakładowych studni. W skład gminnego systemu eksploatacji wodociągów wchodzą dwie stacje uzdatniania wody, główna w Klembowie oraz w Kruszu. Planowana jest modernizacja Stacji Uzdatniania Wody w Kruszu. Systemem wodociągowym gminy objętych jest 2773 odbiorców.

16.3 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.

System kanalizacyjny gminy obejmuje miejscowości: Ostrówek, Klembów, Sitki oraz osiedle budynków wielorodzinnych w Woli Rasztowskiej. Sieć kanalizacyjną posiada również Baza Paliw nr 5 Emilianów oraz obiekty przemysłowe w RSP Rasztów. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi ogółem 34,72 km. Systemem kanalizacyjnym gminy objętych jest 975 odbiorców. W najbliższym czasie planowana jest rozbudowa sieci kanalizacyjnej w Lipce, Ostrówku, Klembowie oraz w Woli Rasztowskiej.

W skład gminnego systemu eksploatacji kanalizacji wchodzą dwie oczyszczalnie ścieków (główna w Klembowie i w Woli Rasztowskiej), dwadzieścia osiem przepompowni ścieków oraz mały punkt zlewny. Zmiana Studium 2022 obejmuje wyznaczenie nowej lokalizacji oczyszczalni ścieków w miejscowości Rasztów (RSP).

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^3/d, natomiast obecnie wykorzystywane jest 38 m^3/d.
- Oczyszczalnia ścieków w Klembowie obsługuje miejscowości Ostrówek, Klembów i Lipka. Została oddana do użytkowania w 2007 roku. Jej maksymalna przepustowość wynosi 600 m^3/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 punków zlewnych znajdujących się w Klembowie, Radzyminie, Tłuszczu, Żabkach oraz Zabrodziu.

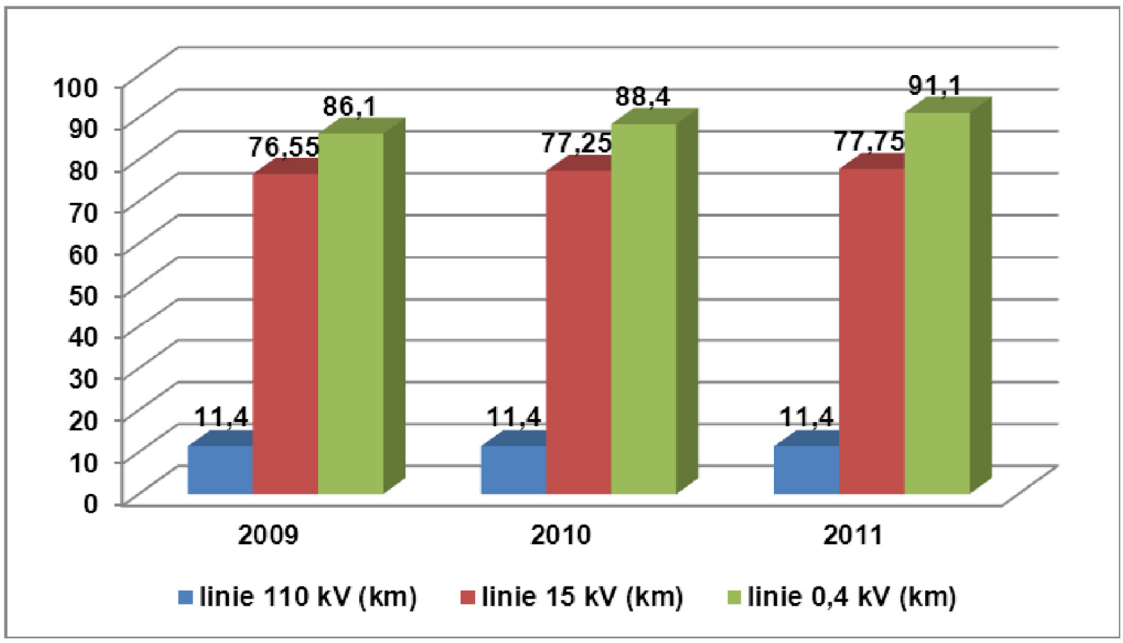
16.4 Elektroenergetyka

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. 35. 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 trzy rurociągi naftowe 2xDN 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).

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 celom 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" (Zał. 1) przedstawiono zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat z 2014 r. oraz raz na 100 lat i raz na 10 lat z roku 2020. Na rysunku „Kierunki" (Zał. 2) przedstawiono zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (łącznie o prawdopodobieństwie 1% i 10%).

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 Metropolitarnego 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 E75, 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 Emilianów w Rasztowie.

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 wzmacnianie 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 zwartości 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, głownie 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 Studium 2017 była 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 równoważonego 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 szanse 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.

