

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

STUDIUM UWARUNKWAŃ 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.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr V.40.2024
Rady Gminy Klembów
z dnia 26 września 2024 r.

Klembów 2017
Klembów marzec 2022
Klembów czerwiec 2024

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. | 12 |
| 4.1 Polityka przestrzenna gminy wynikająca ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego | 12 |
| 4.2 Dotychczasowe przeznaczenie terenu w gminie Klembów. | 16 |
| 4.3 Ruch inwestycyjny na terenie gminy Klembów | 25 |
| 4.4 Dotychczasowe zagospodarowanie terenu w gminie Klembów. | 29 |
| 4.5 Zasoby mieszkaniowe gminy Klembów | 29 |
| 5 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ... | 31 |
| 5.1 Stan środowiska przyrodniczego..... | 31 |
| 5.2 Rolnicza przestrzeń produkcyjna. | 36 |
| 5.3 Leśna przestrzeń produkcyjna. | 40 |
| 5.4 Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. | 40 |
| 6 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. | 42 |
| 6.1 Rys historyczny | 42 |
| 6.2 Rozwój gminy w ujęciu historycznym | 42 |
| 6.3 Ochrona zabytków | 43 |
| 6.4 Ocena zachowania krajobrazu kulturowego | 44 |
| 7 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych | 44 |
| 8 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia | 44 |
| 8.1 Potencjał demograficzny | 44 |
| 8.2 Infrastruktura społeczna | 51 |
| 9 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia | 54 |
| 10 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy | 54 |
| 10.1 Strategia rozwoju gminy Klembów na lata 2015 – 2020 z perspektywa do 2030 | |

| | |
|---|-----------|
| - wnioski | 54 |
| 10.2 Analiza ekonomiczna - wnioski | 55 |
| 10.3 Analiza środowiskowa - wnioski | 57 |
| 10.4 Analiza społeczna - wnioski | 57 |
| 10.5 Prognoza demograficzna na lata 2015 – 2050. | 58 |
| 10.6 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy | 59 |
| 10.7 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę | 59 |
| 10.8 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w gminie Klembów | 62 |
| 10.9 Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę | 62 |
| 10.10 Wnioski | 65 |
| 11 Stan prawny gruntów. | 66 |
| 12 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych | 66 |
| 12.1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków | 66 |
| 12.2 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody..... | 67 |
| 12.3 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych | 68 |
| 12.4 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie wód | 71 |
| 12.5 Strefy ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych | 72 |
| 12.6 Obszary ograniczonego użytkowania | 72 |
| 13 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych | 73 |
| 14 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla | 73 |
| 15 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. | 73 |
| 16 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. | 74 |
| 16.1 Komunikacja | 74 |
| 16.2 Zaopatrzenie w wodę | 83 |
| 16.3 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków | 83 |
| 16.4 Elektroenergetyka | 84 |
| 16.5 Gazownictwo | 85 |
| 16.6 Rurociągi produktów ropopochodnych | 85 |
| 16.7 Cmentarze | 85 |
| 17 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. | 85 |
| 18 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. | 85 |

| | |
|---|------------|
| KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA | 86 |
| 1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu | 86 |
| 1.1 Synteza uwarunkowań | 86 |
| 1.2 Cele polityki przestrzennej. | 86 |
| 2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. | 87 |
| 3 Struktura funkcjonalno przestrzenna. | 91 |
| 3.1 Strefa otwarta. | 91 |
| 3.2 Obszary zainwestowania. | 92 |
| 4 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania strefy zainwestowanej: terenów mieszkaniowo – usługowych, rozwoju rekreacji, oraz aktywności gospodarczej i infrastruktury technicznej | 95 |
| 4.1 Tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo – usługowe (MU, MM, MUt, MUw) | 95 |
| 4.2 Tereny rozwoju turystyki i rekreacji (ML) | 98 |
| 4.3 Tereny aktywności gospodarczej (AG, AGw, AGo, AGN) | 98 |
| 4.4 Tereny infrastruktury technicznej. | 99 |
| 4.5 Tereny OZE – produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii | 99 |
| 4.6 Tereny transportu drogowego i kolejowego. | 100 |
| 4.7 Tereny cmentarzy | 100 |
| 4.8 Tereny zieleni parkowej | 100 |
| 5 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. | 100 |
| 5.1 System przyrodniczy gminy Klembów | 101 |
| 5.2 Obszary i obiekty objęte ochroną prawną. | 102 |
| 5.3 Obszary wskazane do objęcia ochroną przyrody. | 102 |
| 5.4 Zasady w zakresie ochrony powierzchni ziemi | 103 |
| 5.5 Zasady w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego | 103 |
| 5.6 Zasady w zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości | 103 |
| 5.7 Zasady w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi | 104 |
| 5.8 Zasady w zakresie ochrony przed hałasem | 104 |
| 5.9 Zasady ochrony zwierząt i roślin | 104 |
| 5.10 Zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego | 105 |
| 5.11 Zasady w zakresie ochrony uzdrowisk | 105 |
| 6 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | 105 |
| 6.1 Generalne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego | 105 |
| 6.2 Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. | 106 |
| 6.3 Obiekty będące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków. | 106 |
| 6.4 Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne. | 107 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 6.5 | Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków..... | 107 |
| 6.6 | Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną mazowieckiego konserwatora zabytków. | 116 |
| 6.7 | Strefy ochrony konserwatorskiej | 116 |
| 7 | Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej..... | 118 |
| 7.1 | Kierunki rozwoju komunikacji. | 118 |
| 8 | Główne kierunki rozwoju infrastruktury technicznej. | 124 |
| 8.1 | Elektroenergetyka | 124 |
| 8.2 | Gazownictwo | 125 |
| 8.3 | Ciepłownictwo | 125 |
| 8.4 | Zaopatrzenie w wodę | 126 |
| 8.5 | Gospodarka ściekami | 126 |
| 8.6 | Odpady komunalne i przemysłowe | 127 |
| 9 | Obszary, na których rozmieszczone są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym | 127 |
| 10 | Obszary, na których rozmieszczone są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym | 127 |
| 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 m² oraz obszary przestrzeni publicznej. | 128 |
| 11.1 | Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. | 128 |
| 11.2 | Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości | 128 |
| 11.3 | Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² | 128 |
| 11.4 | Obszary przestrzeni publicznej | 128 |
| 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. | 128 |
| 13 | Kierunki i zasady kształtowania obszarów otwartych: rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w tym tereny wyłączone spod zabudowy | 129 |
| 13.1 | Tereny lasów i przesądzonych zalesień | 129 |
| 13.2 | Tereny rolnicze | 129 |
| 13.3 | Tereny rolne bez prawa zabudowy. | 130 |
| 14 | Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych | 130 |
| 15 | Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny | 131 |
| 16 | Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych | 131 |

| | | |
|----|---|------------|
| 17 | Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji | 131 |
| 18 | Obszary zdegradowane | 131 |
| 19 | Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych | 131 |
| 20 | Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym | 131 |
| 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 | 131 |
| | PODSUMOWANIE | 131 |
| | UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ | 133 |

Zmiany 2022 wprowadzono kolorem fioletowym.

Zmiany 2024, na podstawie Uchwały Nr XLV.484.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 9 lutego 2023 r. wprowadzono kolorem czerwonym.

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 zmiany opracowania z 2022 r. stanowiła 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. Zmiany wprowadzone na podstawie tej uchwały Rada Gminy Klembów przyjęła uchwałą Nr XLII.448.2022 z dnia 27 października 2022 r.

Podstawę formalno – prawną zmiany opracowania z 2024 r. stanowi Uchwała Nr XLV.484.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów dla obszaru obejmującego miejscowości Krusze (obręb 0005), Michałów (obręb 0009) oraz Sitki (obręb 0014) 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). Zmiany zainicjowane uchwałą z 2023 r. dotyczą miejscowości Krusze, Michałów oraz Sitki.

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/km², jest to o 2 osoby/km² więcej niż w 2017 r. – ponad dwukrotnie mniej od średniej powiatu wołomińskiego (257 osób/km²).

W czerwcu 2022 liczba mieszkańców gminy wyniosła wg BDL GUS 10 963 osoby, co stanowiło 4,0% mieszkańców powiatu wołomińskiego (powierzchnia gminy to ok. 9,0% powierzchni powiatu). Średnia gęstość zaludnienia wynosiła 129,5 osób/km², jest to ponad dwukrotnie mniej od średniej powiatu wołomińskiego (286,7 osób/km²).

3. Uwarunkowania zewnętrzne gminy Klembów.

3.1 Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z położenia gminy.

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



Ryc. 1 Położenie gminy Klembów na tle województwa mazowieckiego.

Gmina Klembów graniczy:

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

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

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

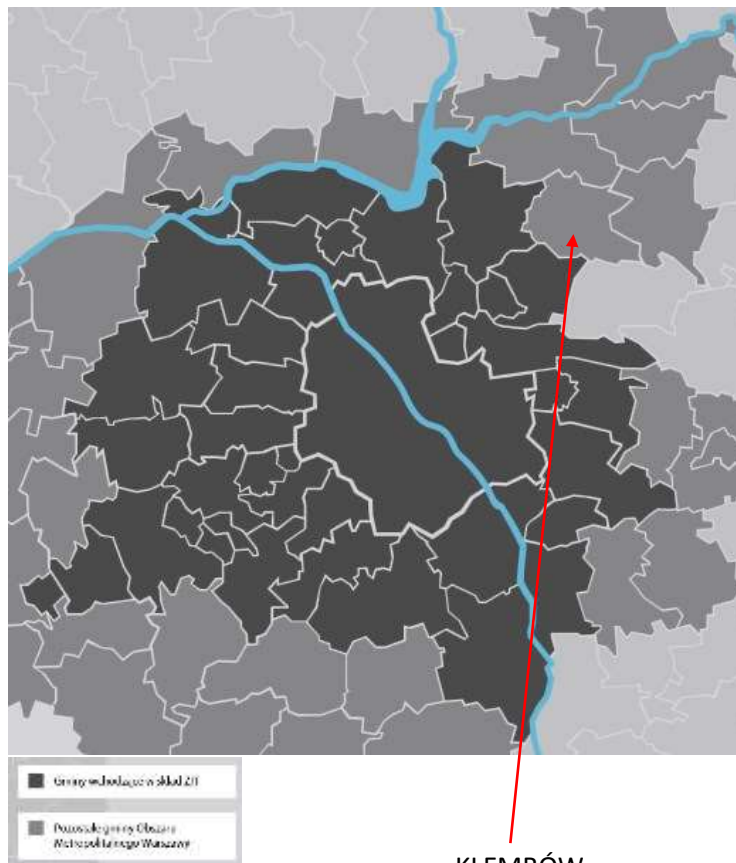
Gmina Klembów jest częścią Obszaru Metropolitalnego Warszawy, położona jest jednak poza obszarem Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych metropolii warszawskiej. (Ryc. 2).

Do 1 stycznia 1999 roku gmina leżała w województwie ostrołęckim.

Główne, zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy Klembów:

- droga krajowa S8 (E-67) - (gr. państwa – Białystok - Warszawa – Piotrków Trybunalski – Wrocław – Kudowa Zdrój – gr. państwa) – przebiega wzdłuż północnej granicy gminy,
- droga wojewódzka nr 636 (Wola Raszewska - Zawiszyń),
- droga wojewódzka nr 634 (Warszawa – Wołomin – Tłuszcz - Wólka Kozłowska),
- magistralna linia kolejowa nr 6 (E75) relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka,
- linia kolejowa relacji Legionowo – Tłuszcz.

Powiązania zewnętrzne gminy zostały przedstawione na Ryc. 2.



Ryc. 2 Położenie gminy Klembów w Obszarze Metropolitalnym Warszawy.

Źródło: <http://omw.um.warszawa.pl/>

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

3.2.1 Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego.

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

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

Cel nadrzędny realizowany będzie przez trzy cele strategiczne:

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

Dokument ten jest, z racji swojego charakteru, dość ogólny i pośrednio odnosi się do obszaru gminy Klembów. Niemniej wśród licznych, zapisanych w strategii celów oraz działań w ramach poszczególnych obszarów podstawowych, jako najbardziej istotne dla rozwoju przestrzennego gminy

Klembów należy wymienić te, które odnoszą się do Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Są wśród nich te, które w sposób bezpośredni odnoszą się do gospodarowania przestrzenią:

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

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030+ Innowacyjne Mazowsze uchwalona została przez Sejmik Województwa w dniu 24 maja 2022 r., uchwałą Nr 72/22.

„Aktualizacja strategii rozwoju województwa mazowieckiego jest wynikiem zmian przepisów prawnych, sytuacji społeczno-gospodarczej, podziału statystycznego, a także nowego kształtu polityki spójności Unii Europejskiej na lata 2021-2027”.

W Strategii tej założono realizację celu głównego, jakim jest: *„Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwały i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska”.*

Cel główny realizowany będzie przez pięć celów strategicznych:

- KONKURENCYJNE I INNOWACYJNE MAZOWSZE - wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii,
- DOSTĘPNE I MOBILNE MAZOWSZE - poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko, kształtowanie ładu przestrzennego, min. poprzez:
 - rozbudowę i modernizację transportu kolejowego, w szczególności poprzez inwestycje w linie poprawiające dostępność ośrodków subregionalnych,
 - budowę dróg krajowych i wojewódzkich do ośrodków subregionalnych, słabo skomunikowanych z Warszawą i z sąsiednimi ośrodkami rozwoju kraju,
 - zapobieganie rozlewaniu i rozpraszaniu zabudowy i minimalizacja presji urbanistycznej na tereny otwarte,
 - kompleksową rewitalizację w miastach i miejscowościach wiejskich,
 - zwiększanie dostępności przestrzeni publicznej dla osób o ograniczonej mobilności,
 - zwiększanie udziału zieleni, w tym wysokiej, w pasie drogowym,
- ZIELONE, NISKOEMISYJNE MAZOWSZE - poprawa stanu środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, m.in. poprzez:
 - ochronę obszarów cennych przyrodniczo (w tym objętych ochroną prawną) i przeciwdziałanie ich fragmentacji,
 - ochronę zwartych kompleksów gleb wysokiej klasy,
 - racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi ,
 - ochronę i kształtowanie krajobrazu,
 - zwiększanie wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - zwiększenie poziomu ochrony przeciwpowodziowej, zarządzanie ryzykiem powodziowym, zapobieganie osuwiskom i podtopieniom,
 - zwiększanie powierzchni terenów zieleni, w szczególności ogólnodostępnych, na obszarach zurbanizowanych,
 - zwiększenie retencji wodnej, w tym wód opadowych, kształtowanie niebieskiej i zielonej infrastruktury w miastach,

- MAZOWSZE ZINTEGROWANE SPOŁECZNIE - poprawa jakości i dostępności do usług społecznych oraz wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki,
- MAZOWSZE BOGATE KULTUROWO - wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia, m.in. poprzez:
 - adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji, w tym kulturalnych, turystycznych i społecznych,
 - zwiększenie atrakcyjności turystycznej w oparciu o walory kulturowe i przyrodnicze.

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 Warszawsko-wschodniego obszaru strategicznej interwencji. W Strategii wskazano, że *„w podregionie występuje znaczący potencjał wynikający z walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, który może stać się podstawą do rozwoju form turystyki i rekreacji opartych na turystyce wellness i spa, konferencyjnej, biznesowej i agroturystyce”*.

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 inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 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.** i **zmienione uchwałą Rady Gminy Klembów Nr XLII.448.2022 z dnia 27 października 2022 r.**

Dokument z 2017 r. i 2022 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 ten zapoczątkowany został w studium uchwalonym w 2003 r.
2. Wskazanie obszarów otwartych, w tym terenów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz wyznaczenie ciągów ekologicznych, zasilających lokalny system przyrodniczy. W wyniku rzetelnej inwentaryzacji przyrodniczej wskazano obszary do objęcia ochroną w postaci użytków ekologicznych oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Form tych nie ustanowiono.
3. Ochronę terenów o najwyższych walorach do rozwoju rolnictwa.
4. Modernizację i rozbudowę sieci dróg w gminie.

5. 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 liczbę 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.

Do zmiany studium z 2024 r. wpłynęło 11 wniosków od urzędów i instytucji, oraz 19 wniosków od osób prywatnych. Wnioski dotyczyły wszystkich miejscowości objętych zmianą Studium.

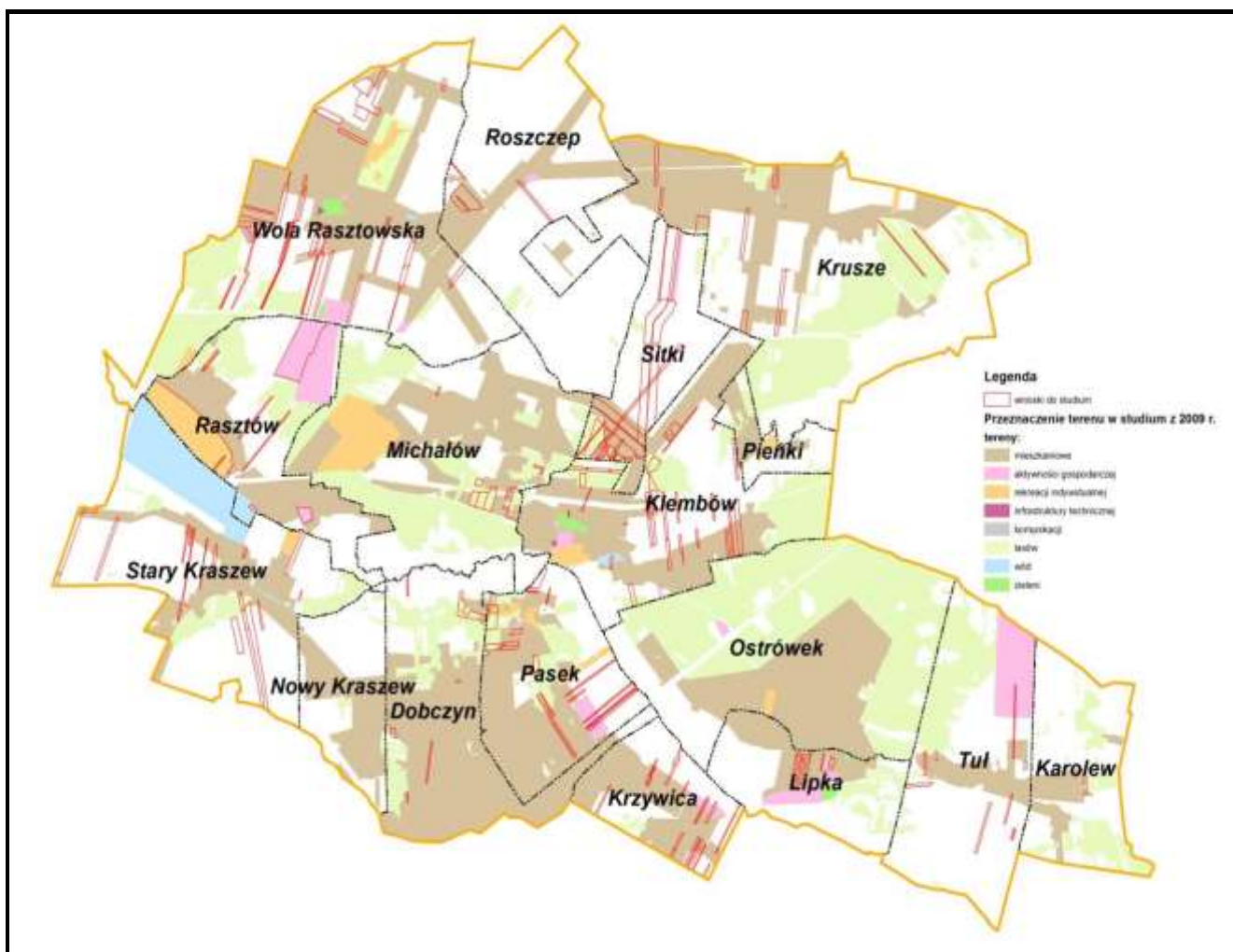
Do miejscowości Krusze wpłynęły 3 wnioski, w tym 2 dotyczące zmiany przeznaczenia części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi i 1 dotyczący zmiany przeznaczenia działki pod teren wielofunkcyjny zabudowy mieszkaniowo usługowej i zagrodowej (ta działka jest już w Studium przeznaczona pod zabudowę).

