

GMINA DĄBRÓWKA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBRÓWKA



Opracowanie: BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.

CZERWIEC 2003

Elaborat studium stanowi załącznik Nr 1
do uchwały Rady Gminy Dąbrowka nr IX/53/2003 z dnia 10 lipca 2003 r.

Elaborat studium składa się z niniejszego **tekstu** z załączonymi planszami tematycznymi oraz z **planszy** pt.: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1: 25 000.

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY SA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBRÓWKA

Zleceniodawca – Wójt Gminy Dąbrówka

Autorzy:	<p>- główni projektanci: mgr inż. arch. Tomasz Sławiński (nr upr. urb. 1291/92) mgr inż. arch. Jerzy Reński (nr upr. urb. 43/88)</p> <p>- zespół autorski: mgr inż. arch. Anna Kosik - Kłopotowska mgr inż. Anna Osiecka – Darżynkiewicz abs. arch. Adelina Reńska mgr inż. arch. Małgorzata Sprawka tech. arch. Ligia Owadowska mgr inż. arch. Maciej Brykczyński mgr inż. arch. Renata Burczak mgr Jacek Skorupski z zespołem (w zakresie ochrony środowiska)</p>
Kierownik Pracowni	mgr inż. arch. Tomasz Sławiński
Dyrektor	mgr inż. arch. Jan Rutkiewicz

WARSZAWA 2003

SPIS TREŚCI

1. INFORMACJE OGÓLNE.....	6
1.1. DANE FORMALNE.....	6
1.2. PODSTAWOWA FORMA.....	6
1.3. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES STUDIUM.....	6
Wiodące elementy problematyki studium.....	6
Zakres i zawartość opracowania.....	7
1.4. PODSTAWOWE MATERIAŁY WEJŚCIOWE.....	7
1.5. STAN OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH.....	8
2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA.....	8
2.1. POŁOŻENIA GMINY W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH.....	8
2.2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE.....	8
3. OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY I UWARUNKOWANIA ROZWOJU...9	
3.1. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA PRZESTRZEŃ GMINNĄ.....9	
Powiązania administracyjne – miejsce gminy w strukturach ponadlokalnych...9	
Powiązania funkcjonalno – przestrzenne oraz komunikacyjne.....10	
3.2. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WYNIKAJĄCE Z NIEJ UWARUNKOWANIA.....10	
Środowisko przyrodnicze: główne cechy, stan, uwarunkowania oraz predyspozycje.....10	
Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego na tle układów wielkoprzestrzennych.....15	
3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.....15	
Struktura użytkowania gruntów.....15	
Stan zagospodarowania terenów.....16	
Układ komunikacyjny.....16	
Infrastruktura techniczna.....16	
3.4. DZIEDZICTWO KULTUROWE.....17	
Wstępna charakterystyka.....17	
Obiekty zabytkowe podlegające ochronie prawnej.....18	
Obiekty o wartościach zabytkowych.....18	
Stanowiska archeologiczne.....19	
Strefy ochrony konserwatorskiej.....19	
Ocena wartości dziedzictwa kulturowego i jego wykorzystanie.....20	
3.5. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO – DEMOGRAFICZNE.....20	
3.6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE.....22	
Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym i regionalnym.....22	
Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym.....23	

4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	24
4.1. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY – ZAŁOŻENIA ROZWOJOWE.....	24
Główne cele strategiczne gminy.....	24
Cele pośrednie.....	24
4.2. CELE I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY.....	25
Cele polityki przestrzennej.....	25
Kierunki polityki przestrzennej gminy.....	25
4.3. OCHRONA WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....	26
Strategia ochrony wartości środowiska w gospodarce przestrzennej gminy...26	
Waloryzacja przestrzeni ekologicznej gminy.....	27
4.4. GŁÓWNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – SPECJALIZACJA FUNKCJONALNA POSZCZEGÓLNYCH REJONÓW GMINY..	28
4.5. KSZTAŁTOWANIE SIECI OSADNICZEJ.....	31
4.6. OCHRONA ORAZ WYKORZYSTANIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I WALORÓW TURYSTYCZNYCH GMINY.....	32
4.7. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ.....	33
4.8. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	34
5. REALIZACJA PRZYJĘTEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY.....	35
5.1. ZASADY WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STUDIUM.....	35
5.2. WNIOSKI DOTYCZĄCE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH I INNYCH OPRACOWAŃ.....	37

SPIS PLANÓW TEMATYCZNYCH W TEKŚCIE:

1. POWIĄZANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE I KOMUNIKACYJNE
GMINY DĄBRÓWKA
2. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
3. STAN UŻYTKOWANIA TERENÓW
4. WAŻNIEJSZE OBIEKTY USŁUGOWE I TECHNICZNE
5. UKŁAD DROGOWY
6. DZIEDZICTWO KULTUROWE
7. STRUKTURA ADMINISTRACYJNA I DEMOGRAFIA
8. TERENY OBJĘTE MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
9. WALORYZACJA PRZESTRZENI EKOLOGICZNEJ GMINY
10. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. DANE FORMALNE

- Zleceniodawca: Wójt Gminy Dąbrówka
- Wykonawca: Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A.

1.2. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE OPRACOWANIA

- Uchwała Nr VII/44/99 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- Umowa zawarta między Wójtem Gminy Dąbrówka a Biurem Planowania Rozwoju Warszawy S.A.
- Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), a w szczególności art. 6 tej ustawy
- obowiązujące państwowe akty prawne, których postanowienia wiążą się z gospodarką przestrzenną.

1.3. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES STUDIUM

Celem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej gminy Dąbrówka jako wyrazu działalności samorządu lokalnego, konstytucyjnie uprawnionego do określania przeznaczenia terenu, ustalania ram i uwarunkowań przestrzennych przyszłego rozwoju i funkcjonowania gminy w odniesieniu do obszaru swojej właściwości. Artykuł 16 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stwierdza, iż „przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność”.

Istotnym zadaniem studium jest zapewnienie i zaprogramowanie możliwości przyszłego rozwoju w aspekcie wykorzystania walorów rozwojowych gminy związanych z jej położeniem, walorami środowiska przyrodniczego, dziedzictwem historyczno-kulturowym, różnorodnymi powiązaniem zewnętrznymi oraz przeciwdziałanie, poprzez między innymi politykę przestrzenną, różnorodnymi barierom i konfliktom wynikłym z możliwych do przewidzenia procesów urbanizacyjnych, w kontekście zderzenia walorów gminy i zasad ich ochrony z tendencjami rozwoju ekonomicznego.

Zadaniem studium jest również ustanowienie i umożliwienie w gminie zasad zrównoważonego rozwoju w aspekcie urbanizacji, rolnictwa, usług, turystyki, komunikacji i ochrony środowiska.

Zadaniem studium jest ukierunkowanie procesu podnoszenia jakości warunków życia mieszkańców gminy poprzez wykorzystanie jej walorów i warunków rozwoju a przeciwdziałanie degradacji wartościowych elementów gminy, szczególnie w zakresie środowiska przyrodniczego, przeciwdziałania barierom rozwojowym poprzez gospodarkę przestrzenną opartą o współczesne zasady zrównoważonego rozwoju.

Wiodące elementy problematyki studium

Analizy:

- stanu zainwestowania gminy
- użytkowania terenów, warunków przyrodniczych, dziedzictwa kulturowego
- osiągniętego poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, funkcji wewnętrznych i

zewnątrznych gminy

Kierunki rozwoju wytyczają natomiast potrzeby w zakresie:

- roli gminy w strukturze osadniczej powiatu i województwa
- rozwoju wielofunkcyjnego
- kształtowania ładu przestrzennego
- zintegrowania zagospodarowania przestrzennego ze społeczną i gospodarczą polityką rozwoju gminy, poprzez podnoszenie na wyższy poziom standardów życia mieszkańców i obsługi gminy Dąbrówka, w tym uzbrojenia inżynieryjnego, systemu komunikacyjnego, środowiska przyrodniczego, dostępności do usług, rejonów rekreacyjnych
- zrównoważonego rozwoju
- koncentracji działań inwestycyjnych
- wyznaczaniu obszarów strategicznych dla rozwoju gminy Dąbrówka, związanych z umożliwieniem różnych form aktywności gospodarczej
- prowadzenia działalności promocyjnej w oparciu o walory i szanse rozwojowe gminy i regionu

W studium określa się:

- stan zagospodarowania i funkcjonowania gminy Dąbrówka
- diagnozę uwarunkowań rozwoju z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i wiodących elementów polityki społeczno-gospodarczej
- optymalne kierunki rozwojowe kreowane przez politykę przestrzenną oraz pobudzone naturalnym rozwojem społeczno-gospodarczym, wspomagające rozwój gminy i przeciwdziałające zjawiskom negatywnym.

Zakres i zawartość opracowania

Na elaborat studium składają się:

- wielobranżowa część opisowa wraz z załączonymi planszami tematycznymi w skali 1:50 000
- plansza „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1: 25 000 - z uwypukleniem problemów polityki przestrzennej.

1.4. PODSTAWOWE MATERIAŁY WEJŚCIOWE

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka zatwierdzony uchwałą nr XXI/98/88 Rady Narodowej Gminy w dniu 24.03.1988 i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Ostrołęckiego nr 11 z dn. 08.11.1988 poz. 128;
- Aktualizacja miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, sporządzona w listopadzie 1991;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wschód” w gminie Dąbrówka zatwierdzony uchwałą nr II/11/2002 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 4 grudnia 2002 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 124 z 9 maja 2003 roku, poz. 3016);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Północ” w gminie Dąbrówka zatwierdzony uchwałą nr II/12/2002 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 4 grudnia 2002 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 124 z 9 maja 2003 roku, poz. 3017);

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” w gminie Dąbrówka;
- Materiały do strategii rozwoju gminy Dąbrówka (mps. w posiadaniu UG Dąbrówka);
- Projekt planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;

1.5. STAN OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

- Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka dla terenów w rejonie trasy krajowej nr 8 – uchwalone w 1998 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Północ” w gminie Dąbrówka (dla wsi: Czarnów, Dręszew, Józefów, Kowalicha, Marianów, Stasiopole i Ślężany) – uchwalony w grudniu 2002 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wschód” w gminie Dąbrówka (dla wsi: Chruściele, Karolew, Wszebory i Zaścienie) – uchwalony w grudniu 2002 r.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” w gminie Dąbrówka (dla wsi: Dąbrówka, Lasków, Małopole, Karpin, Chajęty, Guzowatka, działki Czarnowskie, Kołaków, Ostrówek, Ludwinów, Józefów, Cisie i Teodorów – Sokołówek)
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kuligów” w gminie Dąbrówka (dla wsi Kuligów).

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

2.1. POŁOŻENIE GMINY W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH

Gmina Dąbrówka położona jest na Nizinie Środkowomazowieckiej, w dolinie rzeki Bug, około 40 km na północ od Warszawy. Zlokalizowana jest w środkowej części województwa mazowieckiego.

Gmina Dąbrówka graniczy z pięcioma gminami powiatu wołomińskiego i wyszkowskiego – są to: Klembów, Tłuszcz, Somianka, Zabrodzie i Radzymin.

Przez obszar gminy przebiega trasa nr 8 Warszawa – Białystok, dzieląc go funkcjonalnie na rejon związany z doliną Bugu i zespołów leśnych oraz na tereny w większym stopniu zurbanizowane, których naturalne tendencje rozwojowe ukierunkowane są w stronę sąsiedniego miasta Radzmina.

2.2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

Gmina Dąbrówka jest typowym przykładem gminy wiejskiej, w której rolnictwo przestało być funkcją dominującą (a zwłaszcza podstawowym źródłem utrzymania ludności), natomiast nie wykształciły się jeszcze wyraźnie inne funkcje wiodące. W odróżnieniu od terenów sąsiednich (szczególnie miast: Radzmina, Wołomina, Tłuszcz, Wyszkowa) nie ma tu większych zakładów pracy związanych z działalnością produkcyjną, usługową lub obsługowo - techniczną. Brak obiektów uciążliwych, niska urbanizacja, bogate kompleksy leśne oraz – przede wszystkim dostęp do interesujących krajobrazowo rozlewisk rzeki Bug – powoduje, że są to rejonu dogodne dla wypoczynku i rekreacji. Występują tu także rejonu bagienne, ciągi wydmowe, torfowiska. Odległość od Warszawy sprzyja rozwojowi zabudowy lotniskowej, szczególnie w zespołach miejscowości: Kuligów – Stasiopole – Czarnów, Ślężany – Kowalicha – Marianów oraz Dręszew.

W swych granicach administracyjnych gmina – podzielona na 27 sołectw – zajmuje powierzchnię 109,05 km², przy czym 71,4% to obszary upraw rolnych (z dużym udziałem łąk), 19,5% lasy, a zaledwie 9,1% tereny zurbanizowane i pozostałe.

Powierzchnia powiatu wynosi 95 530 ha, z czego na gminę Dąbrówka przypada około 10% terenów – w przeważającym stopniu niezurbanizowanych.

Liczba mieszkańców gminy według danych na koniec 2002 r. wynosi 6 694 osoby.

Gęstość zaludnienia kształtuje się więc na średnio 60 os/km².

Ważniejsze obiekty na terenie gminy:

- Urząd gminy – Dąbrówka
- Gminny Dom Kultury – Dąbrówka
- Młodzieżowy Dom Kultury – Guzowatka
- Szkoły podstawowe + gimnazja – Dąbrówka, Guzowatka, Józefów, Wszebory
- Gminne przedszkole samorządowe – Dręszew
- Kościół parafialny – Dąbrówka
- Kościół parafialny – Józefów
- Kościół parafialny – Kuligów
- Ośrodki zdrowia – Dąbrówka, Kuligów
- Strażnice połączone ze świetlicami wiejskimi – Kuligów, Józefów, Ludwinów, Ślężany, Lasków, Zaścienie, Chajęty, Kołaków.

3. OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY I UWARUNKOWANIA ROZWOJU

3.1. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA PRZESTRZEŃ GMINNĄ

Stopień powiązań zewnętrznych danej jednostki terytorialnej ma decydujące znaczenie w jej rozwoju społecznym, gospodarczym oraz przestrzennym. W skali kraju oznacza to relacje międzyregionalne, wynikające z powiązań administracyjnych, ekonomicznych, komunikacyjnych czy kulturowych. Dla ośrodków gminnych bardziej znaczącą rolę odgrywają powiązania w skali regionu (np. regionu administracyjnego tj. województwa), czy też subregionu (np. powiązania z powiatem).