Obszar Zmiany Studium 2022, zgodnie z uchwałą XXV.300.2017, obejmuje miejscowość Rasztów (RSP) o powierzchni 96,06 ha czyli obszar obrębu ewidencyjnego. Jednakże faktyczne zmiany w stosunku do istniejącego stanu planistycznego dotyczą powierzchni 56,93 ha. Stanowi to mniej niż 1% powierzchni gminy. Tereny budowlane przekształcone z terenów rolnych obejmują powierzchnię 13,58 ha, równocześnie jednak dla 3,47 ha zmieniono przeznaczenie z terenów budowlanych na tereny rolne i leśne, tak więc nowych terenów budowlanych wyznaczono jedynie 10,11 ha. Dla terenów budowlanych o powierzchni 35,04 ha zmieniono profil przeznaczenia. Zmieniono też przeznaczenie 4,48 ha terenów rolnych na tereny zieleni urządzonej. Stanowić mają one strefę buforową pomiędzy terenami produkcji i usług a terenami rolnymi. Szczegółowe informacje na temat zmian znajdują się poniżej.

Zestawienie powierzchni, dla których w zmianie studium 2022 zmieniono przeznaczenie:

AKTUALNE STUDIUM	STUDIUM 2022	ZMIANY POWIERZCHNI terenów inwestycyjnych
P/U → 3,08 ha	P/U → 3,08 ha	---
MM → 4,00 ha	MU → 4,00 ha	---
MU → 45,77 ha	MU → 10,90 ha P/U → 30,10 ha ZLZ → 1,06 ha IT → 1,30 ha ZP → 2,41 ha	--- --- -1,06 ha --- -2,41
ROLNE	P/U → 13,58 ha ZP → 4,48 ha	+13,58 ha ---
	RAZEM	**+10,11 ha**

Gdzie: *MM - wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa wraz z zabudową zagrodową,*
MU – wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
AG – tereny aktywności gospodarczej - produkcyjno-usługowo-składowe,
IT – teren infrastruktury technicznej (m.in. oczyszczalni ścieków),
ZP - zieleń urządzona.

Zestawienie powierzchni przeznaczonych pod poszczególne funkcje:

przeznaczenie	powierzchnia (ha)		
	studium obowiązujące	projekt studium	bilans
MM	4,00	0,00	- 4,00
MU	45,77	14,90	-30,87
AG	3,08	46,76	+43,68
IT	0,00	1,30	+1,30
ZP	0,00	6,89	+6,89
ZLZ	0,00	1,06	+1,06
R	18,06*	0,00*	-18,06*

** - część gruntów rolnych, która uległa zmianie przeznaczenia*

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 przeznaczania 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 obniżeń 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 Rządzę 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 zbiorników retencyjnych: na rzece Rządzy na pograniczu miejscowości Stary Kraszew i Rasztów oraz na rzece Cienkiej w Klembowie.

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 zwartości 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 na każdych 1000 mieszkańców przypada 287 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Klembów to 5,53 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2019 roku w gminie Klembów to 147,60 m^2 i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Zakładany w studium rozwój terenów mieszkaniowych spowoduje dalszą poprawę tych współczynników.

Zmiana studium 2022 (w miejscowości Rasztów RSP o łącznej powierzchni ok. 56,93 ha) nie powoduje wyznaczenia nowych terenów wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, a wręcz zmniejsza ich powierzchnię o ok. 30,87 ha. Tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU zmieniono na głównie na tereny aktywności gospodarczej AG. Szczegółowy zakres zmian zawierają tabele na str. 86.

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.

Zmiana studium 2022 w miejscowości Rasztów RSP, o łącznej powierzchni ok. 56,93 ha, polega m.in. na zwiększeniu powierzchni terenów przeznaczonych pod funkcję aktywności gospodarczej o 43,68 ha (z 3,08 ha do 46,76 ha) – poprzez zmianę przeznaczenia terenów ze studium 2017 r. - dla 30,10 ha z terenów wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU oraz dla 13,58 ha z terenów rolniczych.

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, poza podstawowym przeznaczeniem, jak AG, przeznaczone również na zorganizowanie stacji demontażu pojazdów.

Specjalną kategorią terenów aktywności gospodarczej są tereny przeznaczone pod magazynowanie paliw – OPPL w Emilianowie.

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 złoże 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 zrekultywować. 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 lokalny 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[6] 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. Pełnią one 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 Rasztowska, Stary Kraszew,
- wskazuje się wsie predysponowane do koncentracji usług uwzględniając występujące w tym względzie potrzeby obsługiwanych terenów we wsiach: Ostrówek, Klembów, Wola Rasztowska, Dobczyn, w celu wzmacniania pełnionych przez nie funkcji ośrodków lokalnych,
- podtrzymuje się, zgodnie z występującą tendencją, koncentrację usług w pozostałych wsiach.

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.

[6] 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.

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, zbiorniki.

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:

- 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 m².

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 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%, z czego 90% muszą zajmować lasy. Tereny odlesiane muszą przylegać do tych, które zostały już przekształcone w planie miejscowym na cele nieleśne.

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 (**ZC**) grzebalne znajdują się we wsiach: Klembów, Lipka i Wola Rasztowska. 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 studni 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 urządzona 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. 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.

5.1. 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, zardzewienia 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 zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywne nawożenie i uprawa ziemi.

5.2. 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.

5.3. 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 płazów.
   4. grądzik w dolinie Rządzy 1km na wschód od Rasztowa: „wyspa grądowa" wśród łąk z roślinnością nawiązującą do ciepłej dąbrowy, na terenie sołectwa Michałow,

5. naturalna dolina małej rzeki z łąką zmienno-wilgotną, łęgiem, z przylegającą wydmą 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".