Do miejscowości Michałów wpłynęło 11 wniosków, wszystkie dotyczyły zmiany przeznaczenia działek lub ich części na budowlane, pod zabudowę mieszkaniową. Część wniosków dotyczyła zapewnienia dojazdu do działek.

Do miejscowości Sitki wpłynęło 5 wniosków, w tym 4 dotyczące zmiany przeznaczenia działki lub działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dwa od 1 osoby i dotyczące tej samej działki) i 1 o przeznaczenie działki pod funkcję budowlaną.

Wpłynęło także 14 wniosków od instytucji. Dotyczyły m.in.

- infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznej, rurociągów naftowych, gazociągów – przebiegu istniejących sieci oraz ograniczeń dla terenów położonych w ich sąsiedztwie,
- zachowania klasy „G” dla istniejącej drogi wojewódzkiej nr 636 oraz uwzględnienia podczas określania przeznaczenia terenów przyległych do niej jej wpływu na klimat akustyczny otoczenia,
- przeznaczenia terenów w miejscowości Tłuszcz, graniczących z obrębem 0005 Krusze,
- występującego na obszarze objętym projektem zmiany studium terenu górniczego,
- istniejącego na terenie Gminy Klembów zakładu dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR - zlokalizowana w miejscowości Rasztów jest Baza Paliw nr 5 w Emilianowie) i o braku występowania zakładów o zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- kształtowania systemu ochrony przyrody.



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.

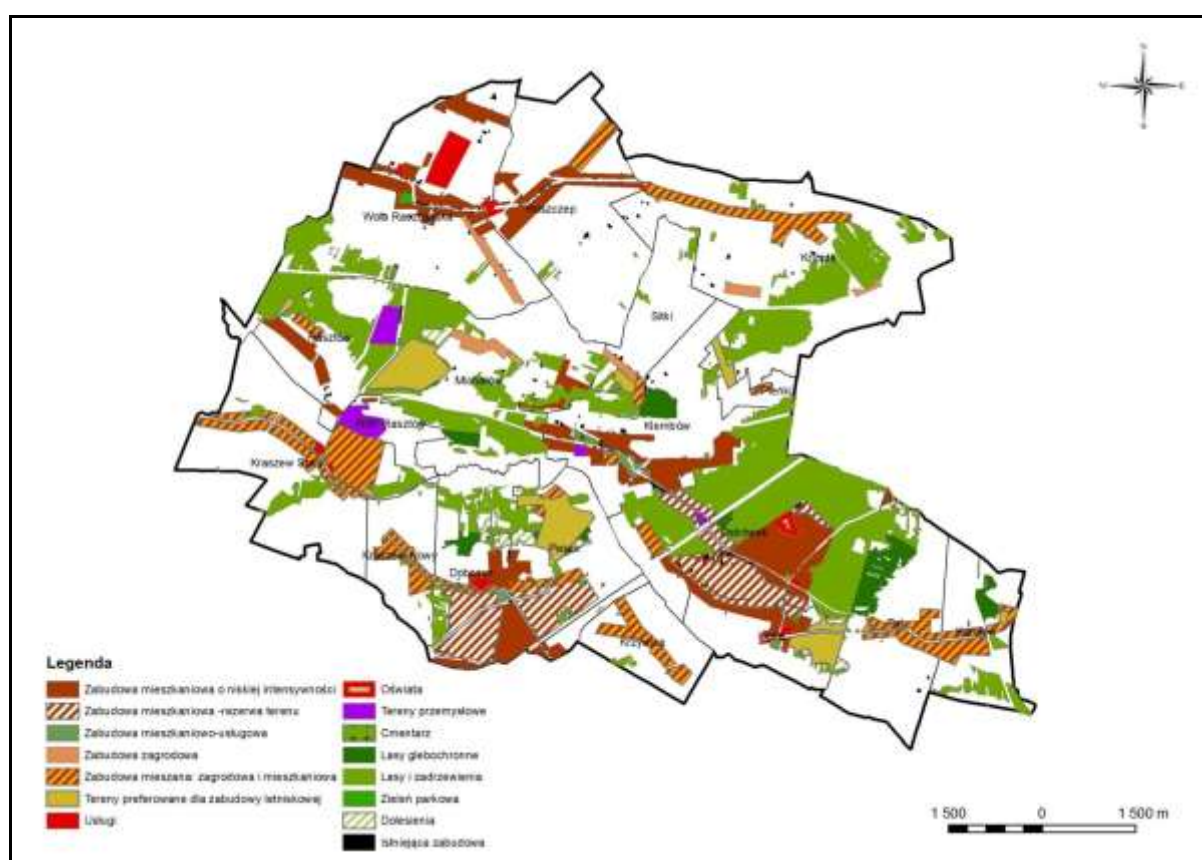
Do 31 grudnia 2003 roku przeznaczenie terenu w gminie Klembów regulował miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Klembów nr XXXIV/137/94 z dnia 29 kwietnia 1994 r. W ramach przeznaczenia terenu wydzielono:

- **Zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności** - 575,41 ha
Plan ogólny przeznaczają pod ten typ zabudowy głównie tereny we wsiach Wola Rasztowska, Roszczep, Klembów oraz Ostrówek. Plan przewiduje uzupełnienie zabudowy usługami i produkcją nieuciążliwą nieutrudniającą prawidłowego zagospodarowania działek sąsiednich. W dużym stopniu tereny te są już zainwestowane.
- **Zabudowę mieszaną: zagrodową i mieszkaniową** - 452,56 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 przeznaczają do tego typu zagospodarowania część wsi Wola Rasztowska, Michałów oraz Krusze.
- **Zabudowę mieszkaniowo-usługową** - 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 obowiązują 24 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 ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany te stanowią realizację zamierzeń wyrażonych w studium z 2003 r. (ze zm.) 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. | 7,13 |
| 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. | 1,70 |
| 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. | 10,85 |
| 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 <i>(plan częściowo zmieniony w 2022 r.)</i> | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 310 poz. 8574 z dnia 14 grudnia 2003 r. | 2,16 |
| 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” <i>(plan częściowo zmieniony w zakresie miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w 2023 r.)</i> | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 17 poz. 601 z dnia 27 stycznia 2004 r. | 50,63 |
| 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 <i>(plan częściowo zmieniony w zakresie miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w 2023 r.)</i> | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 218 poz. 5846 z dnia 29 sierpnia 2004 r. | 458,49 |

| | | | | |
|-----|---|--|---|--------|
| 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 <i>(plan częściowo zmieniony w zakresie miejscowości Krzywica w 2021 r. i w zakresie miejscowości Tuł w 2023 r.)</i> | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 108 poz. 3083 z dnia 14 maja 2005 r. | 254,02 |
| 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. | 205,78 |
| 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 <i>(plan częściowo zmieniony w 2013 r. - wg pozycji nr 15)</i> | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6820 z dnia 5 listopada 2008 r. | 295,96 |
| 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 189 poz. 6821 z dnia 5 listopada 2008 r. | 97,95 |
| 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 <i>(plan częściowo zmieniony w 2013 r.)</i> | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6822 z dnia 5 listopada 2008 r. | 114,81 |
| 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. | 203,27 |
| 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 <i>Zmiana w treści tekstu uchwały przyjęta Uchwałą Nr XLI.324.2013 Rady Gminy w Klembowie z dnia 16 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów</i> <i>Zmiana uchwały XIII.118.2015 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 listopada 2015 r.</i> <i>(Zmiana w zakresie części miejscowości Lipka uchwałą z 2018 r.)</i> | 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 Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18 marca 2016r. poz. 2763 | 309,09 |
| 16. | Roszczep | Uchwała Nr XXIV/183/2008 Rady Gminy Klembów z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6825 z | 94,71 |

| | | | | |
|-----|-----------------------|--|--|------------------|
| | | planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Roszczep w gminie Klembów | dnia 5 listopada 2008 r. | |
| 17. | RSP-Raszków | Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy w Klembowie z dnia 27 stycznia 2011 r. Gminy Klembów części wsi Raszków (RSP-Raszków) | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 78 poz. 2494 z dnia 14 maja 2011 r. | 86,01 |
| 17. | 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. | 12,47 |
| 18. | 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. | 75,41 |
| 19. | 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. | 472,24 |
| 20. | 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. | 46,13 |
| 21. | 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 |
| 22. | Krzywica | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A - Uchwała nr XXXII.354.2021 Rady Gminy Klembów z dnia 24 listopada 2021 r. | Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 poz. 152 z dnia 05.01.2022 r. | 188,95 |
| 23. | Klembów | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A” Uchwała Nr XLI.444.2022 Rady Gminy Klembów z dnia 29 września 2022 r. | Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 poz. 11584 z dnia 10.11.2022 r. | 516,19 |
| 24. | Raszków (RSP Raszków) | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Raszków (RSP Raszków) w gminie Klembów Uchwała Nr XLVIII.508.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 22 czerwca 2023 r. | Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 7670 z dnia 29 czerwca 2023 r. | 95,65 |
| 25. | Tuł (część) | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Tuł w gminie Klembów – obszar „A” i „B”, Uchwała Nr LII.537.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 30 listopada 2023 r. | Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2023 r. poz. 13788 z dnia 8 grudnia 2023 r. | 2,03 |

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

*** Powierzchnię planów uaktualniono także na podstawie danych z Rejestru aktów planowania przestrzennego (e-mapa.net).**

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 2018 r. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęte było 46% powierzchni gminy.

W 2023 r. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęte było 3675,97 ha, co stanowi 43% powierzchni gminy. (Zmniejszenie % pokrycia terenu gminy planami wynika z uaktualnienia powierzchni poszczególnych planów zgodnie z Rejestrem aktów planowania przestrzennego (e-mapa.net)).

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, 2017 i 2022),
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (2003 – 2019 - 2023).

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

W pozostałych miejscowościach zabudowa, zgodnie z planem ogólnym, powinna koncentrować się wzdłuż głównych dróg oraz ulic biegnących przez wsie. Funkcja mieszkaniowa

nawiązywała do charakteru gminy i realizowana była głównie w zagrodach. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa była w przeważającej większości wsi dodatkiem do zabudowy zagrodowej. Wyjątkiem były miejscowości Ostrówek, Klembów, Wola Rasztowska i Roszczep.

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

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

- Z obszarami zmeliorowanymi:
 - Południowa i północna część wsi Wola Rasztowska
 - Północna część wsi Roszczep
 - Południowa część wsi Ostrówek
 - Południowo - zachodnia część wsi Pasek
 - Północno wschodnia część wsi Pasek
 - Wschodnia część Tułu
 - Północno - wschodnia część wsi Kraszew Stary
 - Północno - zachodnia część wsi Kraszew Stary
- Z terenami zalewowymi (obszary te powinny być wyłączone spod zabudowy):
 - Północno-wschodnia część wsi Kraszew Stary
 - Centralna część obrębu RSP Rasztów
 - Południowo-zachodnia część wsi Klembów
 - Południowo-zachodnia część wsi Ostrówek
- Z obszarami cennymi przyrodniczo:
Zabudowa mieszkaniowa wyznaczona na terenach leśnych:
 - Północna część miejscowości Pieńki
 - Południowo-wschodnia część wsi Klembów
 - Północno-zachodnia część wsi Klembów
 - Północna część wsi Ostrówek (z uwagi na bliskość rezerwatu "Dębina")
 - Południowa część wsi Pasek
 - Północna część wsi Dobczyn
 - Centralna część wsi Kraszew Nowy

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

Zasięg przestrzenny planów miejscowych koreluje z zapotrzebowaniem na tereny budowlane. Świadczy o tym również liczba wniosków złożonych do studium z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu na cele inwestycyjne (Ryc. 3). Największe zapotrzebowanie na nowe

tereny, występuje w północnej części gminy (Wola Rasztowska, Roszczep, Krusze). Tereny te posiadają dogodną lokalizację ze względu na bliskość drogi krajowej S-8 oraz odchodzącą od niej drogę wojewódzką nr 636.

Tereny rekreacji indywidualnej

Gmina Klembów była miejscem wypoczynku dla mieszkańców Warszawy, stąd w miejscowym planie ogólnym oraz następujących po nim planach miejscowych przeznaczono do rozwoju funkcji rekreacji indywidualnej 198,4 ha. Największe powierzchniowo tereny położone 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 realizację 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 **oraz do Studium 2024 Krusze i Sitki** złożyli wnioski o wykluczenie możliwości realizacji na terenie tych wsi działalności o charakterze uciążliwym.

W planach uchwalonych w latach 2018-2023 wskazano nowe tereny przeznaczone pod tereny produkcyjno-usługowe w miejscowościach Lipka, Krzywica, Klembów i Rasztów (RSP Rasztów), zgodnie ze Studium.

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. Kolejną grupą 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.

W latach 2020 -2022 wydano 189 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji wydano w miejscowości Krusze (116 decyzji), Stary Kraszew (22 decyzje), Wola Rasztowska (12 decyzji), Tuł (9 decyzji) i Sitki (7 decyzji). W pozostałych miejscowościach liczba decyzji wynosiła 1 – 3. Większość decyzji (169 decyzji, z czego jedna dotyczyła budynku dwulokalowego) dotyczyła realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Pozostałe decyzje dotyczyły realizacji budynków magazynowych (6 decyzji), mieszkaniowo-usługowych (1 decyzja) oraz garażowych (1

decyzja) i gospodarczo-garażowych (1 decyzja). Wydano także 9 decyzji dotyczących realizacji farm fotowoltaicznych (7 w miejscowości Krusze i 2 w miejscowości Roszczep).

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy nie odzwierciedla w pełni ruchu inwestycyjnego w gminie, ponieważ duża jej część jest objęta planami miejscowymi.

Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy przedstawia ryc. 5a.



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.).

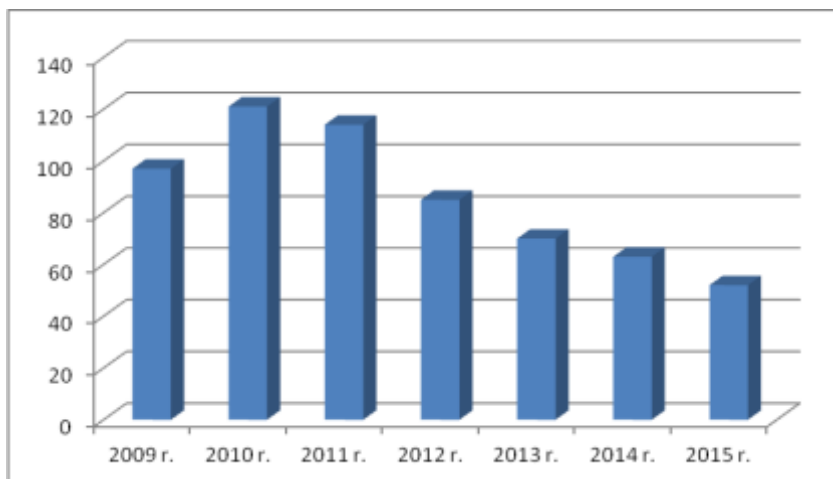


Ryc. 5a. Decyzje o warunkach zabudowy z lat 2020-2022 z podziałem na poszczególne miejscowości (opracowanie własne)

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 niżkowa tendencja w najbliższym okresie nadal się utrzyma. W związku ze znaczącym pokryciem gminy planami miejscowymi, niewielka ich liczba wydawana jest w oparciu o decyzje 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.

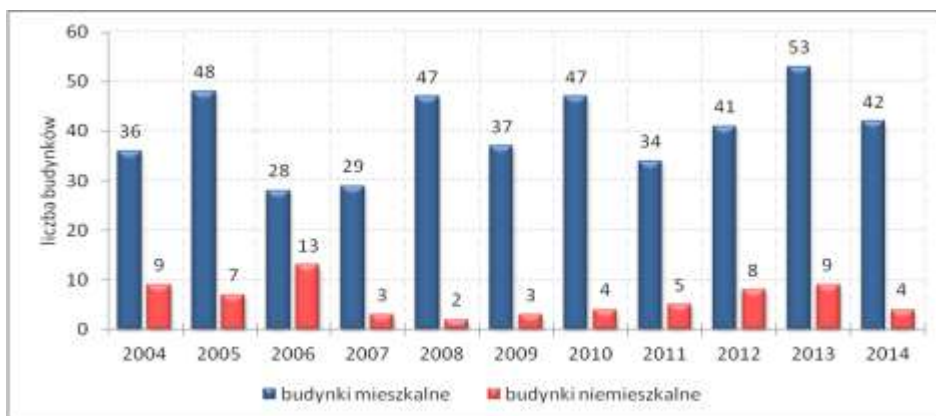


Ryc. 6. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 2009 – 2015

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.).

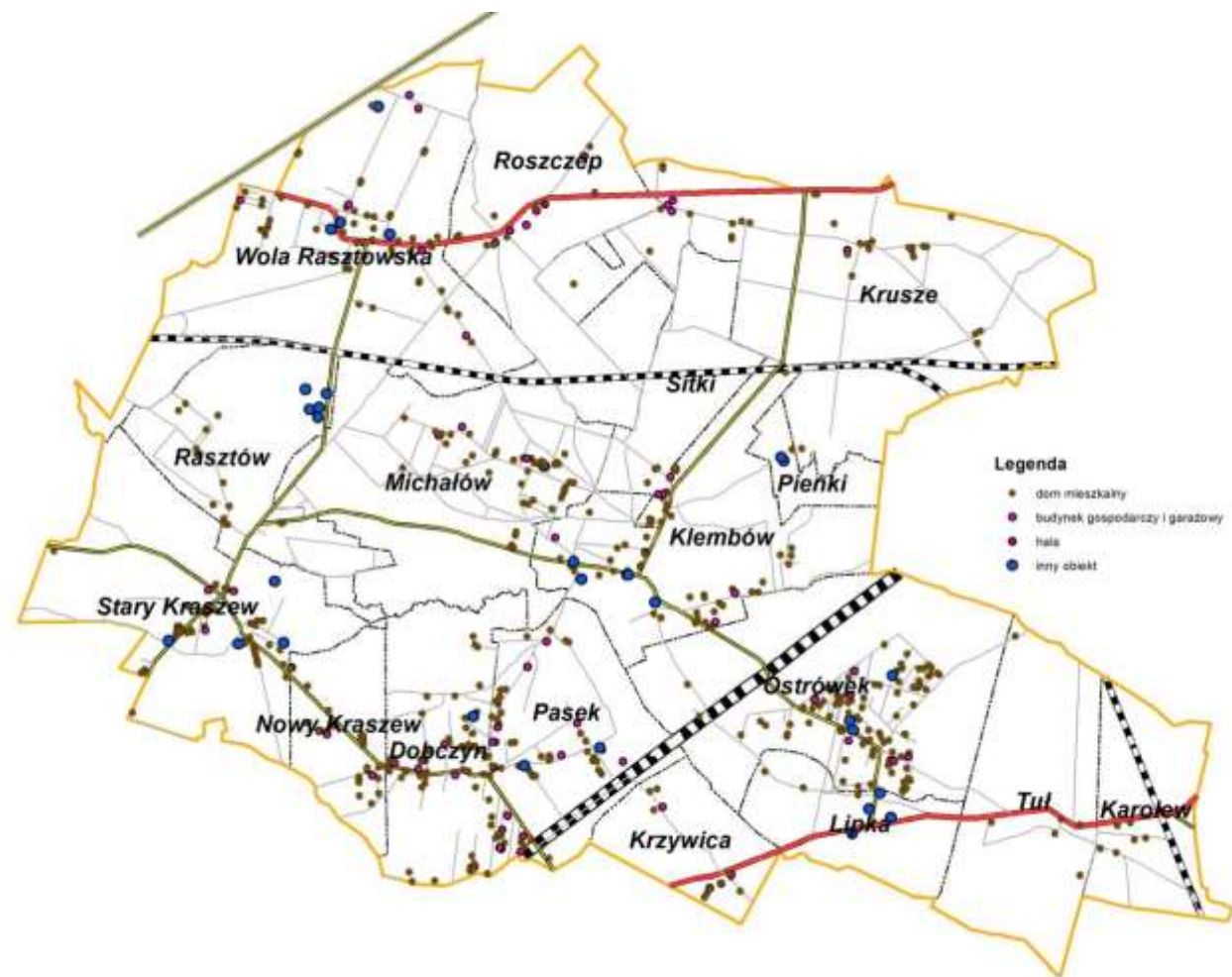
Pozostałe decyzje dotyczyły rozbiórki budynków.