Mazowsze jest regionem bardzo zróżnicowanym zarówno pod względem przestrzennym, gospodarczym jak i społecznym. Większość obszarów o charakterze rolniczym zagrożona jest degradacją, spadkiem produkcji rolnej, która przestaje być opłacalna. Czynnikiem pogarszającym sytuację tych rejonów jest rozproszenie osadnictwa, ograniczające świadczenie usług publicznych, podnoszące koszty budowy i funkcjonowania infrastruktury technicznej.

Istotnym elementem wpływającym na uwarunkowania zewnętrzne gminy jest zakładane przejście Polski do struktury Unii Europejskiej od 1 maja 2004 r. Członkostwo we Wspólnocie generować będzie określone zmiany w polityce regionalnej państwa, bezpośrednio wpływające również na rejony dotychczas rolnicze, a które – jak gmina Dąbrówka są – w fazie przekształceń. Na tym trudnym etapie perspektywy jakie stwarzają programy unijne będą dla gminy rozszerzeniem potencjalnych możliwości.

Powiązania administracyjne – miejsce gminy w strukturach ponadlokalnych

Gmina Dąbrówka do chwili wejścia w życie ustawy o wprowadzeniu trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, z dnia 24 lipca 1998 r., położona była w dawnym województwie ostrołęckim. Przez lata funkcjonowania poprzedniego układu terytorialnego gmina powiązana była administracyjnie z ośrodkiem centralnym w Ostrołęce. W wyniku nowego podziału administracyjnego kraju, obowiązującego od stycznia 1999 r., czyli ustanowienia przynależności gminy do powiatu wołomińskiego, przecięto poprzednie powiązania administracyjne na rzecz nowych relacji gmina – powiat.

Powiat wołomiński przylega do miasta stołecznego Warszawy. Składa się z 12 gmin o bardzo zróżnicowanym charakterze, w większości intensywnie rozwiniętych pod względem

infrastruktury usługowej. Ważniejsze ośrodki przemysłowe znajdują się w Wołominie, Radzyminie, Markach i Zielonce.

Ze względu na położenie gminy część działań administracyjnych, będących w kompetencji władz powiatowych, prowadzona jest w oddziałach odległego o 14 km miasta Radzymina.

Wojewódzkim ośrodkiem centralnym stała się dla gminy Warszawa, jednak w odróżnieniu od relacji niższego szczebla, część jednostek administracyjnych, (np. Służba Ochrony Zabytków) pozostaje w Ostrołęce.

Powiązania funkcjonalno – przestrzenne oraz komunikacyjne

Gmina Dąbrówka, znajduje się poza strefą bezpośrednio należącą do aglomeracji warszawskiej, jednakże w najbliższym jej otoczeniu – a więc w jej strefie oddziaływania i zasięgu funkcjonalnym (miejsca pracy, usługi wyższego szczebla).

Najbliższe ośrodki miejskie to Radzymin i Tłuszcz, a położony dalej Wyszaków jest łatwiej dostępny niż powiatowy Wołomin.

20% terenów gminy (rejon nadbużański) leży w strefie zagrożenia powodziowego. Są to równocześnie obszary o dużych walorach przyrodniczych, gdzie rozwija się zabudowa letniskowa. W ostatnich latach powstaje także więcej nowej zabudowy mieszkaniowej w centralnej części gminy, a siedziby sezonowe w części północno – zachodniej przekształca się w domy całoroczne. Nowi mieszkańcy to przede wszystkim osoby pracujące w Warszawie, a chcące się osiedlić poza miastem. Tendencji tej sprzyja dogodne połączenie komunikacyjne trasą Warszawa – Białystok.

Droga o charakterze wojewódzkim – dr nr 636 przebiega wzdłuż południowo – wschodnich rejonów gminy pełniąc rolę odgałęzienia trasy krajowej w stronę Tłuszcza, w skali gminy łączy przede wszystkim te rejony z sąsiednią gminą Klembów.

Powiązaniom o zasięgu lokalnym służyć w/w drogi oraz układ dróg powiatowych i gminnych.

Gmina nie posiada bezpośredniego dostępu do linii kolejowej.

3.2. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WYNIKAJĄCE Z NIEJ UWARUNKOWANIA

Środowisko przyrodnicze: główne cechy, stan, uwarunkowania i predyspozycje

Położenie geograficzne

Wg regionalizacji fizyczno – geograficznej J. Kondrackiego gmina Dąbrówka przynależy do Równiny Wołomińskiej (318.78), wchodzącej w skład Niziny Środkowomazowieckiej oraz w swej części północnej do Doliny Dolnego Bugu (318.74).

Równina Wołomińska leży na wschód od Kotliny Warszawskiej i na południe od Doliny Dolnego Bugu. Gmina położona jest na lewym, południowym brzegu rzeki. Dolina Dolnego Bugu graniczy z Równiną Wołomińską na południu i z Międzyrzeczem Łomżyńskim od północy.

Gmina zajmuje powierzchnię około 109 km².

Rzeźba terenu. Geomorfologia. Krajobraz

Obszar gminy leży na pograniczu głównych jednostek fizjograficznych: doliny Dolnego Bugu (północne rejony gminy) i Równiny Wołomińskiej (część południowo wschodnia).

Dolina Bugu na omawianym odcinku ma średnio 5 km szerokości, jest zdecydowanie asymetryczna, ponad 80% stanowią partie lewobrzeżne.

W obrębie lewobrzeżnej doliny, w której położona jest gmina Dąbrówka, wyróżniają się trzy tarasy rzeczne: taras zalewowy, taras nadzalewowy niższy (akumulacyjny) i taras nadzalewowy wyższy (erozyjno – akumulacyjny, wydumowy).

Taras nadzalewowy rzeki wzniesiony jest średnio 1 – 4m nad poziom zwierciadła wody w rzece, jest płaski, zabagniony, urozmaicony licznymi starorzeczami (ze stagnującą wodą) w charakterystycznych dla Bugu zakolach.

Taras nadzalewowy niższy wznosi się średnio 80 – 82 m nad poziom morza, 5 - 10 m ponad poziom wody w rzece. Jest płaski, o spadkach nie przekraczających 5%, jednak urozmaicony licznymi obniżeniami, (są one przeważnie podmokłe lub zabagnione) oraz formami wydmyowymi i polami piasków wydmyowych.

Taras nadzalewowy wyższy położony jest na wysokości 90 – 95m n.p.m. oraz 12-17 m nad poziom wody w rzece. Jest płaski ale również urozmaicony zagłębieniami bezodpływowymi i wydmyami o wysokości względnej dochodzącej nawet do 15m.

Równina Wołomińska (południowo – wschodnia część gminy) obejmuje dwa obszary, (nieczytelne w bezpośrednio w terenie): równinę zastoiskową, gdzie w podłożu występuje kompleks plejstoceńskich iłó w warwowych, wzniesioną 95 –100 m n.p.m. oraz obszar powierzchni polodowcowej denudacyjnej równiny morenowej, zbudowanej z utworów lodowcowych. Są to tereny płaskie, wzniesione średnio na wysokość 100 – 105 m n.p.m.

Kulminacja terenu w obszarze gminy 107,9 m n.p.m. występuje na szczytach wydmy, najniżej położone tereny w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki na północ od wsi Ślężany – poniżej 80 m n.p.m.

W krajobrazie gminy dominują krajobrazy ekstensywnego rolnictwa, lasów, osadnictwa wiejskiego i letniskowego, podmokłych łąk, bagien i zieleni łąkowej oraz drobnych akwenów w dolinie Bugu. Ogółem lasy zajmują 24% powierzchni gminy, użytki zielone 22,4%.

Hydrografia

Teren leży w zlewni bezpośredniej Bugu, w części południowo - zachodniej w zlewni Rządzy. Rzeka Bug stanowi północną granicę gminy. Jest to dolny, ujściowy odcinek rzeki. Charakterystyczne przepływy roczne (wartości wyrównane m³/s wg wskazań wodowskazu Wyszaków):

- przepływ średni –140,
- przepływ max z prawdopodobieństwem wystąpienia 10% - 1140,
- przepływ średni niski – 34,6;

Rzeka ma śnieżno – deszczowy ustrój zasilania z dwoma wysokimi stanami wody w ciągu roku: w kwietniu, związany z topnieniem śniegu w zlewni i w okresie czerwiec – lipiec związany z letnim maksimum opadów. Okresy niskich stanów przypadają na wrzesień.

Rzeka jest nieuregulowana, szerokość, głębokość koryta oraz przebieg nurtu są bardzo zmienne.

Rzeka Rządza jest dopływem Zalewu Zegrzyńskiego. W jej zlewni znajduje się zachodnia część gminy. Granica gminy zbliża się do rzeki jedynie w niewielkim fragmencie, na południe od Guzowatki. Rzeka meandruje, dzieli się w tym rejonie na boczne ramiona, płynie szeroką doliną o podmokłym dnie.

Generalnie sieć hydrograficzna obszaru gminy jest dobrze rozwinięta, poza ww. większymi rzekami, stanowią ją liczne bezimienne ciek i rowy melioracyjne oraz drobne akweny, oczka wodne i starorzecza Bugu.

Wody gruntowe

W obszarze gminy mamy do czynienia generalnie z dwoma obszarami o odmiennym charakterze występowania wód gruntowych: dolina Bugu i obszary tarasu erozyjno-akumulacyjnego, równiny zastoiskowej i wysoczyzny.

Dolina Bugu zbudowana jest z utworów przepuszczalnych, zwierciadło wód jest swobodne, wody gruntowe stanowią jeden poziom, wahania i głębokość ich występowania są ściśle związane ze stanami wód w rzece, w tym z intensywnością i długotrwałością opadów

atmosferycznych. Generalnie jest to obszar płytkiego zalegania wód gruntowych, poniżej 2,0 m ppt., a częściowo, na tarasie zalewowym mamy do czynienia z terenami podmokłymi i zabagnionymi z poziomem wód w granicach 0,0 – 1,0 m ppt.

Część południowa gminy to obszary charakteryzujące się generalnie (poza lokalnymi obniżeniami) występowaniem wód gruntowych głębiej niż 2,0m ppt, przy czym mamy tu do czynienia z występowaniem kilku warstw wodonośnych, rozdzielonych utworami słaboprzepuszczalnymi.

Czwartorzędowy poziom wodonośny składa się tu z kilku warstw. Pierwsza, przypowierzchniowa warstwa wodonośna, niezolowana od powierzchni, zalega średnio na głębokości 3m ppt., nie ma znaczenia użytkowego, niemniej jest użytkowana w postaci studni kopanych. Druga występuje na głębokości 9 - 27 m ppt, trzecia poniżej 31,0 m ppt. (warstwa ta prowadzi wody pod ciśnieniem subartezyjskim o stabilizacji zwierciadła statycznego 7,0 m ppt. Stwierdzono dużą zasobność tej warstwy.

Geologia. Warunki gruntowe. Złóża kopalin

Obszar gminy zbudowany jest z utworów czwartorzędowych o miąższości średnio 50 > 80m (wzrasta w kierunku północnym). Są to osady plejstocenyk naniesione i uformowane przez lodowce skandynawskie. W omawianym rejonie mamy do czynienia z osadami dwu zlodowaceń: środkowo-polskiego i północno – polskiego.

Doliny Bugu i Rządzy zbudowane są z piasków akumulacji rzecznej, miejscami ze żwirami, część środkowa gminy to obszar gruntów ilasto pylastych - piaski akumulacji zastoiskowej na łożach warwowych, dominują obszary gruntów piaszczysto – żwirowych akumulacji wodno – lodowcowej i lodowcowej, miejscami występują gliny zwałowe akumulacji denno – lodowcowej, duże obszary przykrywają pola piasków wydmywanych.

Generalnie na tarasie zalewowym Bugu, w obrębie jego starorzeczy i w innych podmokłych obniżeniach dominują grunty nienośne i słabonośne. O warunkach budowlanych decyduje tu poziom wód gruntowych. W obszarze wysoczyzny (płd. – wsch. część gminy) przeważają grunty nośne, na pozostałym obszarze grunty o zróżnicowanej nośności z przewagą słabo nośnych.

Potencjalne surowce w obszarze gminy to piaski i ropy.

Piaski rzeczne występują w dolinie Bugu. Ich eksploatacja nie powinna być rozwijana z uwagi na ochronę krajobrazową (przewidywane rozszerzenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego). Koncesję na eksploatację piasków wydano dla złoża w Marianowie.

Piaski eoliczne (wydmowe) nie są obecnie eksploatowane na szerszą skalę. Wyrobiska poeksploatacyjne znajdują się w Dąbrówce (zrehabilitowane o powierzchni ponad 60 ha) i mniejsze w Józefowie, Ludwinowie i Kołakowie.

Złóża ropy (w tym udokumentowane) występują w południowo - zachodniej części gminy (m.in. Guzowatka, Chajęty). Koncesje na eksploatację ropy wydano dla złóż: Chajęty I i II, Małopole, Guzowatka).

Szaty roślinna

W pokryciu terenu dominują pola uprawne, w przewadze uprawy zbóż, oraz ekosystemy łąkowe i łąkowo - bagienne.

Lasy zajmują ok. 1/5 powierzchni gminy, z czego prawie trzecia część to lasy państwowe. Są to w przewadze suche lasy wydmywne i lasy sosnowe na siedliskach boru świeżego, młode. Dominuje sosna, lokalnie na wilgotniejszych siedliskach olcha. Lasy te skupione są w środkowej części gminy, w około trzy kilometrowym paśmie ciągnącym się równolegle do doliny Bugu. Kompleks jest dość rozczłonkowany, linie brzegowe lasów nieregularne. Pasma to jest kontynuacją, zniszczonym fragmentem Puszczy Kamienieckiej, której główny kompleks zachował się na omawianym, lewym brzegu Bugu, na wschód od drogi Warszawa - Wyszków.

Krajobraz doliny Bugu kształtują tereny naturalnych łąk z zielenią łągową i bagien, również liczne kępy zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych.

W sieci osiedleńczej, wiejskiej zabudowie siedliskowej towarzyszą znaczące skupiska domów letniskowych, przede wszystkim w północnej części gminy.

Środowisko glebowe

W obszarze gminy dominują gleby słabe klas V i VI. Są to gleby ubogie, lekkie, okresowo lub trwale za suche.

Większe kompleksy lepszych gleb – klas IVa i IVb, z niewielkimi obszarami klas IIIa i IIIb oraz fragmentami klasy II występują w rejonach: Dąbrówka – Małopole – Karpin, Chajęty, Stanisławów, Trojany i Chruściele. Są to gleby zaliczane do średnich, o okresowo wadliwych stosunkach wodno – powietrznych. W okolicach wsi Guzowatka występują gleby okresowo za wilgotne.