5.4. 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 przeciwosuwiskowym, 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 zrekultywowaniu preferuje się wykorzystanie turystyczne i rekreacyjne, leśne lub rolne.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. 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).

5.8. 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.

5.9. 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).

5.10. 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.

5.11. Zasady w zakresie ochrony uzdrowisk

Na terenie gminy Klembów obszary uzdrowiskowe nie występują.

6. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Gmina Klembów posiada Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2021 - 2024. 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.

6.1. 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.

6.2. 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".

6.3. Obiekty będące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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

6.4. 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 70 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 stanowisk, część (53-68/29, 32; 53-69/20, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38; 54-70/4) posiada jedynie przybliżoną lokalizację. Niektóre stanowiska zostały w części przebadane archeologicznie, inne m.in. w skutek powstawania zabudowy lub eksploatacji pisaku 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.

6.5. 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 nieruchomych, w Gminnej Ewidencji Zabytków umieszczono obiekty, które prezentuje Tabela 18 oraz Tabela 19.

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

l.p.	obiekt	nr i data wpisu do rejestru zabytków	informacje	miejscowość	adres	Dz. ew.
1.	**Kościół parafialny p. w. św. Klemensa wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m**	**A-411 z dnia 05.04.1962 r.**	1829 r. b. murowany	Klembów	ul. gen. F. Żymirskiego 39	585 obr. 0003 Klembów
2.	**Cmentarz parafii rzymsko-katolickiej -najstarsza część**	**dec. 234 z dnia 30.01.1986 r**.	1855 r.	Klembów	ul. Gen. Fr. Żymirskiego	274/3 obr. 0003 Klembów
3.	Chałupa drewniana		b. drewniany 1. ćw. XX w.	Krusze	ul. Kryształowa 152	310/1 obr. 0005 Krusze
4.	Aleja dębowa - park	WEZ 1977 r.	aleja drzew dębowych	Ostrówek	ul. M. Koczorowskiej	1166 obr. 0008 Lipka
5.	Kapliczka murowana		cegła 1934 r. remont 2009 r.	Ostrówek	ul. Kolejowa	577/3 obr. 0008 Lipka
6.	Budynek mieszkalny		b. drewniany I poł. XX w.	Ostrówek	ul. Kolejowa 99	596/1, 595/1 obręb 0008 Lipka
7.	Kapliczka murowana		cegła XIX/XX w.	Ostrówek	przy budynku Kolejowa 92	1/1 obr. 0008 Lipka
8.	Dworek mieszkalny	WEZ 1984 r.	b. murowany 1914 r.	Ostrówek	ul. Kościuszki 41 (d. 25)	136 obr. 0008 Lipka
9.	Budynek mieszkalny	WEZ 1984 r.	b. drewniany ok. 1926 r.	Ostrówek	ul. Kościuszki 25 (d.21)	142/4 obr. 008 Lipka
10.	Kapliczka murowana	Decyzja MWKZ nr 534/2015 z dnia 22.06.2015 r.	cegła XIX w.	Rasztów	przy ul. Wspólnej 42	263/4, 263/3 obr. 0012
11.	Budynek mieszkalny		b. drewniany 1 ćw. XX w.	Ostrówek	ul. Kościuszki 41 (d. 25a)	136 obr. 0008 Lipka

l.p.	obiekt	nr i data wpisu do rejestru zabytków	informacje	miejscowość	adres	Dz. ew.
12.	Budynek mieszkalny	WEZ 1984 r.	b. drewniany ok 1910 r. w 1937 r. dobudowa cz. płd., ryzalitów i werandy	Ostrówek	ul. Kościuszki 34 (d.26)	207/28 obręb 0008 Lipka
13.	Willa „Romanówka”	WEZ 1984 r.	b. drewniany 1924 r.	Ostrówek	ul. Lachmana 20	258 obr. 0008 Lipka
14.	Willa Wesołówka	WEZ 1984 r.	b. drewniany ok. 1930 r.	Ostrówek	ul. Leśna 48 (d.41)	495/5 obr. 0008 Lipka
15.	Figura Matki Bożej Niepokalanej		odlew XIX/XX w.	Ostrówek	ul. Piotra Skargi 1	154/10 obr. 0008 Lipka
16.	Budynek mieszkalny	WEZ 1984 r.	b. drewniany XX.	Ostrówek	ul. Ogrodowa 2A	183/16 obr. 0008 Lipka
17.	Dom letniskowy Lipszyców	Nr A-1404 z dnia 21.12.2017 r.	b. drewniany 1913 r.	Ostrówek	ul. Św. Faustyny 5	182/4, 182/6 obr. 0008 Lipka
18.	Budynek mieszkalny		cegła k. XIX w.	Ostrówek	ul. Warszawska 26	328/31 obr. 0008 Lipka
19.	Willa Klementynka	WEZ 1984 r.	b. drewniany k. XIX w.	Ostrówek	ul. Warszawska 45 (d.27)	202/2 obr. 0008 Lipka
20.	Budynek mieszkalny	WEZ 1984 r	b. drewniany k. XIX w.	Ostrówek	ul. Warszawska 30 (d. 28)	327/2 obr. 0008 Lipka
21.	Budynek mieszkalny	WEZ 1984 r.	b. drewniany ok. 1930 r.	Ostrówek	ul. Waryńskiego 3	59/1 obr. 0008 Lipka
22.	Budynek mieszkalny	WEZ 1984 r.	b. drewniany/ murowany ok. 1930 r.	Ostrówek	ul. Waryńskiego 28	63/2 obr. 0008 Lipka
23.	**Zespół pałacowy: park przy Pałacu Łuszczewskich**	**A-419 z dnia 05.05.1962 r.**	zieleń komponowana k. XIX w	Wola Rasztowska	ul. Szkolna 9	221/31 obr. 0016