W latach 2020-2022 dla terenu gminy Klembów wydano 963 pozwolenia na budowę. Najwięcej pozwoleń dotyczyło realizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych (525 decyzji) oraz instalacji gazowych do nich (344 decyzje). Decyzje dotyczyły także realizacji budynków garażowych i gospodarczych oraz budynków usługowych, hal magazynowych i obiektów produkcji. Najwięcej obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych powstało w miejscowościach Krusze i Lipka. Pojedyncze decyzje dotyczyły obiektów użyteczności publicznej (w tym decyzje rozbiórki).

Ruch inwestycyjny w poszczególnych miejscowościach był zróżnicowany.

Liczba decyzji dla poszczególnych miejscowości wynosi odpowiednio:

| Miejscowość | Liczba decyzji | W tym: | | | | | |
|-----------------|----------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| | | Na budynki mieszkaniowe jednorodzinne | Na instalację gazową | Na budynki usługowe | Na hale magazynowe i produkcyjne | Na obiekty użyteczności publicznej | Na infrastr. techniczną |
| Dobczyn | 114 | 72 | 40 | - | - | - | - |
| Karolew | 18 | 9 | 7 | - | - | - | 2 |
| Klembów | 54 | 21 | 21 | - | - | 1 biblioteka | 3 |
| Krusze | 55 | 21 | 17 | 9 | 2 | 1 rozb. szkoły | - |
| Krzywica | 21 | 16 | 5 | - | - | - | - |
| Lipka | 154 | 75 | 52 | 3 | 3 | - | 11 |
| Michałów | 52 | 35 | 13 | - | - | - | 2 |
| Nowy Kraszew | 46 | 30 | 14 | - | - | - | - |
| Pasek | 87 | 49 | 30 | - | - | - | - |
| Pieńki | 3 | - | 2 | 1 | - | - | - |
| Rasztów | 30 | 18 | 9 | - | - | - | 1 |
| RSP Rasztów | 2 | 1 | 1 | - | - | - | - |
| Wola Rasztowska | 224 | 122 | 93 | 1 | 1 | 1 szkoła | 2 |
| Roszczep | 12 | 6 | 6 | - | - | - | - |
| Sitki | 23 | 10 | 12 | - | - | - | - |
| Stary Kraszew | 57 | 35 | 20 | 1 | - | 1 rozb. szkoły | - |
| Tuł | 11 | 5 | 2 | - | - | - | 3 |



Ryc. 8 Ruch inwestycyjny w gminie (na podstawie wydanych pozwoleń na budowę w okresie 2009–2015).

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.

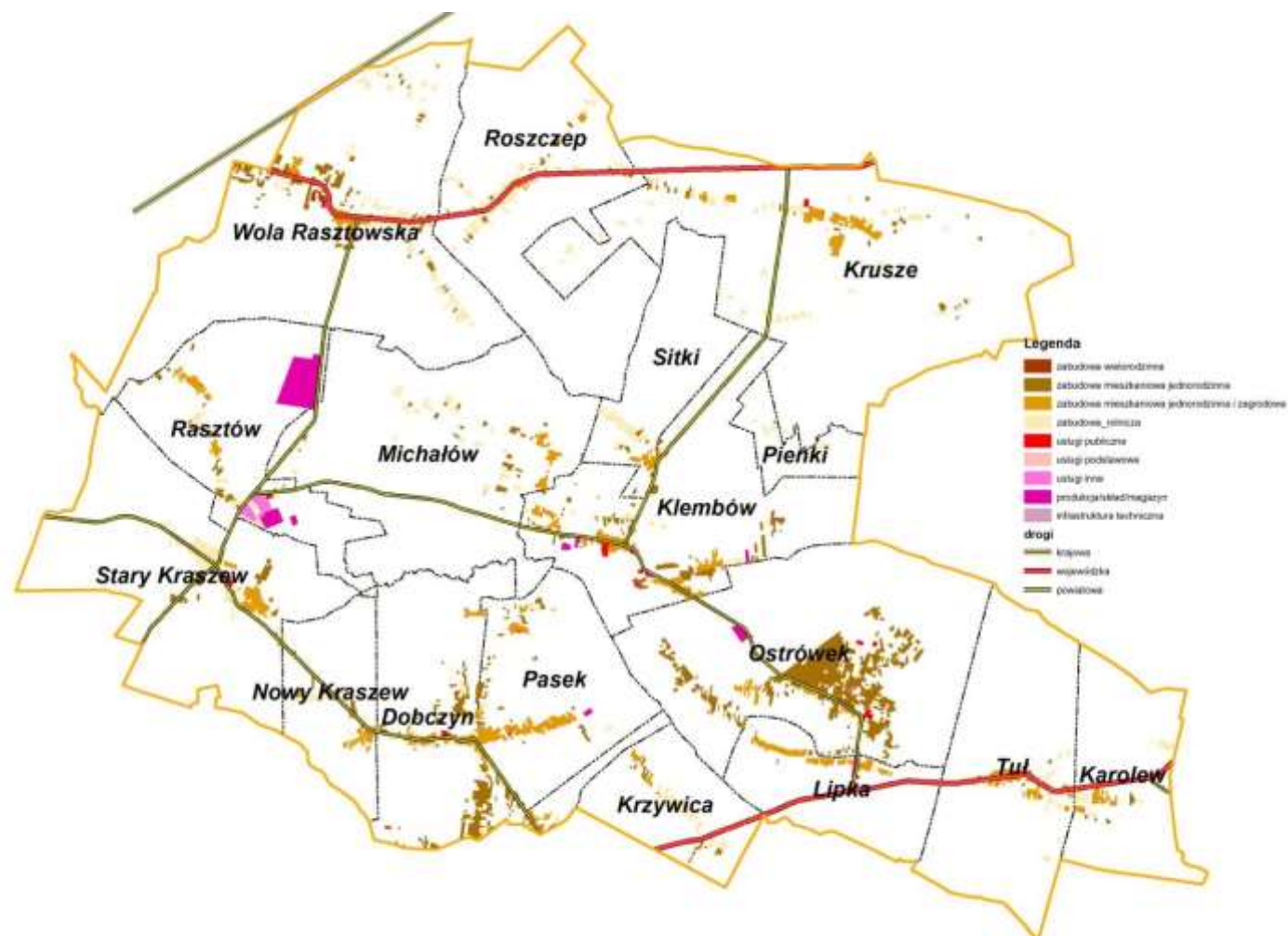
Zagospodarowanie przestrzenne jest źródłem licznych konfliktów, związanych głównie z jakością obsługi komunikacyjnej terenów zabudowanych (zbyt wąskie drogi) oraz niekorzystnymi warunkami hydrogeologicznymi części obszarów gminy i związanymi z tym problemami z odwodnieniem terenu. Zastrzeżenia części 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 mieszkania. W roku 2019 zasób mieszkaniowy wzrósł do 2892 mieszkań. Średnia powierzchnia mieszkania w gminie wzrosła od roku 2014 (około 92 m²) do około 95 m² w roku 2019. W roku 2021 zasób mieszkaniowy wzrósł do 3297 mieszkań. Średnia powierzchnia mieszkania w gminie wzrosła w roku 2021 do około 107,7 m².

Według danych BDL GUS 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.

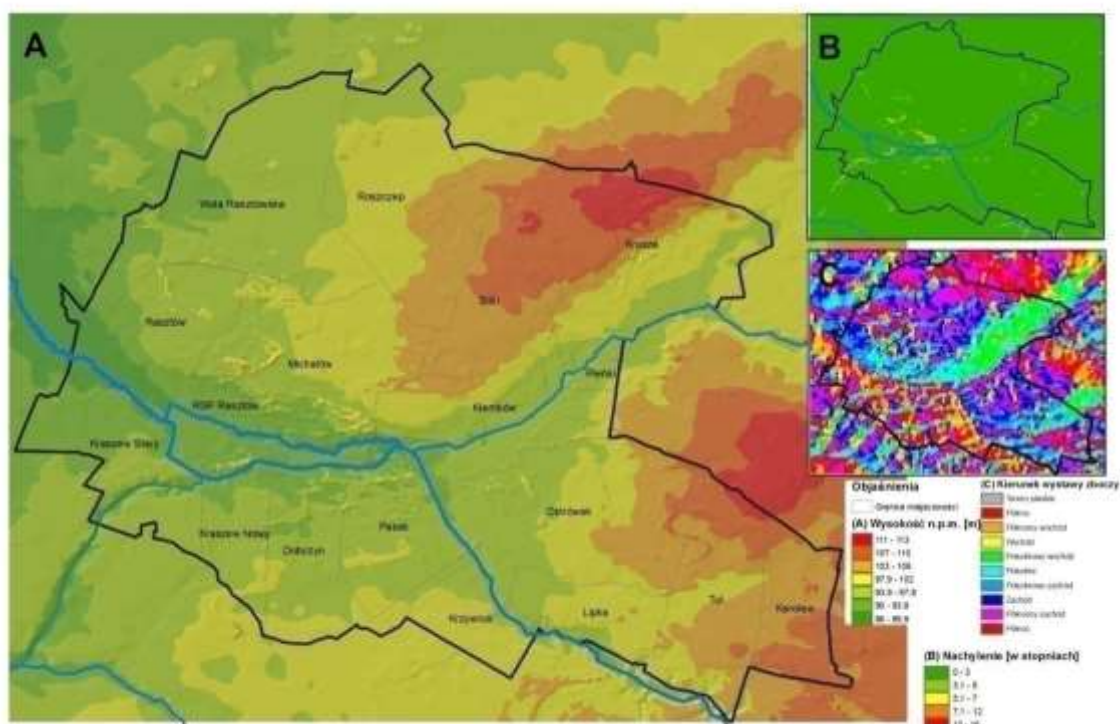
5.1. Stan środowiska przyrodniczego

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

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



Ryc. 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 budowl różnych typów. Jednocześnie taka budowa geologiczna sprzyja występowaniu złóż kopalin pospolitych takich jak piaski i żwiry. Jedyną czynną obecnie kopalnię kruszywa zlokalizowaną 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°C. Stosunkowo najlepsze warunki termiczne występują na obszarze pomiędzy wsiami Wola Rasztowska, Sitki, Krusze. Teren ten charakteryzuje się dobrym przewietrzeniem oraz głębokim zaleganiem zwierciadła wód powierzchniowych. Niekorzystne warunki termiczne występują natomiast w dolinach rzek i obniżeniach terenowych, gdzie obserwuje się wysokie dobowe wahania temperatury w okresie lata oraz znaczne spadki temperatury w okresie zimy.

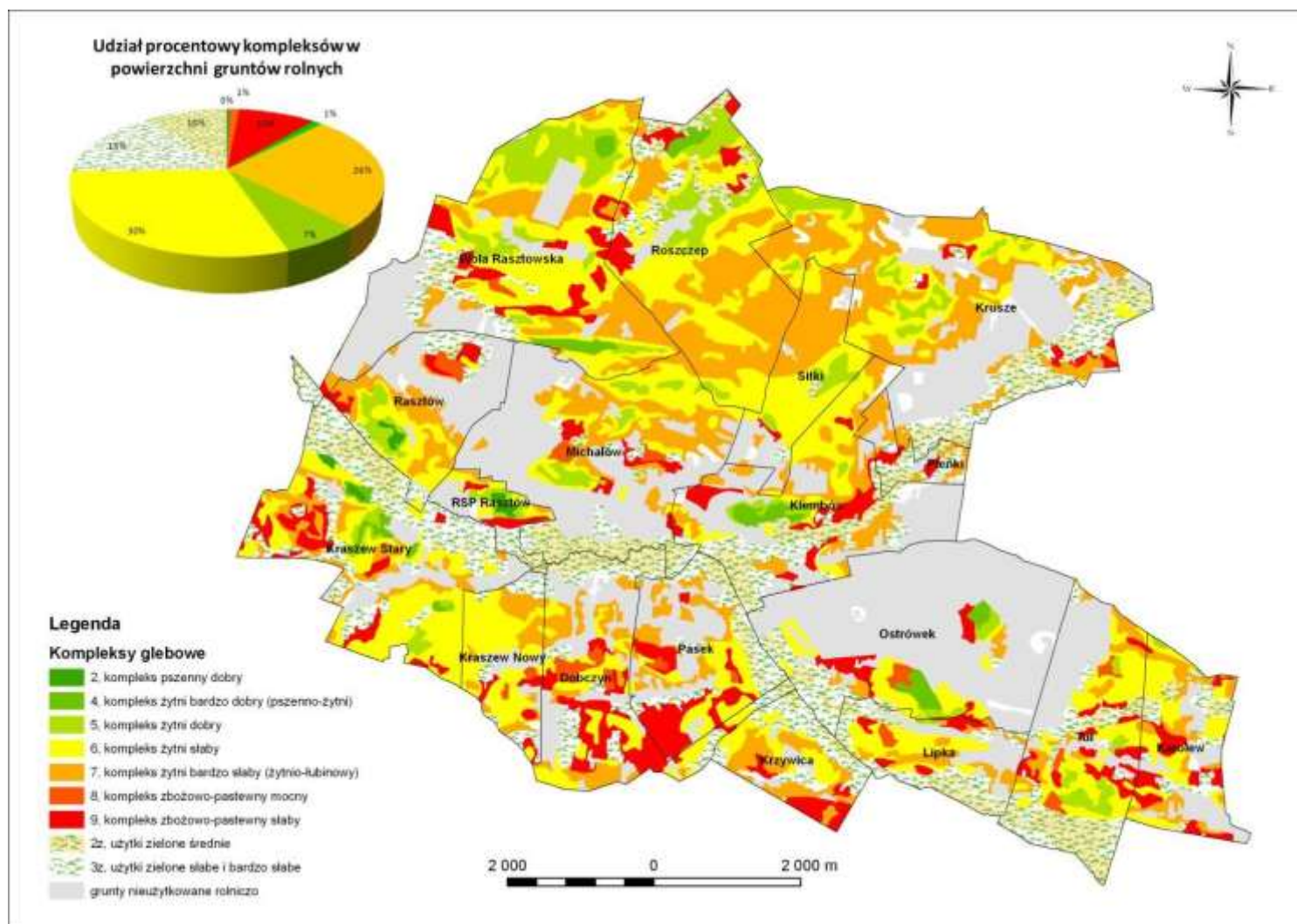
Średnia liczba opadów w ciągu roku wynosi 550 – 600 mm i jest jedną z niższych w Polsce. Okres wegetacyjny trwa 200 - 220 dni (przy średniej dla Polski wynoszącej 200 dni).

Gleby

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

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

W zależności od przydatności i kierunku użytkowania rolniczego gleby można sklasyfikować wg kompleksów. Na terenie gminy dominują gleby kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego. Natomiast kompleks pszenno-dobry (0,20% powierzchni całej gminy) występuje jedynie w Roszczepie i Kraszewie Starym. Rozmieszczenie przestrzenne i procentowy udział poszczególnych kompleksów w powierzchni gminy przedstawia Ryc. 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 ilami. 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 3.

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-Skołrzyński | | |
| 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 | Szkoła podstawowa | 13,5 | 13,5 |
| 443 | Ostrówek | 75 | 1988 | Wieś, studnia nr 1 | 37 | 37 |
| 446 | Ostrówek | 52 | 1979 | Różne jedn. opieki | 23 | 23 |
| 493 | Karolew | 53,5 | 1981 | Piecz.-Szybowski | | |
| 543 | Rasztów | 44 | 1989 | Z. nerw. i psych. chor. | 16 | 16 |
| 570 | Klembów | 53 | 1983 | Obsł. masz. prod. rol. | 75 | 75 |
| 571 | Rasztów | 30 | 1979 | Obsł. masz. prod. rol. | 60 | 60 |
| 572 | Rasztów | 30 | 1979 | Wielobr. usl. niemāt. | 60 | 60 |
| 573 | Wola Rasztowska | 36 | 1979 | Obsł. 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 dopuszczalny 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.

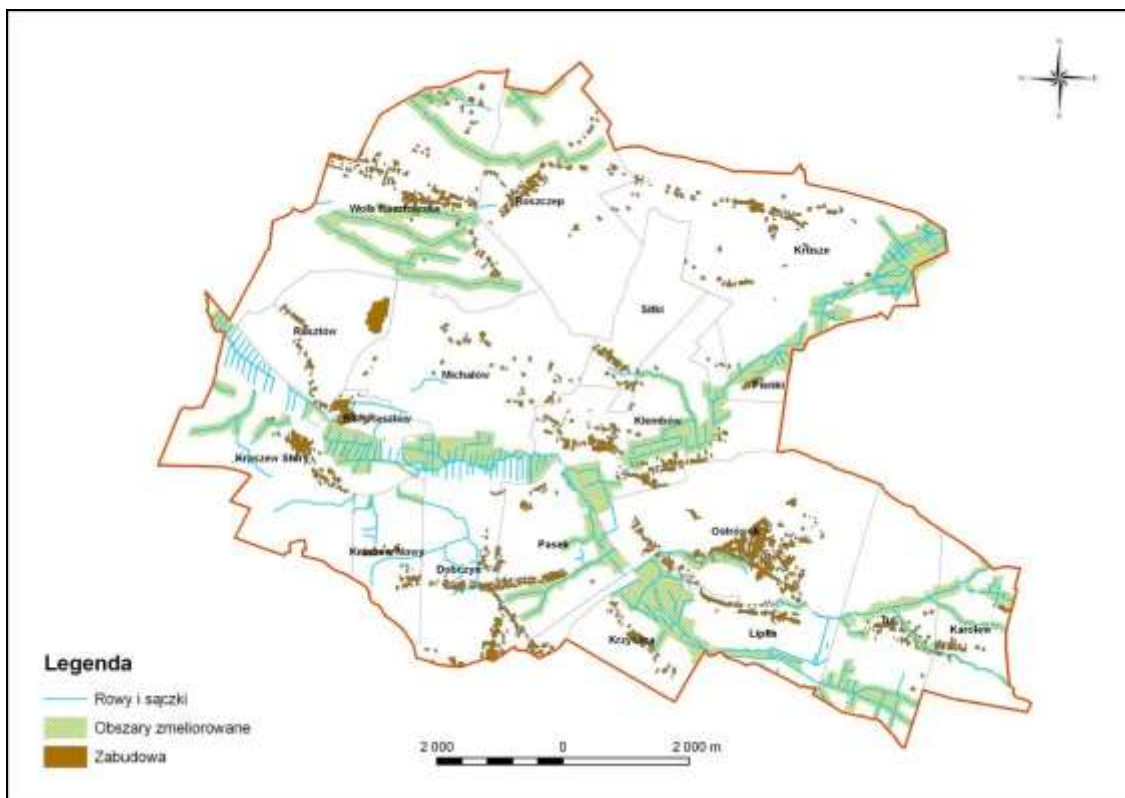
5.2 Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

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

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

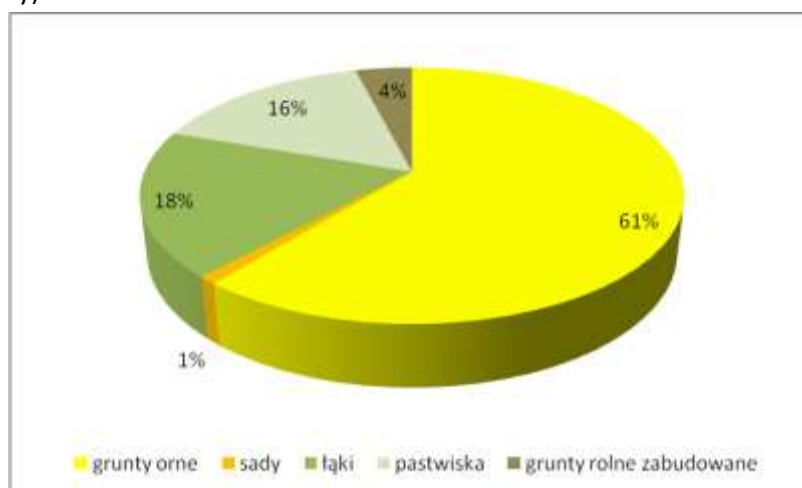
Tylko niewielka część (19,89%) wszystkich terenów użytkowanych rolniczo wyposażonych jest w urządzenia melioracyjne. W związku z dużym niedoinwestowaniem instytucji odpowiedzialnych za stan tych urządzeń należy domniemywać, że ich stan jest niezadawalający. Tereny objęte siecią rowów

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).