Klimat

Wg R. Gumińskiego rejon należy do wschodniej, chłodniejszej (mazowieckiej) części dzielnicy środkowej, która obejmuje dorzecza środkowej Warty i środkowej Wisły. Jest to obszar o najmniejszych w Polsce opadach rocznych (poniżej 550mm). Liczba dni mroźnych wynosi 30 do 50 w roku, a dni z przymrozkami od 100 – 110, czas trwania pokrywy śnieżnej od 38 – 60 dni w roku. Okres wegetacyjny trwa 200 do 220 dni.

Liczbową charakterystykę parametrów klimatu wg pomiarów na najbliższej zlokalizowanej stacji klimatycznej Wyszaków za okres 1955 –64 zestawiono poniżej:

- średnia roczna temperatura powietrza.....7,2 °C
- średnia temperatura miesiąca najcieplejszego – lipca.....18,5°C
- średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego – lutego.....- 4,0°C
- średnia wilgotność powietrza.....81,5°C
- średnie zachmurzenie.....59,6 %
- średnia suma opadu rocznego.....541 mm
- średnia długość okresu bezprzymrozkowego.....168 dni
- średnia liczba dni gorących, z temp. > 25^o C.....36
- średnia liczba dni mroźnych, z temp min. poniżej –10 °C.....28
- średnia liczba dni z opadem >0,1 mm.....142,6

Przyrodnicze obszary i obiekty chronione

Gmina Dąbrówka znajduje się poza systemem przyrodniczych obszarów chronionych. W obszarze gminy nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe ani obszary chronionego krajobrazu. Nie występują także drobniejsze formy ochrony przyrody - w tym pomniki przyrody.

Planowane rozszerzenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (powstałego na obszarach, które wchodziły w skład byłych województw: ciechanowskiego, siedleckiego i łomżyńskiego), jakie miałyby objąć m. in. tereny doliny Bugu w gminie Dąbrówka, nie zostało zrealizowane.

Gmina wchodzi w obszar „ZIELONYCH PŁUC POLSKI”.

Na obszarze gminy znajdują się dwa zabytkowe parki:

Nr	akt powołania	charakterystyka	lokalizacja
171	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 27.01.84r.	park zabytkowy przy zespole dworskim z XIX w o powierzchni 9,8 ha	Jaktory – Chajęty
636/62/42	5.0.54.62r.	park zabytkowy o powierzchni 1,9 ha, przy zespole pałacowym z XIXw, przy parku zachowała się aleja dojazdowa do pałacu około 250m.	Ślężany

Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości

- Zanieczyszczenie powietrza

Stan czystości powietrza w obszarze gminy ocenia się jako dobry. Na obszarze gminy, ani w bezpośrednim otoczeniu brak zakładów z „listy 80” oraz z „listy wojewódzkiej”, nie występują obiekty o znaczącej emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

- Gospodarka wodno – ściekowa. Zanieczyszczenie wód

Wieś gminna Dąbrówka posiada oczyszczalnię biologiczną o docelowej przepustowości 200 m³/dobę. Brak danych o ilości faktycznie oczyszczanych ścieków, łącznie z dowożonymi do oczyszczenia taborem asenizacyjnym. Obiekt posiada aktualne pozwolenie wodno – prawne. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych poprzez rów melioracyjny i Kanał Marianowski jest rzeka Bug.

Rzeka Bug była badana w 2001r, w punkcie pomiarowym Wyszaków uzyskała klasę non, decydowały przekroczenia norm BZT5, fosforu ogólnego, zawiesiny, miana coli, w punkcie pomiarowym Popowo uzyskała klasę ogólną III.

Monitoring wód podziemnych czwartorzędowych prowadzony w Dreszewie– (otwór PIG) z roku 2000 zakwalifikował te wody do klasy II, tj. wód średniej jakości.

- Gospodarka odpadami

Przyjęty w 2001 r Program gospodarki odpadami komunalnymi dla gmin Powiatu Wołomińskiego kładzie główny nacisk na segregację odpadów u źródła. Nie przewiduje się lokalizacji na terenie gminy ponadlokalnych obiektów gospodarki odpadami.

- Hałas

Jedynym znaczącym źródłem hałasu jest droga Warszawa – Wyszaków - Białystok.

- Zagrożenia powodziowe

Nieuregulowana rzeka Bug oraz brak zabezpieczeń przeciwpowodziowych powodują, że szeroki pas terenów północnych gminy narażony jest na zalewy powodziowe. Strefa zagrożeń obejmuje - oprócz niezamieszkałych terenów łąkowych - także tereny zabudowy w Czarnowie i Ślężanach oraz fragmentarycznie w Kuligowie, Dręszewie i Marianowie.

W obrębie tarasu nadzalewowego, głównie w rejonie Ludwinowa i Józefowa, wraz z wysokimi stanami wód w rzece występuje lokalne zagrożenie podtopieniami w najniższych partiach terenu.

Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego na tle układów wielkoprzestrzennych

Obiekty i obszary chronione. Wartości przyrodnicze i krajobrazowe. Powiązania przyrodnicze

Podstawową wartość przyrodniczą stanowi naturalny korytarz ekologiczny doliny Bugu – obszar przewidziany do włączenia do Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. Jest to obszar o niskim stopniu przekształceń krajobrazu, wyjątkowym bogactwie fauny i flory, występowaniem chronionych i rzadkich gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk chronionych. Z ww. korytarzem ekologicznym doliny Bugu związane są ściśle kompleksy leśne pradoliny Bugu, stanowiące łącznik pomiędzy Puszcą Kamieniecką i lasami już istniejącego obszaru Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego na wschodzie i pasmem leśnym Otwock – Struga-Nieporęt – Popowo. Lasy te nie są chronione odrębnym statusem, nie mają statusu lasów ochronnych, ich wartość przyrodnicza wynika z ww. położenia. Jest to naturalny korytarz ekologiczny związany z ekosystemami leśnymi. Kontynuacja zalesień enklaw śródleśnych, o nieefektywnych uprawach na słabych glebach jest ze wszech miar wskazana.

Zielone Płuca Polski

Idea „Zielonych Płuc Polski” zakłada integrację ochrony środowiska z rozwojem gospodarczym i postępowaniem cywilizacyjnym. Jest to region o dużych walorach przyrodniczych i relatywnie lepszym stanie środowiska przyrodniczego w porównaniu z resztą kraju, czystego powietrza wolnego od zanieczyszczeń przemysłowych. Do obszaru Zielonych Płuc Polski wchodzi między innymi północna część województwa mazowieckiego, gmina Dąbrówka znajduje się na obrzeżu wspomnianego regionu.

W dniu 14 września 1994 r Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uchwalił deklarację uznającą obszar Zielonych Płuc Polski za region, w którym należy przestrzegać zasad ekorozwoju.

Przekłada się to na działania na rzecz:

- objęcia odrębnym statusem prawnym fragmentów najcenniejszych przyrodniczo – w tym przypadku włączenia doliny Bugu w obszar Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego,
- stworzenia warunków do zachowania i wzmocnienia ekosystemów, ochrony zasobów wodnych i krajobrazowych na pozostałych terenach,
- stworzenia warunków do zabezpieczenia czystości środowiska we wszystkich jego elementach (unikania lokalizacji przedsięwzięć generujących znaczące emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych),

przy aktywizacji gospodarczej zharmonizowanej z wymaganiami środowiska i rozwoju infrastruktury.

3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Struktura użytkowania gruntów

Gmina Dąbrówka jest gminą rolniczą. Z powierzchni 109,05 km² aż 77,8 km² (71,4%) to użytki rolne – z czego 20% przypada na łąki i sady. Przeważają mało wydajne gleby niskich klas V i VI, najkorzystniejsze – III klasy – występują tylko na obszarze pomiędzy Dąbrówką a Chajętami oraz w rejonie Stasiopola.

21,3 km² czyli 19,5% to obszary leśne – w ok. 30% będące własnością Skarbu Państwa.

Część gruntów zwłaszcza leśnych należy do wspólnot wiejskich. W niektórych sołectwach są to powierzchnie przekraczające 50 ha (Kuligów – ok. 170 ha, Ślężany – ok. 70 ha, Czarnów – ok. 60 ha). Grunty te, obecnie często zaniedbane, są łatwe w pozyskaniu na ewentualne cele rozwojowe.

Pozostałe 9,9 km² powierzchni czyli 9,1% to tereny zurbanizowane.

Poza w/w kompleksami lasów grunty w gminie stanowią własność prywatną.

Stan zagospodarowania terenów

Zainwestowana część gminy to w sumie tylko ok. 10% jej powierzchni. Większość wsi posiada zabudowę usytuowaną wzdłuż dróg, w typie mieszkaniowej - w formie zagrodowej, bądź jednorodzinnej wolnostojącej. Siedliska tworzą przeważnie zespoły dwóch, trzech lub czterech budynków (budynek mieszkalny + zabudowa gospodarczo – inwentarska).

Rejon zachodni, o charakterze przyrodniczo – rekreacyjnym wzbogacają zespoły zabudowy letniskowej, nie zawsze położone w bezpośrednim sąsiedztwie wsi. W przypadku Kuligowa i – w mniejszym stopniu – Ślężan mamy do czynienia z już wykształconymi miejscowościami wypoczynkowymi.

Wieś gminna Dąbrówka z istniejącymi obiektami administracji i usług publicznych stanowi punkt centrotwórczy (zob. wykaz w ust. 2.2.). Dobre perspektywy rozwojowe ma również przyległy obszar centralny gminy tj. miejscowość Trojany i południowy Karpin, ponieważ terenami przyległymi do trasy krajowej Warszawa – Białystok interesują się inwestorzy. W najbliższym czasie przewiduje się tu budowę trzech zakładów produkcyjno – technicznych.

W okolicy Stanisławowa i Guzowatki występują złoża naturalne iłów, których powierzchniowa eksploatacja w postaci wyrobisk rozwinęła się w ostatnich latach. W tym samym rejonie zlokalizowano zakłady cegielnicze. Ten rodzaj działalności nie powoduje znaczącej degradacji środowiska przyrodniczego – wyrobiska iłowe są łatwe w rekultywacji, a wraz z towarzyszącymi obiektami – miejscami pracy – przedstawiają wartość gospodarczą. Konflikty przestrzenne może powodować tylko taka sytuacja z jaką mamy do czynienia w miejscowości Chajęty, gdzie zakład produkcyjny usytuowany zbyt blisko obiektu zabytkowego obniża jego walory turystyczne.

Struktura gospodarstw rolnych jest rozdrobniona – przy średniej wielkości gospodarstwa wynoszącej ok. 5,5 ha, aż 40% to grupa o powierzchni mniejszej niż 5 ha. Rolnictwo w gminie nie ma obecnie ukierunkowania i jest mało opłacalne – dawne pieczarkarnie zostały przekształcone na inne funkcje. Pewną specjalizację stanowi produkcja spożywcza, w tym mleczarstwo.

Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny łączący gminę Dąbrówka z układem zewnętrznym z zasadzie ogranicza się do drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, biegnącej przez obszar gminy na przestrzeni około 12 km. Drogi powiatowe to przede wszystkim ciągi: Kuligów – Józefów - Guzowatka – Radzymin, Józefów – Ludwinów – Kowalicha – Marianów – Dręszew – Dąbrówka – Karpin, a dalej – po przekroczeniu drogi krajowej Trojany – Zaścienie – Kozły (gdzie droga powiatowa łączy się z trasą wojewódzką nr 636, przebiegającą wzdłuż południowo – wschodniej granicy gminy), a także Kuligów – Sokołówek – Radzymin oraz Guzowatka – Chajęty - Dąbrówka. Połączenia lokalne zapewniają również drogi gminne, w większości bez nawierzchni ulepszonej. W skali powiatu gmina Dąbrówka posiada najlepszą sieć drogową.

Podstawowym systemem komunikacji zbiorowej na terenie gminy są linie PKS. Gmina nie posiada bezpośredniego dostępu do linii kolejowej. Najbliższa stacja PKP, leżąca na trasie Warszawa - Białystok, znajduje się w Tłuszczu.

Infrastruktura techniczna

Sieć infrastruktury technicznej stanowi podstawowy element rozwoju urbanizacyjnego danego obszaru. Gmina Dąbrówka znajduje się w okresie przejściowym, kiedy struktury wiejskie nabierają charakteru struktur miejskich. Ma to swoje odzwierciedlenie także w stopniu uzbrojenia terenów.

Zaopatrzenie w wodę: w gminie Dąbrówka tereny zwodociągowane stanowią jedynie ok. 7% jej powierzchni. Są to wsie Kołaków i Guzowatka. Woda rozprowadzana jest do odbiorców

siecią wodociągów lokalnych. Stacja uzdatniania wody znajduje się we wsi Kołaków. Pozostali mieszkańcy korzystają z własnych studni lub z punktów czerpalnych wody, których 11 rozmieszczono na terenie gminy.

Odprowadzanie ścieków: inicjatywę etapowego skanalizowania terenów gminy podjęto dopiero niedawno. Korzystając z różnego rodzaju źródeł dofinansowania zrealizowano sieć kanalizacji deszczowej obejmującą miejscowość Dąbrówka oraz kończy się realizacja systemu kanalizacji sanitarnej również w tej miejscowości. W najbliższym czasie gmina przystąpi do budowy tej sieci również we wsi Karpin, a w miejscowości gminnej do budowy kanalizacji deszczowej. Ścieki odprowadzane są do lokalnej oczyszczalni, dla której – za pośrednictwem systemu kanałów (w tym Marianowskiego) – odbiornikiem jest rzeka Bug. W takim systemie planuje się dalsze skanalizowanie poszczególnych rejonów gminy. Wyrazem tej polityki jest m. in. zabezpieczenie w projekcie mpzp „Centrum” rezerwy terenowej pod kolejną oczyszczalnię w Józefowie.

Gazyfikacja: przez obszar gminy Dąbrówka – wzdłuż trasy krajowej Warszawa – Białystok, po zachodniej jej stronie – przebiega tranzytowo magistrala gazowa wysokiego ciśnienia z kierunkiem na Białystok. Na terenie gminy znajduje się również stacja redukcyjno – pomiarowa I stopnia (o wydajności przekraczającej istniejące potrzeby) w sołectwie Karpin, zlokalizowana w rejonie trasy krajowej. Gaz do celów ogrzewania pomieszczeń, przygotowania posiłków i podgrzewania wody, rozprowadzany jest do odbiorców siecią przewodów średniego ciśnienia. Siecią gazową nie objęte są jeszcze: Czarnów, Stasiopole, Kołaków, Działy Czarnowskie, Stanisławów, Teodorów, Sokołówek oraz Chruściele.