l.p.	obiekt	nr i data wpisu do rejestru zabytków	informacje	miejscowość	adres	Dz. ew.
24.	**Pałac Łuszczewskich**	**A-419** **z dnia 05.05.1962 r.**	b. murowany 1673 r.	Wola Rasztowska	ul. Szkolna 9	221/31 obr. 0016
25.	Figura Matki Bożej		odlew XX w.	Ostrówek	ul. Słoneczna 5	289/2 obr. 0008 Lipka
26.	Kapliczka murowana	decyzja nr 495/2015 z dnia 11.06.2015 r.	cegła XX w.	Kolonia Orzesznik wieś Michałów	skraj polany w Kolonii Orzesznik	429 obr. 0009
27.	Kapliczka murowana		beton XX w.	Wola Rasztowska	ul. Pokoje 81	477 obr. 0016
28.	Park Lipka	WEZ 1977 r.	zieleń poł. XIX w.	Lipka	Teren parku przy drodze	961/2 obr. 0008 Lipka

Tabela 19. Wykaz stanowisk archeologicznych. Gminna ewidencja zabytków gminy Klembów oraz Wojewódzka Ewidencja Zabytków. (Pogrubioną czcionką wskazano stanowiska archeologiczne umieszczone w gminnej ewidencji zabytków).

l.p.	**miejscowość**	**Nr AZP**	Obiekt	Czas powstania	Lokalizacja dz. ew.
1.	**Wola Rasztowska**	**52-68-202**	Ślad osada – fragmenty ceramiki	okres halsztacki (lub wczesna epoka żelaza) (kultura łużycka)	614
2.	**Rasztów**	**52-68-203**	Ślad osadnictwa – osada + cmentarzysko	wcz. brąz/ brąz/hal, starożytność	311, 312, 313
3.	**Wola Rasztowska**	**52-69/4**	Osada	XVIII w.	302, 303, 304
4.	**Wola Rasztowska**	**52-69/5**	Osada	XVII w., XVIII w.	394, 395/1, 395/2
5.	**Wola Rasztowska**	**52-69/6**	Osada	XVII w., XVIII w.	398/3, 399/3, 400/3, 401/2, 402/2
6.	**Wola Rasztowska**	**52-69/7**	Osada	XVII w., XVIII w.	318, 319/3
7.	**Wola Rasztowska**	**52-69/8**	Osada	XVII w., XVIII w.	224, 225/15, 225/14
8.	**Wola Rasztowska**	**52-69/9**	Osada, ślad osadnictwa	XVII w., XVIII w.	432/19, 432/20, 433

l.p.	miejscowość	Nr AZP	Obiekt	Czas powstania	Lokalizacja dz. ew.
9.	**Wola Rasztowska**	**52-69/10**	Osada, ślady osadnictwa	XVII w., XVIII w.	444/6, 444/7, 444/8, 444/9, 444/11, 444/12, 444/13
10.	**Roszczep**	**52-69/11**	Osada	XVII w., XVIII w.	działka 945, 946
11.	**Wola Rasztowska**	**52-69/18**	Osada	XVII w., XVIII w. XIX w.	33/5, 34/1, 35/6, 35/7
12.	**Krusze**	**52-70/17**	Dwór	XVI w., XVII w., XVIII w.	113/2, 114, 116, 117, 119
13.	**Stary Kraszew**	**53-68/3**	Cmentarzysko	Okres rzymski	573, 574, 575
14.	**Rasztów**	**53-68/5**	Ślad osadnictwa	halsztat	317, 318/2, 319/6
15.	**Rasztów**	**53-68/6**	Osada, ślady osadnictwa	Brąz/ halsztat, okres rzymski, średniowiecze/nowożytność	328, 329/2, 330, 331/2, 334, 335/2
16.	**Rasztów**	**53-68/7**	Ślady osadnictwa	Okres rzymski, średniowiecze/ nowożytność	348/4, 349/6
17.	**Stary Kraszew**	**53-68/8**	Ślady osadnictwa, osada	Halsztat/latem, okres rzymski	672, 673, 674, 675, 676/1, 677, 678/1
18.	**Stary Kraszew**	**53-68/9**	Osada, ślady osadnictwa	Starożytność, okres rzymski, średniowiecze	812, 813, 814, 815, 817, 818
19.	**Stary Kraszew**	**55-68/10**	Osada	Wczesna epoka brązu	815, 817, 819, 821
20.	**Stary Kraszew**	**53-68/11**	Ślad osadnictwa	późny neolit/ wczesna epoka brązu	794, 795, 796
21.	**Stary Kraszew**	**53-68/32**	Ślad osadnictwa	epoka brązu	1164, 1165
22.	**Tuł**	**53-70/6**	Obozowisko	neolit	336
23.	**Tuł**	**53-70/7**	Ślad osadnictwa	mezolit	217, 220, 222
24.	**Tuł**	**53-70/8**	Punkt osadniczy	neolit	200, 201, 202
25.	**Tuł**	**53-70/9**	Punkt osadniczy	późna epoka brązu/ wczesna epoka żelaza	196, 197
26.	**Tuł**	**53-70/10**	Punkt osadniczy	wczesna epoka brązu	99, 187, 56, 57, 58, 59, 60/3
27.	**Karolew**	**53-70/11**	Ślad osadnictwa, punkt osadniczy	paleolit schyłkowy, neolit, wczesna epoka brązu, starożytność	159/1
28.	**Karolew**	**53-70/12**	Ślad osadnictwa	epoka kamienia	159/1
29.	**Karolew**	**53-70/13**	Ślad osadnictwa	epoka brązu	155