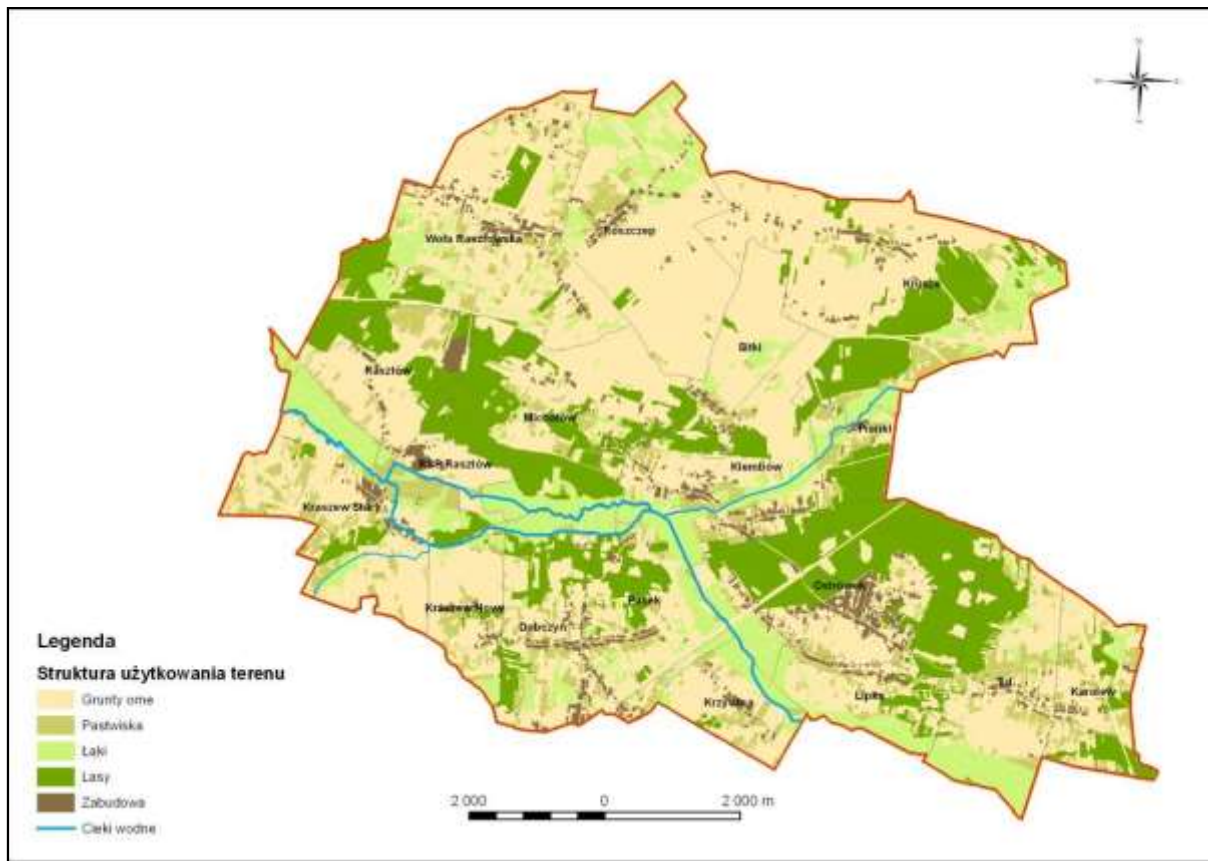
Rolniczy charakter gminy Klembów potwierdza duży udział użytków rolnych (69,2% w ogólnej powierzchni gminy).



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.



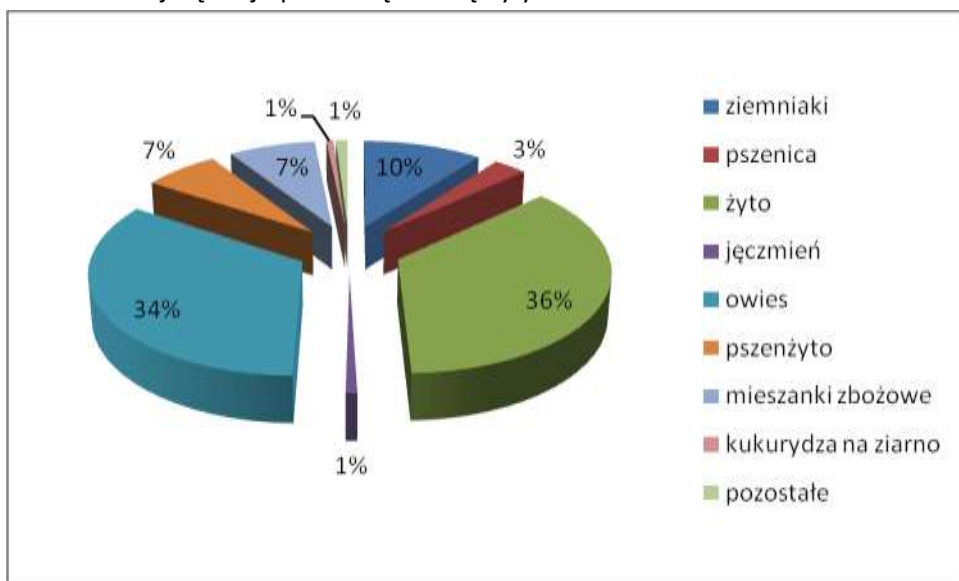
Ryc. 14. Struktura użytkowania terenu w gminie Klembów.

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.

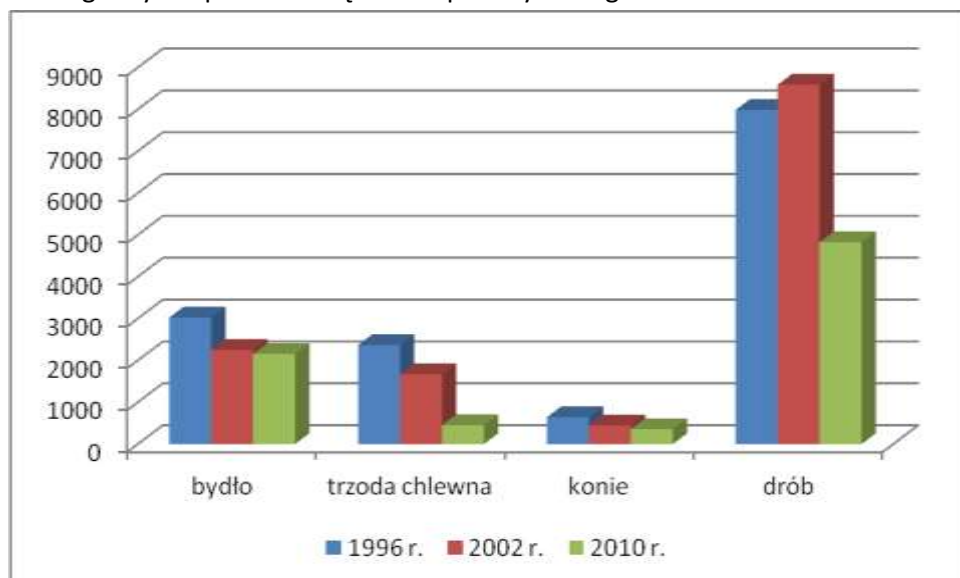
Dominującym kierunkiem produkcji rolnej w gminie były w 2010 r. uprawy zbóż, które zajmowały ponad 81% powierzchni zasiewów. Wśród zbóż dominowało żyto (653 ha) oraz owies (613 ha). Poza zbożami najczęściej uprawianą rośliną były ziemniaki 187 ha.



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.

Według danych uzyskanych podczas Powszechnego Spisu Rolnego z 2020 r. w gminie znajdowało się 499 gospodarstw rolnych (w tym 497 gospodarstw indywidualnych), co oznacza spadek od roku 2010 o ponad 50%. Znacznie spadła liczba gospodarstw małych do 1 ha, było ich 9 (1,8%). Najwięcej było gospodarstw o powierzchni od 1 do 5 ha (234 czyli 46,9%) i od 5 do 10 ha (171 czyli 34,3%). Gospodarstw o powierzchni 10 do 15 ha było 45 (9,0%), a gospodarstwa dużych, ponad 15 ha, 40 (8,0%). W gminie nie występują gospodarstwa o powierzchni przekraczającej 50 ha.

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 a w 2022 – 1918 ha), co stanowiło 21,86% (w roku 2019 – 22,5% a w 2022 – 22,2%) powierzchni gminy¹). Dla porównania stopień lesistości w powiecie wołomińskim wynosi 29,60% (w roku 2022 – 29,1%), w województwie mazowieckim 23,10% (w roku 2021 – 23,4%), w kraju 30,60% (w roku 2021 – 29,6%).

Ponad 74% (w roku 2019 – ponad 69%, w 2022 – 67,1%) gruntów leśnych jest w posiadaniu osób prywatnych. Własność Skarbu Państwa stanowi 595 ha (2019 r. – 593 ha, 2022 – 632 ha) tj. 29,8 % (2019 r. - 31%, 2022 – 32,9%) 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.

¹ Dane według GUS BDL 2014, 2019, 2022

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 ostoji „Natura 2000”. Najbliższe ostoje w sąsiedztwie to: ostoja „Krogulec” [PLH 14008] między Wyszkiem 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].

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 kszysk, 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, grązel żółty, kalina koralowa, kopytnik, barwinek pospolity, kocanki piaszkowe, 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. | Wydmę 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.

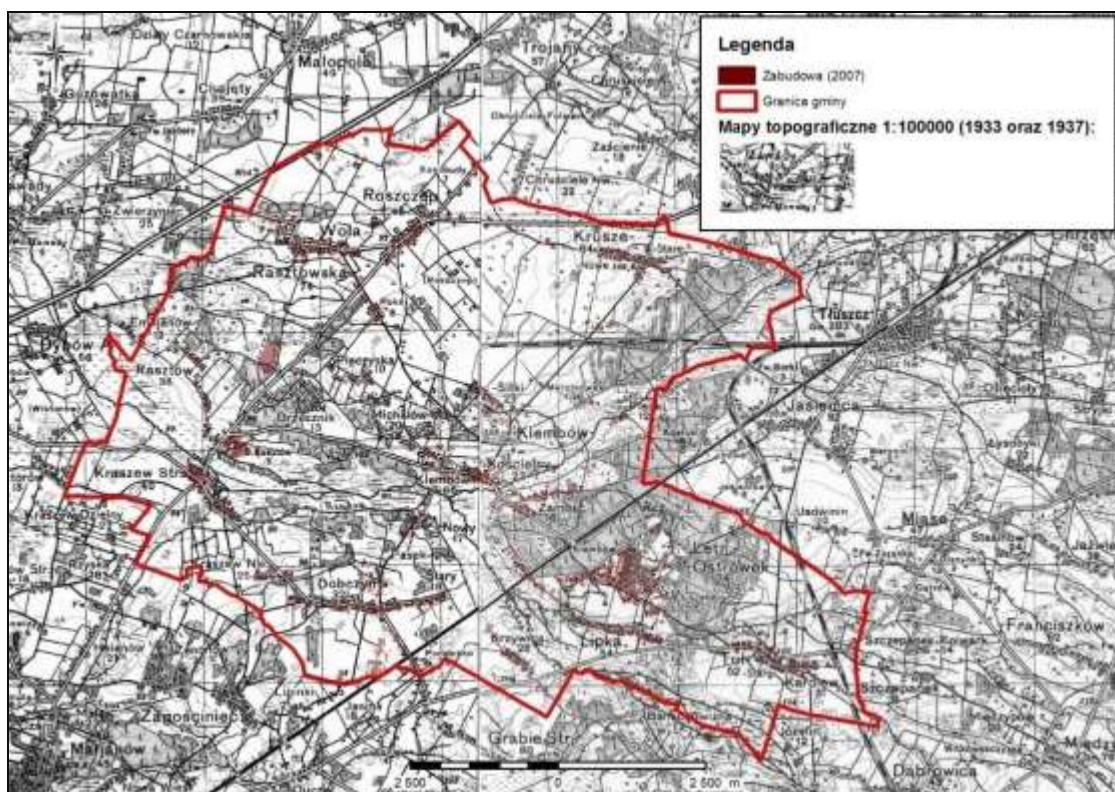
Przez teren gminy przeszły działania wojny bolszewickiej 1920 roku. W czasie II Wojny Światowej działał tu Oddział Batalionów Chłopskich we współpracy z Armią Krajową. Przez Klembów dwukrotnie przechodził front Armii Czerwonej w kierunku Warszawy.

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:

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

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

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

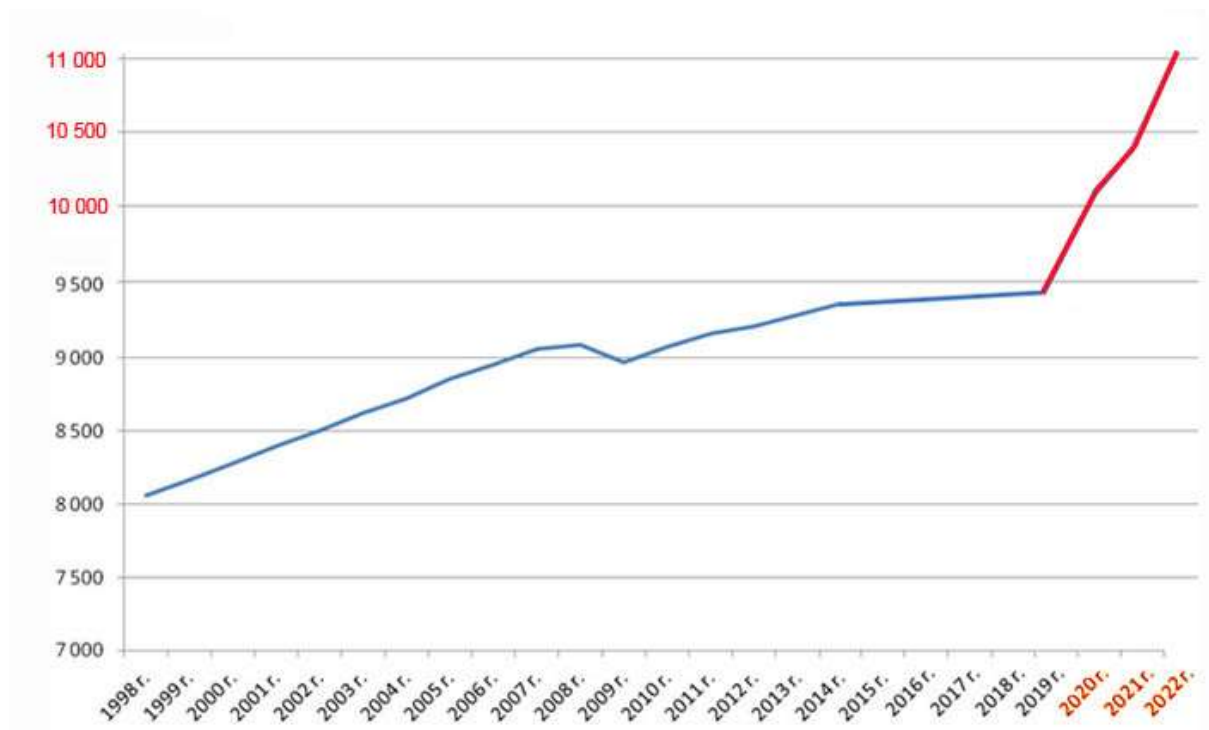
8. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

8.1. Potencjał demograficzny

Ludność gminy Klembów na dzień 31.12.2019 wynosiła 9763 osób i wzrosła o 3% w stosunku do roku 2014 (9371 osób) a do roku 2009 o 9,8%. W czerwcu 2022 liczba mieszkańców gminy wyniosła wg BDL GUS 10 963 osoby, co oznacza wzrost w stosunku do roku 2019. Wzrost liczby ludności (dane w oparciu o liczbę ludności z Urzędu Gminy) w ostatnich 10 latach wynosi 11%.

Gęstość zaludnienia w gminie Klembów wynosiła w 2018 r. 115 os/km² - dla porównania kraj: 123 os/km², województwo mazowieckie: 151 os/km², powiat wołomiński: 257 os/km².

Wartości te w roku 2022 wyniosły odpowiednio: Gmina Klembów 129,5 os/km², kraj 123 os/km², województwo mazowieckie: 151 os/km², powiat wołomiński: 286,7 os/km².



Ryc. 18 Zmiana liczby ludności w gminie Klembów w latach 1998 – 2019 - 2022

Źródło: Urząd Gminy Klembów

Biorąc pod uwagę lata 2009 – 2019 – 2022 liczba ludności w większości miejscowości gminy Klembów wykazuje tendencję wzrostową, nasiloną w latach 2019-2022 (Tabela 5).

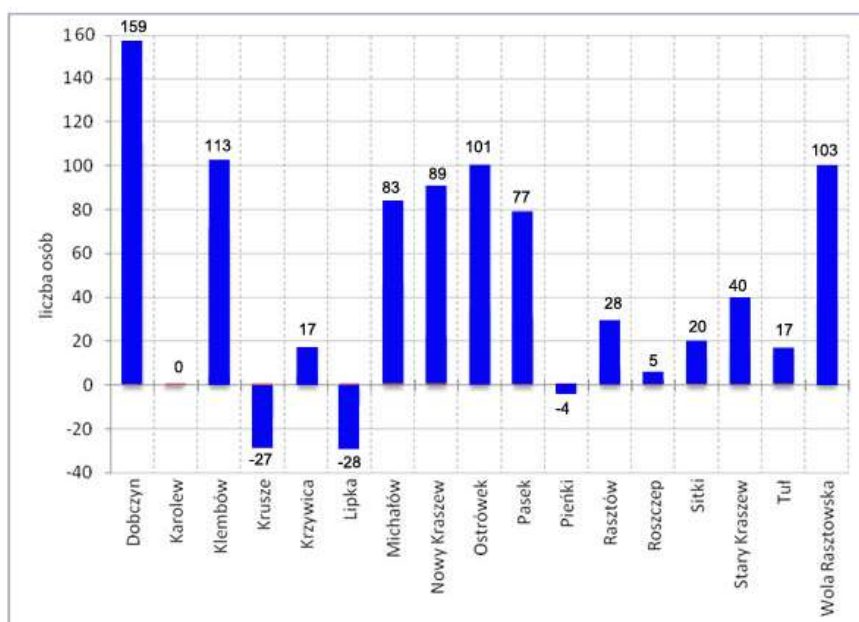
Tendencja taka jest przede wszystkim wynikiem deglomeracji Warszawy, wywołanym rozwojem budownictwa jednorodzinnego na terenach podmiejskich. Ostateczny poziom, na którym ustabilizuje się liczba mieszkańców gminy, zależy obecnie przede wszystkim od oferty inwestycyjnej gminy. Nasilenie tendencji wzrostowej w latach 2019-2022 wiązać można z poprawą dostępności komunikacyjnej. Trudno przewidzieć czy tak szybkie tempo wzrostu utrzyma się w następnych latach, jednak średnio wzrost liczby ludności w ostatnich 10 latach wynosi 11%.