Energia elektryczna: przez obszar gminy – wzdłuż trasy krajowej Warszawa – Białystok, w odległości ok. 1 km po jej wschodniej stronie – przebiega tranzytowo napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Cały teren gminy zaopatrzone jest w energię elektryczną rozprowadzaną napowietrznymi przewodami średniego napięcia 15 kV. Źródłami energii dla gminy są stacje elektroenergetyczne w Wyszku (75%) oraz w Legionowie i Tłuszczu.

Obsługa telekomunikacyjna – cały obszar gminy zaopatrzone jest w sieć kabli międzymiastowych i międzycentralowych, obsługiwanych z central usytuowanych poza terenem gminy.

Usuwanie odpadów stałych – gmina posiada zorganizowany system gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach oraz podpisana umowę z firmą wywożącą śmieci (na składowiska poza obszarem gminy).

3.4. DZIEDZICTWO KULTUROWE – WARTOŚCI I ZASADY OCHRONY

Wstępna charakterystyka

Gmina Dąbrówka położona jest na uboczu dawnych głównych szlaków komunikacyjnych, w rejonie rozproszonego osadnictwa wczesnośredniowiecznego doliny Bugu. Z racji tej występują na jej terenie liczne stanowiska archeologiczne. Zabytki nieruchome wieków późniejszych są niezbyt liczne, nie mniej jednak w skali gminy cenne, zarówno jako pomniki kultury narodowej jak i potencjalne punkty skupienia ruchu turystycznego. Należą do nich dwa zespoły pałacowo – dworskie oraz zespół kościoła parafialnego w Dąbrówce, a ponadto dziesięć domów wiejskich rozproszonych po kilku wsiach.

Kościół w Dąbrówce zrealizowany został na początku lat osiemdziesiątych XIX wieku według projektu Zygmunta Twarowskiego. Do bardzo cennych zaliczyć należy towarzyszący mu drewniany budynek plebanii z okazałym, piętrowym, oszklonym gankiem, wybudowany w roku 1905, obecnie opuszczony. Na uwagę zasługuje również usytuowany w pobliżu pomnik Tadeusza Kościuszki z początku XX w.

Dwie istniejące na terenie gminy rezydencje wiejskie – zespół pałacowy w Ślęzanach, położony malowniczo nad brzegami Bugu i dworski w Chajętach-Jaktorach pochodzą z XIX wieku.

Ochrona substancji zabytkowej przebiega trzema głównymi nurtami. Po pierwsze jest to ochrona prawna zabytków wpisana do rejestru konserwatora wojewódzkiego, po drugie

ochrona na zasadach ogólnych, tej grupy obiektów, które nie są jeszcze wpisane do rejestru zabytków, ale znajdują się w sferze zainteresowania konserwatorskiego i zostały umieszczone na liście obiektów wskazanych do zachowania i ochrony, po trzecie ochrona prawna stanowisk i stref archeologicznych.

Obiekty zabytkowe podlegające ochronie prawnej

Obiekty na terenie gminy Dąbrówka wpisane do rejestru zabytków:

- Dąbrówka - Kościół parafialny p. w. Podwyższenia Krzyża Św. – nr rej. 134/31/81 z 07.07.1981 r.
- Ślężany – zespół pałacowy
pałac – nr rej. 42/636/62 z 05.04.1962 r.
park – nr rej. A-13/78/110 z 10.12.1979 r.
- Chajęty – Jaktory – zespół dworski
dwór – nr rej. 148/49/82 z 22.01.1982 r.
park – nr rej. A-171 z 27.01.1982 r.

Obiekty o wartości zabytkowej

W katalogu Ośrodka Dokumentacji Zabytków – w opracowaniu seryjnym pt.: „Zabytki architektury i budownictwa w Polsce” dla ówczesnego województwa ostrołęckiego (tom nr 28) – w gminy Dąbrówka wymienione są następujące obiekty:

- Dąbrówka – zespół kościoła parafialnego p. w. Podwyższenia Krzyża Św.:
 - kościół parafialny mur., 1881-1884, arch. Zygmunt Twarowski, zniszczony 1939-45, remont. 1955 r. (zob. rejestr zabytków powyżej)
 - kaplica mur., 1884 r., arch. Zygmunt Twarowski
 - plebania drew. 1905 r.
- Dąbrówka – cmentarz rzymsko – katolicki
- Działy Czarnowskie – dom nr 3 drew. ,1920 r.
- Guzowatka – dom nr 12 drew., pocz. XIX w.
- Guzowatka – dom nr 22 drew. , 1910 r.
- Jaktory – zespół dworski (własność prywatna):
 - dwór mur., ok. 1827 r., przebud. 1912 r., arch. Tadeusz Zieliński, remont. 1983 r. (zob. rejestr zabytków powyżej)
 - park krajobrazowy, poł. XIX w. (zob. rejestr zabytków powyżej)
- Kuligów – dom nr 49 drew. , lata 20-te XX w.
- Lasków – dom nr 51 drew. , koniec XIX w.
- Lasków – dom nr 52 drew. , XIX/XX w.
- Marianów – dom nr 11 drew. , 1926 r.
- Sokołówek – dom nr 6 drew., pocz. XX w.
- Ślężany – zespół pałacowy (obecnie ośrodek konferencyjny):
 - pałac mur., 1880-1889, rozbud. przed 1914 r., przebud. przed 1922 r., zniszczony 1939-45, remont. 1959 r. (zob. rejestr zabytków powyżej)
 - park krajobrazowy, XIX w. (zob. rejestr zabytków powyżej)

Umieszczone w w/w spisie obiekty, poza formalnie wpisanymi do rejestru zabytków, znajdują się w sferze zainteresowania konserwatorskiego jako wskazane do zachowania i ochrony.

Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy znajduje się 138 stanowisk archeologicznych będących w ewidencji Archiwum Państwowej Służby Ochrony Zabytków, stanowiących ewentualne źródło wykopalisk reliktywów najwcześniejszego osadnictwa na tych terenach.

Na części z nich prowadzono już wcześniej badania, inne zarejestrowano sygnałnie jako punkty.

W zasięgu stref i stanowisk archeologicznych obowiązuje uzgadnianie z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, zwłaszcza związanych z robotami ziemnymi. Przy planowaniu inwestycji należy też liczyć się z koniecznością przeprowadzenia w tych miejscach archeologicznych badań wykopaliskowych lub interwencyjnych wyprzedzających realizację inwestycji.

Tereny, na których występują w gminie Dąbrówka stanowiska archeologiczne, w w/w Archiwum obejmują następujące obszary oznaczone jako: 50-68, 51-68, 51-69, 52-68 oraz 52-69. Wykaz tych stanowisk przedstawiono w tabeli:

Np	Obszar wg ewidencji	Nr stanowiska wg ewidencji	Rejon	Uwagi
1	50-68 <i>4 stan. arch.</i>	28, 29, 30, 31	Ślężany	fragm. ceramiki oraz relikty cmentarzyska
2	51-68 <i>58 stan. arch.</i>	1÷7, 21÷23, 27,28 oraz 51÷53; 8, 9, 33, 46, 54, 55; 10÷12, 37, 42, 43 oraz 57÷60; 13, 14, 44, 45, 49, 50, 56; 15, 47, 48; 16÷18; 19, 20, 26; 29, 30; 31, 32; 34÷36 oraz 38÷41;	Kuligów Józefów Ludwinów Ostrówek Kołaków Działy Czarnowskie Sokołówek Stasiopole Cisie Czarnów	ślady osadnictwa (w rejonie Sokołówka także cmentarzyska)
3	51-69 <i>21 stan. arch.</i>	1÷6, 24, 25; 17÷19, 26, 27, 33; 20÷22; 31; 32;	Dręszew Dąbrówka Marianów Trojany Karpin	ślady osadnictwa
4	52-68 <i>47 stan. arch.</i>	156÷201; 153÷200;	Chajęty Guzowatka	ślady osadnictwa
5	52-69 <i>8 stan. arch.</i>	12, 13,15, 16; 14; 17; 19; 20;	Zaścienie Wszebory Karpin Małopole Chajęty	ślady osadnictwa

Strefy ochrony konserwatorskiej

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Północ” uchwalonym w 2002 r. zaznaczono wprowadzić około 500-metrową strefę ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowego w Ślężanach, ale w uchwale nie ustalono żadnych wymagań ani ograniczeń na obszarze tej strefy, trudno więc uznać, iżby strefa ochrony konserwatorskiej została faktycznie ustanowiona. Natomiast trwają prace nad utworzeniem strefy archeologicznej, zlokalizowanej w rejonie nadbużańskim, rozciągającej się na szerokość ok. 1 km, gdzie obowiązywałyby przepisy właściwe dla takiej strefy.

Ocena wartości dziedzictwa kulturowego i jego wykorzystanie

Pomimo szeregu interesujących elementów gmina jako całość nie jest eksponowana w przewodnikach turystycznych i jej walory kulturowe nie są należycie wykorzystane. Wartości zabytkowe stanowią doskonałe uzupełnienie atrakcji przyrodniczych w rejonie nadbużańskim. Pałac w Ślężanach łączy właśnie te dwie zalety. Usytuowany nad samym Bugiem od lat funkcjonował jako ośrodek wypoczynkowy. Obecny właściciel wykorzystuje obiekt jako centrum konferencyjno – szkoleniowe co jednak ogranicza w pewnym stopniu szersze oddziaływanie dydaktyczne, ale stwarza możliwości dalszej egzystencji. Dwór w Jaktorach leży w innej części gminy – oderwany od już wykształconych szlaków turystycznych, stanowi prywatną posesję, a w jego najbliższym sąsiedztwie zlokalizowano zakład produkcyjny. Szansą dla tego obiektu jest jedynie niewielka jego odległość od drogi krajowej.

Lokalną działalnością kulturalną zajmują się dwa ośrodki: gminny – z siedzibą w Urzędzie Gminy oraz młodzieżowy – w Guzowatce. Pod patronatem gminy zorganizowano: trzy artystyczne zespoły ludowe, uczniowski klub sportowy „Mazowsze” oraz Stowarzyszenie Przyjaciół Norwida. Podejmuje się również współpracę z sąsiednimi gminami – szczególnie z Zabrodziem, wynikiem której są m. in. okazjonalne imprezy kulturalne np. plenery rysunkowe dla młodzieży.

3.5. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO – DEMOGRAFICZNE

Według danych uzyskanych na koniec 2002 r. liczba ludności w gminie Dąbrówka wynosiła 6. 687 osób. Dla całego powiatu wołomińskiego liczba ta kształtuje się na około 180. 000.

Na przestrzeni ostatniego dwudziestolecia odnotowano tylko nieznaczny wzrost demograficzny.

Dane te przedstawiają się następująco:

Rok	Liczba ludności
1978 r.	6. 102
1988 r.	6. 297
1998 r.	6. 530
2000 r.	6. 612
2001 r.	6. 664
2002 r.	6. 687

Wskaźnik gęstości zaludnienia na obszarze gminy, wynoszący 60 osób na km², jest jednym z najniższych w powiecie, gdzie średnia wynosi 183 osoby. Należy jednak pamiętać, że do powiatu wołomińskiego przynależą takie ośrodki jak np. miasto Ząbki (1. 440 os/km²) zawyżające jego średnią zaludnienia. W tym kontekście wskaźnik gęstości zaludnienia w gminie Dąbrówka nie sygnalizuje problemów demograficznych.

Gminę Dąbrówka tworzy 27 sołectw, których struktura osadnicza i powierzchnia jest mocno zróżnicowana. Najliczebniejsze miejscowości to: wieś gminna Dąbrówka oraz Trojany i Lasków. Na ich rozwój mają wpływ czynniki pozademograficzne – w wypadku Dąbrówki to kwestia ośrodka administracyjnego i ciągłości historycznej, dla pozostałych dogodne położenie i komunikacja. Można zakładać, że miejscowości te będą nadal rozwijać się intensywniej podobnie jak letniskowa wieś Kuligów, gdzie czynnikiem aktywizującym jest infrastruktura turystyczna.

Z analiza struktury wieku i płci wynika, że obszar gminy to rejon o korzystnych warunkach rozwoju demograficznego, charakteryzujący się przyrostem (choć nieznacznym) ludności, niezdeformowaną strukturą wiekową i równowagą płci.

Dane dla poszczególnych sołectw dotyczące powyższych analiz (z podziałem na grupy wiekowe oraz płeć), a także liczbę ludności przedstawiono w tabeli:

miejsowość		poniżej 18 lat (M_K)		19÷65 lat (M_K)		powyżej 65 lat (M_K)		razem
[mieszkańcy w os.]								
1	2	3		4		5		6
1	Chajęty	52	56	132	132	26	34	432
2	Chruściele	19	19	44	27	8	12	129
3	Cisie	9	11	27	18	8	6	79
4	Czarnów	17	21	34	32	4	17	125
5	Dąbrówka	64	65	174	163	22	45	533
6	Dręszew	60	47	122	98	17	30	374
7	Działy Czarnowskie	8	11	31	20	3	13	86
8	Guzowatka	54	54	126	118	13	28	393
9	Józefów	42	48	77	69	5	19	260
10	Karolew	16	15	56	38	8	11	144
11	Karpin	66	64	131	124	25	29	439
12	Kołąków	63	51	116	98	22	38	388
13	Kowalicha	25	29	46	45	11	13	169
14	Kuligów	55	30	109	99	28	45	366
15	Lasków	62	71	135	133	29	43	473
16	Ludwinów	25	24	75	64	7	20	215
17	Marianów	32	35	50	43	11	15	186
18	Małopole	40	56	100	87	20	41	344
19	Ostrówek	9	10	34	22	7	11	93
20	Stanisławów	9	6	12	10	2	5	44
21	Stasiopole	4	3	14	9	2	5	37
22	Sokołówek	10	12	28	23	5	9	87
23	Ślężany	28	20	54	42	9	17	170
24	Teodorów	6	2	21	13	5	9	56
25	Trojany	71	64	148	131	28	48	490
26	Wszebory	49	54	93	85	11	25	317
27	Zaścienie	41	42	66	62	21	26	258
RAZEM: 6.687								

Powyższa tabela obrazuje dane liczbowe dotyczące ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym oraz poprodukcyjnym, co jest wykładnią sytuacji na rynku pracy. Wraz ze wzrostem liczby mieszkańców rośnie liczba osób w wieku produkcyjnym. Oznacza to, że relatywnie rynek pracy się zmniejsza – jest na nim coraz ciasniej. W wypadku gminy Dąbrówka bliskość Warszawy oraz ośrodków miejskich leżących po drodze do niej, takich jak Radzymin, Marki i Ząbki powoduje, że wielu mieszkańców dojeżdża do pracy. W związku z ogólną sytuacją na rynku pracy tj. jego nasyceniem w większych skupiska miejskich, wyjazdy te zmniejszają, a wzrośnie zainteresowanie prowadzeniem własnych przedsiębiorstw na terenie gminy. Wystąpi zatem zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone na działalność gospodarczą.