l.p.	**miejscowość**	**Nr AZP**	Obiekt	Czas powstania	Lokalizacja dz. ew.
30.	**Karolew/Tuł**	**53-70/20**	Osada, ślady osadnictwa	późna epoka brązu/ wczesna epoka żelaza/ okres późnolateński/ okres wpływów rzymskich, XVI w.	60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 435, 436, 437, 438, 439
31.	**Tuł**	**53-70/21**	Ślad osadnictwa	starożytność	405/1, 406, 408
32.	**Tuł**	**53-70/22**	Ślad osadnictwa	starożytność	412, 413/1
33.	**Karolew**	**53-70/23**	Punkt osadniczy	starożytność	61, 62, 63, 64
34.	**Tuł**	**53-70/24**	Osada, Ślad osadnictwa	późna epoka brązu/ wczesna epoka żelaza, XVI w.	81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90
35.	**Tuł**	**53-70/25**	Osada, Ślad osadnictwa	starożytność, wczesna epoka brązu	57, 58, 59, 60/3
36.	**Tuł**	**53-70/26**	Ślad osadnictwa	wczesna epoka brązu	102, 103
37.	**Tuł**	**53-70/27**	Ślad osadnictwa/cmentarzysko	starożytność	78, 79, 80
38.	**Tuł**	**53-70/28**	Ślad osadnictwa	osada, ślad osadnictwa neolit, okres wpływów rzymskich	68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75
39.	**Tuł**	**53-70/29**	Ślad osadnictwa	starożytność	63, 64, 65, 66
40.	**Karolew**	**53-70/30**	Osada, cmentarzysko	późna epoka brązu/ wczesna epoka żelaza, starożytność	19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30
41.	**Karolew**	**53-70/31**	Ślad osadnictwa, cmentarzysko	neolit, późna epoka brązu/ wczesna epoka żelaza, starożytność	36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44
42.	**Karolew**	**53-70/32**	Ślad osadnictwa	starożytność	47, 48
43.	**Lipka („Nadleśnictwo Drewnica”)**	**53-70/92**	Ślad osadnictwa	średniowiecze/nowożytność	1234/2
44.	**Krusze**	**53-70/94**	Punkty osadnicze	neolit, starożytność	1063/1
45.	**Krusze**	**53-70/95**	Osada	wczesna epoka brązu	1028, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041
46.	**Pieńki**	**53-70/96**	Ślad osadnictwa	schyłkowy paleolit	109, 114
47.	**Lipka**	**54-70/1**	Ślady osadnictwa	mezolit/ neolit/epoka brązu	1083, 1084
48.	**Lipka**	**54-70/2**	Ślady osadnictwa	paleolit/ górny mezolit/ epoka brązu, późny laten/ okres rzymski	1076

l.p.	**miejscowość**	**Nr AZP**	Obiekt	Czas powstania	Lokalizacja dz. ew.
49.	**Tuł**	**54-70/3**	Ślady osadnictwa	paleolit/ górny mezolit, neolit, epoka brązu	475, 476, 477/1, 478, 479, 480
50.	**Lipka 4**	**54-70/4**	gniazda	mezolit/neolit, epoka brązu, neolit	966, 982, 983, 440/1
51.	**Lipka**	**54-70/5**		paleolit górny/mezolit; wczesna epoka brązu	
52.	**Tuł**	**54-70/6**	Ślady osadnictwa	mezolit/epoka brązu	474, 475, 476, 477/1, 478
53.	**Lipka**	**54-70/7**	Ślady osadnictwa	neolit	1084/2, 1085/3, 1085/1, 1086
54.	**Tuł**	**54-70/8**	gniazda	mezolit/neolit, epoka brązu, neolit	482, 483, 484, 485, 486, 487
55.	**Tuł**	**54-70/9**	Piec hutniczy		
56.	**Tuł**	**54-70/10**	Ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	
57.	**Lipka**	**54-70/11**	Ślad osadnictwa	epoka brązu	1084/2, 1085/1, 1085/3
58.	**Tuł**	**54-70/12**	Osada	epoka brązu	472, 473, 474, 475
59.	**Tuł**	**54-70/13**	Ślad osadnictwa	późna epoka brązu/ wczesna epoka żelaza	445, 446, 447, 448
60.	**Tuł**	**54-70/14**	Ślad osadnictwa /obozowisko	starożytność	453, 454, 455, 456, 457
61.	**Tuł**	**54-70/15**	Ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	461
62.	**Tuł**	**54-70/16**	Ślad osadnictwa	starożytność	613
63.	**Karolew**	**54-70/17**	Ślady osadnictwa	średniowiecze, epoka brązu, wczesne średniowiecze (XII-XIII w.)	413/3, 414, 415
64.	**Tuł**	**54-70/18**	Ślad osadnictwa	starożytność	431/1
65.	**Tuł/Karolew**	**54-70/19**	Osada	okres wpływów rzymskich	431/1, 432/2, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 59, 60, 61, 62, 63
66.	**Karolew**	**54-70/20**	Ślad osadnictwa	okres wpływów rzymskich	67, 68, 69
67.	**Karolew**	**54-70/21**	Ślad osadnictwa, osada	starożytność, okres późno lateński/ okres wpływów rzymskich	364, 365
68.	**Karolew**	**54-70/37**	Przysiółek/zagroda	XV-XVI w.	398/13, 398/14, 399, 400/5, 401/5, 402/3

l.p.	**miejscowość**	**Nr AZP**	Obiekt	Czas powstania	Lokalizacja dz. ew.
69.	**Tuł**	**54-70/38**	Ślad osadnictwa	XVI w.	355/2
70.	**Lipka**	**54-70/39**	Przysiółek/ zagroda	XV-XVI w.	947/3, 948, 949, 950/14
71.	Krusze	52-69/1	Ślad osadnictwa		
72.	Krusze	52-69/2	Ślad osadnictwa		
73.	Krusze	52-69/3	cmentarzysko		
74.	Dobczyn	53-69/40	obozowisko, osada, ślad osadnictwa		
75.	Klembów	53-69/6	obozowisko, osada		
76.	Klembów	53-69/7	obozowisko, osada		
77.	Klembów	53-69/8	cmentarzysko		
78.	Klembów	53-69/9	obozowisko		
79.	Klembów	53-69/10	obozowisko		
80.	Klembów	53-69/11	obozowisko, osada		
81.	Klembów	53-69/12	obozowisko		
82.	Klembów	53-69/13	znalezisko luźne		
83.	Klembów	53-69/14	znalezisko luźne		
84.	Klembów	53-69/15	osada		
85.	Klembów	53-69/39	obozowisko, osada, ślad osadnictwa		
86.	Klembów	53-69/42	osada, ślad osadnictwa		
87.	Klembów	53-69/43	cmentarzysko, osada		
88.	Klembów	53-69/44	osada		
89.	Klembów	53-69/52	ślad osadnictwa		
90.	Nowy Kraszew	53-69/48	ślad osadnictwa		
91.	Stary Kraszew	53-69/28	obozowisko		
92.	Stary Kraszew	53-69/37	obozowisko, osada		
93.	Stary Kraszew	53-69/38	obozowisko, osada		
94.	Stary Kraszew	53-69/45	osada, dwór		
95.	Stary Kraszew	53-69/46	ślad osadnictwa		
96.	Stary Kraszew	53-69/47	ślad osadnictwa		

l.p.	**miejscowość**	**Nr AZP**	Obiekt	Czas powstania	Lokalizacja dz. ew.
97.	Lipka	53-69/16	obozowisko, osada		
98.	Lipka	53-69/17	obozowisko, osada		
99.	Lipka	53-69/18	obozowisko, osada		
100.	Lipka	53-69/19	osada		
101.	Michałów	53-69/20	obozowisko, osada		
102.	Michałów	53-69/21	obozowisko, osada		
103.	Michałów	53-69/22	nieokreślona		
104.	Michałów	53-69/23	osada		
105.	Michałów	53-69/29	obozowisko, osada		
106.	Michałów	53-69/30	osada		
107.	Michałów	53-69/31	osada		
108.	Michałów	53-69/32	osada		
109.	Michałów	53-69/33	osada		
110.	Michałów	53-69/34	osada		
111.	Michałów	53-69/35	osada		
112.	Pasek	53-69/24	obozowisko, osada		
113.	Pasek	53-69/25	ślad osadnictwa, osada		
114.	Pasek	53-69/36	obozowisko, osada		
115.	Pasek	53-69/49	osada		
116.	Pasek	53-69/50	osada		
117.	Pasek	53-69/51	ślad osadnictwa		
118.	Rasztów	53-69/26	obozowisko		
119.	Rasztów	53-69/27	osada		
120.	Rasztów	53-69/41	ślad osadnictwa, obozowisko, osada		
121.	Stary Kraszew	53-68/4	ślad osadnictwa, osada		
122.	Stary Kraszew	53-68/29	ślad osadnictwa		
123.	Jasienica/Krusze	53-70/97	ślad osadnictwa, osada		

6.6. 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.

6.7. 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 2021-2024 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,
- 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 materiałowo okładzin, np. z PCV, blachy trapezowej,
- zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących zabytkowy układ przestrzenny, w tym budownictwa wielorodzinnego wielkopłytowego 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.

7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

7.1. 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 dróg 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 Rasztowskiej, 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^2 powierzchni użytkowej obiektu,
- dla banków minimum 40 miejsc postojowych / 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,
- dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej obiektu,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m2 powierzchni użytkowej obiektu,
- dla targowisk minimum 25 miejsc postojowych / 1000m2 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^2 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.

Koordynacja 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.

8. Główne kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

8.1. 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 musza 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 nierozpraszania 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 Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Klembów, opracowany w 2016 r., obejmujący m.in. założenia w zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

Zaopatrzenie w energie 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.

8.2. 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 Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Klembów, opracowany w 2016 r., obejmujący m.in. założenia w zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

8.3. 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 Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Klembów, opracowany w 2016 r., obejmujący m.in. założenia w zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

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.

8.4. 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 140 m^3/dobę. Nie spowoduje to potrzeby budowy nowych ujęć wody.

Niezbędne jest podjęcie prac zmierzających do rozbudowy sieci wodociągowej. Planowana jest budowa sieci wodociągowej we wsiach Wola Rasztowska, Karolew, Roszczep oraz rozbudowa w 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.

8.5. Gospodarka ściekami

Obecnie ścieki z obszarów wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzane są do oczyszczalni ścieków położonych w Klembowie oraz w Woli Rasztowskiej. Planowana jest realizacja oczyszczalni ścieków na terenie Rasztowa (RSP). Sieć kanalizacyjna jest systematycznie rozbudowywana. W najbliższych latach planuje się rozbudowę sieci w Lipce, Ostrówku, Klembowie oraz w Woli Rasztowskiej. 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.

8.6. Odpady komunalne i przemysłowe

Na terenie gminy Klembów nie ma oraz nie planuje się lokalizacji składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych oraz ich przetwarzania i utylizacji.

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, zlokalizowany jest gminny punkt selektywnego zbierania odpadów.

9. 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, w Woli Rasztowskiej oraz w Rasztowie (RSP) 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 realizacje 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.

10. 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 strefa 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".

11. 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^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.

11.1. 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.

11.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

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

11.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

Na terenie gminy Klembów nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

11.4. 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 funkcjonalnoprzestrzenne, nie wskazuje się.

12. 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.

13. Kierunki i zasady kształtowania obszarów otwartych: rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w tym tereny wyłączone spod zabudowy

13.1. 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 urządzeniowych 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 wniosek władających.

13.2. 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.

  Wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy zagrodowej:
- Minimalny % udziału powierzchni biologicznie czynnej – 40%.
- Wysokość zabudowy - 12 m.

13.3. 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.

14. 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 nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

15. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

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.

16. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

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

17. 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).

18. Obszary zdegradowane

Na terenie gminy Klembów obszary zdegradowane w rozumieniu ustawy o rewitalizacji nie występują.

19. 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.

20. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

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

21. 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.

PODSUMOWANIE

Przyjęte w niniejszym opracowaniu rozwiązania, czyli wskazane kierunki polityki przestrzennej i ustalenia, są kontynuację polityki przestrzennej prowadzonej dotychczas przez gminę a wyrażanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym w 2017 r. oraz w planach miejscowych.

Zmiana studium pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych (przede wszystkim przeznaczenia terenu) objęła niewielki obszar w miejscowości Rasztów RSP o powierzchni ok. 69,92 ha. Zmiana ta stanowi mniej niż 1% powierzchni gminy. Nowych terenów budowlanych wyznaczono 11,48 ha. Pozostałe tereny to tereny, które zmieniły przeznaczenie.

Potrzeba uaktualnienia studium wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania kierunku polityki przestrzennej tej części gminy do istniejącego zagospodarowania powodującego konieczności korekt przebiegu części dróg oraz zmian przeznaczenia części terenów. Ustalenia studium muszą uwzględnić bieżące potrzeby inwestycyjne – ogólnospołeczne i indywidualne.

Uaktualnieniu uległy informacje zawarte w Studium – wynikające z przepisów odrębnych, takie jak lista obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, lista obowiązujących w gminie planów miejscowych a co za tym idzie ustalonych w nich bilansów powierzchni zabudowy i chłonności terenów, a także dane dotyczące ludności, gospodarki i infrastruktury. Uaktualniono także mapy zagrożenia powodziowego.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Celem sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów jest zmiana kierunku przeznaczenia wybranych terenów przy zachowaniu ich inwestycyjnego charakteru i wymiana lokalizacji poszczególnych funkcji pomiędzy terenami w obszarze zmiany, czyli w obszarze Rasztowa (RSP Rasztów).

Obszary zmiany stanowią tereny zarówno niezagospodarowane, jak i zagospodarowane, w tym wyposażone w elementy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Konieczność uwzględnienia zmiany przeznaczenia dla obszaru objętego przedmiotową zmianą studium wynika m. in. z aktualnej analizy potrzeb mieszkańców w zakresie zagospodarowania oraz z procesów inwestycyjnych zachodzących w obszarze zmiany. W centralnej części obszaru objętego zmianą powstały tereny magazynowe, które w istotny sposób wpływają na tereny je otaczające – poprzez zwiększony ruch samochodów, głownie ciężarowych oraz poprzez stosowane na terenach magazynów zabezpieczenia, polegające m.in. na intensywnym ich oświetleniu w nocy.

Przystąpienie do zmiany studium zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do w/w zmiany w zakresie istniejących uwarunkowań oraz oceną ustaleń obowiązującego Studium w odniesieniu do stanu faktycznego, jak również w odniesieniu do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w niniejszym opracowaniu rozwiązania, czyli wskazane kierunki polityki przestrzennej i ustalenia, są kontynuację polityki przestrzennej prowadzonej dotychczas przez gminę, a wyrażanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym w 2017 r. oraz w planach miejscowych.

Procedura sporządzenia studium została przeprowadzona zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt uzyskał pozytywne

opinie i uzgodnienia od organów właściwych do opiniowania i uzgadniania oraz został wyłożony do wglądu publicznego. W toku wyłożenia do projektu studium wpłynęła jedna uwaga, od właściciela znacznej części terenu objętego zmianą, która została częściowo uwzględniona, w związku z czym do projektu studium wprowadzono zmiany, wymagające powtórzenia części procedury planistycznej.

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.	13
Ryc. 4	Przeznaczenie terenu w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania gminy Klembów z 1994 roku.	16
Ryc. 5	Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2015 – 2019.	23
Ryc. 6	Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 2009 – 2015	24
Ryc. 7	Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w gminie Klembów w latach 2004-2014.	25
Ryc. 8	Ruch inwestycyjny w gminie (na podstawie wydanych pozwoleń na budowę).	26
Ryc. 9	Tereny zabudowane w gminie Klembów.	28
Ryc. 10	Ukształtowanie terenu w gminie Klembów	29
Ryc. 11	Rozmieszczenie kompleksów glebowych w gminie Klembów.	31
Ryc. 12	Sieć melioracyjna w gminie Klembów. Źródło: Mazowiecki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych (Oddział w Warszawie, Inspektorat w Wołominie).	35
Ryc. 13	Udział klas użytkowania terenu w ogólnej powierzchni użytków rolnych.	35
Ryc. 14	Struktura użytkowania terenu w gminie Klembów.	36
Ryc. 15	Udział w całkowitej powierzchni zasiewów w 2010 r.	37
Ryc. 16	Pogłowie zwierząt gospodarskich	37
Ryc. 17	Porównanie zasięgu zabudowy w 2007 z mapami topograficznymi z lat 30. XX w.	40
Ryc. 18	Zmiana liczby ludności w gminie Klembów w latach 1998 – 2019	42
Ryc. 19	Bilans liczby ludność dla miejscowości gminy Klembów dla 2009 r. i 2019 r.	44
Ryc. 20	Zmiany przyrostu naturalnego, urodzeń i zgonów w gminie Klembów w latach 2005 – 2019	44
Ryc. 21	Saldo migracji w gminie Klembów w latach 2005 – 2019	45
Ryc. 22	Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze ludności gminy Klembów w latach 2009, 2014 i 2019.	45
Ryc. 23	Struktura wieku i płci w gminie Klembów w 2018 r.	46
Ryc. 24	Podmioty gospodarcze w gminie Klembów wg sekcji PKD 2007 (stan na 2019 r.)	47
Ryc. 25	Zmiany liczby bezrobotnych w gminie Klembów.	48
Ryc. 26	Prognoza ludności w gminie Klembów do roku 2050	55
Ryc. 27	Obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	59
Ryc. 28	Struktura własności gruntów w gminie Klembów.	63
Ryc. 29	Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka	64
Ryc. 30	Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.	67
Ryc. 31	Rozmieszczenie gleb organicznych w gminie.	68

Ryc. 32	Zasięg przestrzenny zalewu o prawdopodobieństwach 1% i 10% październik 2020 r.	69
Ryc. 33	Drogi publiczne w gminie Klembów	73
Ryc. 34	Sieć komunikacji publicznej w gminie Klembów	78
Ryc. 35	Długość linii energetycznych na terenie Gminy Klembów w latach 2009-2011.	81

Spis tabel:

Tabela 1	Wnioski złożone do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów	12
Tabela 2	Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów	17
Tabela 3	Zestawienie ujęć czwartorzędowych na terenie gminy	32
Tabela 4	Chronione siedliska w gminie Klembów	39
Tabela 5	Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach w latach 2009 - 2019	43
Tabela 6	Zarejestrowane podmioty gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w gminie Klembów w 2019 r.	46
Tabela 7	Pracujący w gminie Klembów w latach 2009-2019	47
Tabela 8	Zestawienie oddziałów przedszkolnych oraz oddziałów zerowych na terenie gminy	48
Tabela 9	Zestawienie szkół na terenie gminy, bez kl. „0” (oddziałów przedszkolnych)	49
Tabela 10	Zapotrzebowanie na nową zabudowę	58
Tabela 11	Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej	60
Tabela 12	Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę	61
Tabela 13	Zapotrzebowanie na nową zabudowę	62
Tabela 14	Wykaz pomników przyrody	65
Tabela 15	Zestawienie złóż kopalin na terenie gminy Klembów	70
Tabela 16	Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych	74
Tabela 17	Pomiary i prognozy ruchu	74
Tabela 18	Gminna ewidencja zabytków gminy Klembów. Wykaz obiektów nieruchomych i ruchomych	102
Tabela 19	Wykaz stanowisk archeologicznych. Gminna ewidencja zabytków gminy Klembów oraz Wojewódzka Ewidencja Zabytków.	104