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 - 2022
(Źródło: Urząd Gminy Klembów).

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 do 30.06.2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Ostrówek | 2122 | 2144 | 2148 | 2158 | 2156 | 2158 | 2172 | 2194 | 2217 | 2225 | 2223 | 2206 | 2222 | 2255 |
| Dobczyn | 1086 | 1133 | 1142 | 1165 | 1189 | 1208 | 1219 | 1239 | 1257 | 1244 | 1245 | 1282 | 1330 | 1322 |
| Wola Rasztowska | 1018 | 1016 | 1036 | 1038 | 1046 | 1057 | 1061 | 1070 | 1078 | 1093 | 1121 | 1173 | 1211- | 1293 |
| Klembów | 947 | 948 | 953 | 957 | 992 | 1018 | 1013 | 1023 | 1028 | 1046 | 1060 | 1084 | 1076 | 1070 |
| Krusze | 592 | 583 | 593 | 579 | 578 | 579 | 576 | 572 | 569 | 556 | 565 | 583 | 589 | 605 |
| Pasek | 451 | 455 | 471 | 470 | 475 | 482 | 487 | 487 | 495 | 513 | 528 | 533 | 537 | 574 |
| Stary Kraszew | 358 | 358 | 358 | 368 | 364 | 374 | 381 | 385 | 393 | 398 | 398 | 414 | 452 | 478 |
| Roszczep | 367 | 378 | 383 | 388 | 387 | 380 | 371 | 372 | 372 | 369 | 372 | 370 | 372 | 368 |
| Tuł | 309 | 316 | 316 | 324 | 331 | 333 | 334 | 340 | 341 | 332 | 326 | 327 | 329 | 329 |
| Krzywica | 293 | 289 | 290 | 287 | 287 | 286 | 291 | 300 | 306 | 312 | 310 | 318 | 323 | 326 |
| Nowy Kraszew | 287 | 297 | 303 | 312 | 309 | 309 | 321 | 329 | 345 | 357 | 376 | 380 | 391 | 408 |
| Lipka | 239 | 237 | 237 | 231 | 227 | 225 | 222 | 216 | 217 | 220 | 211 | 213 | 212 | 208 |
| Karolew | 238 | 237 | 235 | 232 | 231 | 232 | 235 | 242 | 236 | 236 | 238 | 238 | 238 | 233 |
| Rasztów | 218 | 221 | 228 | 230 | 236 | 226 | 233 | 232 | 236 | 236 | 246 | 241 | 246 | 242 |
| Sitki | 213 | 218 | 218 | 224 | 224 | 226 | 228 | 236 | 236 | 230 | 233 | 233 | 238 | 244 |
| Michałów | 169 | 181 | 191 | 195 | 203 | 216 | 227 | 243 | 244 | 244 | 252 | 272 | 296 | 312 |
| Pieńki | 63 | 63 | 64 | 64 | 62 | 62 | 59 | 58 | 59 | 59 | 59 | 58 | 58 | 57 |
| RAZEM | 8970 | 9074 | 9166 | 9222 | 9297 | 9371 | 9430 | 9538 | 9629 | 9670 | 9763 | 9925 | 10099 | 10324* |

* występują rozbieżności pomiędzy danymi liczbowymi uzyskanymi z Urzędu Gminy a danymi z BDL GUS, jednak w obu źródłach widać podobną tendencję wzrostową

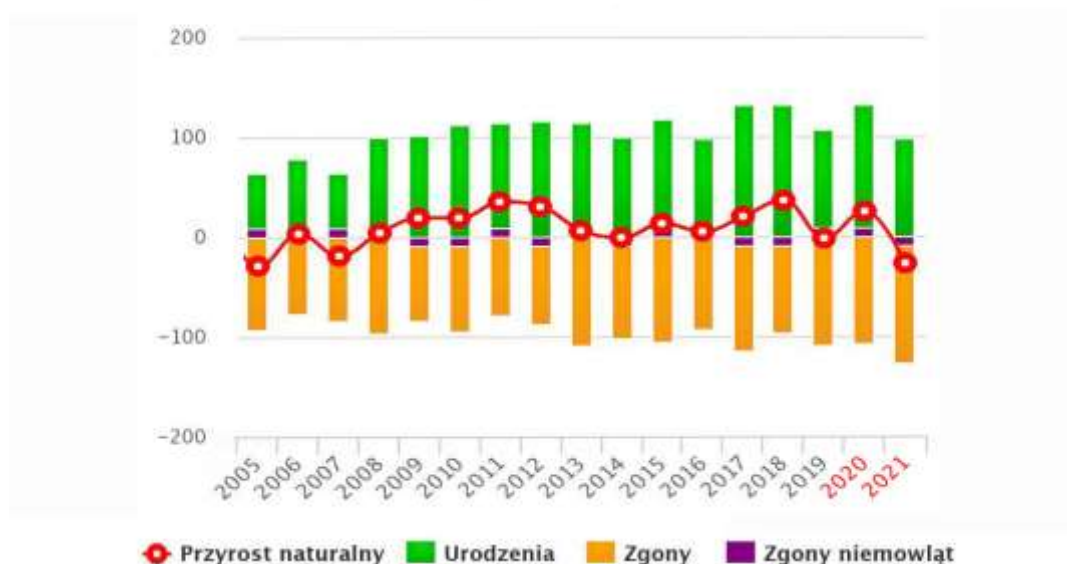


Ryc. 19. Bilans liczby ludność dla miejscowości gminy Klembów dla 2009 r. i 2019 r.

Jak wynika z poniższych zestawień, wzrost liczby ludności gminy Klembów jest spowodowany głównie dodatnią migracją zewnętrzną (znaczną przewagą 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).

Przyrost naturalny w latach 2005–2021 w gminie Klembów

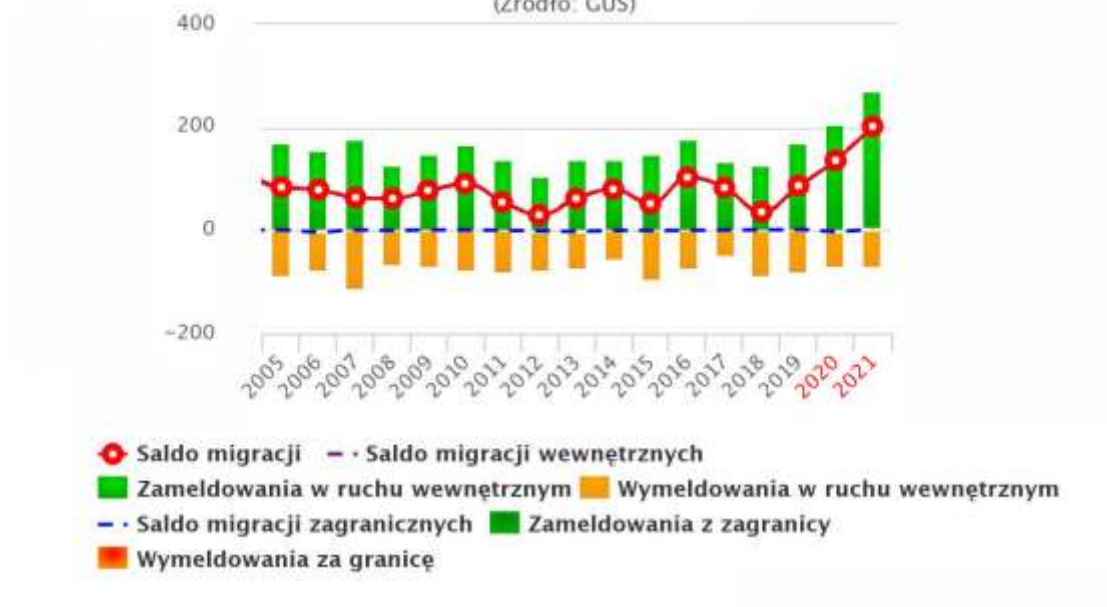
(Źródło: GUS)



Ryc. 20. Zmiany przyrostu naturalnego, urodzeń i zgonów w gminie Klembów w latach 2005 – 2019 - 2021 (Źródło: www.polskawliczbach.pl).

Migracje na pobyt stały w latach 2005–2021 w gminie Klembów

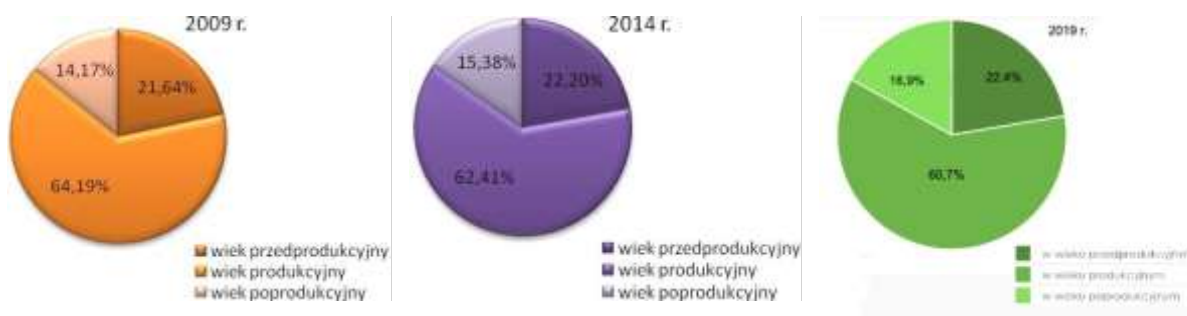
(Źródło: GUS)



Ryc. 21. Saldo migracji w gminie Klembów w latach 2005 – 2019 - 2021
(Źródło: www.polskawliczbach.pl).

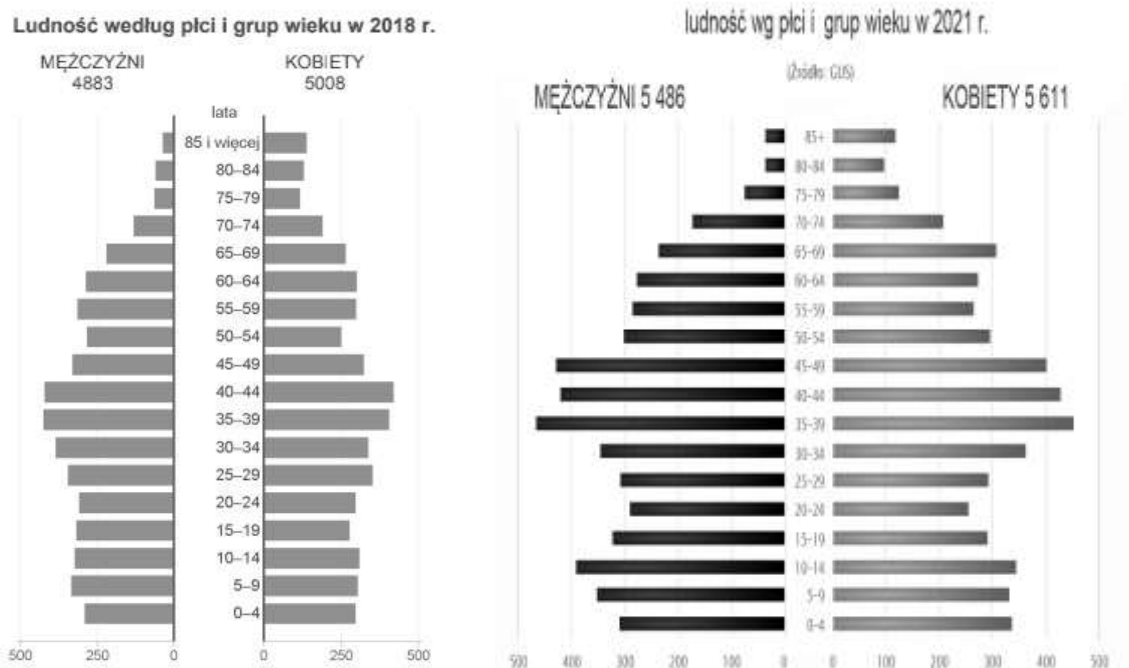
Oprócz liczby ludności ogółem, równie istotnym kryterium dla rozwoju gminy jest udział poszczególnych grup wiekowych – ludności w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym.

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) i w 2021 r. (źródło www.polskawliczbach.pl)

Sytuacja na rynku pracy

W 2014 roku na terenie gminy Klembów funkcjonowały 726 zarejestrowane podmioty gospodarcze, w roku 2019 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 868 podmiotów, W 2022 r. 1075 podmiotów. Przeważającą formę własności podmiotów gospodarczych stanowi sektor prywatny – 842 jednostki, tj. 97,0% (w 2022 r. 1058 jednostek, tj. 98,5%) (Tabela 6).

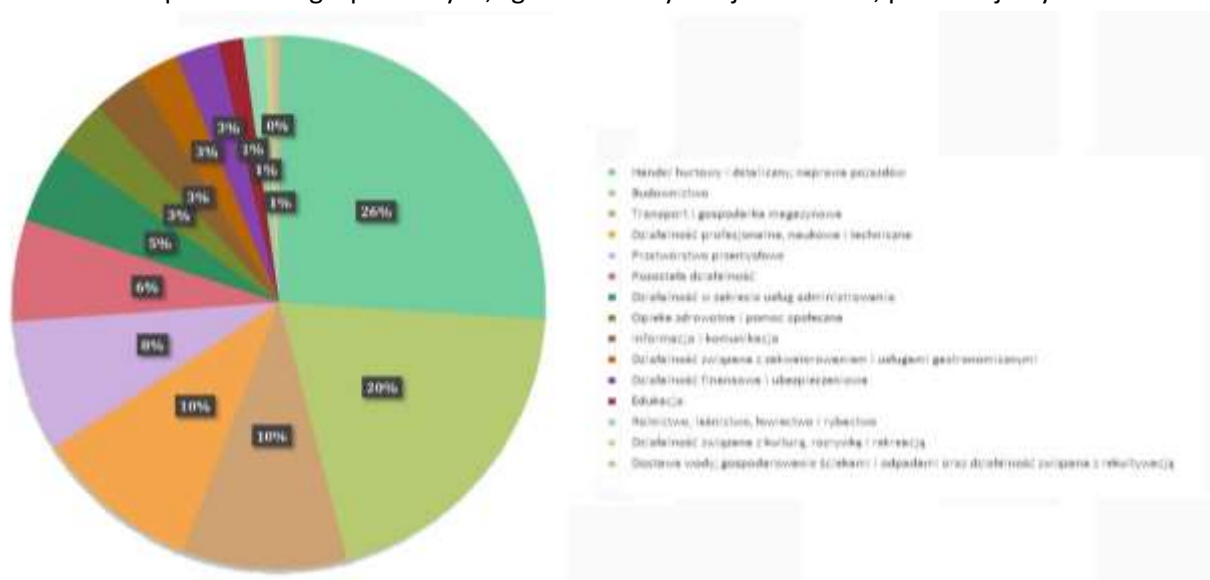
Tabela 6. Zarejestrowane podmioty gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w gminie Klembów w 2019 r. * i 2022 r.

| Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru regon | | liczba 2019 | liczba 2022 |
|---|---|----------------|----------------|
| Ogółem | podmioty gospodarki narodowej | 868 | 1075 |
| | Sektor publiczny | 19 | 17 |
| | Sektor prywatny | 842 | 1058 |
| Sektor prywatny | osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą | 732 | 919 |
| | spółki handlowe | 40 | 55 |
| | spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego | 5 | 6 |
| | spółdzielnie | 1 | 1 |
| | fundacje | 1 | 3 |
| | stowarzyszenia i organizacje społeczne | 24 | 25 |

Źródło: GUS, 2019 r. , 2022 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 klasyfikacją 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, w 2021 roku 1017 osób. Przeważają wśród nich kobiety 62,2% (55%). Liczba ta jest zmienna, lecz o tendencji wzrostowej. Pozostali pracujący mieszkańcy regularnie dojeżdżają i pracują poza terenem gminy.

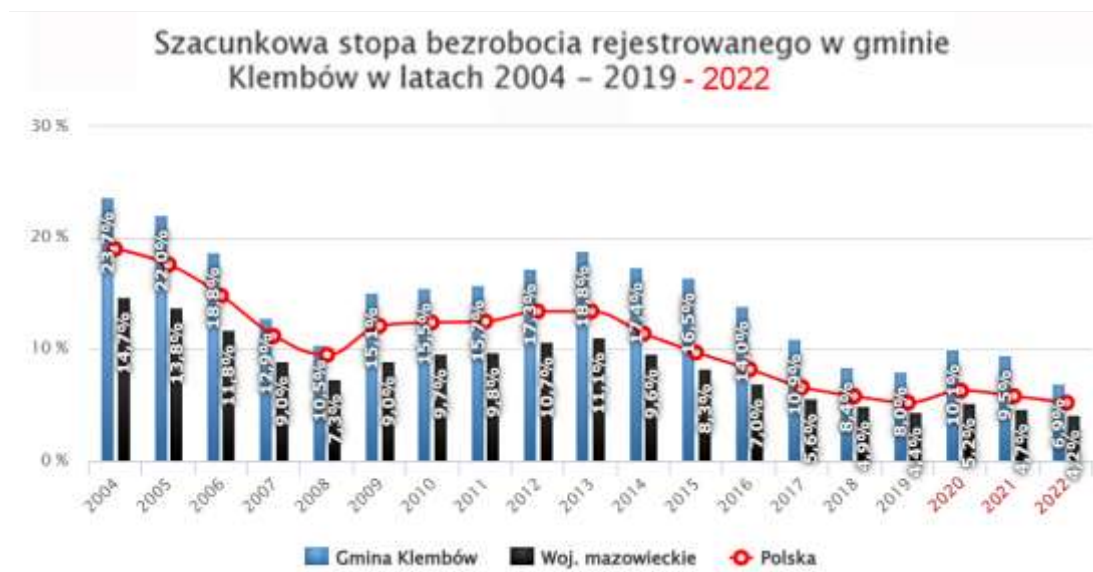
Tabela 7. Pracujący w gminie Klembów w latach 2009-2019² - 2021

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| mężczyźni | 249 | 253 | 317 | 285 | 307 | 292 | 281 | 407 | 405 | 324 | 306 | 418 | 459 |
| kobiety | 332 | 337 | 372 | 364 | 409 | 461 | 440 | 454 | 487 | 490 | 503 | 533 | 558 |
| ogółem | 581 | 590 | 689 | 649 | 716 | 753 | 722 | 862 | 892 | 814 | 809 | 951 | 1017 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

W 2014 roku na terenie gminy Klembów było zarejestrowanych 544 bezrobotnych, w roku 2019 – 266, zaś w 2022 r. – 297 osób. Wśród nich z nich 317 osób to mężczyźni (w 2019 r. 134 osoby, w 2022 r. 166 osób). Jak pokazuje wykres poniżej liczba bezrobotnych w gminie systematycznie spada (Ryc. 25).

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



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, a w roku 2022 476 dzieci. Z poniższej tabeli wynika, iż w gminie nastąpił przyrost liczby miejsc w przedszkolach i klasach „0”, w roku 2022 w stosunku do roku 2019 **wzrost o 24%**.