Według danych na koniec 2001 r. stopa bezrobocia w powiecie wołomińskim wynosiła 17,9%. Równocześnie Powiatowy Urząd Pracy stwierdza, że obszar powiatu jako całość nie

jest zagrożony bezrobociem strukturalnym. W samej gminie Dąbrówka stopa bezrobocia kształtuje się na poziomie 15%, z czego około 10% to osoby zarejestrowane.

Obecne tendencje rozwojowe omawianego obszaru wskazują, że struktura ludnościowa będzie się zmieniać. Wskazówką jest tu przewidywane w ciągu najbliższych lat ustabilizowanie się tempa odpływu ludności gminy do ośrodków miejskich. Kryzys w sektorze rolnym, który spowodował – szczególnie w latach 90-tych – masowy odpływ ludności do miast, nie zaważył w decydujący sposób na strukturze społecznej gminy Dąbrówka. Saldo migracji między rokiem 1998, a 2002 jest dodatnie. Liczba ludności wyjeżdżającej z gminy w poszukiwaniu nowych źródeł dochodu jest równoważona liczbą osób napływających, osiedlających się w gminie (w przeważającym stopniu pracujących w Warszawie).

Tempo i przebieg zmian uzależnione będą, z jednej strony od rozwoju gospodarczego w skali regionalnej (powiat, województwo) oraz ogólnokrajowej, z drugiej od działań samej gminy i prowadzonej przez nią polityki dotyczącej kreowania nowych terenów aktywności gospodarczej, wykorzystania istniejących zasobów – szczególnie walorów rekreacyjnych, co w efekcie spowoduje zwiększenie ilości miejsc pracy na terenie samej gminy.

3.6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym i regionalnym

Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 Plus

„Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 Plus” stanowi podstawowy dokument o charakterze studialno – planistycznym, przedstawiający wykładnię poglądów na temat polityki przestrzennej państwa.

W w/w dokumencie znalazły się następujące elementy odnoszące się do badanego obszaru województwa mazowieckiego:

- aglomeracja warszawska należy do rejonów, w których następuje najszybszy rozwój gospodarczy i postęp cywilizacyjny
- aglomeracja warszawska położona jest u zbiegu potencjalnych pasm przyspieszonego rozwoju, w tym tzw. korytarzy paneuropejskich Berlin – Poznań – Łódź – Warszawa – Mińsk – Moskwa – Niżny Nowogród oraz Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno – Warszawa (Via Baltica)
- na obszarach bezpośrednio otaczających Warszawę wymaga się ukierunkowania rozwoju działalności gospodarczej w celu zahamowania chaotycznych procesów żywiołowych, w szczególności ze względu na charakterystyczną cechę relacji między Warszawą a regionem, którą jest największy w kraju rażący kontrast między potencjałem społecznym i gospodarczym Warszawy oraz poziomem jej rozwoju, a depresją społeczno-gospodarczą otoczenia

Strategia rozwoju regionalnego województwa mazowieckiego

Regionalnym dokumentem strategicznym, który zawiera wykładnię niezbędnych prorozwojowych założeń jest „Strategia rozwoju regionalnego województwa mazowieckiego”. Dokument ten stanowi kompleksową koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionalnego. Ma on charakter wytycznych dla innych aktów planowania wojewódzkiego (programu wojewódzkiego, czy planu zagospodarowania przestrzennego).

Zwrócono tu uwagę na aktywizację rozwoju lokalnych ośrodków usługowych, rozbudowę infrastruktury technicznej oraz przebudowę struktur sektora rolnego poprzez nastawienie na wąską specjalizację oraz poszukiwanie pozarolniczych miejsc pracy.

Projekt Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego będzie dokumentem, którego wytyczne – pomimo jego regionalnej skali – będą propozycjami konkretnych rozwiązań dla poszczególnych rejonów województwa. Dla gminy wiążące będą jego ustalenia dotyczące sprecyzowanych zadań wojewódzkich.

Wśród zagadnień dotyczących gminy Dąbrówka można wymienić następujące elementy:

W ramach wstępnej koncepcji infrastruktury technicznej – wyznaczono międzynarodowy korytarz transportowy TEN oraz oznaczono magistrale gazowe (wzdłuż trasy nr 8 z odgałęzieniem w Trojanach i dalej na Jadów oraz linia: Radzymin – Guzowatka – Czarnów z kierunkiem do gminy Somianka), istniejącą stacją redukcyjno - pomiarową, oraz istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 110 kV.

We wstępnej koncepcji środowiska przyrodniczego oznaczono ponadregionalny ciąg ekologiczny wzdłuż rzeki Bug, będący równocześnie częścią „Zielonych Płuc Polski”, zaproponowano ustanowienie dla tego rejonu parku krajobrazowego oraz włączenie go do obszarów Natura 2000.

We wstępnej koncepcji środowiska kulturowego wyznaczono rejon koncentracji stanowisk archeologicznych (w odróżnieniu od informacji z Archiwum Państwowej Służby Ochrony Zabytków bez zgrupowania we wsi Guzowatka i Kuligów).

W ramach diagnozy struktury funkcjonalnej wyznaczono rejon turystyczny (obejmujący północno – zachodnią część gminy), rejon lotniskowy (nadbużański) oraz tereny z przewagą ekstensywnych form produkcji rolnej (całość gminy).

W zakresie problematyki dotyczącej zagrożeń (recesji) określono teren gminy jako obszar niskiej pozarolniczej aktywności gospodarczej.

Koncepcja wstępna zagadnień polityki przestrzennej określono docelowy zasięg aglomeracji warszawskiej (do granic gminy Dąbrówka) oraz tereny, na których konieczne jest prowadzenie polityki przeciwdziałania zagrożeniom powodziowym.

Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym

Poza zmianami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. gmina Dąbrówka posiada dwa uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: plan „Północ” oraz plan „Wschód” wykonane w skali 1: 2000 (zob. ust. 1.5.). Obejmują one wybrane fragmenty poszczególnych wsi. Projekty miejscowych planów: „Centrum” oraz „Kuligów” są wykonywane na tej samej zasadzie.

W planach tych rozróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem usług oraz obiektów o charakterze pensjonatów), zabudowy siedliskowej, zabudowy lotniskowej (z dopuszczeniem budynków mieszkalnych i pensjonatowych), tereny usług oraz produkcji, określono również obszary leśne.

W planie „Północ” wiodącym przeznaczeniem terenu jest zabudowa lotniskowa, podobnie będzie w planie „Kuligów”. Analogicznie, w planie „Wschód” dla obszarów leżących po wschodniej stronie trasy krajowej Warszawa – Białystok, podtrzymuje się istniejący charakter zabudowy mieszkaniowej.

Jedynym rejonem, dla którego nie podjęto działań planistycznych pozostaje sołectwo Trojan, gdzie w ostatnich latach wzrasta aktywność inwestycyjna, a utrudnienie stanowi przebieg trasy krajowej.

4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

4.1. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY – ZAŁOŻENIA ROZWOJOWE

Główne cele strategiczne gminy

Sprecyzowania zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy i określenie dla niego polityki przestrzennej jest zależne od wyznaczenia strategicznych celów rozwoju gminy.

Cele strategiczne wynikają z podstawowych wyzwań i potrzeb jednostki gminnej oraz jej społeczności. Równocześnie, aby nie pozostały one tylko zbiorem ideowych deklaracji, cele te muszą współgrać z przyjętymi kierunkami rozwoju społeczno – gospodarczego kraju, jak i z celami strategicznymi nakreślonymi dla szerszego obszaru, w którym położona jest gmina Dąbrówka.

Regionalne położenie gminy charakteryzują:

- usytuowanie na obrzeżu stołecznego obszaru metropolitalnego o randze europejskiej,
- przebieg przez teren gminy drogowego korytarza komunikacyjnego o stale wzrastającym znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym (droga ekspresowa „Via Baltica”),
- ponadlokalne walory środowiska przyrodniczego, tworzone przede wszystkim przez pas lasów, powiązanych z zielonym pierścieniem Warszawy oraz przez strefę doliny Bugu.

Zgodnie z materiałami do Strategii Rozwoju Gminy Dąbrówka, nadrzędnym celem strategicznym rozwoju gminy ma być:

wykorzystanie zasobów i potencjalnych możliwości gminy w celu stałego podnoszenia poziomu warunków życia mieszkańców i dochodów własnych gminy oraz w celu jej efektywnego gospodarowania w warunkach rozwoju zrównoważonego

Z celu nadrzędnego, pełniącego funkcję misji gminy, wynikają konkretne cele strategiczne. Cele te, uzupełniając się wzajemnie, wyznaczają podstawowe kierunki działań determinujących funkcjonowanie gminy Dąbrówka w bliskiej i dalekiej przyszłości.

Za główne cele strategiczne uznaje się:

- istotne podniesienie materialnych warunków funkcjonowania gminy i dochodów jej mieszkańców,
- istotne podniesienie cywilizacyjnych warunków życia mieszkańców,
- ochrona i wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych gminy przy respektowaniu zasady rozwoju zrównoważonego,
- optymalne wykorzystanie na rzecz gminy tendencji i potrzeb rozwojowych stołecznego obszaru metropolitalnego,
- osiągnięcie wyższego poziomu ładu przestrzennego i estetyki w gminie.

Cele pośrednie

Realizacja głównych celów strategicznych konkretyzuje się poprzez wyznaczanie bardziej szczegółowych celów pośrednich o charakterze zadaniowym, a następnie mobilizację starań, wyniku organizacyjnego i intelektualnego, czasu i środków finansowych dla uruchamiania działań wchodzących w zakres tych celów.

Do najważniejszych celów zadaniowych należą :

- tworzenie lokalnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, zwłaszcza w zakresie produkcji, rzemiosła i usług oraz nowoczesnych, specjalizowanych form rolnictwa – przy wykorzystaniu walorów położenia gminy w strefie ekspansji aglomeracji warszawskiej, na szlaku komunikacyjnym o znaczeniu krajowym,
- stały monitoring rozbieżności interesów rozwojowych obszaru metropolitalnego z potrzebami własnymi gminy w celu osiągnięcia najkorzystniejszych kompromisów,

- modernizacja i uzupełnienie sieci dróg powiatowych i gminnych, zwłaszcza w rejonach potencjalnej aktywności ekonomicznej, oraz rozbudowa i usprawnienie systemu komunikacji zbiorowej,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w gminie, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz gospodarki odpadami,
- zaspokojenie potrzeb edukacyjnych, ochrony zdrowia oraz świadczeń w zakresie opieki społecznej i kultury na poziomie gminy,
- tworzenie warunków dla różnorodnych form rekreacji, sportu i turystyki, wykorzystujących naturalne walory terenów gminy
- uporządkowanie stanów prawnych nieruchomości w celu ułatwienia gospodarki gruntami i obrotu nieruchomościami, a także lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej,
- podnoszenie świadomości przestrzennej społeczeństwa i tworzenie systemu zachęt dla sukcesywnej dbałości o estetykę przestrzeni prywatnych i miejsc publicznych w celu kształtowania krajobrazu kulturowego.

Niniejsze studium stwarza ramy przestrzenne dla realizacji założeń rozwoju gminy zapisanych w postaci wymienionych wyżej celów strategicznych i pośrednich.

4.2. CELE I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Cele polityki przestrzennej

Celem polityki przestrzennej gminy jest współuczestniczenie w działaniach wiążących się z osiągnięciem wyżej nakreślonych celów strategicznych i pośrednich rozwoju gminy. Uczestnictwo to realizowane jest w formach właściwych polityce przestrzennej, w tym głównie poprzez:

- stałą i konsekwentną obserwację zmian w stanie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni gminy oraz czynne oddziaływanie na kierunek i kształt tych zmian, przy uwzględnianiu powiązań zewnętrznych i strukturalnych zależności wewnętrznych, ochrony i efektywnego wykorzystywania walorów naturalnych gminy w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, a także przeciwdziałanie konfliktom i barierom związanym z użytkowaniem przestrzeni – w szczególności zaś dokonywanie wyboru miejsc lokalizacji dla rozwoju podstawowych funkcji gminy,
- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy, a także wpływanie na formułowanie zadań rządowych, wojewódzkich i powiatowych związanych z priorytetami rozwoju gminy,
- tworzenie zbiorów informacji stwarzających warunki dla marketingu przestrzennych walorów gminy w celu lokowania tu działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej i społecznej,
- dążenie do stałego wzbogacania funkcjonalno - przestrzennych i materialnych elementów zagospodarowania obszaru w celu rozwoju funkcji gminy związanych z zaspokajaniem rosnących potrzeb mieszkańców.

Kierunki polityki przestrzennej gminy

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wynikają zwłaszcza:

- z diagnozy dotychczasowych procesów rozwojowych gminy, w tym z ukształtowanego historycznie układu przestrzennego, który tworzą przede wszystkim: sposób użytkowania poszczególnych obszarów, ich funkcje, struktura sieci osadniczej, układ dróg oraz systemy uzbrojenia technicznego

- z oceny stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- z przyjętych założeń rozwoju gminy, sformułowanych na podstawie oceny jej walorów i zagrożeń oraz szans rozwojowych, w tym szczególnie zewnętrznych, wynikających z tendencji rozwojowych aglomeracji stołecznej
- z ustaleń dotychczasowych planów zagospodarowania przestrzennego

Kierunki określone w studium:

- stwarzają ramy przestrzenne dla rozwoju gminy w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, w tym przekształcania jej struktury z rolniczej na wielofunkcyjną.
- Zmierzają do racjonalnego wykorzystania a równocześnie ochrony walorów przyrodniczo - krajobrazowych gminy i jej dziedzictwa kulturowego
- wyrażają dążenie do podniesienia poziomu cywilizacyjnych warunków zamieszkania społeczności gminy i funkcjonowania podmiotów gospodarczych poprzez rozwiązanie problemów wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną.

4.3. OCHRONA WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Strategia ochrony wartości środowiska w gospodarce przestrzennej gminy

Racjonalna gospodarka zasobami środowiska. Warunki utrzymania równowagi przyrodniczej

Specyfika położenia terenu (dolina Bugu i ciągnące się wzdłuż niej pasmo leśne, przynależność do „zielonych płuc Polski”, bliskość aglomeracji warszawskiej) oraz charakter środowiska predysponują obszar gminy Dąbrówka do organizacji przestrzeni w taki sposób, by osiągnąć maksymalne ograniczenie ingerencji w środowisko, szczególnie w tych rejonach, gdzie skupiają się funkcje przyrodnicze, ochronne i klimatyczne.

Dotyczy to zwłaszcza doliny Bugu w obrębie tarasu zalewowego, gdzie zasady zagospodarowania powinny być dostosowane do ograniczeń wynikających z nadrzędności potrzeb ochrony środowiska.

W kształtowaniu przestrzeni gminy powinna ponadto obowiązywać zasada wzmocnienia biologicznie słabych struktur przyrodniczych, w tym:

- sukcesywne zwiększanie stanu lesistości gminy poprzez politykę preferowania zalesień terenów mało przydatnych rolniczo (nieużytki, gleby klas VI i VIz),
- ochrona kompleksów leśnych oraz zadrzewień śródłąkowych, śródpolnych i przydrożnych
- ochrona i zabezpieczenie czystości środowiska (wód, powierzchni ziemi, gruntów)

Ochrona przed zanieczyszczeniami środowiska

W zakresie stymulacji utrzymania czystego środowiska rysują się dwa kierunki działań:

- unikanie lokalizacji zarówno obiektów emitujących znaczące ilości zanieczyszczeń powietrza, ścieków i odpadów, jak też obiektów wodorotlenionych
- kontynuacja prowadzonych działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami, w tym przede wszystkim rozbudowa sieci kanalizacyjnej.

Ochrona przeciwpowodziowa

Nieuregulowana rzeka Bug oraz brak zabezpieczeń przeciwpowodziowych powodują, że szeroki pas terenów północnych gminy narażony jest na zalewy powodziowe. Strefa zagrożeń obejmuje - oprócz niezamieszkanymi terenów łąkowych - także część terenów

zabudowy w Czarnowie, Ślężanach i Kuligowie, oraz w mniejszym zasięgu w Dręszewie i Marianowie.

W obrębie tarasu nadzalewowego, głównie w rejonie Ludwinowa i Józefowa, wraz z wysokimi stanami wód w rzece występuje lokalne zagrożenie podtopieniami w najniższych partiach terenu.

Ponieważ zalewy powodziowe nie zagrażają częstymi stanami katastrofalnymi na terenach zainwestowanych, a jednocześnie okresowe naturalne zalewy warunkują utrzymanie wybitnych walorów przyrodniczych doliny Bugu, to zabezpieczenia przeciwpowodziowe należy przewidywać w ograniczonym zakresie. Nie jest wskazane tworzenie obwałowań koryta rzeki, a jedynie stworzenie lokalnych urządzeń chroniących najbardziej narażone fragmenty terenów zabudowanych i dróg (głównie w rejonie Kuligowa, Czarnowa i Ślężan).

Preferencje kierunków zagospodarowania przestrzennego

Z przedstawionej wyżej charakterystyki poszczególnych komponentów środowiska i zagrożeń oraz degradacji wynika, że gmina posiada duże walory środowiska naturalnego:

- najcenniejsze z punktu widzenia środowiska są tereny doliny Bugu w granicach tarasu zalewowego, które powinny podlegać szczególnej ochronie
- dużą wartość przyrodniczą stanowią kompleksy leśne ciągnące się równolegle do doliny Bugu, stanowiące łącznik pomiędzy Puszczą Kamieniecką na wschodzie i pasmem leśnym Otwock – Struga- Nieporęt – Popowo na zachodzie. Jest to naturalny korytarz ekologiczny związany z ekosystemami leśnymi
- środowisko gminy jest wolne od znaczących obciążeń i zagrożeń. Dlatego też, poza walorami przyrodniczo - krajobrazowymi, istotnym zasobem ekologicznym gminy jest relatywnie niski stopień skażeń i uciążliwości. Oddziaływania szkodliwe i uciążliwe na terenie gminy mają charakter lokalny i ich rozwiązanie może być dokonane działaniami i środkami własnymi gminy
- ważnym zasobem środowiska o znaczeniu gospodarczym są złoża kopalin - ilów warwowych. Występują one w południowo-zachodniej części terenu gminy i są naturalnym czynnikiem aktywizacji gospodarczej tego terenu.

Waloryzacja przestrzeni ekologicznej gminy

A. Dolina Bugu

Tereny położone na tarasie zalewowym Bugu (zagrożone zalewami powodziowymi), o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Konieczny priorytet dla ochrony walorów przyrodniczych, w tym układu hydrograficznego, roślinności nadwodnej i łąkowej oraz warunków siedliskowych, decydujących o walorach krajobrazowych i funkcji korytarza ekologicznego.

Tereny nie są odpowiednie do zabudowy, w tym także lotniskowej.

Mogą być rozwijane ekstensywne formy turystyki i rekreacji.

B. Rejon północny

Obejmuje północną część tarasu nadzalewowego, o stosunkowo małej lesistości i względnie korzystnych warunkach budowlanych, w tym także fragmenty znajdujące się w strefie zagrożenia zalewami powodziowymi.

Należałoby ustanowić ochronę charakterystycznych form terenu i roślinności, zwłaszcza zbiorowisk łągowych w starorzeczach, oraz dążyć do zachowania istniejących drobnych terenów leśnych.

Na najslabszych gruntach ornych powinny być preferowane dolesienia.

Tereny są odpowiednie do rozwoju budownictwa lotniskowego, jak również mieszkaniowego (całorocznego) oraz związanych z nimi usług, natomiast niewskazane jest wprowadzanie funkcji produkcyjnych i intensywnych form usług nastawionych na odbiorców pozalokalnych.

C. Rejon środkowy

Jest to równoleżnikowe pasmo lasów porastających wydmy oraz terenów łąkowych z wysokim poziomem wód gruntowych. Stanowi ono lokalny korytarz ekologiczny. Z tego względu obszar ten również powinien podlegać szczególnej ochronie przyrodniczej.

Konieczna ochrona kompleksów leśnych i enklaw śródleśnych. Wskazane jest prowadzenie zalesień uzupełniających i wyrównujących granicę kompleksów leśnych,

Należałoby dążyć do ograniczenia zabudowy na terenach podmokłych, zwłaszcza w części zachodniej obszaru, oraz nie dopuszczać do przemysłowej eksploatacji piasków wydmy.

Tereny przyłeśne możliwe do rozwijania ekstensywnych form zabudowy rekreacyjnej i letniskowej.

D. Rejon południowo-zachodni

Tereny z mozaiką łąk i małych lasów, położone na tarasie iłowym.

Możliwa dalsza eksploatacja udokumentowanych złóż iłków i rozwój związanej z nią działalności produkcyjnej, ale z wykluczeniem lokalizacji obiektów mogących powodować ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych.

Tereny odpowiednie do rozwoju funkcji rekreacyjnej przede wszystkim budownictwa letniskowego.

E. Rejon południowo-wschodni

Tereny o stosunkowo korzystnych warunkach dla rolnictwa, ale też o dobrych warunkach budowlanych, położone w otoczeniu ośrodka gminnego i wzdłuż drogi krajowej Warszawa - Białystok.

Wskazane byłoby utrzymanie rolnictwa na terenach, gdzie są dobre warunki glebowe, przy zachowaniu istniejących drobnych terenów leśnych.

Tereny odpowiednie dla rozwoju funkcji gospodarczych, szczególnie w otoczeniu drogi krajowej oraz dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego również w formach bardziej intensywnych (wymagających jednak sieci kanalizacyjnej).

4.4. GŁÓWNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – SPECJALIZACJA FUNKCJONALNA POSZCZEGÓLNYCH REJONÓW GMINY

Konkretyzację przestrzenną przyjętych założeń rozwojowych gminy i wyznaczonych strategicznych i pośrednich celów jej rozwoju, przy uwzględnieniu szczególnej roli ochrony wartości środowiska przyrodniczego, stanowi ustalenie głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

- Warunki fizyczne i fizjograficzne głównie sprawiają, że terytorium gminy wyraźnie dzieli się na dwa obszary o odmiennych cechach i predyspozycjach:

A – obszar północno-zachodni

którego głównymi wyróżnikami są: ochrona walorów środowiska przyrodniczego i funkcja rekreacyjna (szczególnie letniskowa), jak również mieszkaniowa

B – obszar południowo-wschodni

o nadrzędnej roli funkcji o charakterze ekonomicznym: funkcji obejmującej szeroko rozumianą działalność gospodarczą oraz funkcji mieszkaniowej

Linia rozgraniczającą wyżej wymienione obszary jest południowa krawędź pasma lasów, ciągnących się od strony północnych obrzeży Warszawy i rejonu Zalewu Zegrzyńskiego w kierunku puszczy Kamienieckiej (na południe od Wyszkowa), mniej więcej równolegle do doliny Bugu. Linia ta jest również granicą rejonów, wyróżnionych w waloryzacji przestrzeni ekologicznej gminy (por. rozdz. 4.3.).

Obszar A – o nadrzędności ochrony walorów przyrodniczych – obejmuje trzy strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- strefa doliny Bugu – odpowiadająca rejonowi A w waloryzacji przestrzeni ekologicznej gminy – obejmuje tereny położone na tarasie zalewowym, bezpośrednio zagrożone wylewami powodziowymi. Odznacza się wybitnymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi.

Główne funkcje strefy: szczególna ochrona środowiska, ekstensywne formy rekreacji.

Przewiduje się :

- specjalną ochronę wartości środowiska przyrodniczego, obejmującą zwłaszcza układ hydrograficzny, roślinność nadwodną i łąkową oraz warunki siedliskowe,
- na gruntach zalewowych i podmokłych radykalne ograniczenia dla zabudowy (również letniskowej) i innych form intensywnego zainwestowania
- zakłada się promowanie rozwoju ekstensywnych form turystyki i rekreacji, zwłaszcza organizację obiektów rekreacji nadwodnej.
- strefa nadzalewowa – odpowiadająca rejonowi B w waloryzacji przestrzeni ekologicznej gminy – obejmuje północną część tarasu nadzalewowego z miejscowościami Kuligów, Stasiopole, Czarnów, Ślężany i Dręszew, położonymi blisko krawędzi tarasu oraz miejscowościami leżącymi w „drugim szeregu”, bliżej pasma leśnego: Józefów, Ludwinów, Kowalicha i Marianów. Są tu na ogół korzystne warunki budowlane.

Główna funkcja strefy: letniskowa, z tendencją wzrostową na rzecz form stałego mieszkalnictwa.

Przewiduje się :

- możliwość dalszego rozwoju budownictwa letniskowego oraz także budownictwa mieszkaniowego o charakterze stałym – zwłaszcza w rejonach, gdzie warunki terenowe są szczególnie sprzyjające (zespół Kuligów – Józefów oraz zespół Ślężany – Kowalicha – Marianów),
- promowanie rozwoju infrastruktury usługowej związanej przede wszystkim z obsługą funkcji rekreacyjno-letniskowej,
- ograniczenia dla lokalizacji funkcji produkcyjno-technicznych,
- ochronę lokalnych zbiorowisk naturalnych o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych (wydmy, starorzecza, łągi, zadrzewienia leśne itp.).
- strefa leśna – odpowiadająca rejonowi C w waloryzacji przestrzeni ekologicznej gminy – obejmuje ciągnący się równolegle do doliny Bugu pas zalesionych wzgórz wydmych oraz podmokłych łąk znajdujących się między nimi w lokalnych obniżeniach terenu. Rejon mało zainwestowany i mało zamieszkały – jedyne zgrupowania zabudowy w Ostrówku i Cisiach.

Główne funkcje strefy : przyrodnicza (kompleksowa ochrona środowiska naturalnego) oraz rekreacyjna – letniskowa o formach ekstensywnych.

Przewiduje się :

- ograniczenia dla zainwestowania związane z koniecznością utrzymania ciągłości równoleżnikowego korytarza ekologicznego, który tworzą zespoły leśne porastające ciągi wydmy i obniżenia łąkowe między nimi,
- nierozwijanie eksploatacji piasków wydmych,
- możliwość ograniczonego rozwoju funkcji rekreacyjnej i letniskowej – niewielkie zespoły w miejscach niekolizyjnych z wymaganiami ochrony środowiska.

Obszar B – o nadrzędności funkcji ekonomicznych – obejmuje przede wszystkim strefę mieszkaniową i usługowo-gospodarczą, rozdzieloną na dwie odrębne części strefą szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej. Cały ten obszar odpowiada rejonowi E wyodrębnionemu w waloryzacji przestrzeni ekologicznej gminy.

Natomiast do strefy mieszkaniowej i usługowo-gospodarczej, o której mowa wyżej, ciąży także teren o nieco odmiennych uwarunkowaniach, stanowiący południowo-wschodni fragment obszaru gminy (wsie Guzowatka, Działy Czarnowskie, Kołaków, Teodorów – Sokołówek), który można zakwalifikować jako podstrefę o funkcji gospodarczo – mieszkaniowo – przyrodniczej. Według waloryzacji przyrodniczej jest to rejon D.

- strefa mieszkaniowa i usługowo-gospodarcza składa się z dwóch rejonów: rejon północno – zachodni (obejmuje miejscowość gminną Dąbrówka, wsie Lasków, Stanisławów, Małopole, Chajęty oraz część północną wsi Karpin), rejon południowo – wschodni (obejmuje wsie: Wszebory, Chruściele, Zaścienie i Karolew oraz wschodnią część terenów wsi Trojan).

Dla całej strefy przewiduje się:

- szeroką możliwość rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
 - możliwość rozwoju wszelkich form przedsiębiorczości gospodarczej, zwłaszcza usług, jedynie z limitowaniem wielkości zakładów (ograniczenia dla obiektów wymagających dużych kubatur oraz dużych powierzchni składowych i postojowo-manewrowych),
 - rozbudowę gminnego ośrodka usługowego w Dąbrówce,
 - promocję rozwoju usług będących realizacją celów publicznych (szkolnictwo, leczenie i opieka społeczna, kultura, sport itp.),
 - wyposażenie istniejących skupisk zabudowy oraz potencjalnych terenów rozwojowych w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza w sieć wodociągową i kanalizacyjną,
 - uzupełnienie sieci dróg lokalnych na terenach rozwojowych,
 - utrzymanie większych kompleksów gruntów czynnych rolniczo jako terenów kwalifikowanego rolnictwa.
- podstrefa gospodarczo – mieszkaniowo – przyrodnicza (rejon Guzowatki i Kołakowa)

Główne funkcje: przedsiębiorczość gospodarcza, zwłaszcza związana z wykorzystywaniem złóż naturalnych (iłów) oraz funkcje mieszkaniowa i rekreacyjno – letniskowa.