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

| L.p. | Oddziały zerowe (przedszkolne) | Liczba dzieci | | | |
|------|---|---------------|------|------|------|
| | | 2008 | 2014 | 2019 | 2022 |
| 1. | przy Zespole Szkół w Klembowie | 15 | 30 | 129 | 115 |
| 2. | przy Zespole Szkół Szkole podstawowej w Ostrówku | 40 | 60 | 0 | 126 |
| 3. | przy Szkole Podstawowej w Kruszu | 16 | 25 | 9 | 36 |
| 4. | przy Szkole Podstawowej w Dobczynie | 18 | 40 | 41 | 127 |
| 5. | przy Szkole Podstawowej w Starym Kraszewie | 11 | 23 | 18 | 47 |
| 6. | przy Szkole Podstawowej w Woli Rasztowskiej | 14 | 37 | 20 | 25 |
| 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. Dane ze rok 2022 na podstawie Raportu o stanie Gminy Klembów za 2022 r.

* w 2020 r. Rada Gminy podjęła uchwałę w sprawie likwidacji Punktu Przedszkolnego w Starym Kraszewie, a w 2021 r. Rada Gminy Przedszkola Samorządowego w Ostrówku. Równocześnie zwiększono liczbę oddziałów przedszkolnych przy szkole podstawowej.

W gminie Klembów znajdują się następujące szkoły publiczne:

- Szkoła Podstawowa im. Polskiej Organizacji Wojskowej w Ostrówku (31.08.2021 r. nastąpiła likwidacja Zespołu Szkół w Ostrówku)
- Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka w Dobczynie,
- Szkoła Podstawowa im. ~~Mariana Gołoweckiego~~ gen. dyw. Fr. Żymirskiego 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. Pod koniec roku 2022 liczba uczniów szkół podstawowych wyniosła 1111, co oznacza wzrost w stosunku do roku 2019 o 10,9% (Tabela 9).

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

| L.p. | Nazwa placówki | Liczba dzieci | | | |
|------|---|---------------|---------|------|------|
| | | 2008 | 2014 | 2019 | 2022 |
| 1. | Szkoła Podstawowa w Klembowie | 235 + 96 | 197+111 | 181 | 207 |
| 2. | Szkoła Podstawowa w Ostrówku (szkoła podstawowa, przedszkole samorządowe) | 115 + 214 | 96+207 | 284 | 306 |
| 3. | Szkoła Podstawowa w Kruszu | 91 | 87 | 92 | 99 |
| 4. | Szkoła Podstawowa w Dobczynie | 123 | 150 | 226 | 245 |
| 5. | Szkoła Podstawowa w Kraszewie Starym | 52 | 59 | 82 | 95 |
| 6. | Szkoła Podstawowa w Woli Rasztowskiej | 98 | 77 | 137 | 159 |

Źródło: Urząd Gminy Klembów, 2008 r. i 2014 r. Dane za rok 2019 na podstawie Raportu o stanie Gminy Klembów za 2019 r. Dane za rok 2022 na podstawie Raportu o stanie Gminy Klembów za 2022 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. W roku 2019 zostały zakończone prace remontowe zabytkowych piwnic pałacu w Woli Rasztowskiej. Nowe pomieszczenia częściowo zagospodarowane zostały na potrzeby szkolne.

Planowana jest ~~budowa nowej szkoły w Woli Rasztowskiej oraz~~ rozbudowa szkoły w Starym Kraszewie i Kruszu. Nowa szkoła w Woli Rasztowskiej jest w trakcie realizacji.

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

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

W Dobczynie działa Gminny Klub Dziecięcy „Klembuś”, zapewniający opiekę dzienną nad dziećmi od 1 roku życia do lat 3, który jest zbiorową formą opieki nad dziećmi, nie jest to natomiast obiekt oświatowy.

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-Lecniczy 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~~ trzy Sale Sportowe jedna przy ZS w Ostrówku, druga natomiast przy SP w Klembowie, trzecia przy SP w Dobczynie. 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 bocznica prowadzącą do bazy paliw płynnych,
- awaria ropociągu produktów ropopochodnych PERN.

Na terenie gminy Klembów występuje ryzyko zaistnienia katastrofy naturalnej³⁾ 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.

10. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

10.1. Strategia rozwoju gminy Klembów na lata 2015 – 2020 z perspektywą 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.*”

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, powódzie, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, masowe występowanie szkodników chorób roślin i zwierząt albo chorób zakaźnych ludzi albo też działanie innego żywiołu.

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 elitarnie 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 parkingów 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 jedyną gminą w powiecie, w pełni zwodociągowaną);
- infrastrukturę umożliwiającą oczyszczanie ścieków komunalnych (na koniec 2018 r. z sieci kanalizacji sanitarnej korzystało 36,9% mieszkańców, na koniec 2021 r. 36,2% 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.~~ 2022 r., oszacowano potrzebę sfinansowania następujących inwestycji:

- ~~21,23~~ 15,35 ha powierzchnia do wykupu pod tereny dróg i ich budowy (w planach miejscowych z lat 2020-2023 dla miejscowości Krzywica, Klembów i Rasztów RSP zrezygnowano z części dróg publicznych wyznaczonych w planach wcześniej obowiązujących),
- 6,64 ha powierzchnia do wykupu pod tereny zieleni urządzonej,
- 1,32 ha powierzchnia do wykupu pod tereny infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków),
- ~~76,79~~ 76,86 km, sieci kanalizacyjnej,
- realizacja oczyszczalni ścieków,
- ~~111,49~~ 111,56 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. W 2022 r., w związku z uchwaleniem 3 planów miejscowych, kwota wzrosła o 37,96 mln, czyli w związku z realizacją ustaleń planów miejscowych niezbędne jest zarezerwowanie w budżecie gminy kwoty około 167,42 mln zł (z czego ok. 35 mln zł to koszt realizacji oczyszczalni ścieków, nie zmieniono kwoty przeznaczonej na realizację dróg publicznych ponieważ pomimo zmniejszenia liczby dróg wyznaczonych w planach miejscowych koszt ich realizacji wzrósł).

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~~ 48 mln. zł, w horyzoncie czasowym 10-20 lat, wobec dodatkowego wspomaganie 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 parlament⁴. Do tego czasu wszystkie tereny wskazane w planach miejscowych, mimo braku szans na ich zabudowanie, będą miały status terenów budowlanych.

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.

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.

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).

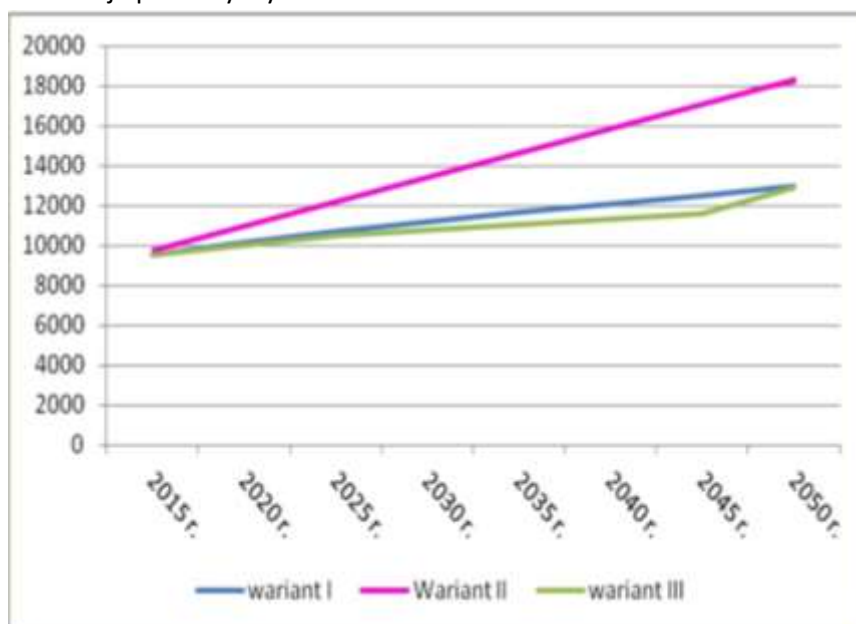
Podstawową opiekę medyczną uzyskać można w dwóch placówkach (Ostrówek, Wola Rasztowska).

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 (wariant II zaktualizowano zgodnie ze stanem istniejącym na 2022 r.).

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. **Zasadność przyjęcia tego wariantu potwierdzają dane na temat wzrostu liczby mieszkańców w latach 2013-2022.**

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~~ W 2023 r. została wykonana modernizacja Stacji Uzdarniania 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, na koniec 2021 r. 36,2% 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 21,2-15,35 ha budowy (w planach miejscowych z lat 2020-2023 dla miejscowości Krzywica, Klembów i Rasztów RSP zrezygnowano z części dróg publicznych wyznaczonych w planach wcześniej obowiązujących). 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.

Nowa szkoła w Woli Rasztowskiej jest w trakcie realizacji. 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 (**zakończony w 2019 r.**), 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. **Zmiana Studium 2024 wprowadza korekty w rozmieszczeniu terenów pod zabudowę w miejscowościach Krusze, Sitki i Michałów, racjonalizując jej rozmieszczenie, tzn. likwidując lokalizacje, które nie mają szansy na zabudowę (np. są położone z dala od istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej albo nie mają zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne), w zamian wyznaczając tereny zabudowy będące uzupełnieniem zabudowy istniejącej, w zasięgu istniejącej infrastruktury.**

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 **w 2017 r.** 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 ceny działek. **W latach 2020-2022 wydano 525 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w sumie na 574 budynki mieszkalne. Tak więc średnio na ok. 190 budynków rocznie, czyli znacznie więcej niż założone w Studium 2017 r. 70 sztuk. Należy przyjąć, że tendencja ta utrzyma się, co potwierdzają również dane na temat wzrostu liczby mieszkańców gminy. Nie wiadomo, czy utrzyma się wzrost w takiej wysokości, założono więc realizację 80 mieszkań w pierwszych 10 latach prognozy oraz wzrost o 8% dla kolejnych 10-leci.** Jednocześnie po analizie podziałów geodezyjnych dla istniejącej zabudowy przyjęto następujące uśrednione parametry działek dla zabudowy z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną:

- 1000 m² zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa
- 1000 m² 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 | 210 257 (70 budynków x 30 lat x 1000 m ²) ((80 budynków x 10 lat, 86 budynków x 10 lat i 91 budynków x 10 lat) x 1000 m ²) | 273 334 | 109,2 133,6 |
| rekreacji indywidualnej (1,2) | 26,1 | 5,22 | 6,26 | 27 | 35,1 | 7,0 |
| produkcyjna i usługowa (1,2) | 21,1 27,1* | 12,44 15,98 | 14,928 19,17 | 121 157,3** | 157,3 204,49 | 125,8 163,59 |
| sportowa i rekreacyjna (1) | - | - | | 1,5 | 1,95 | 0,8 |

Źródło: Opracowanie własne

* uwzględniono nowe obiekty produkcyjno-usługowe powstałe w miejscowościach Krusze i Lipka po 2019 r.

** uwzględniono dynamiczny wzrost liczby ludności i liczby realizowanych w gminie nowych obiektów produkcyjno-usługowych

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 uwagę 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 m² 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 2018 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 funkcjonalno-przestrzennej i zdecydowanie osłabia te znajdujące się poza nią. Stąd obszary wskazane w planach miejscowych do zabudowy podzielono na dwie grupy:

- wysokim prawdopodobieństwem powstania zabudowy (ponad 75%),
- niskim prawdopodobieństwem 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 funkcjonalno-przestrzennej /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 1351** | 960 950** | 120 | 840 830** | 36 | 50,4 49,8** | 86,4 85,8 |
| rekreacji indywidualnej | 88 | 88 | 88 | 0 | 13,2 | 0 | 13,2 |
| produkcyjna i usługowa | 168 220** | 129,4 179,4** | 76,8 126,8** | 52,6* | 46,1 76,1** | 6,3* | 52,4 46,1* 82,4** |
| 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

** W planach miejscowych uchwalonych w latach 2021-2023 dla miejscowości Krzywica, Klembów i Rasztów RSP powierzchnię przeznaczoną pod funkcje mieszkaniowo-usługowe łącznie zmniejszono o 9,67 ha, funkcję przeznaczoną pod funkcje produkcyjno-usługowe zwiększono łącznie o 51,68 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 85,8 | 26,8 | 113,2 112,6 | 109,2 133,6 | mały nadmiar 4,0 mały niedobór 21,0 |
| rekreacji indywidualnej | 13,2 | 0 | 13,2 | 7,0 | duży nadmiar +6,2 |
| produkcyjna i usługowa | 46,1 82,4 | 0,8 | 47,0 83,2 | 125,8 163,6 | duży niedobór 78,8 80,4 |
| sportowa i rekreacyjna | 0 | 1,2 | 1,2 | 0,8 | mały 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.

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 gładom 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.

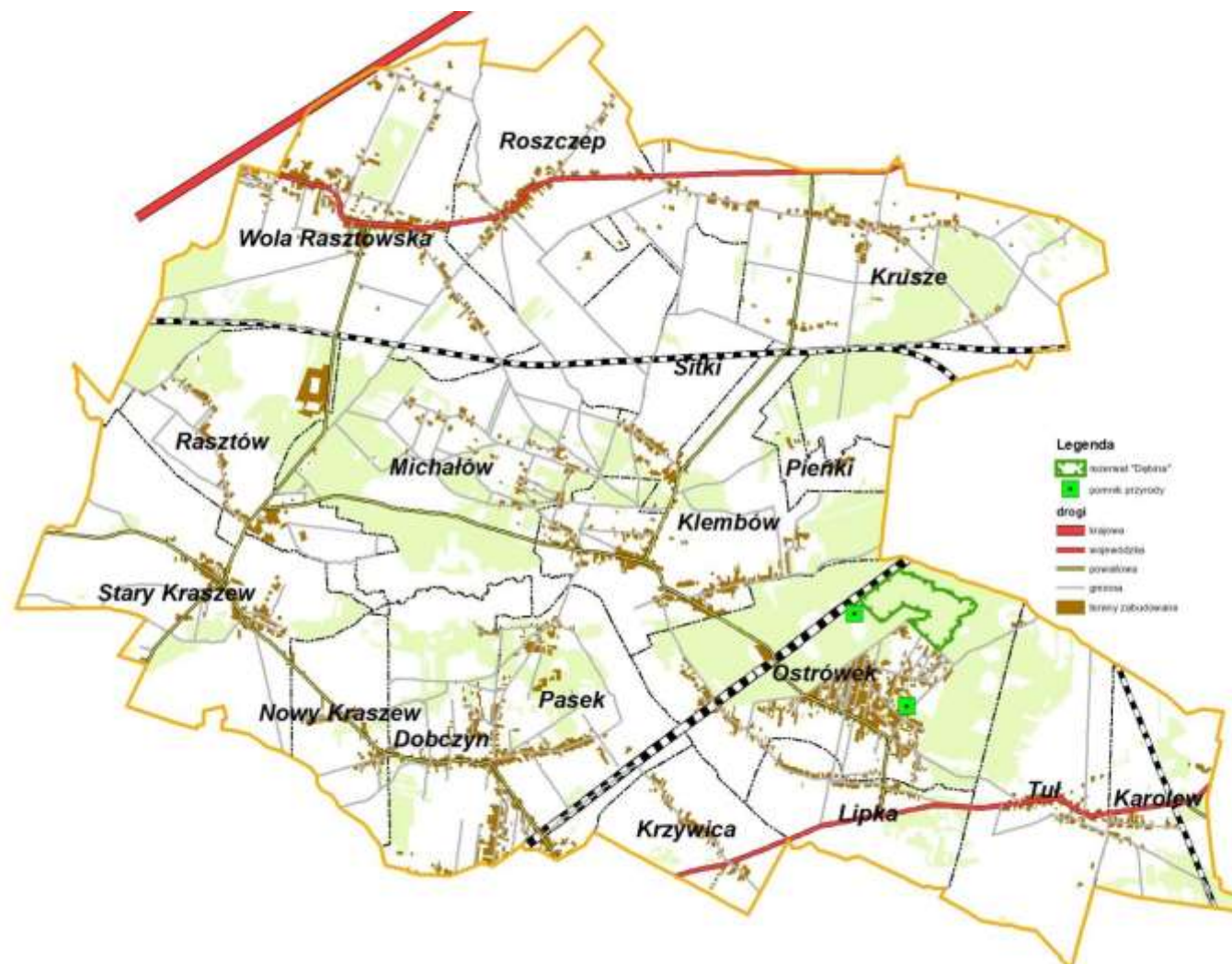
Zgodnie z nimi na terenie gminy Klembów występują:

- 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).

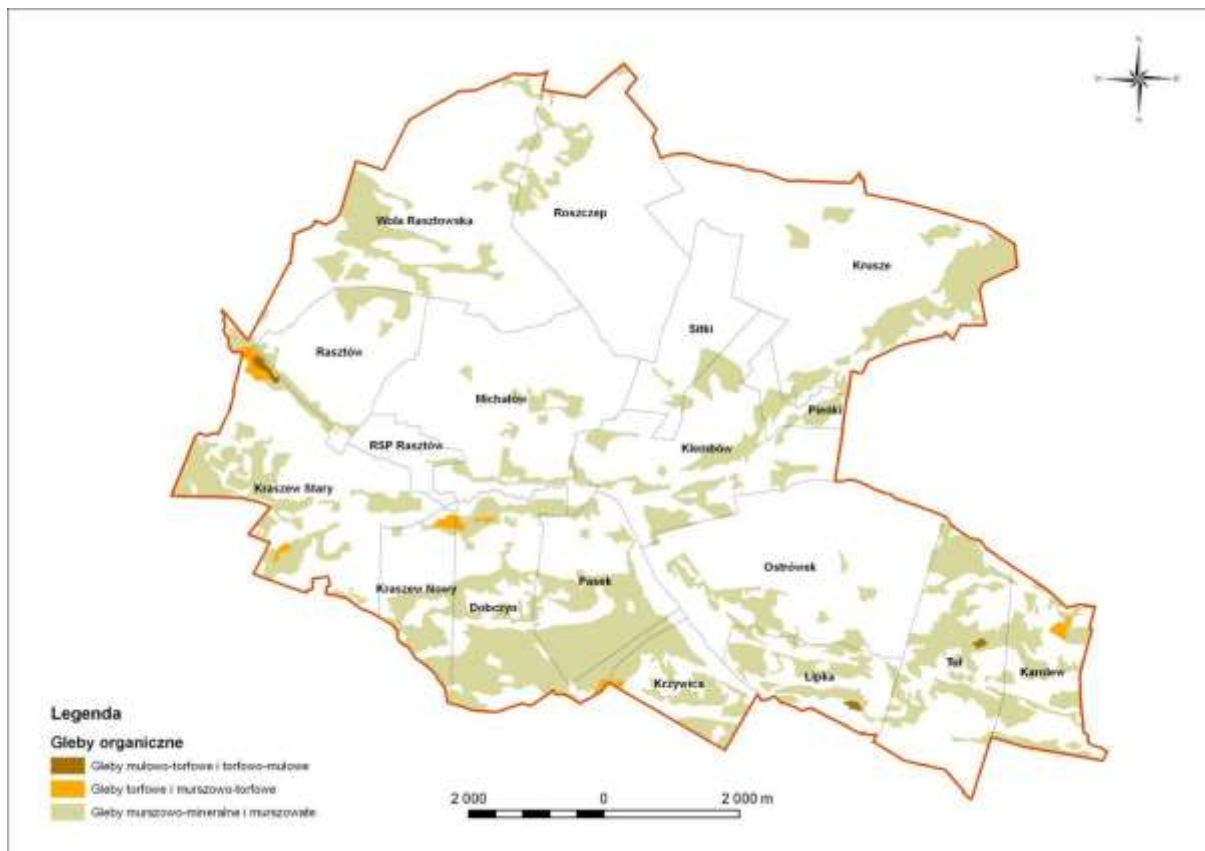
Warunki i tryb przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne określają przepisy odrębne.

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.

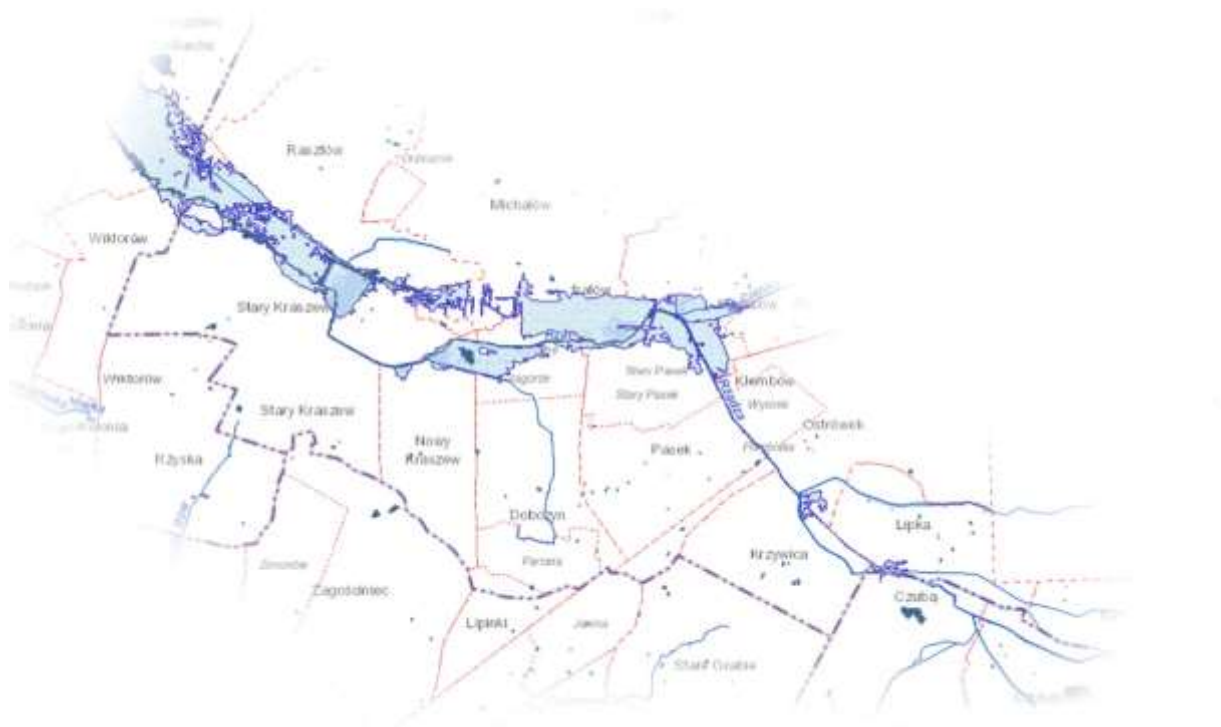
Przepisy odrębne przewidują możliwość ustanowienia terenów ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych. Określają one również zakazy, nakazy oraz ograniczenia w sposobie gospodarowania na takich obszarach. Istniejące ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Klembów nie mają wyznaczonych stref 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:

- 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.**



Na rysunku „Uwarunkowania” (Załącznik 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” (Załącznik 2) przedstawiono zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (łącznie o prawdopodobieństwie 1% i 10%).

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

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:

- 72 | Strona

- 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 – Międzyłесь, 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 leśnych) i nieutwardzonych (gruntowych).

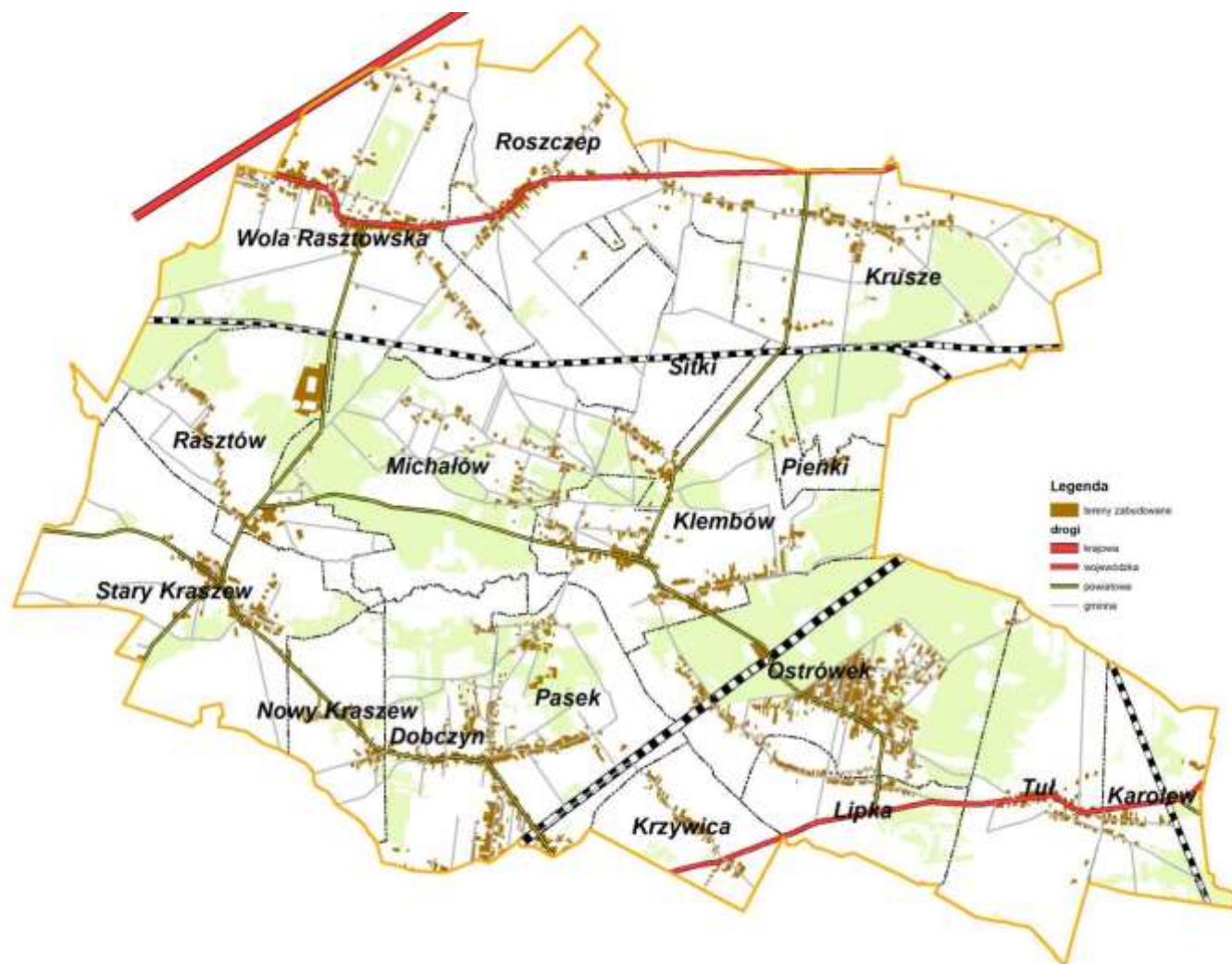
Drogi o nawierzchni twardej stanowią **40,1%** długości dróg publicznych.

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, Tłuszcem 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 Dzielný 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,

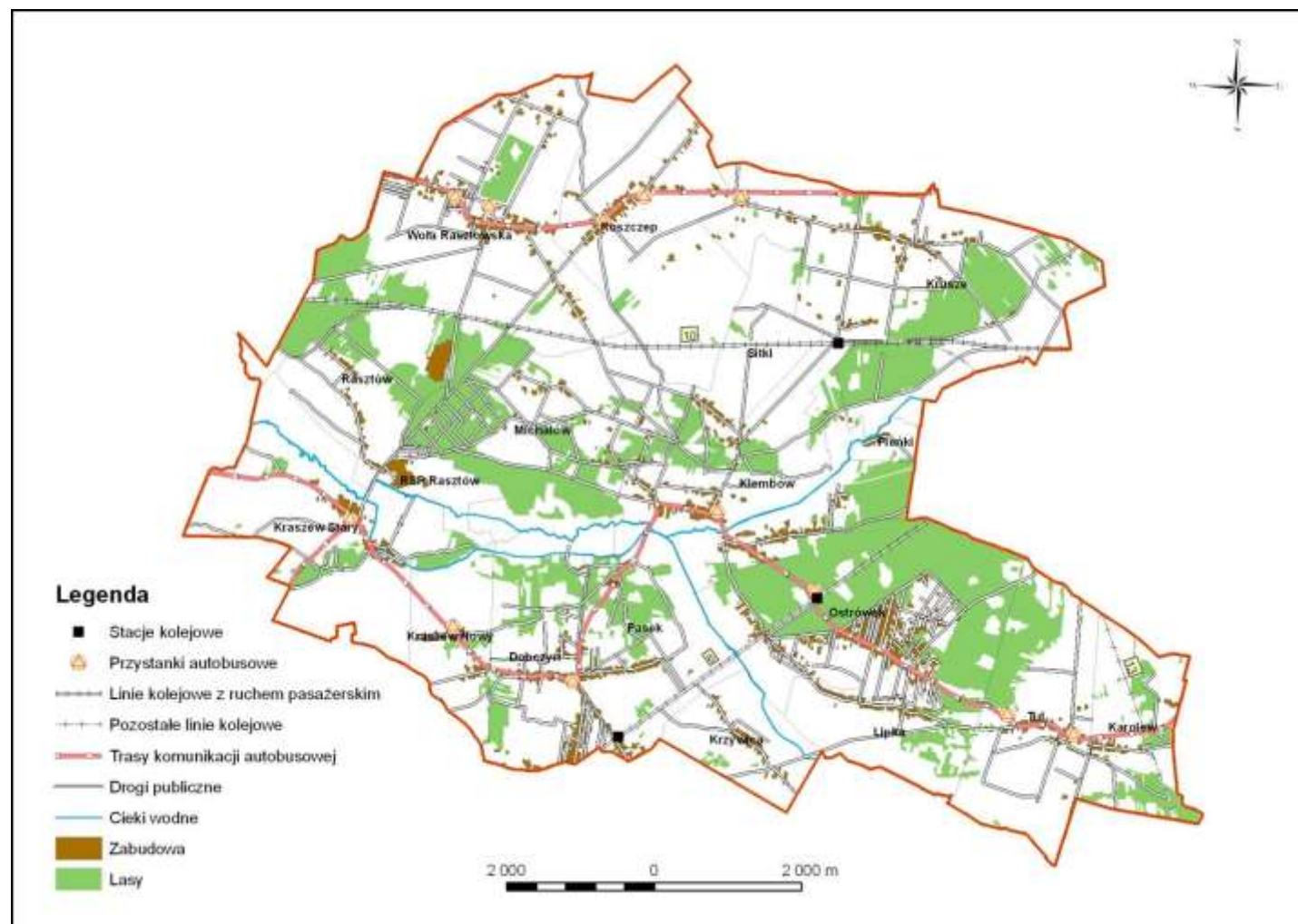
chodnikach lub nieutwardzonych poboczach, stwarzając tym samym utrudnienia w ruchu i zagrożenie jego bezpieczeństwa.

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 powiazań, w szczególności gmina posiada korzystny przestrzennie układ powiazań 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 wchodzi dwie stacje uzdatniania wody, główna w Klembowie oraz w Kruszu. **Planowana jest w 2023 r. została wykonana** modernizacja Stacji Uzdatniania Wody w Kruszu. Systemem wodociagowym 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 wchodzi 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 dobową przepustowość wynosi 55 m³/d, natomiast obecnie wykorzystywane jest 38 m³/d.
- Oczyszczalnia ścieków w Klembowie obsługuje miejscowości Ostrówek, Klembów i Lipka. Została oddana do użytkowania w 2007 roku. Jej maksymalna przepustowość wynosi 600 m³/d.

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

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

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

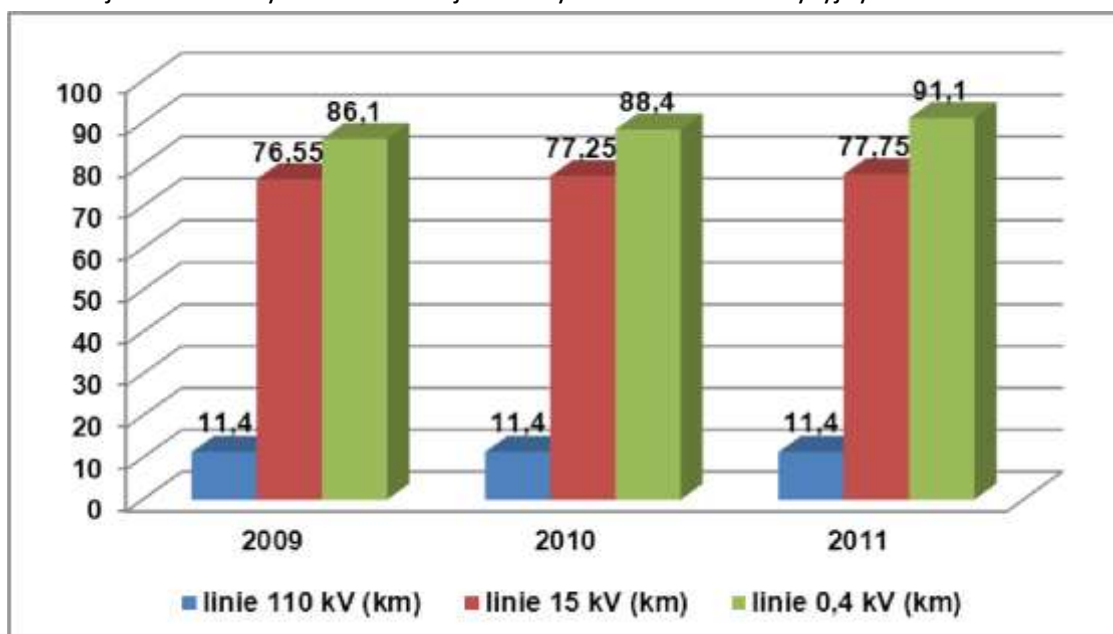
16.4. Elektroenergetyka

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

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

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

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



Ryc. 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; (31.08.2021 r. nastąpiła likwidacja Zespołu Szkół 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 Metropolitalnego 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, głównie III klasy bonitacyjnej.
- Budowę, przebudowę, remont układu komunikacyjnego i jego rozwój w nawiązaniu do drogi krajowej S-8 (na północy) i drogi wojewódzkiej nr 634.
- Stworzenie sieci ścieżek rowerowych wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu.
- Przebudowę oraz budowę infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i planowanych do zabudowy.

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

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

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

Główną ideą **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. Stanowią 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 - zieleni urządzonej.

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

Obszar Zmiany Studium obejmuje obszar w miejscowościach Krusze, Sitki i Michałów o powierzchni ok. 2013,6 ha czyli obszar tych obrębów ewidencyjnych, jednakże faktyczne zmiany w stosunku do istniejącego stanu planistycznego dotyczą powierzchni ok. 539,22 ha. Stanowi to ok. 6,3% powierzchni gminy. W tym nowe tereny budowlane, przekształcone z terenów rolnych i leśnych, obejmują powierzchnię 157,37 ha. Równocześnie jednak dla 114,55 ha zmieniono przeznaczenie z terenów budowlanych na tereny rolne i leśne. Poza tym dla terenów o powierzchni 166,43 ha przeznaczonych na cele budowlane w obowiązującym Studium zmieniono profil przeznaczenia. Dla 96,25 ha zmieniono przeznaczenie z terenów rolnych na leśne, odwrotnie (na wniosek mieszkańców na podstawie EGiB) z leśnych na rolne 4,61 ha. Tak więc, wynikowo, bilans nowych terenów budowlanych to wzrost o 42,82 ha (mniej niż 0,5% powierzchni gminy i ok. 2,1% powierzchni miejscowości objętych Zmianą Studium). Szczegółowe informacje na temat zmian znajdują się poniżej.

Zestawienie powierzchni, dla których w zmianie studium 2024 zmieniono przeznaczenie z podziałem na miejscowości i łącznie.

| Obszar objęty Zmianą Studium | | | | | |
|--|------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------|
| Powierzchnia (m²) | | obręb SITKI | obręb KRUSZE | obręb MICHAŁÓW | ŁĄCZNIE |
| | | 2570526 | 10166721 | 7398880 | 20136127 |
| Nowo wyznaczone tereny inwestycyjne przekształcone z terenów rolnych | | | | | |
| MU | | 8310 | 574500 | 211880 | 794690 |
| AG | | 413300 | 207633 | 0 | 620933 |
| IE | | 0 | 64975 | 0 | 64975 |
| TG | | 0 | 79880 | 0 | 79880 |
| Nowo wyznaczone tereny inwestycyjne przekształcone z terenów leśnych | | | | | |
| MU | | 10420 | 1890 | 540 | 12850 |
| TG | | 0 | 0 | 390 | 390 |
| Tereny rolne przekształcone z terenów inwestycyjnych | | | | | |
| z terenów MU | | 0 | 116010 | 15730 | 131740 |
| z terenów MM | | 0 | 14400 | 2860 | 17260 |
| z terenów IE | | 0 | 14854 | 0 | 14854 |
| Tereny rolne przekształcone na podstawie EGiB | | | | | |
| z terenów leśnych | | 16660 | 25140 | 4330 | 46130 |
| Tereny leśne przekształcone z terenów rolnych | | | | | |
| leśne | | 136480 | 395260 | 4255 | 962515 |
| Tereny leśne przekształcone z terenów inwestycyjnych | | | | | |
| z terenów MU | | 0 | 30190 | 76570 | 106760 |
| z terenów MM | | 0 | 7744 | 323378 | 331122 |
| z terenów ML | | 0 | 0 | 543790 | 543790 |
| Tereny inwestycyjne o zmienionym profilu | | | | | |
| Obecne Studium | Projekt Zmiany Studium | | | | |
| MM | MU | 361930 | 807430 | 349630 | 1518990 |
| MM | AG | 0 | 35530 | 0 | 35530 |
| MM | TG | 0 | 1450 | 0 | 1450 |
| MU | AG | 0 | 80220 | 0 | 80220 |
| TG | MU | 0 | 2410 | 0 | 2410 |
| ML | MU | 0 | 20590 | 0 | 20590 |
| IE | MU | 0 | 5100 | 0 | 5100 |

Gdzie: MM - wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa wraz z zabudową zagrodową,
MU – wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
ML – tereny rekreacji indywidualnej
AG – tereny aktywności gospodarczej - produkcyjno-usługowo-składowe,
IE – teren infrastruktury technicznej,
TG – tereny poprawy jakości życia mieszkańców.

Nowe tereny mieszkaniowo-usługowe, wyznaczone w wyniku przekształcenia z terenów rolnych i leśnych, mają powierzchnię 80,7540 ha a wyznaczone w wyniku przekształcenia z terenów rekreacji indywidualnej 2,0590 ha i z terenów poprawy jakości życia mieszkańców 0,2410 ha. Co łącznie daje 83,0540 ha. Równocześnie powierzchnia terenów rolnych i leśnych, wyznaczonych w wyniku przekształcenia z terenów mieszkaniowo-usługowych wynosi 58,6862 ha. Co daje wynikowo wzrost powierzchni terenów mieszkaniowych o 24,3678 ha.

Powierzchnia terenów mieszkaniowo-usługowych przeznaczonych na tereny o innym przeznaczeniu wynosi 8,1670 ha (8,0220 ha na tereny aktywności gospodarczej i 0,1450 ha na teren poprawy jakości życia mieszkańców). Zmiana przeznaczenia innych terenów na tereny mieszkaniowe to 2,8100 ha.

Analiza powyższych danych wskazuje że wynikowo powierzchnia terenów mieszkaniowo-usługowych wzrosła o ok. 19,0108 ha. Wielkość ta jest mniejsza, niż wykazany w pkt 10.10 Uwarunkowań mały niedobór powierzchni przeznaczonych pod tę funkcję, wynoszący 21,0 ha.