Przewiduje się - w zależności od lokalnych warunków, predestynujących konkretny rejon do celów mieszkaniowo – gospodarczych lub rekreacyjnych, względnie do zachowania naturalnych wartości środowiska (lasy, większe łąki, zadrzewienia łąkowe) – możliwość umiarkowanego (ograniczonego terenowo) rozwoju każdej z wymienionych wyżej funkcji, przy czym istotną rolę musi tu mieć koordynacja przestrzenna tych funkcji.

- strefa szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej.

Obejmuje ona pasy terenów po obu stronach przyszłej trasy ekspresowej (szerokość tych pasów jest zmienna i w zależności od sytuacji terenowej wynosi od 400 do 800 m), leżące obecnie w większości na terenach sołectw Trojan, Karpin, Małopole i Lasków.

Są to tereny szczególnie predysponowane do sytuowania dużych i średnich obiektów z dziedziny szeroko rozumianego zaplecza gospodarczo – usługowego obszaru metropolitalnego. Zapotrzebowanie terenów na takie obiekty będzie stanowić stałą tendencję rosnącą – w miarę zwiększania się zainteresowania obszaru metropolitalnego realizacją takich obiektów i – z drugiej strony – zwiększania się zainteresowania różnych podmiotów gospodarczych realizacją takich obiektów w orbicie obszaru metropolitalnego.

Uznaje się za celowe i szczególnie ważne, aby gmina Dąbrówka wyszła naprzeciw temu zapotrzebowaniu. Wyjście naprzeciw oznacza odpowiednie przygotowanie takich terenów. Wymagają one bowiem przede wszystkim: stworzenia odpowiadającej potrzebom sieci dróg dojazdowych, doprowadzenia infrastruktury technicznej oraz dostosowania do przyszłych zamierzeń struktury własności terenów i układu działek. Konieczne jest również ostateczne przesądzenie kształtu i parametrów projektowanej przebudowy obecnej drogi krajowej na trasę ekspresową, a w zależności od nich zarezerwowanie odpowiednich terenów na powiązania tej trasy z układem lokalnym (zwłaszcza przewidywany węzeł drogowy z drogą do Dąbrówki i drogą Trojany – Kozły) oraz układem dróg obsługujących zespoły obiektów, o których wyżej mowa.

4.5. KSZTAŁTOWANIE SIECI OSADNICZEJ

Zagadnienie kształtowania sieci osadniczej w gminie należy rozpatrywać na tle skali możliwego przyszłego przyrostu ludności gminy oraz prawdopodobnego zakresu jej przeobrażeń przestrzennych.

Dotychczas wielkość zaludnienia gminy Dąbrówka była właściwie stabilna – w ciągu ostatnich 25 lat następował stały, ale bardzo nieznaczny wzrost liczby ludności – łącznie o niecałe 10%. Nieco większe zmiany zaszły w zabudowie; różnice ilościowe wynikają głównie z sukcesywnej wymiany starych domów na nowe, na ogół jeżeli nie na tej samej działce, to w obrębie tej samej miejscowości.

Można więc uznać, że struktura sieci osadniczej w gminie również była dotychczas stabilna. Jediną istotną zmianę spowodowało masowe budownictwo letniskowe, ale jego rola w osadnictwie jest specyficzna, gdyż nie generuje ono przyrostu liczby mieszkańców. Sytuacja zaczyna się zmieniać wtedy, gdy pojawia się tendencja do przekształcenia budynków letniskowych-sezonowych na stałe. Takie zjawisko wystąpiło w gminie Dąbrówka stosunkowo niedawno i obserwuje się, że jego skala powoli, ale stale rośnie. Równocześnie pojawiło się też zainteresowanie nowym osiedlaniem się na terenie gminy – nowe domy chcą budować inwestorzy, którzy nie są mieszkańcami gminy i przeważnie nie są również związani pracą z tym rejonem.

I jedni i drudzy w znaczący sposób wpływają na zmiany w dotychczasowej sieci osadniczej. Ci pierwsi – bo dotychczasowe zgrupowania domów letniskowych zaczynają funkcjonować jak normalne tereny mieszkaniowe – ze wszystkimi tego konsekwencjami. Ci drudzy – bo poszukują głównie terenów o dogodnej komunikacji z obszarami zewnętrznymi (przede wszystkim z Warszawą), bądź terenów położonych w bardziej atrakcyjnych rejonach (o walorach krajobrazowo-rekreacyjnych). Szczególnie ważnym czynnikiem jest też cena gruntu. Praktycznie jest ona tym bardziej przystępna, im mniej nakładów trzeba ponieść na przygotowanie samej działki do zabudowy. Opłaca się więc budować w istniejących ciągach zabudowy przy istniejących drogach.

Zakłada się, że w najbliższych latach tendencja wyżej opisana nie tylko się utrzyma, ale też będzie narastać. Ponieważ zaś mamy do czynienia, i prawdopodobnie nadal będziemy mieć – przynajmniej w pierwszym okresie – z indywidualną działalnością inwestycyjną, możliwość sterowania tym procesem będzie ograniczona.

Zmiany w strukturze sieci osadniczej będą więc polegały przede wszystkim na „obrastaniu” istniejących skupisk i ciągów zabudowy, szczególnie w rejonach korzystnie położonych względem drogi Warszawa-Białystok. Interesujące dla nowej zabudowy mogą też być tereny w samej wsi gminnej oraz niektórych wsiach będących większymi skupiskami zabudowy letniskowej.

Reasumując trzeba przyjąć, że w pierwszej fazie przyszłego rozwoju (która w zależności od ogólnej sytuacji społeczno – gospodarczej może trwać od kilku do kilkunastu lat) przekształcenia sieci osadniczej w gminie Dąbrówka będą się odbywać: a) w drodze łagodnej ewolucji, b) samoistnie – z niewielką możliwością ingerencji w kierunki tych procesów. Na takie też warunki rozwoju przestrzennego zostały ukierunkowane opracowane

ostatnio w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i należy uznać, że były to decyzje właściwe.

Oczekuje się, że rozwój przestrzenny w pierwszej fazie nie będzie polegał tylko na przyroście samej zabudowy mieszkaniowej, ale że w jej otoczeniu pojawią się również różne zakłady z dziedziny małego (albo i nie tylko małego) biznesu oraz zakłady usługowe obsługujące ludność miejscową.

Pożądanym byłoby podjęcie starań, aby wyżej wymienione ewolucyjne zmiany w strukturze sieci osadniczej – na tle przyrostu terenów zabudowy zwłaszcza w takich miejscowościach, jak Dąbrówka, Karpin, Lasków, Małopole, Guzowatka, Trojany – Wszebory, Zaścienie, a także Kuligów i zespół Ślężany – Kowalicha – Marianów (o profilu mieszkaniowo – rekreacyjnym) – zmierzały w kierunku wykształtowania się:

- wyraźnego głównego ośrodka usług, funkcji gospodarczych i mieszkalnictwa w Dąbrówce,
- wspomagających ośrodków usługowo-mieszkaniowych: w rejonie Trojany – Zaścienie – Wszebory, w Guzowatce i w Józefowie (głównie usługi związane z rekreacją),
- lokalnych ośrodków budownictwa mieszkaniowo-leżniskowego i usług związanych z funkcją rekreacyjną: w Kuligowie, w zespole Ślężany – Kowalicha – Marianów oraz w Czarnowie.

W drugiej (późniejszej) fazie przewidywanego bardziej intensywnego rozwoju, związanego też z większą ekspansją (względnie z silniejszym oddziaływaniem) obszaru metropolitalnego, zwłaszcza po powstaniu i zainwestowaniu strefy szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej, należałoby dążyć do ukierunkowania tego procesu rozwojowego w celu wytworzenia – na zapleczu wyżej wymienionej strefy – większych zespołów zurbanizowanych (osiedli), ukształtowanych zgodnie z interesami gminy i jej polityką przestrzenną.

Wskazuje się obszary, które mogłyby się przekształcić w takie zespoły:

- rejon obecnych miejscowości Dąbrówka, Lasków, Małopole i ewentualnie Chajęty,
- rejon miejscowości Trojany, Wszebory, Zaścienie i ewentualnie Chruściele,
- rejon miejscowości Guzowatka i Kołaków.

Natomiast w północno-zachodnim obszarze gminy o nadrzędności funkcji ekologicznych wskazane byłoby ukierunkowanie dalszej urbanizacji w celu niedopuszczenia, aby zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna rozlała się na cały teren strefy nadzalewowej.

4.6. OCHRONA ORAZ WYKORZYSTANIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I WALORÓW TURYSTYCZNYCH GMINY

Jednym z ważniejszych zadań polityki przestrzennej gminy powinno być zapewnienie nienaruszalności podstawowych elementów środowiska kulturowego. Oznacza to dalszą ochronę posiadanego dziedzictwa według zaleceń państwowej Służby Ochrony Zabytków.

Przedmiotem szczególnej uwagi winny stać się obiekty wpisane do rejestru zabytków – ich ochrona, a równocześnie odpowiednie wykorzystanie dla celów ogólnogminnych. Odpowiednio wyeksponowane walory obiektów zabytkowych mogłyby też uatrakcyjnić tradycyjną turystykę rowerową i pieszą. Potencjał gminy – zarówno przyrodniczy jaki i kulturowy – umożliwi stworzenie specjalnych tras turystycznych, rozumianych jako wyznaczone szlaki wycieczkowe, dla których punktami docelowymi byłyby w/w obiekty (kościół parafialny w Dąbrówce, zespół pałacowy w Ślężanach, zespół dworski w Jaktorach). Ich ekspozycja oraz – w wypadku obu zespołów dworskich – odpowiednia funkcja pełnić mogą rolę elementów przyciągających i spinających sieć tych tras turystycznych.

Dwór w Jaktorach, bardzo starannie odrestaurowany, stanowi własność prywatną, ale obecnie przewidywany jest do sprzedaży. Stwarza to szansę zmiany dotychczasowego sposobu wykorzystania tego miejsca i ewentualnego publicznego jego udostępnienia.

Miejscowość Dąbrówka, z wartościowym zespołem sakralnym (budynkiem kościoła, dzwonnica, plebania oraz położonym w sąsiedztwie cmentarzem), a także z koncentracją usług, powinna w dalszym ciągu rozwijać się jako centrum kulturalne gminy. Prowadzona tutaj z inicjatywy władz gminy działalność kulturalna mogłaby zostać rozszerzona – np. poprzez utworzenie siedziby Stowarzyszenia Przyjaciół Norwida w obecnie opuszczonym zabytkowym budynku plebanii.

Ośrodek konferencyjny zorganizowany w pałacu w Ślężanach ogranicza w pewnym stopniu wykorzystanie tego zespołu jako miejsca turystycznego. Jest to jednak właściwy element kumulujący dla ewentualnej funkcji usługowej i sportowej, które w jego otoczeniu lub wręcz pod jego egidą mogłyby powstać. Punktami koncentracji tych funkcji powinny stać się również inne miejscowości nadbużańskie, szczególnie Kuligów. Sporty i rekreacja wodna, obiekty takie jak: baseny, korty tenisowe czy pole golfowe, w połączeniu z miejscami zabytkowymi, siecią usług i zapleczem hotelowym, zorganizowane w rejonie lotniskowym, atrakcyjnym przyrodniczo, a położonym w niewielkiej odległości od Warszawy, stanowią jeden z głównych kierunków rozwoju, które gmina Dąbrówka powinna przyjąć.

W studium wskazuje się optymalne przebiegi tras turystycznych o jakich wyżej była mowa, oraz miejsca (rejon), w których należałoby dążyć do tworzenia lokalnych miniośrodków obsługi ruchu turystycznego i rekreacyjnego. Proponowany układ tych tras i miejsc obsługi turystycznej został przedstawiony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy”.

4.7. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ

W zakresie sieci drogowej w studium utrzymuje się dotychczasowe przebiegi wszystkich dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych oraz zakłada się, że będą one sukcesywnie modernizowane. Modernizacją w szerszym zakresie, prowadzącą do zdecydowanej poprawy standardu i w rezultacie do podniesienia klasy drogi należy objąć w pierwszej kolejności podstawowy dla gminy ciąg Dąbrówka – Trojany oraz następujące ciągi drogowe:

- Józefów – Cisie – Załubice,
- Dręszew – Słopsk
- Kuligów – Stasiopole – Czarnów.

Szczególnie istotna jest tu realizacja odpowiedniej drogi między Dręszewem i Słopskiem, która pozwoli na stworzenie równoleżnikowego ciągu wzdłuż tarasu nadzalewowego i doliny Bugu, prowadzącego od drogi krajowej w kierunku Zalewu Zegrzyńskiego, a wiążącego całe pasmo terenów o walorach przyrodniczych i funkcji rekreacyjnej. Głównie funkcji rekreacyjnej mają też służyć pozostałe usprawnienia drogowe.

Na innych terenach modernizacji wymagają przede wszystkim dwa istotne ciągi : Roszczep – Zaścienie – Głuchy i Lasków – Trojany, a także następujące odcinki dróg wiejskich:

- Małopole – Wola Rasztowska,
- Zaścienie – Karolew,
- Kołaków – Sokołówek,
- droga przez Ostrówek,
- Guzowatka – Działy Czarnowskie.

Działania modernizacyjne powinny obejmować zwłaszcza dokonanie niezbędnych poszerzeń niektórych odcinków dróg oraz zmierzać do poprawy jakości nawierzchni, zapewnienia większego bezpieczeństwa, usprawnienia ruchu oraz wyeliminowania kolizji i uciążliwości dla mieszkańców.

Osobnym zagadnieniem jest planowana przebudowa drogi krajowej Warszawa-Białystok na trasę ekspresową (zadanie rządowe) i cała grupa zadań gminy związanych z tą inwestycją.

Zakłada się, że w ramach zadania rządowego wykonane zostaną:

- towarzyszące trasie drogi lokalne (jezdnie serwisowe) obsługujące tereny przylegające do trasy ekspresowej,

- skrzyżowania (węzły) tej trasy z głównymi drogami podporządkowanymi – na obszarze gminy jedno takie skrzyżowanie z ciągiem drogi powiatowej Dąbrówka – Trojany – Kozły, wraz z rozjazdami i połączeniami z wyżej wymienionymi jezdniami serwisowymi,
- przejazdy bezkolizyjne tzw. gospodarcze przez drogę krajową na najważniejszych ciągach gminnych – na obszarze gminy przewidywane dwa: w części wschodniej na drodze Lasków – Trojany oraz na zachodnim skraju gminy na drodze Małopole – Wola Rasztowska.

Do zadań gminy należeć będzie wyznaczenie i realizacja odpowiednich dróg, które okażą się niezbędne do obsługi projektowanych wzdłuż drogi krajowej terenów szczególnej aktywności gospodarczej; niewątpliwie zagospodarowanie tych terenów nie może opierać się wyłącznie na jezdniach serwisowych. Tereny te powinny zostać powiązane komunikacyjnie z istniejącym układem dróg lokalnych na terenie gminy. Drugim zadaniem będzie poprowadzenie w tych drogach niezbędnej infrastruktury technicznej.

Gminna sieć drogowa powinna też być stopniowo uzupełniana wszędzie tam, gdzie pojawią się skupiska nowej zabudowy, realizowanej nie tylko wzdłuż istniejących dróg. Dotyczy to zwłaszcza miejscowości gminnej, ale w mniejszym zakresie także innych wsi, wytypowanych jako wspomagające ośrodki większego rozwoju.

Postuluje się również stworzenie i sukcesywne wdrażenie programu urządzania specjalnych tras turystyczno-rowerowych, prowadzących do rejonów o szczególnych wartościach przyrodniczych i kulturowych oraz miejsc koncentracji funkcji letniskowo – rekreacyjnej. Trasy takie powinny być wyznaczane po istniejących drogach drugo- i trzeciorzędnych (w tym śródpolnych i śródleśnych). Mogą one przyczynić się do przybliżenia walorów turystycznych gminy znacznie szerszemu gronu potencjalnych użytkowników różnych form rekreacji.

Zakłada się, że w zakresie komunikacji publicznej obsługa terenów gminy nadal będzie opierać się na transporcie autobusowym. Wraz z rosnącym znaczeniem związków gminy z obszarem metropolitalnym – głównie w zakresie funkcji obsługowo-technicznych, mieszkalnictwa i rekreacji (letniskowej i świątecznej) – powinna również następować poprawa w komunikacji autobusowej, dotycząca zwłaszcza rozszerzenia jej zasięgu, zwiększenia częstotliwości kursów i podnoszenia ogólnego poziomu obsługi.

4.8. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Infrastruktura techniczna jest jednym z kluczowych elementów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminy i społeczności zamieszkującej jej terytorium. Rozwój infrastruktury inżynierskiej znacząco wpływa na wzrost standardów życia mieszkańców gminy, stanowiąc równocześnie czynnik dynamizujący jej rozwój gospodarczy.

W zakresie zaopatrzenia w wodę – zakłada się:

- utrzymanie i dalszą eksploatację istniejących ujęć wody oraz sieci wodociągowych,
- podjęcie działań zmierzających do stałego monitoringu jakości przesyłanej wody,
- sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej prowadzącą do objęcia nią wszystkich terenów zabudowy w gminie – w pierwszej kolejności planuje się realizację systemu wodociągowego dla gminnej miejscowości Dąbrówka i terenów otaczających
- ochronę lokalnych ujęć wody poprzez zachowanie odpowiednich stref zgodnie z przepisami szczególnymi.

W zakresie odprowadzania ścieków – zakłada się:

- utrzymanie i dalsze wykorzystanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej

- dalszą rozbudowę systemu kanalizacyjnego, obejmującego docelowo przede wszystkim cztery podstawowe układy lokalne, z własną oczyszczalnią – w pierwszej kolejności planuje się realizację systemu kanalizacji dla rejonu obejmującego miejscowości letniskowe przede wszystkim: Józefów i Kuligów, z oczyszczalnią zlokalizowaną w Józefowie.

Przyjmuje się, że wokół projektowanych oczyszczalni ścieków i punktów zlewnych wyznaczone zostaną strefy sanitarne – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Jednocześnie na obszarze całej gminy należy wprowadzić zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu. Zabudowa mieszkaniowa, letniskowa, usługowa i przemysłowa nie objęta siecią kanalizacyjną powinna być wyposażona w indywidualne oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki szczelne (szamba), z obowiązkiem wywozu nieczystości do punktu zlewnego.

W zakresie zaopatrzenia w gaz – zakłada się:

- utrzymanie i dalsze wykorzystanie istniejącego systemu gazociągów
- dalszą rozbudowę sieci gazowej w miarę potrzeb.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zakłada się:

- zasadniczą modernizację sieci zasilającej 15 kV w rejonie obejmującym przede wszystkim Dąbrówkę, Karpin, Lasków, Małopole, Trojany i Wszebory.
- sukcesywną modernizację i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia – w pierwszym rzędzie w rejonach intensywniejszego rozwoju, a zwłaszcza w strefie szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej
- odpowiednią rozbudowę i modernizację sieci stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Uwzględnia się przebieg istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów przez które przebiega w/w linia – w zasięgu stref szkodliwego jej oddziaływania.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej – zakłada się:

- utrzymanie istniejącego stanu sieci telekomunikacyjnych, stopniową ich modernizację i ewentualną rozbudowę w miarę potrzeb.

W zakresie usuwania odpadów – zakłada się:

- zasadę selektywnej zbiórki odpadów stałych oraz ich wywozu z obszaru gminy sposobem zorganizowanym na wyznaczone tereny składowania, przeróbki i utylizacji odpadów (poza gminą).

W zakresie grzebalnictwa – zakłada się:

- powiększenie istniejącego cmentarza w Dąbrówce lub wyznaczenie nowego terenu do tego celu
- wyznaczenie terenu i utworzenie nowego cmentarza przy parafii w Kuligowie
- zachowanie wymaganej przepisami strefy sanitarnej wokół cmentarzy.

5. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

5.1. ZASADY WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STUDIUM

Podstawowymi środkami wdrażania polityki przestrzennej gminy są plany miejscowe, zgodnie z którymi wydawane są decyzje administracyjne w sprawach dotyczących zmian w zagospodarowaniu terenów. Decyzja jest nieważna, jeżeli jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach, gdzie nie ma planu miejscowego, polityka przestrzenna gminy realizowana będzie poprzez decyzje lokalizacyjne – dla inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które muszą być zgodne z ustaleniami studium.

W przypadku podjęcia opracowania planu miejscowego lub jego aktualizacji konieczne będzie zbadanie zgodności proponowanych nowych ustaleń ze studium oraz potwierdzenie tej zgodności przez Radę Gminy uchwalającą plan lub zmianę planu.

Wójt gminy zobligowany jest do dokonywania okresowej oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych na tle analizy zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w kontekście przyjętych w studium kierunków jej polityki przestrzennej.

Uznaje się, że podstawowe funkcje studium – regulacyjna i kreacyjna będą realizowane poprzez zastosowanie następujących głównych instrumentów:

- proceduralnych – polegających na wykorzystaniu ustaleń studium do opracowania planów miejscowych oraz oceny aktualności już wykonanych planów w stosunku do ustaleń studium,
- planistycznych – polegających na wykorzystaniu ustaleń studium do opracowań problemowych, związanych z gospodarką gminy,
- prawnych – polegających na tworzeniu aktów prawa lokalnego poprzez Radę Gminy, także na podstawie ustaleń studium,
- bezpośrednich działań inwestycyjnych – polegających na angażowaniu budżetu gminy w działania stymulujące pożądane procesy rozwoju gminy,
- ekonomiczno-finansowych – polegających na stosowaniu zróżnicowanego systemu podatków, opłat, kredytów (w ramach posiadanych kompetencji) w celu stymulacji zachowań inwestorów korzystnych dla rozwoju gminy,
- informacyjno-promocyjnych – polegających na prowadzeniu szeroko rozumianej działalności informacyjnej na temat zarówno uwarunkowań rozwoju gminy, jak i kierunków jej zagospodarowania przestrzennego. Celem takiej działalności jest pobudzanie inicjatyw inwestycyjnych i społecznych na rzecz rozwoju gminy, rozwijanie świadomości społeczeństwa gminy odnośnie walorów przestrzeni gminy, jak i ich zagrożeń, a także potencjalnych szans jej rozwoju.

Ponadto za istotne instrumenty realizacji ustaleń studium uznaje się:

- inspirowanie i realizowanie programów związanych z infrastrukturą techniczną gminy, a głównie odprowadzaniem ścieków i zaopatrzeniem w wodę pitną,
- stymulowanie rozwoju gminy, między innymi poprzez:
 - tworzenie komunalnych zasobów nieruchomości,
 - analizę i kontrolę stopnia wykorzystania gruntów przekazanych w użytkowanie czasowe,
 - tworzenie rezerw terenów uzbrojonych jako aportu w działaniach przetargowych, lokalizacyjnych itp.,

- kontynuowanie procesu ewidencji nieruchomości („katastrów”),
 - sporządzanie ofert działek
 - udział samorządu gminy w procesie opracowywania i uchwalania strategii rozwoju województwa mazowieckiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także wieloletnich programów wojewódzkich, których opracowanie i uchwalanie leży w kompetencji samorządu wojewódzkiego.
- Jest to istotny element wdrażania polityki przestrzennej związanej z gminą, ponieważ szereg elementów istniejącego i projektowanego zainwestowania gminy oraz funkcji gminy w bardzo dużym stopniu zależy od polityki przestrzennej państwa, związanej głównie ze strefami aktywności ekonomicznej o strategicznym znaczeniu dla państwa i regionu, budową i modernizacją tras drogowych o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, rozwiązywaniem problemów gospodarki wodnej oraz obszarami i obiektami przyrodniczymi i kulturowymi objętymi ochroną.

5.2.WNIOSKI DOTYCZĄCE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH I INNYCH OPRACWAŃ

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalony w 1988 roku, a potem aktualizowany w 1991 r., stracił ważność. Natomiast moc prawną zachowały zmiany do tego planu, opracowane i uchwalone po 01.01.1995 r. (przeważnie w 1998 r.). Obejmują one cały wachlarz różnych, na ogół niewielkich terenów, rozproszonych po całym obszarze gminy, na których zmianę dotychczasowych ustaleń planu powodowały z reguły potrzeby bieżące. Zmianą planu w tym trybie został również objęty większy kompleks terenów położonych wzdłuż drogi krajowej Warszawa – Białystok, bezpośrednio przy niej lub w jej pobliżu przy drogach bocznych – zostały one przeznaczone pod zabudowę usługowo – produkcyjno – techniczną.

W ostatnim okresie podjęto opracowania czterech planów miejscowych, obejmujących łącznie terytoria wszystkich sołectw, z wyjątkiem sołectwa Trojany. Dwa z nich : plan o nazwie „Północ” dla sołectw położonych w północnej części gminy i o nazwie „Wschód” dla sołectw w części wschodniej, zostały ukończone i uchwalone w 2002 r., dwa pozostałe: „Centrum” dla sołectw w części środkowej i „Kuligów” dla sołectwa o tej nazwie, znajdują się w końcowych fazach opracowania. Są to plany, które nie ustosunkowują się do całego obszaru objętego opracowaniem, ale zawierają ustalenia dotyczące tylko terenów przeznaczonych do zainwestowania, względnie do zmian użytkowania nie związanych z inwestowaniem (tereny pod zieleń publiczną, do zalesienia itp.). Nie określają więc one docelowego przeznaczenia wszystkich terenów.

Plany o takim zakresie będą zapewne skutecznie spełniały swą rolę w najbliższych latach – w okresie nazwanym w rozdziale 4.5. pierwszą fazą rozwoju przestrzennego gminy. W dalszej perspektywie (w drugiej fazie rozwojowej) wystąpi jednak konieczność ich weryfikacji – uaktualnienia, polegającego przede wszystkim na terytorialnym rozszerzeniu zakresu ich ustaleń. Niewykluczone zresztą, że taka potrzeba może w niektórych rejonach pojawić się znacznie wcześniej.

Na razie należy przede wszystkim dokończyć i doprowadzić do uchwalenia dwa opracowania planów będące jeszcze w toku. Wówczas do planistycznych rozstrzygnięć pozostałby już tylko obszar sołectwa Trojany.

Jednak właściwie nie tylko Trojany nie zostały objęte żadnym z ostatnio opracowywanych planów miejscowych, gdyż teren tego sołectwa niemal w całości leży na obszarze określonym w studium jako strefa szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej. Dla większości terenów zakwalifikowanych do tej strefy formalnie istnieje obowiązujący plan miejscowy – zmiana do planu ogólnego gminy uchwalona w 1998 r., o której była mowa wcześniej, ale praktycznie nie jest to plan zadowolający.

Planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, który należy szybko sporządzić, jest plan dla całego obszaru wyżej opisanej strefy, w obecnie przewidywanym jej zasięgu. Obszar ten, jeżeli ma być racjonalnie zagospodarowany i odpowiadać wymaganiom w zakresie ładu przestrzennego, musi zostać do tego celu odpowiednio przygotowany.

Jak już powiedziano wcześniej, wymaga on przede wszystkim zaprojektowania i wytyczenia sieci dróg dojazdowych odpowiadających wymaganiom przyszłych inwestycji, doprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej, a zwłaszcza dostosowania do przyszłych zamierzeń struktury własności terenów i układu działek. Muszą być również zabezpieczone niezbędne tereny dla odpowiadających wymogom technicznym powiązań przebudowanej drogi krajowej z układem lokalnym. Punktem wyjścia do tych działań jest właśnie szczegółowy plan miejscowy.

Podjęcie opracowania takiego planu zależy jednak od ostatecznego przesądzenia kształtu i parametrów projektowanej przebudowy istniejącej drogi krajowej na trasę ekspresową, a to w niewielkim stopniu zależy od gminy – budowa trasy ekspresowej jest zadaniem rządowym.

Zasięg obszaru, jaki powinien być objęty omawianym planem miejscowym, został pokazany na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Dla opracowań planistycznych, jakie powinny zostać podjęte w okresie późniejszym (o czym była mowa wcześniej), a których przedmiotem miałyby być przede wszystkim obszary o tendencjach przekształcania się w większe zespoły zurbanizowane, nie wskazuje się w studium skonkretyzowanego zasięgu terytorialnego. Rejony prawdopodobnego najsilniejszego (lub najwcześniejszego) wystąpienia takich tendencji zostały określone w końcowej części rozdziału 4.5.