Nowe tereny produkcyjno-usługowe, wyznaczone w wyniku przekształcenia z terenów rolnych i leśnych mają powierzchnię 62,0933 ha. Tereny produkcyjno-usługowe powstałe w wyniku przekształcenia terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej to dodatkowo 11,5750 ha. Łącznie powierzchnia terenów produkcyjno-usługowych wzrosła o 73,6683 ha. Wielkość ta jest mniejsza, niż wykazany w pkt 10.10 Uwarunkowań mały niedobór powierzchni przeznaczonych pod tę funkcję, wynoszący 80,4 ha.

3. Struktura funkcjonalno przestrzenna.

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

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

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

3.1. Strefa otwarta.

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

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

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

Tereny rolnicze.

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

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

Tereny lasów i przesądzonych zalesień.

Obejmują zwarte kompleksy lasów państwowych i rozproszone prywatne obszary leśne. Zagospodarowanie przestrzenne gminy winno uwzględniać utrzymanie i ochronę istniejących lasów, które stanowią część „zielonego pierścienia” wokół Warszawy. Oprócz tego lasy w gminie Klembów zwiększają retencyjność obszaru zasilania wód płynących, stabilizują warunki klimatyczne. Dopuszcza się zalesianie gruntów rolniczych o najniższej wartości produkcyjnej i nieodpowiednich do zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Tereny wód powierzchniowych.

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

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

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

Wskazuje się lokalizację 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 (2018 r.) na każdych 1000 mieszkańców przypada 287 mieszkań. W roku 2022 liczba ta wrosła do 303 mieszkań na 1000 mieszkańców). 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 w 2019 r. i 5,38 w 2022 r. 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 m² oraz 138,80 m² w 2022 r. 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.

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,
- **Sitkach.**

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 złoża kruszywa naturalnego Sitki IB. Ich lokalizację wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”. Na terenie tym dopuszcza się wyłącznie lokalizację budowli, urządzeń komunikacyjnych lub pomocniczych związanych z eksploatacją złoża. Prace eksploatacyjne należy prowadzić zgodnie z planem ruchu odkrywkowego zakładu górniczego. Po zakończeniu eksploatacji teren ten należy zrehabilitować. Ostateczne ustalenie kierunku rekultywacji i zagospodarowania gruntów zostanie dokonane decyzją Starosty Wołomińskiego. Prawdopodobne kierunki rekultywacji to naturalna sukcesja roślinna oraz zalesienie, a preferowane w studium wykorzystanie to wykorzystanie turystyczne i rekreacyjne lub rolnicze.

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

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

Na terenach IE zlokalizowanych we wsi Krusze ustala się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii - elektrowni fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW.

Tereny obsługi technicznej.

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

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

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

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

Podstawową funkcją terenów jest funkcja mieszkaniowa. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z funkcją podstawową. W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: mieszkaniowych o niskiej intensywności, mieszkaniowo – usługowych, zagrodowych (tylko dla obszarów MM), usług

publicznych, pozostałych usług, a także istniejących składów i produkcji nie kolidujących z funkcją podstawową, zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji, z wyłączeniem terenów MUw.

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

Dla terenów położonych w sąsiedztwie czynnych cmentarzy odległości lokalizowania nowej zabudowy od tych obiektów regulują przepisy odrębne. Na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” wskazano zasięg stref sanitarnych⁶ 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 obsługiwanego 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.

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

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.

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. **Dla terenów AG w miejscowościach Krusze i Sitki zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zakazuje się składowania, magazynowania (za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę), przetwarzania oraz utylizacji odpadów.**

W kategorii aktywności gospodarczej odrębnym wydzielaniem 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 wydzielaniem 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, **Rasztów (RSP Rasztów)**),
- 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.

Na terenach IE zlokalizowanych we wsi Krusze ustala się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii - elektrowni fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW.

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 **zainstalowanej** 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 łąkowej 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 wydzielen 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 (tzw. **Uroczysko Gać i Stare Łąki**).
4. grądzik w dolinie Rządzy 1km na wschód od Rasztowa: „wyspa grądowa” wśród łąk z roślinnością nawiązującą do ciepłej dąbrowy, na terenie sołectwa Michałów,
5. naturalna dolina małej rzeki z łąką zmienno-wilgotną, łęgiem, z przylegającą wydumą z murawą piaskową, z grądem zboczowym i chronionymi gatunkami roślin (największe w gminie stanowisko bluszczu) 0,5 km NW od wsi Tuł,
6. torfowisko międzywydmowe 0,5 km N od wsi Tuł, NE od drogi Tuł – Ostrówek: chronione siedliska, chronione gatunki mszaków, ostoja płazów,
7. bagienko śródpolne z oczkiem wodnym między wsiami Kraszew Stary i Rżyska: chronione siedliska, ostoja ptaków i płazów,
8. ols z okrajkiem grądowym między wsią Klembów-Zamość i linią kolejową Klembów-Jasienica: chronione siedlisko z rzadkimi i chronionymi gatunkami roślin, ostoja ptaków i płazów,
9. śródpolna łąka wilgotna otoczona wydmami na granicy doliny Rządzy, chronione siedliska, ostoja ptaków, płazów i owadów,
10. wilgotna łąka z torfowiskiem niskim, ostoja ptaków i płazów,
11. wydma porośnięta borem suchym granicząca z łąką. Wzorcowy profil geologiczny (odkrywka). Chronione siedliska. Ostoja ptaków i owadów.

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

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 przeciwośliskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze gminy i regionu;

Na terenie gminy Klembów znajdują się perspektywiczne złoża surowców mineralnych. Studium dopuszcza możliwość wyznaczania nowych terenów eksploatacji surowców w obrębie rozpoznanych złóż zgodnie z przepisami odrębnymi. Po zakończeniu eksploatacji wprowadza się obowiązek rekultywacji terenu wyrobiska. Planowaną rekultywację terenu należy przeprowadzić bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji złoża. Po zrehabilitowaniu preferuje się wykorzystanie turystyczne i rekreacyjne, leśne lub rolne.

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 przestaniających 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 Tabeli 18.

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

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

Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa), a także wykonywanie prac związanych ze zmianą gabarytów, zmianą w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (czyli taką, która może mieć wpływ na

stan zachowania lub zmianę wyglądu) obiektów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymaga podjęcia działań, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

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 piasku zostały w części zniszczone. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji mogą ulegać zmianie.

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 | miejsowość | 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 | miejsowość | adres | Dz. ew. |
|------|--|---------------------------------------|---|--------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 12. | Budynek mieszkalny | WEZ 1984 r. | b. drewniany ok 1910 r. w 1937 r. dobudowa cz. pld., 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 | miejsowość | 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. | miejsowość | 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/hał, 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. | miejsowość | 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. | miejsowość | 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. | miejsowość | 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. | miejsowość | 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. | miejsowość | 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 | śląd 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 | śląd osadnictwa | | |
| 118. | Rasztów | 53-69/26 | obozowisko | | |
| 119. | Rasztów | 53-69/27 | osada | | |
| 120. | Rasztów | 53-69/41 | śląd osadnictwa, obozowisko, osada | | |
| 121. | Stary Kraszew | 53-68/4 | śląd osadnictwa, osada | | |
| 122. | Stary Kraszew | 53-68/29 | śląd osadnictwa | | |
| 123. | Jasienica/Krusze | 53-70/97 | śląd 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, zieleni 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 drogi w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych kategorii (krajowych i powiatowych) oraz klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego lub co najmniej zmniejszenie jego uciążliwości i kolizji z ruchem lokalnym.

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

Układ drogowy gminy będzie stanowił zhierarchizowany system, tworzony przez:

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

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

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

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

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

Dla ustalenia szczegółowego przebiegu nowych odcinków dróg wojewódzkich oraz zakresów ich budowy, pożądaną 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 zależy 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 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- dla banków minimum 40 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- dla targowisk minimum 25 miejsc postojowych / 1000 m² 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 m² 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 boczną koleją Bazy Paliw nr 5 Emilianów, która stanowić będzie główne źródło ruchu towarowego w gminie. Budowa obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich powinna zminimalizować niebezpieczeństwa dla obszarów zabudowanych, wynikające z lokalizacji tej bazy.

Ruch pieszy.

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych. W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

Ruch rowerowy.

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

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

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

Czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są:

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

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

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

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

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

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

Koordinacja polityki rozwoju transportu i polityki rozwoju przestrzennego.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kierunki rozwoju transportu – priorytety realizacyjne.

Działaniem priorytetowym powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych t.j. na drogach wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania

zewnętrzne, co należy do zadań samorządów województwa i powiatu. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami w.w. dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy. W szczególności niezbędne jest podjęcie we współpracy z samorządem województwa, działań na rzecz ustabilizowania i utrwalenia rezerwy terenu dla planowanych obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich.

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

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 – Wyszaków,
- WN 110 kV relacji Miłosna – Mory - Ostrołęka.

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

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

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

Zaopatrzenie w energię elektryczną mieszkańców gminy Klembów.

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

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

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

- rozgęszczenie sieci,
- zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,

- ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne,
- poprawę bezpieczeństwa.

Zaleca się dążenie do 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 energię elektryczną mieszkańców gminy Klembów.

Na terenie gminy wskazuje się obszary, na których może być wytwarzana energia elektryczna z OZE, o mocy [zainstalowanej](#) 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 m³/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, **Ostrówku** i Woli Rasztowskiej,
- teren zespołu szkół w Klembowie **i Ostrówku**,
- teren przedszkola samorządowego w Ostrówku,
- teren ośrodka zdrowia w Ostrówku,
- tereny cmentarzy w Ostrówku, Klembowie i Woli Rasztowskiej,
- tereny jednostek OSP,
- tereny przy świetlicach wiejskich,
- teren Gminnego Ośrodka Kultury w Klembowie.

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

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-Oftarzew, 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; (31.08.2021 r. nastąpiła likwidacja Zespołu Szkół w Ostrówku);
- gazociąg DN 700 Kobryń – Hołowczyce – Rembelszczyzna, wraz ze strefą kontrolowaną oraz obszar niezbędny do jego modernizacji;
- budowa rurociągu naftowego Adamowo – Płock (z możliwością jego przedłużenia do Gdańska) z częściowym wykorzystaniem trasy istniejącego ropociągu „Przyjaźń” wraz ze strefą bezpieczeństwa.

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

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 m² 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 m²

Na terenie gminy Klembów nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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 funkcjonalno-przestrzenne, 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 (**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dobczyn w gminie Klembów uchwalono w 2018 r.**).

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%, **w roku 2022 – 22,2% powierzchni gminy**) 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 **zainstalowanej** 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 kontynuacją 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.

Przyjęte w Zmianie Studium z 2024 r. rozwiązania, czyli wskazane kierunki polityki przestrzennej i ustalenia, są kontynuacją polityki przestrzennej prowadzonej dotychczas przez gminę a wyrażanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym w 2017 r. i zmienionym w 2022 r. oraz w planach miejscowych.

Zmiana Studium pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych (przede wszystkim przeznaczenia terenu) objęła miejscowości Krusze, Sitki i Michałów. Obszar Zmiany Studium obejmuje obszar w miejscowościach Krusze, Sitki i Michałów o powierzchni ok. 2013,6 ha czyli obszar tych obrębów ewidencyjnych, jednakże faktyczne zmiany w stosunku do istniejącego stanu planistycznego dotyczą powierzchni ok. 539,22 ha. Stanowi to ok. 6,3% powierzchni gminy. Zmieniono tereny rolne i w mniejszym stopniu leśne na tereny inwestycyjne (tereny MU - wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, AG - aktywności gospodarczej - produkcyjno-usługowo-składowe, IE – tereny OZE, TG – poprawy jakości życia mieszkańców). Równocześnie zmieniono tereny inwestycyjne (MU - wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MM - wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z zabudową zagrodową, ML – rekreacji indywidualnej) na tereny leśne i w mniejszym stopniu rolne. Zmiany te mają na celu uporządkowanie zagospodarowania poszczególnych miejscowości poprzez zmniejszenie rozproszenia terenów i skoncentrowanie zabudowy w granicach lub w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych. Ponadto dokonano zmian w przeznaczeniach terenów już wyznaczonych w Studium jako tereny inwestycyjne, zmieniając wskazaną dla nich funkcję. Dotyczy to przede wszystkim zmiany terenów wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z zabudową zagrodową MM na tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, z uwagi na spadającą liczbę gospodarstw rolnych.

Bilans nowych terenów inwestycyjnych, które powstały w wyniku Zmiany Studium to wynikowo ok. 42,82 ha, co stanowi ok. 2,1% powierzchni obrębów objętych Zmianą Studium (Krusze, Sitki i Michałów) i mniej niż 0,5% powierzchni gminy.

Potrzeba uaktualnienia studium wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania kierunku polityki przestrzennej tej części gminy do istniejącego zapotrzebowania. Ustalenia studium muszą uwzględnić bieżące potrzeby inwestycyjne – ogólnospołeczne i indywidualne.

Uaktualnieniu uległa lista obowiązujących w gminie planów miejscowych. Powierzchnię planów uaktualniono także na podstawie danych z Rejestru aktów planowania przestrzennego (e-mapa.net). Co za tym idzie uaktualniono bilanse ustalonych w nich powierzchni zabudowy i chłonności terenów. Uaktualniono także dane dotyczące ludności, gospodarki i infrastruktury.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Celem sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów 2022 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, głównie 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 kontynuacją 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.

Celem sporządzenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów 2024 jest zmiana kierunku przeznaczenia wybranych terenów przy zachowaniu ich inwestycyjnego charakteru i wymiana lokalizacji poszczególnych funkcji pomiędzy terenami w obszarze zmiany, czyli w obszarze miejscowości Krusze, Sitki i Michałów. Celem zmian jest także zmniejszenie rozproszenia terenów inwestycyjnych i skoncentrowanie ich w rejonie centralnym tych miejscowości, w granicach lub sąsiedztwie terenów już zainwestowanych. Ułatwi to obsługę tych terenów infrastrukturą zarówno drogową jak techniczną i zmniejszy koszty realizacji tej infrastruktury.

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.

Ważną częścią wprowadzonych zmian jest przeznaczenie dużej powierzchni pod tereny lasów (194,42 ha). Są to zarówno grunty, dla których zmieniono przeznaczenie z gruntów rolnych (96,25 ha) jak i z gruntów w Studium z 2022 r. przeznaczonych pod cele budowlane (98,17 ha – część z nich to grunty leśne w EGiB).

Zmiany te są m.in. realizacją postulatów dokumentów wyższego rzędu, jak np. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030+ Innowacyjne Mazowsze, która wskazuje na konieczność

„zwiększanie lesistości regionu” jako jednego z elementów „zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zachowanie wysokich walorów środowiska” regionu.

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 kontynuacją polityki przestrzennej prowadzonej dotychczas przez gminę, a wyrażanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym w 2017 r. i zmienionym w 2022 r. oraz w planach miejscowych.

Procedura sporządzenia Zmiany Studium została przeprowadzona zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. | 15 |
| Ryc. 4 | Przeznaczenie terenu w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania gminy Klembów z 1994 roku. | 17 |
| Ryc. 5 | Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2015 – 2019. | 25 |
| Ryc. 5a | Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2020 – 2022. | 25 |
| Ryc. 6 | Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 2009 – 2015 | 26 |
| Ryc. 7 | Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w gminie Klembów w latach 2004-2014. | 26 |
| Ryc. 8 | Ruch inwestycyjny w gminie (na podstawie wydanych pozwoleń na budowę). | 28 |
| Ryc. 9 | Tereny zabudowane w gminie Klembów. | 30 |
| Ryc. 10 | Ukształtowanie terenu w gminie Klembów | 31 |
| Ryc. 11 | Rozmieszczenie kompleksów glebowych w gminie Klembów. | 33 |
| Ryc. 12 | Sieć melioracyjna w gminie Klembów. Źródło: Mazowiecki Zarząd Melioracji i Urzędów Wodnych (Oddział w Warszawie, Inspektorat w Wołominie). | 37 |
| Ryc. 13 | Udział klas użytkowania terenu w ogólnej powierzchni użytków rolnych. | 37 |
| Ryc. 14 | Struktura użytkowania terenu w gminie Klembów. | 38 |
| Ryc. 15 | Udział w całkowitej powierzchni zasiewów w 2010 r. | 39 |
| Ryc. 16 | Pogłowie zwierząt gospodarskich | 39 |
| Ryc. 17 | Porównanie zasięgu zabudowy w 2007 z mapami topograficznymi z lat 30. XX w. | 43 |
| Ryc. 18 | Zmiana liczby ludności w gminie Klembów w latach 1998 – 2019 - 2022 | 45 |
| Ryc. 19 | Bilans liczby ludności dla miejscowości gminy Klembów dla 2009 r. i 2019 r. | 47 |
| Ryc. 20 | Zmiany przyrostu naturalnego, urodzeń i zgonów w gminie Klembów w latach 2005 – 2019 - 2021 | 47 |
| Ryc. 21 | Saldo migracji w gminie Klembów w latach 2005 – 2019 - 2021 | 48 |
| Ryc. 22 | Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze ludności gminy Klembów w latach 2009, 2014 i 2019. | 48 |
| Ryc. 23 | Struktura wieku i płci w gminie Klembów w 2018 r. i 2022 r. | 49 |
| Ryc. 24 | Podmioty gospodarcze w gminie Klembów wg sekcji PKD 2007 (stan na 2019 r.) | 50 |
| Ryc. 25 | Zmiany liczby bezrobotnych w gminie Klembów. | 51 |
| Ryc. 26 | Prognoza ludności w gminie Klembów do roku 2050 | 58 |
| Ryc. 27 | Obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej | 62 |
| Ryc. 28 | Struktura własności gruntów w gminie Klembów. | 66 |
| Ryc. 29 | Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka | 67 |

| | | |
|---------|--|----|
| Ryc. 30 | Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody. | 70 |
| Ryc. 31 | Rozmieszczenie gleb organicznych w gminie. | 71 |
| Ryc. 32 | Zasięg przestrzenny zalewu o prawdopodobieństwach 1% i 10% październik 2020 r. | 72 |
| Ryc. 33 | Drogi publiczne w gminie Klembów | 76 |
| Ryc. 34 | Sieć komunikacji publicznej w gminie Klembów | 81 |
| Ryc. 35 | Długość linii energetycznych na terenie Gminy Klembów w latach 2009-2011. | 84 |

Spis tabel:

| | | |
|-----------|--|-----|
| Tabela 1 | Wnioski złożone do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów | 13 |
| Tabela 2 | Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów | 18 |
| Tabela 3 | Zestawienie ujęć czwartorzędowych na terenie gminy | 34 |
| Tabela 4 | Chronione siedliska w gminie Klembów | 41 |
| Tabela 5 | Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach w latach 2009 - 2019 | 46 |
| Tabela 6 | Zarejestrowane podmioty gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w gminie Klembów w 2019 r. i 2022 r. | 49 |
| Tabela 7 | Pracujący w gminie Klembów w latach 2009-2019-2021 | 50 |
| Tabela 8 | Zestawienie oddziałów przedszkolnych oraz oddziałów zerowych na terenie gminy | 51 |
| Tabela 9 | Zestawienie szkół na terenie gminy, bez kl. „0” (oddziałów przedszkolnych) | 52 |
| Tabela 10 | Zapotrzebowanie na nową zabudowę | 61 |
| Tabela 11 | Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej | 63 |
| Tabela 12 | Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę | 64 |
| Tabela 13 | Zapotrzebowanie na nową zabudowę | 65 |
| Tabela 14 | Wykaz pomników przyrody | 68 |
| Tabela 15 | Zestawienie złóż kopalin na terenie gminy Klembów | 73 |
| Tabela 16 | Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych | 77 |
| Tabela 17 | Pomiary i prognozy ruchu | 77 |
| Tabela 18 | Gminna ewidencja zabytków gminy Klembów. Wykaz obiektów nieruchomych i ruchomych | 108 |
| Tabela 19 | Wykaz stanowisk archeologicznych. Gminna ewidencja zabytków gminy Klembów oraz Wojewódzka Ewidencja Zabytków. | 110 |

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik