

**UCHWAŁA NR XXVII/203/2017**

**RADY GMINY JADÓW**

**z dnia 28 lutego 2017r.**

**w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Jadów**

Na podstawie art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016, poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016, poz. 446, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr V/33/2015 Rady Gminy Jadów z dnia 3 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów, Rada Gminy Jadów uchwała, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów.

**§ 2**

Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów.

**§ 3**

Traci moc Uchwała Nr XXVII/131/97 Rady Gminy w Jadowie z dnia 29 sierpnia 1997 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów.

**§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jadów.

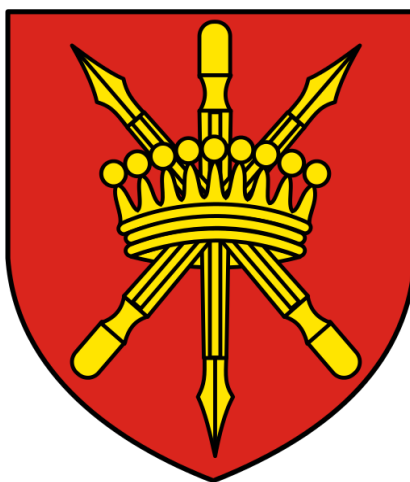
**§ 5**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przewodniczący Rady Gminy Jadów*

*Jadwiga Grabska*  
**Jadwiga Grabska**

**URZĄD GMINY JADÓW**



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW**

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Jadów z dnia ..... 2017r.**



AGAWA PROJEKT

USŁUGI URBANISTYCZNE Agata Watóła

44-273 Rybnik, ul. K. Szymanowskiego 65A

agawa.projekt@gmail.com

Opracował zespół w składzie:

**główny projektant:**

mgr Agata Watóła

*posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)*

**członkowie zespołu:**

dr Anna Głowacka

mgr Bartosz Rozbiewski

mgr Agnieszka Samsel

Rybnik, 2017

Spis treści

I. WPROWADZENIE.....	8
1. WSTĘP.....	8
1.1 Podstawa prawna Studium.....	8
1.2 Cel opracowania.....	8
1.3 Zakres Studium.....	9
2. ZGODNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH ZE STUDIUM.....	10
II. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE.....	11
3. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE.....	11
3.1 Uwarunkowania wojewódzkie i powiatowe .....	11
3.2 Związki przyrodnicze.....	12
3.3 Związki społeczno-gospodarcze.....	12
3.4 Polityka ponadlokalna w obszarze gminy - zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ...	14
4. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY.....	15
4.1 Cele rozwoju przestrzennego.....	15
4.2 Sporządzanie i realizacja Studium.....	15
4.3 Podział administracyjny i funkcjonalny gminy.....	16
4.4 Powiązania z innymi strategicznymi i programowymi dokumentami gminy i zewnętrznymi.....	17
III. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE.....	20
5. SPOŁECZEŃSTWO.....	20
5.1 Ocena stanu istniejącego - demografia.....	20
5.2 Prognoza demograficzna .....	23
5.3 Mieszkalnictwo.....	25
5.4 Warunki i jakość życia – infrastruktura społeczna .....	25
5.4.1 Oświata i wychowanie.....	25
5.4.2 Ochrona zdrowia i opieka społeczna.....	28
5.4.3 Kultura.....	28
5.4.4 Sport i rekreacja.....	29
5.4.5 Zagrożenia Bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	29
6. GOSPODARKA .....	30
6.1 Struktura gospodarcza.....	30
6.2 Funkcje społeczno-gospodarcze .....	30
6.3 Potencjał gospodarczy .....	31
6.4 Zarządzanie finansami publicznymi - budżet i dynamika rozwoju.....	32
7. STAN ŚRODOWISKA ORAZ WYMÓG OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU.....	32
7.1 Budowa geologiczna.....	32
7.2 Występowanie złóż kopalin, terenów górniczych.....	33
7.3 Rzeźba powierzchni ziemi.....	33

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

7.4	Klimat i jakość powietrza.....	33
7.5	Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.....	34
7.6	Zasoby wód podziemnych .....	35
7.7	Bioróżnorodność.....	35
7.8	Obiekty i tereny przyrodnicze prawnie chronione.....	36
7.9	Zagrożenia środowiskowe.....	38
7.9.1	Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej .....	38
7.9.2	Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.....	38
7.10	Krajobraz, w tym krajobraz kulturowy.....	38
8.	STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	39
8.1	Rozwój osadnictwa – układy przestrzenne, zabudowa wsi i dominanty krajobrazowe.....	39
8.2	Obiekty, zespoły i obszary prawnie chronione.....	41
9.	UWARUNKOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO.....	47
9.1	Zewnętrzne powiązania transportowe.....	47
9.2	Drogowe i kolejowe powiązania zewnętrzne .....	47
9.3	Drogowe powiązania wewnętrzne.....	48
9.4	Transport .....	53
10.	STAN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	54
10.1	Zaopatrzenie w wodę.....	54
10.2	Odprowadzanie ścieków sanitarnych i ich oczyszczanie.....	54
10.3	Gospodarka odpadami.....	55
10.4	Systemy energetyczne .....	55
10.4.1	Zaopatrzenie w ciepło.....	55
10.4.2	Zaopatrzenie w gaz.....	55
10.4.3	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	56
10.5	Cmentarze.....	56
11.	PRZESTRZEŃ .....	56
11.1	Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	56
11.1.1	Przeznaczenie terenów według obowiązującego planu miejscowego .....	56
11.1.2	Wybrane elementy gospodarki gruntami – stan prawny gruntów.....	57
11.1.3	Bilans użytkowania terenu .....	58
11.2	Istniejące zagospodarowanie terenu i obserwowane trendy zmian .....	61
11.2.1	Zabudowa mieszkaniowa.....	61
11.2.2	Zabudowa usług turystyki i rekreacji .....	63
11.2.3	Zabudowa usługowo-produkcyjna.....	63
11.2.4	Gospodarka gruntami.....	63
11.3	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	64
11.3.1	Możliwości ekonomiczne, środowiskowe i społeczne .....	64
11.3.2	Maksymalne zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę .....	65
11.3.3	Potrzeby inwestycyjne gminy.....	68
11.3.4	Chłonność obszarów o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę .....	68

11.3.5Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	71
11.3.6Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej .....	72
IV. RYSUNKI UWARUNKOWAŃ.....	73
V. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA.....	75
12.ZAŁOŻENIA I CELE ROZWOJU.....	75
13.KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	76
14.KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	77
14.1Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	77
14.2Obszary zdegradowane .....	78
14.3Przeznaczenie terenów. ....	78
14.3.1Tereny zabudowy centrum wsi gminnej – CM.....	78
14.3.2Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – WW.....	79
14.3.3Tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania – P.....	79
14.3.4Tereny usług turystyki – UT.....	80
14.3.5Obszar przestrzeni publicznej - PP.....	80
14.3.6Tereny ogródków działkowych – ZD.....	80
14.3.7Plaże – PL.....	80
14.3.8Tereny rolnicze – R.....	81
14.3.9Lasy – ZL, w tym lasy ochronne .....	81
14.3.10Cmentarze - ZC.....	81
14.3.11Tereny zieleni nieurządzonej - RZ.....	82
14.3.12Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS, w tym zbiorniki retencyjne oznaczone symbolem WS1.....	82
14.3.13Tereny infrastruktury technicznej – IT.....	82
14.3.14Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – OZE.....	83
14.4Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	84
14.5Standardy (parametry i wskaźniki) zabudowy i zagospodarowania terenu (dotyczy terenów przeznaczonych do zagospodarowania w Studium – nie dotyczy terenów zagospodarowanych):.....	85
14.6Wytyczne określenia przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	86
15.OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY .....	86
15.1Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów.....	86
15.2Kierunki oraz zasady ochrony przyrody. Propozycje rozszerzenia ochrony prawnej.....	90
15.3Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	91
15.4Obszary uzdrowisk.....	92
16.KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	92
16.1Gleby i rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	92
16.2Leśna przestrzeń produkcyjna.....	93

17.KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	93
17.1Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....	94
17.2Ochrona konserwatorska.....	95
17.3Zasady dotyczące stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.....	96
17.4Ochrona dóbr kultury współczesnej .....	96
17.5Wytyczne określania ustaleń i zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	96
18.KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI .....	96
18.1Zasady kształtowania obsługi komunikacyjnej gminy.....	96
18.1.1Komunikacja kolejowa .....	97
18.1.2Układ dróg zewnętrznych.....	97
18.1.3Układ dróg wewnętrznych.....	97
18.2Kształtowanie systemu komunikacyjnego.....	98
18.3Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	99
19.KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	99
19.1Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	100
19.2Odnawialne źródła energii .....	101
19.3Zaopatrzenie w gaz.....	102
19.4Telekomunikacja, informatyzacja. Rozwój społeczeństwa informacyjnego.....	102
19.5Gospodarka wodno – ściekowa.....	102
19.5.1Zaopatrzenie w wodę.....	102
19.5.2Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych.....	103
19.5.3Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych.....	103
19.6Gospodarka odpadami.....	104
19.7Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	105
20.KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ .....	105
20.1Polityka wyposażenia gminy w infrastrukturę społeczną.....	105
20.2Rozwój infrastruktury oświatowej.....	106
20.3Rozwój infrastruktury kulturalnej, sportowej, rekreacyjnej i turystycznej.....	106
20.4Rozwój infrastruktury służby zdrowia i opieki społecznej.....	106
20.5Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa gminy.....	107
20.6Polityka gospodarki gruntami.....	107
20.7Targowiska.....	107
20.8Cmentarze.....	107
21.KIERUNKI ZABEZPIECZENIA WYMOGÓW OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA.....	108
22.OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	109
22.1Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	109

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

22.2 Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	109
23. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	109
24. ZAMIERZENIA I OBOWIĄZKI PLANISTYCZNE GMINY.....	109
24.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.....	110
24.2 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	110
24.3 Obszary, wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	111
25. ZAŁOŻENIA DO WSPÓŁPRACY W RAMACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ Z GMINAMI SĄSIEDNIMI I WOJEWÓDZTWEK.....	111
26. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA.....	111

## I. WPROWADZENIE

---

### 1. WSTĘP

---

#### 1.1 Podstawa prawna Studium

Podstawę prawną sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów”, zwanego dalej Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.) oraz podjęta uchwała Rady Gminy Jadów nr V/33/2015 z dnia 3 marca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów. Niniejsze Studium zastępuje dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów przyjęte uchwałą Nr XXVII/131/97 Rady Gminy Jadów z dnia 29 sierpnia 1997r.

#### 1.2 Cel opracowania

Celem opracowania drugiej edycji Studium jest konieczna weryfikacja możliwych kierunków rozwoju gminy w związku ze zmianami uwarunkowań przestrzennych, prawnych, ekonomicznych i społecznych. Zmieniły się również potrzeby mieszkańców, a ponadto gmina dysponuje lepszymi narzędziami analitycznymi niż te wykorzystywane do prac nad poprzednim Studium z 1997 roku. Weryfikacja możliwych kierunków rozwoju gminy jest niezbędna szczególnie w dobie tak szybko zachodzących zmian. Celem strategicznym przyświecającym opracowaniu tej edycji Studium jest dalsza poprawa jakości życia mieszkańców przy zachowaniu zrównoważonego rozwoju gminy.

Do zadań Studium należy ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Jadów, standardów funkcjonowania gminy oraz określenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem polityki państwa, województwa, powiatu. Ustalenia Studium obowiązują zarówno radę gminy, wójta, jak i organy oraz jednostki im podległe.

Instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium będą wykonywane na jego podstawie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, programy specjalistyczne rozwiązujące m.in. konkretne problemy komunikacyjne, infrastrukturalne, ekologiczne itp.

Zasięg przestrzenny Studium obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy, a w fazie analitycznej także zewnętrzne powiązania funkcjonalno-przestrzenne.

Zakres czasowy Studium obejmuje długofalowy proces zmian struktury przestrzennej gminy wynikający z realizacji strategicznych celów jej rozwoju.

Rozwój gminy Jadów jest ściśle uwarunkowany wieloma czynnikami, tak zewnętrznymi jak i wewnętrznymi, utrwalonymi zarówno tradycją jak i czynnikami powstałymi współcześnie.

Czynniki te mają zazwyczaj istotny – sprzyjający lub hamujący wpływ na realizację celów. Stąd też podstawowym zadaniem polityki przestrzennej władz gminy będzie co najmniej utrwalanie uwarunkowań (czynników) sprzyjających rozwojowi i zablokowanie oddziaływania czynników hamujących.

W pierwszej fazie prac nad identyfikacją uwarunkowań<sup>1</sup> oceniono przestrzeń gminy poprzez pryzmat przepisów prawnych, dokumentów strategicznych, uchwał rady gminy Jadów oraz wydanych decyzji administracyjnych, a następnie poprzez pryzmat wartości uniwersalnych charakteryzujących gminę, takich jak:

- demografia i rynek pracy,
- atrakcyjność przyrodnicza i krajobrazowa gminy,
- atrakcyjność gminy do zamieszkania,
- atrakcyjność gminy do rozwoju przedsiębiorczości,
- funkcjonalność struktury przestrzennej gminy oraz jej spójność.

W ocenie zwrócono szczególną uwagę na aspekty jakościowe właściwe dla aktualnej sytuacji i zarysowujących się trendów.

---

<sup>1</sup> Uwarunkowania to zespół czynników społecznych, ekonomicznych, przyrodniczych itp. w istotny sposób wpływających na zagospodarowanie przestrzenne i rozwój gmin, a niezależnych bądź mało zależnych od działań podmiotów realizujących cele rozwoju gminy. Uwarunkowania w dużym stopniu przesądzają o możliwości realizacji ustalonych celów rozwoju i mogą wpłynąć na ich weryfikację.

### 1.3 Zakres Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów zwane w dalszej części niniejszego tekstu „Studium”, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi opracowanie określające politykę przestrzenną gminy, przy uwzględnieniu uwarunkowań, celów i kierunków polityki przestrzennej państwa i województwa. Studium stanowi dokument o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego. Jest to jedyny obligatoryjny, interdyscyplinarny dokument planistyczny, uwzględniający długofalowe zamierzenia, określający kierunki przemian w przestrzeni wiejskiej. Ustalenia Studium nie są przepisem prawa miejscowego, ale są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe, które stanowią prawo lokalne i są podstawą do wydawania decyzji administracyjnych, ustalają przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy, nie mogą naruszać ustaleń Studium.

Zasięg przestrzenny Studium obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy, a w fazie analitycznej także zewnętrzne powiązania funkcjonalno-przestrzenne. W pierwszej fazie prac nad identyfikacją uwarunkowań<sup>2</sup> oceniono przestrzeń gminy poprzez pryzmat przepisów prawnych, dokumentów strategicznych, uchwał rady gminy Jadów oraz wydanych decyzji administracyjnych, a następnie poprzez pryzmat wartości uniwersalnych charakteryzujących gminę, takich jak:

- demografia i rynek pracy,
- atrakcyjność przyrodnicza i krajobrazowa gminy,
- atrakcyjność gminy do zamieszkania,
- atrakcyjność gminy do rozwoju przedsiębiorczości,
- funkcjonalność struktury przestrzennej gminy oraz jej spójność.

Wskazano także czynniki sprzyjające rozwojowi gminy jak również te które ograniczają rozwój. Ponadto uwzględniając nowe zapisy art. 10 ust. 1 pkt 7 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykonano analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wszystkie analizy i założenia Studium mają perspektywę nie dłuższą niż 30 lat.

Zakres Studium gminy odzwierciedla wymagany zakres Studium określony w art. 10 ust. 1-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

Całość składa się z:

- tekstu podzielonego na następujące części:
  - wprowadzeniu,
  - uwarunkowań zewnętrznych,
  - uwarunkowań wewnętrznych,
  - rysunków uwarunkowań,
  - kierunków zagospodarowania;
- rysunku uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy;
- rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Pierwsza z nich ma charakter ogólny, wprowadzający – zawiera informacje dotyczące znaczenia i rangi dokumentów, celów jego sporządzania oraz zakresu, stosowanych metod pracy i wykorzystanych materiałów.

Część druga i trzecia, uwarunkowania rozwoju, obejmuje analizę stanu środowiska przyrodniczego, kulturalnego, sytuacji społecznej i gospodarczej gminy, istniejącego zagospodarowania, a także bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określa cele rozwoju przestrzennego gminy. Jako istotne dla rozwoju gminy w kolejnych latach uwzględnione zostały również ustalenia zawarte w dokumentach i programach o znaczeniu ponadlokalnych.

W części kierunków zagospodarowania określono kierunki zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do aktualnego stanu oraz potrzeb i aspiracji rozwojowych gminy. Dla poszczególnych „typów funkcjonalnych”

<sup>2</sup> Uwarunkowania to zespół czynników społecznych, ekonomicznych, przyrodniczych itp. w istotny sposób wpływających na zagospodarowanie przestrzenne i rozwój gmin, a niezależnych bądź mało zależnych od działań podmiotów realizujących cele rozwoju gminy. Uwarunkowania w dużym stopniu przesądzają o możliwości realizacji ustalonych celów rozwoju i mogą wpłynąć na ich weryfikację.

terenów określone zostało wiodące i uzupełniające przeznaczenie oraz wskaźniki kształtowania i zagospodarowania zabudowy. Wskazano kierunki i zasady kształtowania środowiska przyrodniczego (w tym leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej) i kulturowego, infrastruktury technicznej i społecznej formułując dodatkowo wytyczne określenia właściwych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W jednym z ostatnich rozdziałów Studium przedstawiono obowiązki i zamierzenia gminy w zakresie opracowania planów miejscowych, wskazując obszary wymagające sporządzenia w/w dokumentów.

Pozostała część Studium składa się z rysunków uwarunkowań oraz rysunku kierunków zagospodarowania gminy.

---

## 2. ZGODNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH ZE STUDIUM

---

Przy sporządzaniu planu miejscowego gminy niezbędne jest wykorzystanie całości dokumentacji Studium, a w szczególności jego kierunków.

Zapewnienie zgodności rozwiązań i ustaleń planu z polityką przestrzenną określoną w Studium oznacza zgodność z przyjętymi:

- celami rozwoju,
- zasadami rozwoju przestrzennego i kształtowania struktury przestrzennej gminy,
- kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi dla poszczególnych kategorii terenów w:
  - systemie zabudowy,
  - systemie środowiska przyrodniczego,
  - systemie komunikacyjnym,
  - systemie infrastruktury technicznej,
- lokalizacją ważniejszych inwestycji publicznych, przebiegiem tras komunikacji i sieci infrastruktury technicznej.

Ustalenia zawarte w Studium, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowania terenów, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, nieprzewidzianych w zapisach Studium, służących rozwojowi terenów zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną poprzez ustalenia kierunków rozwoju w Studium.

W Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów oraz generalne kierunki działań w przestrzeni. Określone na rysunkach przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. W granicach wyznaczonych terenów dopuszcza się obok funkcji dominującej lokalizację innych funkcji służących jej obsłudze.

Dopuszczalne jest w planie miejscowym zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu – utrzymanie funkcji rolniczej lub leśnej, dla terenów planowanych do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu należy uznać za zgodne ze Studium.

Przyjęte w planie wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu powinny odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla określonego przeznaczenia terenu.

Ostateczne ustalenia granic terenów będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności wyznaczone granice dotyczące przeznaczenia terenów mogą być korygowane w dostosowaniu do granic istniejących własności.

Badanie spójności planu miejscowego ze Studium podejmowane będzie na trzech etapach procedury planistycznej:

- jako wstępna analiza poprzedzająca podjęcie uchwały o przystąpieniu do planu, przedstawiana radzie gminy Jadów przez wójta wraz z wnioskiem o sporządzenie planu;
- na etapie oceny rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego, dokonywanej przez radę gminy Jadów;
- podczas uchwalania ustaleń planu.

## II. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

### 3. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE

#### 3.1 Uwarunkowania wojewódzkie i powiatowe

Atutem gminy jest położenie przy drodze krajowej nr 50 stanowiącej dogodnie połączenie komunikacyjne z Mińskiem Mazowieckim i Ostrów Mazowiecką, a także poprzez skrzyżowanie dróg krajowych nr 50 i 2 z Warszawą oraz przy drodze wojewódzkiej nr 636 stanowiąca łącznik między drogą ekspresową S8 Warszawa-Białystok a drogą krajową nr 50. Do rozwoju gminy przyczynia się przebiegająca przez miejscowości Sitnie, Szewnica, Dębe, Borzymy, Urle linia kolejowa z dwoma przystankami osobowymi Szewnica i Urle. Atrakcją stanowi bogactwo przyrody i krajobrazu gminy, w tym w szczególności dolina rzeki Liwiec, mająca duży potencjał turystyczno – wypoczynkowy. W północno oraz w północno-wschodnim obszarze gminy znajdują się obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym Nadbużański Park Krajobrazowy wraz z utołiną oraz obszary Natura 2000 OSO Dolina Liwca PLB140002 oraz SOO Ostoja Liwiecka PLH140032. Ceny działek budowlanych kształtują się od 31-150 zł/m kw.

Gmina jest położona peryferyjnie na wschodnim skraju powiatu wołomińskiego, w odległości ok. 63 km od centrum Warszawy.

Rys. 1 Położenie gminy Jadów w Powiecie Wołomińskim



Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)

### 3.2 Związki przyrodnicze

Gmina Jadów położona jest w znacznej części w obrębie mezoregionu Równina Wołomińska, jedynie północny fragment znajduje się na terenie mezoregionu Dolina Dolnego Bugu. Gmina nie posiada urozmaiconej rzeźby terenu, różnice wysokości są tu niewielkie, pomiędzy najwyżej i najniżej położonymi terenami wynoszą około 20 m (od około 94,5 m w dolinie Liwca, do 114 m n.p.m. w części południowej gminy). Występują tu głównie równiny sandrowe niższe m.in. na zachód od Jadowa oraz między Nowinkami i Sulejowem i najniższe w okolicach miejscowości Sitne. Najbardziej zróżnicowaną rzeźbą charakteryzuje się rejon Strachowa i Kukawki, stanowiący fragment Puszczy Kamienieckiej i objęty ochroną w ramach Nadburzańskiego Parku Krajobrazowego. Pod względem geomorfologicznym zasadniczą część gminy tworzą równiny erozyjnoakumulacyjne. W części północnej zaznacza się wyraźnie dolina Liwca. Równiny erozyjno-akumulacyjne to silnie wyrównane powierzchnie wysoczyzny połodowcowej. Charakteryzują się prawie płaską powierzchnią (o spadkach nie przekraczających 5%). Urozmaiceniem rzeźby są nieliczne wydmy paraboliczne oraz doliny cieków i obniżenia (często bezodpływowe). W obrębie doliny Liwca wyróżnia się wyraźny taras zalewowy oraz fragmenty tarasu nadzalewowego. Taras zalewowy wzniesiony jest na około 2 m nad średni poziom wody w rzece. Do innych, wyraźniejszych form rzeźby zaliczyć należy dolinę rzeki Osownicy.

Na terenie gminy Jadów występują gleby słabej jakości, w przeważającej części gleby bielcowe, pseudobielcowe i brunatne. Blisko 75% gruntów ornych zajmują gleby najslabszej klasy V i VI, ubogie w składniki pokarmowe, trwale lub okresowo za suche, wymagają bardzo intensywnego nawożenia organicznego i mineralnego. Gleby najlepsze w całej gminie, jednak o przeciętnej przydatności rolniczej znajdują się w sołectwach: Jadów, Nowy Jadów, Myszadła, Wójty, Nowinki i Oble, w których występują kompleksy pszenne dobre oraz żytnie bardzo dobre (pszenno-żytnie).

Na obszarze gminy występują:

- Rezerwat Śliże,
- Nadbużański Park Krajobrazowy – fragment,
- Dolina Liwca – fragment obszaru ptasiego sieci Natura 2000, kod PLB40002,
- Ostoja Nadliwiecka – fragment obszaru siedliskowego sieci Natura 2000, kod PLH140032,
- 2 użytki ekologiczne,
- drzewa uznane za pomniki przyrody,
- park zabytkowy w zespole dworskim w Jadowie oraz zespół dworsko – parkowy przy dworze w Jadowie,
- cmentarz parafialny w Jadowie z XVII w. i cmentarz parafialny w Sulejowie z I poł. XIX .

Ustalenia zawarte w obowiązującym na terenie całej gminy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, pozwalają na skuteczną ochronę krajobrazu, gdzie presja zagospodarowywania terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, rekreacji indywidualnej i towarzyszącej im infrastruktury jest regulowana przez stosowne zapisy miejscowego planu.

### 3.3 Związki społeczno-gospodarcze

Jadów to gmina wiejska, położona w województwie mazowieckim, powiecie wołomińskim, która pod względem administracyjnym, w stosunku do siedziby powiatu, jest położona peryferyjnie na wschodnim skraju powiatu. Obszar gminy graniczy od południa i zachodu odpowiednio z gminami Strachówka i Tłuszcz, od zachodu i północy z gminami Zabrodzie i Wyszaków, znajdującymi się w granicach sąsiedniego powiatu wyszkowskiego, od wschodu z gminami Łochów i Korytnica wchodzącymi w skład powiatu węgrowskiego.

Zajmuje powierzchnię 116 km<sup>2</sup> i składa się 28 sołectw: Adampol, Borki, Borzomy, Dębe, Dębe Duże, Dzierżanów, Iły, Jadów, Kukawki, Let. Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Podmyszadła, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Warmiaki, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn.

Tab. 1: Gmina na tle powiatu

Wyszczególnienie	Gmina Jadów	Powiat	Wskaźniki
Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	116	954	0,12
ludność	7666	231757	0,03
gęstość zaludnienia (os/km <sup>2</sup> )	66	243	x
przyrost naturalny	-18	813	x
saldo migracji ogółem	-35	2111	x
Udział bezrobotnych zarejestrowanych (osób) w liczbie ludności w wieku produkcyjnym	11,8%	8,0%	-
dochody ogółem budżetu na 1 mieszkańca w zł:			
2012 r.	4815	668	
2013 r.	2983	687	x
2014 r.	3369	715	
wydatki ogółem budżetu na 1 mieszkańca w zł:			
2012 r.	4711	670	
2013 r.	2896	698	x
2014 r.	3290	708	
udział dochodów od osób prawnych i od osób fizycznych w ogólnych dochodach budżetowych %	20,7	37,2	-
podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	631	1217	-
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	523	971	-
mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	14	86	-
Lesistość w %	29,4	29,6	x
Ludność – w % ogółu ludności – korzystająca z instalacji:			
wodociągowej	77,9	69,6	+
kanalizacyjnej	49,4	65,2	-
gazowej	-	68,2	-

Zródło: GUS – Statystyczne Vademecum Samorządowca 2015. Dane dotyczą roku 2014

Gmina Jadów znajduje się w obrębie oddziaływania aglomeracji warszawskiej dzięki korzystnemu położeniu przy drodze wojewódzkiej nr 636 stanowiąca łącznik między drogą ekspresową S8 Warszawa-Białystok, a drogą krajową nr 50 oraz przy linii kolejowej nr 6 relacji Warszawa-Białystok-Kuźnica Białostocka z dwoma przystankami osobowymi Szewnica i Urle.

Główne powiązania funkcjonalne gminy Jadów z aglomeracją warszawską:

- rynek pracy – wg danych z 2006r.<sup>3</sup> 20,1% i więcej pracowników najemnych mieszkających w gminie Jadów wyjeżdża do pracy w Warszawie,
- korzystanie z usług ponadpodstawowych zlokalizowanych w Warszawie – szkolnictwo średnie, wyższe, służba zdrowia (specjalistyczna w tym hospitalizacja), kultura (kino, teatr, imprezy), handel, usługi bytowe, sport (imprezy np. kulturalne, handlowe, polityczne, sportowe o znaczeniu międzynarodowym, krajowym, regionalnym), obsługa finansowo-doradcza dla biznesu,

<sup>3</sup> Dojazdy do pracy w Polsce. Terytorialna indentyfikacja przepływów ludności związanych z zatrudnieniem; pod redakcją Kazimierza Kruski, Poznań 2010 r.; GUS urząd statystyczny w Poznaniu.

- lokowanie działalności gospodarczej na terenie gminy głównie przez mieszkańców gminy, dodatkowo przez inwestorów zewnętrznych,
- ekspansja budownictwa rekreacji indywidualnej, tzw. domy letniskowe,
- rynek zbytu dla produktów rolnych (typowa specjalizacja na rynek miejski – głównie warzywa, owoce),
- nieunikniona współzależność w zakresie systemów infrastruktury technicznej nie tylko z Warszawą ale również z sąsiednimi gminami (np. system kanalizacyjny, przebiegi linii energetycznych, gazociągów, gospodarka odpadami),
- komunikacja gminy Jadów charakteryzuje się dogodnymi połączeniami kolejowymi i drogowymi. gmina posiada dobre położenie w stosunku do układu dróg głównych ponadregionalnych (autostrada S8) i regionalnych (nr 50) co umożliwi gospodarczą aktywizację terenów przyległych. Stosunkowo dobra jest również obsługa komunikacji zbiorowej (autobusy, mikrobusy). Dobrze wykorzystywana jest dla potrzeb mieszkańców gminy linia kolejowa relacji Warszawa – Małkinia.
- duży ruch rekreacyjny kołowy i rowerowy – głównie docelowy (mieszkańcy Warszawy) w rejon Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, Rezerwatu Ślize.

W związku z powyższym podejmowane przez gminę Jadów (dotyczy to również gmin sąsiednich i gmin strefy dojazdów do pracy, a przede wszystkim Warszawy) lokalne decyzje zarówno w zakresie planowania rozwoju układów przestrzennych, jak i w sferze ich realizacji powinny w maksymalnym stopniu uwzględniać wszelkie korzystne uwarunkowania wynikające z położenia w granicach aglomeracji warszawskiej.

### **3.4 Polityka ponadlokalna w obszarze gminy - zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od organów uzgadniających i opiniujących, w ramach obowiązujących przepisów (Zarządu Województwa Mazowieckiego, Polskie Linie Kolejowe S.A., Polskie Sieci elektroenergetyczne – Centrum S.A. ), które przysłały uwagi i wnioski do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” na terenie gminy Jadów przewiduje się ujęcie następujących inwestycji z programu zadań ponadlokalnych:

- przebudowa drogi krajowej nr 50 stanowiącej fragment „Dużej Obwodnicy Warszawy”) z uwzględnieniem budowy obejścia miasta Łochowa;
- uwzględnienie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 636 oraz budowy obejścia Jadowa (budowy nowego odcinka drogi wojewódzkiej);
- zachowanie istniejącej trasy linii napowietrznej przesyłowej 220 kV w relacji Miłosna - Ostrołęka dla potrzeb rozwoju krajowego systemu elektroenergetycznego oraz przebudowy jej do parametrów linii 400kV;
- zachowanie istniejącego przebiegu linii kolejowej nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka wraz z uwzględnieniem projektu dotyczącego „Modernizacji linii kolejowej E75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I. Odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tuszcz (Sadowne)” - modernizacja linii kolejowej nr E75 Warszawa – Białystok.

Ponadto zostaną uwzględnione uwarunkowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska – zachowania największego atutu i waloru gminy, a w szczególności:

- utrzymania potencjału przyrodniczego obszarów objętych ochroną prawną tj. Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, rezerwatu torfowiska „Ślize” oraz obszaru Natura 2000 kod PLB40002 Dolina Liwca oraz obszaru Natura 2000 kod PLH140032 Ostoja Nadliwiecka, użytków ekologicznych (2),
- ochrony obiektów kulturowych podlegających ochronie prawnej;
- ograniczeń wynikających z występowania na obszarze gminy obszarów zagrożenia powodzią;
- wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu na obszarach zagrożonych powodzią wyznaczonych w Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej sporządzonym dla rzeki Liwiec.

## 4. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

### 4.1 Cele rozwoju przestrzennego

„Wizję Gminy Jadów 2023+ przedstawiają następujące stwierdzenia:

- Jadów to gmina, która oferuje swoim mieszkańcom wysoki standard życia i charakteryzuje się wysokim poziomem rozwoju infrastruktury technicznej,
- Jadów to gmina, która w sposób nowoczesny zarządza procesami rozwoju i wykorzystuje pojawiające się szanse,
- Jadów to gmina, która tworzy korzystne warunki dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i jest miejscem przyjaznym dla inwestorów,
- Jadów to gmina, która wspiera lokalną aktywność mieszkańców, skutecznie rozwiązuje problemy społeczne oraz sprzyja powstawaniu społeczeństwa obywatelskiego,
- Jadów to gmina, która oferuje łatwy dostęp do oświaty, kultury, zaplecza sportowo-rekreacyjnego oraz opieki zdrowotnej,
- Jadów to gmina, która wykorzystuje swoje walory przyrodnicze i kulturowe do tworzenia atrakcyjnej oferty wypoczynkowej dla turystów z kraju i zagranicy.”<sup>4</sup>

Wizję gminy wyznacza główny cel jakim jest zapewnienie dynamicznego rozwoju gminy Jadów poprzez podnoszenie standardu życia jej mieszkańców oraz zwiększanie jej atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej przy wykorzystaniu miejscowych walorów przyrodniczych i kulturowych.

Dla osiągnięcia celu głównego ma służyć konsekwentna, stopniowa realizacja strategicznych celów, mianowicie:

- wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, rozwój innowacyjnej gospodarki oraz zwiększanie atrakcyjności turystycznej gminy;
- zachowanie szczególnych walorów przyrodniczych i kulturowych gminy oraz dbanie o ład przestrzenny i środowisko;
- poprawa warunków bytowych mieszkańców oraz powiązań infrastrukturalnych na terenie gminy;
- oferowanie dostępu do oświaty, kultury, sportu oraz opieki społecznej i zdrowotnej na najwyższym poziomie;
- budowa zintegrowanego społeczeństwa obywatelskiego oraz wspieranie lokalnej aktywności mieszkańców.

### 4.2 Sporządzanie i realizacja Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktem urbanistycznym określającym założenia gminnej polityki przestrzennej, zawierającym ustalenia mające wpływ na sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zawiera również lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, jest aktem wewnątrznie obowiązującym na terenie gminy, na którym zostało uchwalone. Studium jest dokumentem obligatoryjnym sporządzanym dla całego obszaru gminy. Treść Studium to diagnoza (uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) oraz określenia polityki rozwojowej w zakresie zagospodarowania przestrzennego (kierunki). Ważnym elementem Studium są ustalenia wynikające z uwarunkowań i kierunków działań lokalnych oraz ponadlokalnych realizowanych na obszarze gmin – zadań samorządu wojewódzkiego i administracji rządowej. Studium pełni trzy podstawowe funkcje:

- jest aktem polityki przestrzennej gminy, określa założenia polityki rozwoju przestrzennego, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego,
- koordynuje planowanie przestrzenne przez sporządzanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- promuje inwestycyjnie obszary, informując mieszkańców, przedsiębiorców, inwestorów o zamierzeniach rozwojowych.

Do zadań Studium należy ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Jadów, standardów funkcjonowania gminy oraz określenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem polityki państwa, województwa, powiatu. Ustalenia Studium obowiązują zarówno radę gminy, wójta, jak i organy oraz jednostki im podległe. Instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium będą wykonywane na jego podstawie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, programy specjalistyczne rozwiązujące m.in. konkretne

<sup>4</sup> Strategia Rozwoju Gminy Jadów do roku 2023 (uchwalona uchwałą nr XIV/100/2015 Rady Gminy Jadów z dnia 29 grudnia 2015r.).

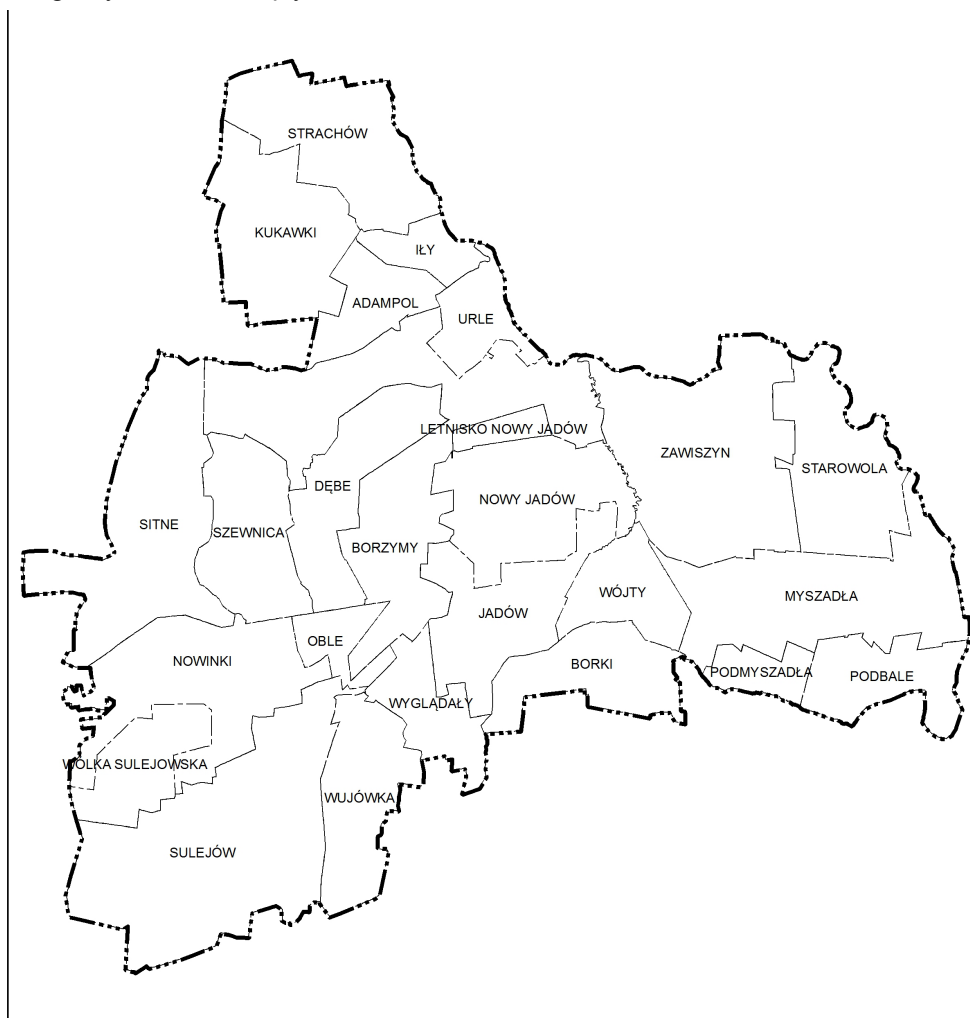
problemy komunikacyjne, infrastrukturalne, ekologiczne, a także decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy. Oznacza to m.in., że sporządzane plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń Studium. Oceny tego ustawowego wymogu dokonuje każdorazowo rada gminy, uchwalając plan miejscowy – podstawowy dokument zarządzania przestrzenią.

Studium i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego to dokumenty poprzedzające proces inwestycyjny, określają warunki inwestowania, ale nie gwarantują realizacji inwestycji ani nie przesądzają o terminie, kosztach i ostatecznym kształcie realizacji inwestycji w przestrzeni miejskiej. Należy jeszcze wspomnieć o specjalnych ustawach ułatwiających realizację wybranych grup inwestycji drogowych, kolejowych i innych, które wyłączają stosowanie przepisów o planowaniu przestrzennym. Inwestycje realizowane w tym trybie są często niezgodne z obowiązującymi dokumentami planistycznymi, a ich realizacja bywa kontrowersyjna z punktu widzenia ładu przestrzennego.

### 4.3 Podział administracyjny i funkcjonalny gminy

Dla celów planowania przestrzennego gmina Jadów jest podzielona na 25 obrębów geodezyjnych: Adampol, Borki, Borzimy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Podmyszadła, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójtys, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn. Obręby składają się sołectw, których łącznie jest 29.

Rys. 2 Podział gminy Jadów na obręby



Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane dla gminy Jadów CODGiK

#### 4.4 Powiązania z innymi strategicznymi i programowymi dokumentami gminy i zewnętrznymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów jest opracowane w zgodzie z dokumentami o tej samej tematyce odnoszącymi się swoim zakresem do obszaru kraju i obszaru województwa oraz z innymi dokumentami gminnymi. Są to opracowania przyjęte stosownymi uchwałami rady ministrów, sejmików województw i radygminy, zawierające treści dotyczące zagospodarowania przestrzennego oraz strategii rozwoju. Poniżej omówiono najistotniejsze z nich. KPZK 2030<sup>5</sup> to nadrzędny dokument dla wszystkich opracowań przestrzennych w Polsce. Zawiera wizję przestrzennego zagospodarowania Polski 2030 oraz cele polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, m.in.:

Cel 2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów .

Cel 6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Zgodnie z wizją KPZK przynajmniej do 2030 roku w Polsce przestrzeń będzie zintegrowana i spójna zarówno zewnątrz, jak i wewnątrz, dzięki czemu wszyscy mieszkańcy będą uczestniczyć w procesach rozwojowych. Będzie to możliwe w skali lokalnej dzięki integracji centrów miast i ich obszarów funkcjonalnych oraz integracji obszarów wiejskich dokonującej się w oparciu o sieć miast powiatowych, na których stymulowane są działania na rzecz wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich (spójność).

Wymienione cele należy traktować jako obligatoryjne przy formułowaniu dokumentów planistycznych dla gminy.

Drugim również istotnym dokumentem rangi ogólnokrajowej jest KSRR 2010–2020<sup>6</sup>, która wyznacza cele polityki regionalnej wobec poszczególnych terytoriów w kraju, w tym w szczególności obszarów miejskich i wiejskich, oraz definiuje ich relacje w odniesieniu do polityki publicznej o wyraźnym terytorialnym ukierunkowaniu. KSRR wprowadza instrumenty służące poprawie efektywności działań związanych z zarządzaniem rozwojem na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym. W KSRR sformułowano wizję rozwoju regionalnego: „W 2020 roku polskie regiony mają stanowić lepsze miejsce do życia dzięki zwiększeniu poziomu i jakości życia oraz przez stworzenie takich ram gospodarczo-społecznych i instytucjonalnych, które zwiększają szanse rozwojowe we wszystkich regionach, oraz realizacji aspiracji i możliwości zamieszkujących je jednostek i wspólnot lokalnych”. Adekwatnie do dokumentów krajowej rangi zostały opracowane ich odpowiedniki dla województwa:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego<sup>7</sup>.
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030<sup>8</sup>.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego gmina Jadów została zaliczona do obszarów problemowych województwa tj. obszarów o najniższym poziomie rozwoju społeczno – gospodarczego i o najniższym dostępie do dóbr i usług – obszaru centralnego. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego dla tych obszarów ustalono zasady zagospodarowania przestrzennego powinny być ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia. Wskazano polityki przestrzenne poprzez które realizuje się wizje przestrzennego zagospodarowania województwa mazowieckiego. Są to:

- Polityka poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej województwa  
Plan ustala prowadzenie restrukturyzacji funkcjonalnej polegającej na kształtowaniu stref funkcjonalno-przestrzennych:
  - centralnej – wielofunkcyjnego rozwoju administracyjnego, usługowego i mieszkaniowego;
  - mieszkaniowej;
  - zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego, kształtowania zielonych pierścieni i korytarzy ekologicznych;

<sup>5</sup> Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 z dnia 13 grudnia 2011 r.

<sup>6</sup> Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010–2020: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie z dnia 13 lipca 2010 r.

<sup>7</sup> Warszawa 2014 uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 7 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 6868)

<sup>8</sup> *Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030*, Warszawa 2013.

- rozwoju przemysłowo – gospodarczego,
  - oraz obszarów koncentracji usług związanych z transportem.
- Polityka poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa;
  - Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej;  
Głównym celem rozwoju infrastruktury energetycznej na terenie województwa mazowieckiego jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego regionu. W celu zapewnienia niezawodności dostaw energii i paliw niezbędna jest dywersyfikacja źródeł oraz kierunków zasilania systemów przesyłowych i dystrybucyjnych, rozproszenie źródeł energii, a także wzrost efektywności wytwarzania, przesyłania oraz zużycia energii i paliw. Kierunki rozwoju energetyki są związane także z realizacją pakietu klimatycznego UE, zakładającego ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, wzrost udziału energii odnawialnej oraz poprawę efektywności energetycznej.  
*Europa 2020 – Strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu* – jednym z podstawowych priorytetów jest wzrost zrównoważony (*sustainable growth*), czyli transformacja w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, efektywnie korzystającej z zasobów, zakładająca: ograniczenie do 2020 r. emisji gazów cieplarnianych o 20% w porównaniu z rokiem 1990, **wzrost udziału energii odnawialnej o 20% (w Polsce o 15%)** oraz poprawę efektywności energetycznej o 20%. W zakresie rozwoju i dywersyfikacji źródeł energii i paliw plan zagospodarowania przestrzennego województwa ustala m.in. rozbudowę i modernizację istniejących oraz budowę nowych rozproszonych źródeł energii, w tym **przede wszystkim wykorzystujących zasoby energii odnawialnej**;
  - Polityka poprawy odporności na zagrożenia naturalne i wspierania wzrostu bezpieczeństwa publicznego; Najważniejszym zadaniem jest minimalizacja ryzyka wystąpienia powodzi oraz przeciwdziałanie ewentualnym jej skutkom. Ustalono w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego kierunki działań zmierzające do ograniczenia potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla zdrowia ludzi, środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej, jak:
    - uwzględnianie obszarów zagrożenia powodzią w: studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin;
    - wprowadzanie zakazów i ograniczeń w użytkowaniu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych w Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej;
    - uwzględnienie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym, sporządzanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej;
  - Polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich;  
Polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich ma na celu przede wszystkim zrównoważone kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jak również wspieranie rozwoju działalności gospodarczej oraz wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych obszarów wiejskich. Jest polityką wykorzystującą działania i zadania innych polityk Planu. W ramach tej polityki ustalono również działania na rzecz rozbudowy lokalnego potencjału przemysłowego i wspieranie innowacyjności m.in. działania polegające na **wykorzystaniu odpadów i produktów ubocznych rolnictwa i przemysłu rolno-spożywczego do celów energetyki odnawialnej, np. do produkcji biogazu**.
  - Polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska;  
W Planie ustalono kierunki działań mających na celu ochronę walorów środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wzrost bioróżnorodności, takie jak:
    - utrzymanie potencjału przyrodniczego obszarów i obiektów objętych ochroną prawną, w tym: rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych (Nadbużańskiego), obszarów Natura 2000 oraz użytków ekologicznych, pomników przyrody;
    - dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań inwestycji, w tym transportowych, na obszary chronione cenne przyrodniczo przez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych;

- zapewnienie ochrony krajobrazów zgodnie z zapisami Europejskiej Konwencji Krajobrazowej;
  - wprowadzenie systemu ochrony prawnej korytarzy ekologicznych;
  - dążenie do utrzymania struktury ekologicznej miast powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i ograniczania presji urbanistycznej na tereny podmiejskie;
  - tworzenie zielonego pierścienia wokół Warszawy, poprzez ochronę i kształtowanie układu terenów otwartych, położonych poza zwartą zabudową i powiązanych funkcjonalnie z miastem
- Zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej;  
Ustalenia Zintegrowanej polityki opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej obejmują:
    - zarządzanie zasobami dziedzictwa, ochronę i eksponowanie przestrzennych świadectw dziedzictwa, zwłaszcza najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej regionu;
    - kształtowanie walorów krajobrazowych województwa oraz ochronę przestrzeni posiadających unikatowe lub specyficzne dla regionu walory krajobrazowe;
    - zachowanie różnorodności kulturowej województwa, kształtowanie tożsamości regionalnej i historycznej oraz zapewnienie dostępności do zasobów dziedzictwa zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

- Polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej województwa.  
Cenne elementy środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego stanowią jednocześnie główne walory turystyczne województwa mazowieckiego, stwarzając możliwości rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej województwa. Zgodnie z Planem gmina Jadów jest predestynowana do rozwoju turystyki wypoczynkowej, przyrodniczej i zdrowotnej. W zakresie zagospodarowania służącego rozwojowi turystyki wypoczynkowej – w obiektach noclegowych zbiorowego zakwaterowania, w gospodarstwach agroturystycznych i w domach letniskowych w Planie ustalono:
  - rozwój i modernizację bazy noclegowej i gastronomicznej, w tym specjalizowanie jej na potrzeby turystyki biznesowej;
  - budowę i modernizację infrastruktury sportowo-rekreacyjnej;
  - zwiększenie bazy noclegowej turystyki wiejskiej, w tym agroturystycznej o wysokim standardzie;
  - uporządkowanie istniejących terenów zabudowy letniskowej, szczególnie w zakresie infrastruktury drogowej i sanitarnej;
  - ograniczanie tworzenia nowych kompleksów zabudowy letniskowej na rzecz adaptowania istniejących gospodarstw wiejskich na cele wypoczynkowe;
  - poprawę stanu środowiska naturalnego, w tym podniesienie stanu czystości rzek, jezior i innych zbiorników wodnych

W zakresie rozwoju infrastruktury na potrzeby turystyki przyrodniczej i kwalifikowanej, do której szczególnie uwarunkowania posiadają obszary najatrakcyjniejsze przyrodniczo i krajobrazowo, w tym parki krajobrazowe, rezerваты przyrody, leśne kompleksy promocyjne oraz obszary Natura 2000, ustala się:

- uporządkowanie istniejącej sieci szlaków turystycznych oraz ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych oraz wyznaczanie i urządzenie nowych, w tym szlaków ponadregionalnych: rowerowych, wodnych
- budowę miejsc postojowych wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę oraz platform widokowych;
- budowę mostów i przepraw promowych przez rzeki,
- rozwój zagospodarowania turystycznego zbiorników wodnych oraz rzek regionu z przystaniami, wypożyczalnią kajaków;
- budowę i modernizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych między innymi do uprawiania sportów zimowych.

Na potrzeby rozwoju turystyki zdrowotnej w obszarach występowania dużych kompleksów lasów sosnowych w dolinie Bugu (w tym w gminie Jadów) ustalono:

- budowę i rozwój ośrodków rekreacyjno-leczniczych (przede wszystkim ośrodków odnowy biologicznej, w tym spa).

Zakłada się kontynuację oraz weryfikację, w przypadku zmiany uwarunkowań przestrzennych, społeczno – gospodarczych lub prawnych, dotychczasowej polityki przestrzennej zawartej w uchwałach Rady Gminy Jadów, w szczególności:

- *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jadów*, uchwała Nr XXVII/131/97 Rady Gminy Jadów z dnia 29 sierpnia 1997r.,
- *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów*, uchwała nr XII/123/2004 Rady Gminy Jadów z 27 stycznia 2004 r.,
- *Strategii rozwoju gminy Jadów do roku 2023*, uchwała nr XIV/100/2015 Rady Gminy Jadów z 29 grudnia 2015r. .

### III. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

#### 5. SPOŁECZEŃSTWO

##### 5.1 Ocena stanu istniejącego - demografia

W 2014 r. (wg stanu na 31 XII) gminę wiejską Jadów zamieszkiwało 7666 osób.

Tab. 2: Wybrane wskaźniki gmina na tle województwa stan na 31.XII.2014r.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Gmina Jadów</i>	<i>Województwo mazowieckie</i>
powierzchnia [km <sup>2</sup> ]	116	954
ludność [osób]	7666	231757
gęstość zaludnienia [osób/km <sup>2</sup> ]	66	243
Przyrost naturalny na 1000 ludności	-2,4	3,5
saldo migracji na 1000 ludności	-4,6	9,2

*Źródło: GUS i wyliczenia własne*

Liczba ludności poszczególnych miejscowości oraz sołectw jest zróżnicowana. Najwięcej osób zamieszkuje centrum wsi – miejscowość Jadów, a następnie sołectwa Szewnica, Sitne, Zawiszyn, Urle, Myszadła, a więc miejscowości które leżą przy linii kolejowej lub przy drodze krajowej nr 50. Najmniej osób zamieszkuje miejscowość Wyglądały.

W odniesieniu do wskaźnika gęstości zaludnienia wartości również są zróżnicowane. Największą gęstością zaludnienia odznaczają się sołectwa: Letnisko Nowy Jadów (434), Urle (251), Jadów (211). Wskaźnik ten osiąga najmniejszą wartość w miejscowościach: Kukawki (17) i Strachów (31), a także w Sulejowie (29).

Tab. 3: Powierzchnia sołectw i liczba ludności

<b>Obręb</b>	<b>Pow. [ha]</b>	<b>Ludność [2014]</b>	<b>Gęstość zaludnienia [osób/km<sup>2</sup>]</b>
Adampol	228	278	122
Borki (w tym sołectwo Warmiaki)	354	183	52
Borzymy	1211	401	33
Dębe (w tym miejscowość Wężówka, sołectwo Dębe Małe, sołectwo Dębe Duże)	418	172	41
Iły	130	84	65
Jadów	462	977	211
Kukawki	554	95	17
Let. Nowy Jadów	68	295	434
Myszadła	773	426	55
Nowinki	653	378	58

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

Nowy Jadów	540	366	68
Oble	134	80	60
Podbale	300	116	39
Podmyszadła	122	85	70
Sitne	798	570	71
Starowola	497	291	59
Strachów	544	168	31
Sulejów	1156	341	29
Szewnica	420	662	158
Urle	190	477	251
Wójt	259	229	88
Wólka Sulejowska	270	204	76
Wujówka	399	162	41
Wyglądały, w tym sołectwo Dzierżanów	247	93	38
Zawiszyn	929	534	57

*Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Jadów i map ewidencyjnych*

Istotne dla analiz demograficznych są dane odnośnie przyrostu naturalnego i salda migracji. Jeśli chodzi o wskaźnik przyrostu naturalnego to jest on ujemny, i w 2014 roku kształtował się na poziomie (-2,4‰), gdzie dla województwa mazowieckiego wynosił +0,7‰. Miernik ten jest niski na tle powiatu Wołomińskiego +3,5‰. Na przestrzeni ostatnich lat saldo migracji w ruchu wewnętrznym na 1000 osób nie wykazywał jednoznacznej tendencji wzrostowej albo spadkowej i podlegał okresowym wahaniom, a w latach 2011-2012 przyjmował wartości dodatnie. W 2014 roku wartość tego parametru ukształtowała się natomiast na poziomie (-4,6). Saldo migracji w ruchu zagranicznym w ostatnich latach oscylowało wokół poziomu zerowego, a w 2014 przyjęło wartość (-2).

Strukturę ludności w obszarze gminy obrazuje zamieszczone zestawienie w tabeli nr 4.

Przedstawione poniżej w tabeli wskaźniki charakteryzujące potencjał demograficzny gminy wskazują na:

- trend spadkowy ludności w skali gminy,
- odpływ ludności z terenu gminy,
- zrównoważony poziom populacji kobiet i mężczyzn, z przewagą mężczyzn.

Tab. 4: **Struktura ludności gminy Jadów**

Wyszczególnienie	Stan w osobach (struktura w %)		Dynamika zmian w latach 2004 i 2014
	2004 rok	2014 rok	
Ogółem	<b>7776</b> (100%)	<b>7666</b> (100%)	<b>98,59</b>
Mężczyźni	<b>3869</b> 49,8 %	<b>3838</b> 50,1 %	<b>99,2</b>
Kobiety	<b>3907</b> 50,2%	<b>3828</b> 49,9 %	<b>97,98</b>
Udział w ludności województwa mazowieckiego	0,15%	0,14%	-

*Zródło: GUS i wyliczenia własne*

W poniższej tabeli przedstawiono informacje z GUS wynikające z wielokierunkowych analiz zaludnienia w gminie.

Tab. 5: Struktura wiekowa wg podstawowych grup wiekowych w gminie na tle województwa i kraju

Lp.	grupy wiekowe ludności	2004			2014		
		Kraj	Wojew.	gm. Jadów	Kraj	Wojew.	gm. Jadów
1.	W wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	16,71% 6377237	16,04% 825550	18,37% 1428	14,98% 5764151	18,52% 988011	19,41% 1488
2.	W wieku produkcyjnym	67,98% 25949417	67,23% 3459622	63,63% 4948	66,03% 25409007	61,95% 3304741	62,44% 4787
3.	W wieku poprodukcyjnym	15,31% 5847181	16,73% 860825	18% 1400	18,99% 7305444	19,53% 1041759	18,15% 1391
	<b>ogółem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Źródło: GUS i wyliczenia własne

Analiza struktury wiekowej ludności gminy Jadów według podstawowych grup wiekowych wskazuje na stosunkowo korzystny układ struktury wiekowej dla gminy Jadów na tle województwa i kraju. W szczególności udział ludności w wieku przedprodukcyjnym na tle ludności w wieku przedprodukcyjnym dla województwa mazowieckiego oraz Polski wskazuje na dobrą sytuację gminy. Proces starzenia się miejscowej ludności odzwierciedlony w wartościach dla ludności w wieku poprodukcyjnym również jest korzystniejszy niż dla województwa mazowieckiego oraz Polski. Dominującą grupą w strukturze wiekowej gminy stanowi ludność w wieku produkcyjnym tak jak dla całego kraju i województwa. Dla przedziału wiekowego 0 – 17 lat udział ludności jest bardzo duży w porównaniu do średnich struktur województwa mazowieckiego jak i wartości ogólnokrajowych (odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym jest o ponad 4,43 punktów procentowych wyższy od wartości dla Polski oraz o 0,89 punktu procentowego wyższe od wartości dla woj. mazowieckiego), jednakże ujemny przyrost naturalny oraz zmienne wartości dla salda migracji wewnętrznej powodują, że uwarunkowania demograficzne są średnio korzystne.

#### Urodzenia Żywe na 1000 osób

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Gmina razem</b>	9,4	12,4	10,9	12,6	11,2	9,3	12,8	11,1	11,3	11,3	11,1

Źródło: GUS

#### Zgony na 1000 osób

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Gmina razem</b>	13,23	13,08	12,23	15,75	14,38	13,12	12,53	14,91	14,48	13,22	13,46

Źródło: GUS

#### Przyrost naturalny na 1000 osób

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Gmina razem</b>	-3,9	-0,6	-1,3	-3,1	-3,1	-3,8	0,3	-3,8	-2,2	-1,9	-2,4

Źródło: GUS

**Zameldowani na pobyt stały**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Gmina razem</b>	7897	7865	7834	7810	7768	7724	7698	7663	7672	7655	7600

Źródło: Dane UG w Jadowie

**saldo migracji na 1000 osób**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Gmina razem</b>	-1,4	-4,4	-1,4	0,8	-0,8	-0,9	-3,9	2,1	2,2	-0,3	-4,6

Źródło: GUS

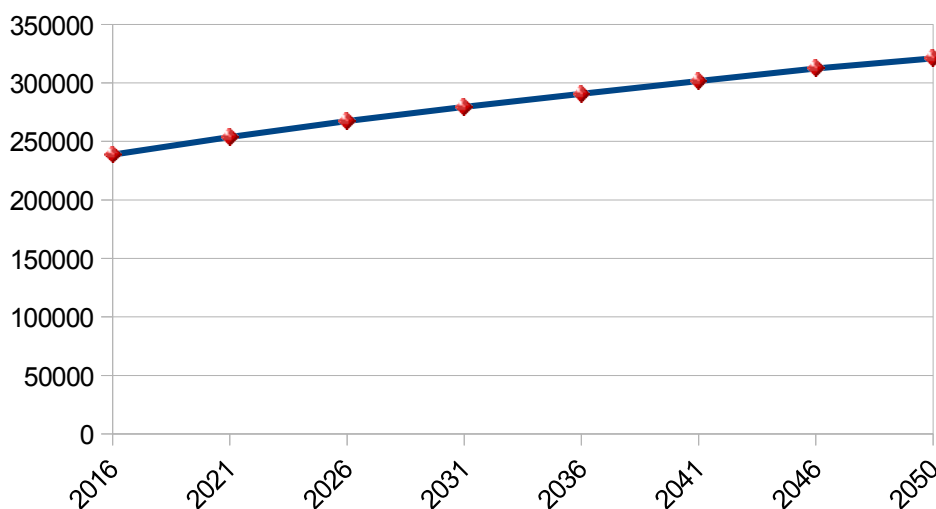
Z przedstawionych zestawień wyraźnie widać, że zarówno saldo migracji jak i naturalny przyrost ludności charakteryzuje niekorzystna sytuacja. Niemniej tendencja ta nie ma jednoznacznego trendu, a wartości podlegają wahaniom na przestrzeni ostatnich lat. W odniesieniu do przyrostu naturalnego na 1000 osób wartości te są ujemne, za wyjątkiem 2010 roku, natomiast saldo migracji na 1000 osób wskazywało wartości dodatnie w 2011 i 2012 roku. W 2014 roku parametr dotyczący przyrostu naturalnego wyniósł (-2,4%). Dla porównania przyrost naturalny w skali całego kraju pozostał na zerowym poziomie, dla województwa mazowieckiego przyjął wartość 0,7%, zaś dla powiatu wołomińskiego ukształtował się na poziomie 3,5%.

**5.2 Prognoza demograficzna**

Analizując prognozy liczby ludności całego powiatu wołomińskiego należy stwierdzić, że liczba ta będzie systematycznie wzrastać. Według szacunków GUS zaludnienie powiatu w 2026 roku ukształtuje się na poziomie 267 383, w 2036 na poziomie 290 570, a w 2046 roku wyniesie już 312 435. Dla porównania liczba mieszkańców Powiatu Wołomińskiego w 2014 roku wyniosła 231 757.

Podobna tendencja prognozowana jest także dla całego województwa mazowieckiego, jednak tutaj wzrost powinien utrzymać się tylko do 2030 roku, potem następować będzie spadek populacji.

Rys. 3: Prognoza liczby ludności dla powiatu wołomińskiego do 2050 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Ze względu na dużą w ostatnich latach zmienność wskaźników demograficznych (przyrostu naturalnego, salda migracji), prognozowanie tendencji zmian struktury ludności gminy Jadów przysparza trudności. Biorąc jednak pod uwagę trendy dla powiatu wołomińskiego, wprowadzenie programu rządowego 500+ oraz fakt, że gmina znajduje się w obszarze oddziaływania aglomeracji miejskiej Warszawy można się spodziewać wzrostu liczby ludności w gminie Jadów.

W szczególności będą miały na to wpływ takie czynniki jak:

- występowanie zarówno transportu samochodowego jak również kolejowego jako nośników relacji tworzących powiązania funkcjonalne pomiędzy elementami,
- dostępność czasowo – przestrzenna dla obszaru – dostęp do dróg ekspresowych (droga S8), dostęp do linii kolejowej (linia kolejowa nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka),
- sprawna infrastruktura komunikacyjna pozwalająca zaspokoić rosnące potrzeby w zakresie przemieszczania się (obecnie przeprowadzana modernizacja linii kolejowej). Jej obecność pozwoli gminie podtrzymać konkurencyjną pozycję w odniesieniu do gmin sąsiednich dla potencjalnych mieszkańców.
- ceny nieruchomości - różnice w kosztach nabycia nieruchomości pomiędzy sąsiednimi gminami,
- dobry image gminy jako obszaru przyjemnego do zamieszkania, atrakcyjnego przyrodniczo oraz od sprawnego funkcjonowania władz samorządowych.

Na podstawie wyżej wymienionych czynników ustalono dla wszystkich gmin powiatu wołomińskiego procentowy udział we wzroście liczby mieszkańców dla powiatu, który przedstawia poniższe zestawienie:

Gmina	linia kolejowa	droga ekspresowa	ceny nieruchomości	atrakcyjność przyrodnicza	izochrona co 10 km	procentowy udział
Ząbki	3,5	2,5	1	1	5	12,81%
Zielonka	3,5	1	1	1	5	11,33%
Kobyłka	3,5	1	1	1	5	11,33%
Wołomin	3	1	1	1	4	9,85%
Marki	0	2,5	1	1	5	9,36%
Klembów	2,5	1	2	1	3	9,36%
Dąbrówka	0	2,5	2	1	3	8,37%
Radzymin	0	2,5	1	1	4	8,37%
Thuszcz	2	0	2	0	2	5,91%
<b>Jadów</b>	<b>1,5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5,42%</b>
Poświętne	0	0	2	0	3	4,93%
Strachówka	0	0	2	0	1	2,96%

Źródło: Opracowanie własne

Gdzie przyjęto następujące wartości dla gmin:

- przez które przebiega linia kolejowa – najbliżej do 10 km – 3,5, do 20 km – 3,0, do 30 km 2,5, do 40 km 2,0, powyżej 40 km 1,5;
- przez które przebiega droga ekspresowa S8 – 2,5; znajdujące się w pobliżu 1,0 oraz poza 0;
- wartość nieruchomości (gruntów) poniżej 100 zł/m<sup>2</sup> - 1; powyżej - 2;
- atrakcyjność przyrodnicza (występowanie na terenie danej gminy obszarów ochrony przyrody zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody) –1, brak – 0;
- zasięg izochron idealnych (co 10 km) w przedziale od 1 do 50 km – wartości od 5 do 1.

Na podstawie powyższych analiz ustalono, że udział gminy Jadów we wzroście liczby ludności powiatu wołomińskiego będzie wynosił 5,42%, co daje przyrost ludności o 3999 osoby do roku 2046, w stosunku do 2016 roku. Według prognozy wzrost liczby ludności będzie miał tendencję spadkową i po roku 2034 będzie wynosił mniej niż 120 osób rocznie. W sumie prognozowana liczba ludności w gminie Jadów będzie wynosiła 16934 w 2046 roku co daje średnio przyrost ludności o 133,3 osoby co roku w ciągu 30 lat.

#### Wnioski

- korzystna sytuacja w odniesieniu do wskaźnika osób w wieku przedprodukcyjnym oraz wskaźnika osób w wieku produkcyjnym w porównaniu do danych wojewódzkich i ogólnopolskich,
- optymistyczne prognozy wzrostu liczby mieszkańców,
- walory przyrodnicze czyniące gminę miejscem przyjaznym do zamieszkania i w konsekwencji generującym wzrost liczby mieszkańców. Konieczność zapewnienia terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- rozwój dogodnych połączeń komunikacyjnych z Warszawą i innymi miastami w regionie,
- niekorzystna tendencja polegająca na spadku liczby osób w wieku przedprodukcyjnym przy jednoczesnym wzroście liczby osób w wieku poprodukcyjnym, powodować będzie wzrost zapotrzebowania na infrastrukturę i usługi świadczone na rzecz osób starszych (domy opieki, domy dziennego pobytu, usługi rehabilitacyjne itd.).

### 5.3 Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe Jadowa to wg stanu na koniec 2014 roku 2678 mieszkań. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 10 tys. ludności wynosiła w 2013 roku 32, a w 2014 roku 14. Wskaźnik ten jest niższy niż dla całego powiatu wołomińskiego (86 mieszkań w 2014r.). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Jadów to 75 m<sup>2</sup>. Tak duża powierzchnia użytkowa mieszkań wynika z faktu, że mieszkania są realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### 5.4 Warunki i jakość życia – infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna należy do bardzo ważnych czynników wpływających na ocenę warunków życia danej społeczności lokalnej. Po warunkach mieszkaniowych, miejscu pracy, dochodach finansowych, zakres i jakość obsługi ludności przez elementy infrastruktury społecznej tworzą obraz życia w gminie.

Stopień wyposażenia gminy Jadów w urządzenia infrastruktury społecznej należy uznać za dobry. Wg danych GUS podaż miejsc w przedszkolach była większa niż zapotrzebowanie na te miejsca tj. na 125 miejsc w roku szkolnym 2014/15, wykorzystano 120 miejsc. Liczba uczniów przypadających na 1 oddział w szkołach podstawowych wynosiła 14, a w gminazjach 21, w roku szkolnym 2014/15.

Poniżej zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące głównie usług publicznych, za które w większości odpowiedzialna jest władza lokalna.

#### 5.4.1 Oświata i wychowanie

Liczba placówek oświatowych w gminie utrzymuje się na stałym poziomie i nie ulega żadnym zmianom na przestrzeni ostatnich lat. Wszystkie szkoły za wyjątkiem szkoły w Nowinkach są wyposażone w boiska oraz sale gimnastyczne, ponadto szkoła w Urlach mieści siłownię oraz multimedialną bibliotekę. Na terenie gminy funkcjonuje 1 przedszkole publiczne w Jadowie oraz oddziały przedszkolne przy szkołach w Nowinkach, Myszadłach i Szewnicy, a także oddział przedszkolny w Zespole Szkolono – Przedszkolnym w Urlach. Obsługa wynosi 19 dzieci/ oddział). Taka liczba dzieci średnio przypadająca na oddział, wynika głównie ze zjawisk demograficznych. Niezależnie, sumaryczna liczba dzieci objętych opieką przedszkolną wynosiła 173 dzieci w 2015/16 r. i jest to trend utrzymujący się na stałym poziomie mimo niekorzystnych zmian demograficznych (w latach 2012/13 – 184 dzieci, 2013/14 – 185 dzieci, 2014/15 – 162).

Tab. 6: Przedszkola w 2015/16

<b>OBIEKT</b>	<b>MIEJSCOWOŚĆ</b>	<b>ILOŚĆ DZIECI</b>	<b>ILOŚĆ ODDZIAŁÓW</b>
Gminne Przedszkole w Jadowie	Jadów	77	3
Oddział Przedszkolny przy PSP Szewnica	Szewnica	14	1
Oddział Przedszkolny przy PSP Myszadła	Myszadła	18	1
Oddział Przedszkolny przy PSP Nowinki	Nowinki	14	1
Oddział Przedszkolny przy PSP Urle	Urle	50	2

Źródło: UG Jadów

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

Tab. 7: Szkoły w 2015/16 r.

<b>OBIEKT</b>	<b>ADRES/NR DZIAŁKI</b>	<b>POW. DZIAŁEK OBIEKTU</b>	<b>OBSŁUGIWANY REJON</b>	<b>LICZBA UCZNIÓW</b>	<b>LICZBA NAUCZYCIELI</b>	<b>LICZBA ODDZIAŁÓW</b>	<b>SALA GIMNASTYCZNA JEST/NIE MA</b>	<b>BOISKO JEST/NIE MA</b>
Gimnazjum	Jadów, ul. 11-go Listopada 15 dz. nr ew. 646	1,05	Cała gmina	247	22	11	jest	jest
PSP Szewnica	Szewnica, ul. Kościelna 28 dz. nr ew. 280/1	0,23	Dębe Małe, Sitne, Szewnica, Wężówka, Wyrobki	58	15	6	jest	jest
PSP Myszadła	Myszadła 65A dz. nr ew. 329/2	4,0244	Myszadła, Podmyszadła, Starowola, Zawiszyn	72	10	6	jest	jest
PSP Nowinki	Nowinki 31 dz. nr ew. 63/2	0,15	Nowinki, Oble, Sulejów, Wujówka, Wólka Sulejowska	36	5	3	nie ma	nie ma
PSP Jadów	Jadów, ul. 11-go Listopada 15 dz. nr ew. 646	1,05		186	16	10	jest	jest
ZSP Urle	Urle, ul. Żwirki i Wigury 4 dz. nr ew. 636/12	1,74	Urle, Borzymy, Iły, Dębe, Strachów, Kukawek, Letnisko Nowy Jadów	92	14	7	jest	jest

Źródło: UG Jadów

#### 5.4.2 Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Na terenie gminy funkcjonuje 3 niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej dwa w Jadowie oraz jeden w miejscowości Urle świadczące usługi medyczne w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej. Zasadniczym problemem jest ograniczony dostęp do wybranych lekarzy specjalistów. Na terenie gminy funkcjonują dwie apteki.

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Jadowie obejmuje zakresem swego działania teren gminy Jadów, pomagając osobom i rodzinom w przezwyciężaniu trudnych sytuacji życiowych, których nie są one w stanie pokonać wykorzystując własne środki, możliwości i uprawnienia. Ośrodek realizuje zadania wynikające z ustawy o pomocy społecznej, a także wykonuje zadania zlecone gminie zgodnie z ustaleniami przekazanymi przez wojewodę oraz wykonuje zadania własne gminy zgodnie z ustaleniami rady gminy.

Do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej realizowanych przez ośrodek z upoważnienia gminy należą między innymi:

- przyznawanie i wypłacanie zasiłków celowych,
- przyznawanie i wypłacanie zasiłków stałych,
- opłacanie składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe za osobę, która rezygnuje z zatrudnienia w związku z koniecznością sprawowania osobistej opieki nad długotrwale lub ciężko chorym członkiem rodziny,
- świadczenie usług opiekuńczych w miejscu zamieszkania,
- praca socjalna,
- przyznawanie i wypłacanie zasiłków oraz pomocy w naturze na ekonomiczne usamodzielnienie,
- kierowanie do Domu Pomocy Społecznej i ponoszenie płatności za pobyt mieszkańca gminy w tym domu.

Do zadań zleconych gminie realizowanych przez Ośrodek należą natomiast:

- przyznawanie i wypłacanie zasiłków rodzinnych,
- świadczenia opiekuńcze i pielęgnacyjne,
- przyznawanie i wypłata funduszu alimentacyjnego,
- opłacanie składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne za osoby uprawnione.

Celem Ośrodka Pomocy Społecznej jest podtrzymywanie i rozwijanie umiejętności samodzielnego życia osób w nim przebywających, zaspokajanie niezbędnych potrzeb życiowych osób i rodzin, tzn. umożliwienie im bytowania w godnych warunkach, integracja ze środowiskiem, zapobieganie powstawaniu trudnych sytuacji życiowych.

#### 5.4.3 Kultura

W gminie Jadów główną instytucją kultury jest Gminny Ośrodek Kultury w Jadowie, który prowadzi wielokierunkową działalność polegającą na rozpoznawaniu i zaspokajaniu potrzeb oraz zainteresowań społeczności lokalnej w dziedzinie kultury, rekreacji, turystyki, sportu i promocji gminy. Ponadto w gminie funkcjonują świetlice wiejskie w Starowoli i Sulejowie.

Na terenie gminy znajduje się Biblioteka Publiczna z główną siedzibą w Jadowie. Oprócz niej funkcjonują:

- Filia w Urlach
- Filia w Sitnem
- Filia w Zawiszynie
- Filia w Sulejowie.

Przedmiotem działania biblioteki jest rozwijanie i zaspokajanie potrzeb czytelniczych społeczności lokalnej oraz upowszechnianie wiedzy i rozwoju kultury.

W gminie występuje stosunkowo duża liczba organizacji pozarządowych zajmujących się prowadzeniem działalności kulturalno-oświatowej, rekreacyjnej, inicjowaniem środowiskowych spotkań integracyjnych, a także imprez charytatywnych. Organizacje działające na terenie gminy:

- Stowarzyszenie Przyjaciół Kultury w Urlach
- Stowarzyszenie Miłośników Urli

- Stowarzyszenie Gospodyń Wiejskich w Zawiszynie
- Stowarzyszenie Emerytów i Rencistów „Spokojna Jesień” w Urlach

Na terenie gminy odbywa się szereg cyklicznych imprez i konkursów o zasięgu gminnym i regionalnym, w tym:

- Międzynarodowe Plenery Malarskie w Jadowie,
- Ogólnopolskie Plenery Rzeźbiarskie w Jadowie,
- w ramach wakacyjnej przygody z kulturą w Urlach:
  - - koncerty pod nazwą „Festiwalu Muzyki Kameralnej w Urlach”,
  - - cykl występów bardzo ciekawych i znanych ludzi tzw. „Pogodne wieczory”,
  - - „Teatr w Urlach”,
- „Jarmarki staroci i rękodzieła w Urlach”,
- Jadowski Festiwal Smaków,
- Dożynki Gminno-Parafialne,
- Powiatowy Konkurs Wiedzy „Człowiek Roku”,
- Powiatowy Konkurs Recytatorski „Tradycja Słowem Opisana”.

Wszystko to świadczy o sprzyjającym klimacie stworzonym przez władze gminy oraz możliwościach, zdolności i aktywności mieszkańców.

Na terenie gminy Jadów działają cztery parafie Rzymsko-Katolickie. W Jadowie parafia pw. św. Jakuba Apostoła (Sanktuarium Krzyża Świętego w Jadowie), parafia pw. Świętej Trójcy w Sulejowie, parafia pw. Matki Boskiej Częstochowskiej w Borzymach oraz parafia w Szewnicy gdzie życie parafialne również spełnia rolę integrującą i identyfikującą historycznie.

#### **5.4.4 Sport i rekreacja**

W gminie działają liczne kluby sportowe mające na celu upowszechnianie sportu i rekreacji, są to m.in.:

- Uczniowski Klub Sportowy przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Urlach
- Uczniowski Klub Sportowy przy Liceum Ogólnokształcącym w Urlach
- Parafialny Klub Sportowy „Liwiec”
- Klub Sportowy „KORONA JADÓW”

Na terenie gminy są bardzo dobre warunki do wypoczynku, liczne są możliwości rekreacji pieszej i rowerowej zwłaszcza w północnej części gminy. Są dobre warunki do kąpielii i plażowania nad Liwcem. Przez teren gminy przebiegają następujące szlaki rowerowe:

- „Zygakiem z Naturą” (początek wzdłuż Nadburzańskiego Parku Krajobrazowego, dalej przez południe gminy Jadów i Strachówka, następnie kieruje się wzdłuż gminy Poświętne do Wołomina i okolic)
- „Wzdłuż rzeki Liwiec” (początek w północno-wschodnim krańcu powiatu wołomińskiego koniec w Paplinie; prezentuje rzekę Liwiec oraz prowadzi w pobliżu dwóch dużych kąpielisk oraz wielu „dzikich” zejść do wody i małych urokliwych plaż)
- „Szlak Wschód-Zachód przez Jadów”
- „Pętla kolejowa” (wzdłuż obu stron linii kolejowej na terenach pól i lasów)
- „Na Dobrze” (przez gminę o kierunku północ – południe łącząc się ze szlakami w Urlach, Jadowie i Strachówce, koniec szlaku w gminie Dobrze w powiecie mińskim).

Dużym potencjałem w zakresie wypoczynku czynnego charakteryzują się znaczne połacie lasów na terenie gminy oraz tereny użytków zielonych w pobliżu licznych cieków wodnych.

#### **5.4.5 Zagrożenia Bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Zadania z zakresu zapewniania bezpieczeństwa publicznego na terenie gminy Jadów realizuje Komisariat Policji w Jadowie. Obsługuje on zarówno gminę Jadów jak i gminę sąsiednią Strachówkę. W latach 2010-2014 liczba

przestępstw sukcesywnie spadała, za wyjątkiem roku 2011 i wynosiła w 2014 roku 367 zdarzeń. Natomiast liczba wykroczeń w tych latach była na niskim poziomie jednakże sukcesywnie wzrastała i w 2014 roku wynosiła 281. Ogólna przestępczość na terenie gminy Jadów utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie, a poziom bezpieczeństwa uważany jest za zadowalający. Teren gminy jest dość dobrze wyposażony w obiekty i służbę działającą na rzecz bezpieczeństwa. Na terenie gminy poza komisariatem policji znajduje się również ochotnicza straż pożarna funkcjonująca w miejscowościach Jadów, Myszadła, Starowola, Wólka Sulejowska. Rozmieszczenie obiektów straży i powierzchnia do jej obsługi jest gwarantem dobrego zabezpieczenia gminy.

---

## 6. GOSPODARKA

---

### 6.1 Struktura gospodarcza

Wiele różnorodnych, tak pod względem form organizacyjnych jak i własnościowych podmiotów działających obecnie i w przyszłości na terenie gminy, tworzy i tworzyć będzie jej bazę ekonomiczną. W jej skład wchodzi przedsiębiorstwa działające na rzecz rolnictwa, handlowe, turystyczne, użyteczności publicznej, zakłady rzemieślnicze, gospodarstwa rolne, a także różne jednostki i zakłady budżetowe działające w sferze usług. Podmioty te stanowią potencjał gospodarczy gminy decydujący o jej pozycji na tle innych gmin regionu i są istotnym źródłem jej dochodów.

Gmina posiada dokumenty o charakterze politycznym, strategicznym i planistycznym, które stanowią podstawę do podejmowania efektywnych działań gospodarczych, w tym podejmowania uchwał o skutkach wieloletnich, dotyczących zadań inwestycyjnych gminy.

Ważnym elementem dynamicznego rozwoju gminy jest tworzenie odpowiedniego klimatu dla rozwoju przedsiębiorczości i jego otoczenia.

Gmina posiada zaktualizowaną (grudzień 2015r.) Strategię Rozwoju Gminy, będącą koncepcją zadań na rzecz długotrwałego rozwoju gminy Jadów, a także Strategię Rozwoju Turystyki Doliny Liwca na lata 2016 – 2020 z perspektywą do 2025 roku w której zawarto propozycje niezbędnych działań służących wykorzystaniu Doliny Liwca do rozwoju gospodarczego gminy.

Możliwości oddziaływania gminy na jednostki bazy ekonomicznej są zróżnicowane. Władze gminy mogą wpływać bezpośrednio jedynie na działalność zakładów dobra publicznego, przedsiębiorstw użyteczności publicznej oraz spółek ze 100% udziałem mienia gminnego.

Oddziaływanie władzy samorządowej na pozostałe jednostki bazy ekonomicznej (zwłaszcza przedsiębiorstwa i spółki państwowe i prywatne) jest ograniczone.

Nadrzędność władzy lokalnej wobec tych podmiotów zagwarantowana jest jedynie w dwóch przypadkach:

- gdy ma miejsce degradacja środowiska,
- gdy podmiot zwraca się o przydział terenu pod lokalizację inwestycji.

### 6.2 Funkcje społeczno-gospodarcze

Biorąc pod uwagę aktualną bazę ekonomiczną gminy Jadów i dotychczasowy jej rozwój społeczno-gospodarczy, za główne rodzaje działalności gospodarczej wg PKD uznaje się<sup>9</sup>:

- handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów (sekcja G) – 138 podmiotów,
- budownictwo (sekcja F) – 98 podmiotów,
- przetwórstwo przemysłowe (sekcja C) – 52 podmioty,
- pozostała działalność usługowa oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników (sekcja S i T) – 42 podmioty.

---

<sup>9</sup>Strategia rozwoju gminy do 2023 roku

- **Handel, rzemiosło, usługi bytowe, drobna wytwórczość** – stanowią podstawę bazy ekonomicznej gminy. Czynnikiem stymulującym rozwój tej sfery jest lokalny rynek zbytu, a także warszawski. Dogodne warunki rozwoju mają wszelkie dziedziny wytwórczości związane z produkcją rolną, przetwórstwem spożywczym, budownictwem. Dużą dynamikę wykazuje produkcja dóbr i rozwój usług bytowych na potrzeby gminy oraz produkcja komplementarna na rynek zbytu Wyszkowa, Mińska Mazowieckiego, a nawet Warszawy.
- **Przetwórstwo przemysłowe** – dogodna lokalizacja gminy (droga krajowa nr 50 oraz wojewódzka nr 636) do dużych rynków zbytu stwarza ogromne możliwości rozwoju w tej dziedzinie.

### 6.3 Potencjał gospodarczy

Źródłem utrzymania mieszkańców gminy jest przede wszystkim praca na terenie gminy. Dodatkowym źródłem jest zatrudnienie w podmiotach gospodarczych działających poza gminą, głównie w Warszawie, a także w Wyszkowie, Łochowie, Tuszczy, Mińsku Mazowieckim.

Rozwinięty jest sektor prywatny z umiarkowaną dynamiką dalszego rozwoju, co obrazuje tabela.

Tab. 8: Wybrane wskaźniki dotyczące rozwoju podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w gminie

wskaźniki	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.	2014r.
	Liczba podmiotów gospodarczych					
Podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	582	615	630	627	616	631
jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	63	81	54	53	51	55
jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	24	39	49	56	52	50
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym	8,1	8,5	8,6	8,4	8,2	8,4
fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	20	22	25	25	26	27
podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	103	130	87	85	81	88

Źródło: GUS

Widać postępujący wzrost jednostek nowo zarejestrowanych w rejestrze REGON, za wyjątkiem lat 2011 -2013 w którym liczba jednostek nowo zarejestrowanych była niższa niż w roku poprzednim. Należy jednak zauważyć, że również w tych latach liczba jednostek wykreślonych z rejestru uległa zwiększeniu (poza 2013r.) w stosunku do roku poprzedniego, mimo to saldo jednostek nowo zarejestrowanych w rejestrze REGON jest in plus. Również liczba podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności wykazuje tendencję wzrostową, przy niewielkich fluktuacjach w latach 2012-2013, wskaźnik ten ostatecznie wskazuje, że liczba podmiotów na terenie gminy wzrosła w stosunku do 2009 roku o 49 podmiotów na 10 tys. ludności. Wartość wskaźnika jest jednak wynikiem nie tylko dodatniego salda nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych ale również spadkiem liczby ludności w gminie. Zauważa się tendencję do dywersyfikacji przez przedsiębiorców zakresu działalności gospodarczej uzewnętrzniającej się m.in. przy rejestracji firm. Jest to związane z pewnym komfortem ekonomicznym i elastycznością w działalności dostosowującą ją do potrzeb rynkowych. Na terenie gminy 8,4 (średnia wartość z lat 2009-2014) osoby prowadzi własną działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym, brak jest jednak przedsiębiorstw dających znaczącą ilość miejsc pracy dla lokalnej ludności.

#### 6.4 Zarządzanie finansami publicznymi - budżet i dynamika rozwoju

Dochody finansowe gminy Jadów (za wyjątkiem 2013r.) mają tendencję wzrostową. W ciągu ostatnich lat wynosiły one:

- 2009 r. - 20 521 426,67 zł
- 2010 r. - 26 202 140,73 zł
- 2011 r. - 28 438 063,77 zł
- 2012 r. - 37 152 381,13 zł
- 2013 r. - 23 024 874,31 zł
- 2014 r. - 25 784 075,58 zł

Dochody własne w roku 2014 kształtowały się na poziomie 29,6% w dochodach ogółem budżetu gminy. W dochodach własnych dominują dochody z podatków od osób fizycznych – 35,8%. Dochody w postaci dotacji na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej wynoszą 1,5% w dochodach ogółem.

Na przestrzeni analizowanych lat wydatki budżetowe gminy wahały się, jednak zasadniczo miały tendencję wzrostową. Co jest charakterystyczne w ostatnich latach w gminie Jadów wielkość wydatków ogółem jest skorelowana z wydatkami inwestycyjnymi.

W ciągu ostatnich lat wydatki ogółem wynosiły:

- 2009 r. - 24 818 040,41 zł
- 2010 r. - 26 262 355,24 zł
- 2011 r. - 28 438 290,14 zł
- 2012 r. - 36 347 979,12 zł
- 2013 r. - 22 348 914,23 zł
- 2014 r. - 25 178 606,71 zł

Ważną cechą gospodarki gminy jest perspektywiczne patrzenie na jej przyszły rozwój. Wszystkie (100%) wydatki majątkowe w latach 2009-2014 zostały przeznaczone na cele inwestycyjne. Przejawem tego jest wysoki udział wydatków na inwestycje, gdzie wskaźnik udziału wydatków majątkowych w wydatkach ogółem jest ciągle na wysokim poziomie, wyjątek stanowi jedynie rok 2013 gdzie parametr ten wyniósł jedynie 25,7%. Procentowy udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w ogólnych wydatkach gminy wynosił odpowiednio w latach 2009 – 2014 ( 48,7%, 46,2%, 46,8%, 56,4%, 25,7%, 30,4%).

---

## 7. STAN ŚRODOWISKA ORAZ WYMÓG OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

---

### 7.1 Budowa geologiczna

Obszar gminy Jadów zdominowany jest przez odsłaniające się na powierzchni osady czwartorzędowe. Utwory starszego podłoża, w tym starszego i młodszego paleozoiku, mezozoiku oraz paleogenu i neogenu, rozpoznano w profilach otworów wiertniczych m.in. Nowy Jadów, Zawiszyn i innych.

Na powierzchni odsłaniają się osady czwartorzędowe. Ich geneza związana jest z obecnością lądolodu, który przemieszczał się z północy w kierunku południowym. Obszar gminy Jadów znalazł się w zasięgu czterech zlodowaceń: Narwi, południowopolskiego, środkowopolskiego i północnopolskiego. Produktem działalności lądolodu są poziomy glin zwałowych z wytopienia, odłożenia, spłynięcia, osady zastoiskowe jezior lodowcowych, w tym ily, mułki i piaski oraz osady wodnolodowcowe w postaci piasków i żwirów tworzących m.in. równiny sandrowe. Zlodowacenia oddzielone były od siebie okresami relatywnie ciepłymi – interglacjami (okresy międzylodowcowe), w czasie których lądolód się wycofywał. W trakcie interglacjalów miała miejsce akumulacja rzeczna i jeziorna w postaci piasków, mułków, namulów, niekiedy gytii i innych. Utwory te często zawierają szczątki roślinne. W trakcie okresów międzylodowcowych tworzyły się także torfy oraz namuły torfiaste (np. interglacjal eemski).

Podczas ostatniego zlodowacenia północnopolskiego (zlodowacenie Wisły) w dolinie Liwca miała miejsce akumulacja rzeczna, w rezultacie której powstał taras nadzalewowy 2,5 -3,6 m n.p.rz. Tworzy tarasu nadzalewowego reprezentowane są przez piaski i żwiry z wkładkami mułków, ilów, piasków pyłowych (mad) oraz namulów. Współcześnie (holocen) rzeki Liwiec i Osownica oraz mniejsze ciekły tworzą tarasy zalewowe 1,5 - 2,8 m n.p.rz. budowane przez piaski rzeczne ze żwirami. Holocenyjskie są także osady gromadzące się w obniżeniach i okresowo przepływowych zagłębieniach, w tym namuły piaszczyste, piaski humusowe, namuły torfiaste i torfy.

W czasie czwartorzędu na obszarach występowania glin zwałowych formowały się pokrywy zwietrzelinowe, natomiast na obszarach równin sandrowych i tarasów rzecznych wyróżniające się w krajobrazie, liczne pola piasków przewianych i wydmy.

Ukształtowanie powierzchni terenu gminy Jadów z utworów erozyjno-akumulacyjnych i zastoiskowych świadczy o nagromadzeniu tych surowców i lokalnie ilów zastoiskowych. Podstawowe surowce mineralne występujące w gminie Jadów to: żwir i piasek, które są okresowo kopane (eksploatacja dzika) przez mieszkańców na własne potrzeby budowlane.

## **7.2 Występowanie złóż kopalin, terenów górniczych**

Na terenie gminy nie ma udokumentowanych złóż kopalin, nie ma ustanowionych terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, nie ma również udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

## **7.3 Rzeźba powierzchni ziemi**

Obszar gminy Jadów ma jednolitą geomorfologię terenu, co jest związane z budową geologiczną mezoregionu Równiny Wołomińskiej. Jedynie północny fragment gminy, który znajduje się na terenie mezoregionu Dolina Dolnego Bugu ma odmienną geomorfologię.

Rzeźba terenu gminy ma charakter nizinny i nie wykazuje dużego zróżnicowania. Występują tu głównie równiny sandrowe niższe m.in. na zachód od Jadowa oraz między Nowinkami i Sulejowem i najniższe w okolicach miejscowości Sitne. Jest to w uproszczeniu, szereg stożków napływowych zbudowanych ze żwirów i piasków pochodzących z topnienia lądolodu podczas jego postępu lub regresji. W rejonie Sulejowa i Jadowa znajduje się fragment dużego zagłębienia wytopiskowego. Na północ od Jadowa i w okolicach miejscowości Nowinki stwierdzono obecność wysoczyzny morenowej płaskiej. W rejonie Nowinek powierzchnia wysoczyzny morenowej znajduje się na wysokości 105-108 m n.p.m. Fragmenty wysoczyzny morenowej płaskiej znajdują się również m.in. w rejonie Myszadeł (107,4 m n.p.m.) oraz miejscowości Sitne i Urle (107-111 m n.p.m.). Ponadto na obszarze gminy występują pojedyncze pagórki moren czołowych akumulacyjnych oraz równiny torfowe.

W północnym fragmencie gminy Jadów znajduje się fragment doliny Liwca. Na omawianym obszarze wyróżnić można tarasy erozyjno-akumulacyjne nadzalewowe znajdujące się na wysokości 2,5-3,6 m n.p.rz. (100-104,7 m n.p.m.) i zalewowe o wysokości 1,5-2,8 m n.p.rz. (98,8-103,6 m n.p.m.). Wzdłuż obniżień płyną niewielkie rzeki oraz ciekły będące dopływami głównie Liwca, ale też Bugu (m.in. Osownica, Pniewiczanka i inne). Krajobraz jest urozmaicony przez wydmy i pola piasków przewianych występujące na tarasach zalewowych i nadzalewowych oraz powierzchniach sandrowych. Najbardziej zróżnicowaną rzeźbą charakteryzuje się rejon Strachowa i Kukawki, stanowiący fragment Puszczy Kamienieckiej i objęty ochroną w ramach Nadburzańskie Parku Krajobrazowego.

Rzeźba terenu nie wpływa ograniczająco na rozwój osadnictwa z wyjątkiem form wklęsłych w postaci obniżień i zagłębień terenu oraz dolin rzecznych. Pod względem budowy geologicznej większość obszaru gminy posiada korzystne warunki dla rozwoju budownictwa.

## **7.4 Klimat i jakość powietrza**

Na terenie gminy Jadów występuje klimat umiarkowany chłodny, zaliczany do regionu klimatycznego Mazowiecko-Podlaskiego (według Okłowicza). Region ten charakteryzuje się przewagą wpływów

kontynentalnych, z amplitudą temperatur większą od przeciętnych, z wczesnym i dość długim latem, oraz stosunkowo długą zimą. Przeważają wiatry południowo – zachodnie i zachodnie. Tereny położone po zawietrznej stronie kompleksów leśnych, polany leśne, wschodnie zbocza dolin o kierunku N-S oraz tereny intensywnej zabudowy są generalnie obszarami zacisznymi. Lokalny klimat kształtuje rzeźba i pokrycie powierzchni terenu. Dolina rzek: Liwca, Osownicy, oraz mniejsze doliny i obniżenia stanowią obszary inwersyjne, predysponowane do zalegania chłodnego powietrza. Dodatkowo w Dolinie Liwca obszary tarasu zalewowego i otoczenia starorzeczy stanowią tereny o największej wilgotności.

Stan czystości powietrza na terenie gminy Jadów można określić jako dobry. Stanowi o tym brak znaczących lokalnych źródeł zanieczyszczeń oraz oddalenia od dużych źródeł ponadlokalnych. Największy wpływ na jakość powietrza ma emisja liniowa oraz emisja z systemów ogrzewania w gospodarstwach domowych oraz obiektach usługowych i z zakładów usługowo - produkcyjnych, w tym spalanie odpadów w kotłach (które jest nielegalne aczkolwiek praktykowane). Rozwój budownictwa mieszkaniowego sprawia, że poprawa jakości powietrza będzie w coraz większym stopniu uzależniona od przyjęcia odpowiednich rozwiązań w zakresie ogrzewania budynków, a także od wielkości strat ciepła w budynkach.

W celu ograniczenia poziomu zanieczyszczenia powietrza należy ustalić podstawowe kierunki działań, polegające na ograniczeniu niskiej emisji poprzez:

- wymianę starych indywidualnych kotłów i pieców węglowych w budynkach mieszkalnych i lokalach usługowych na nowoczesne o dużej sprawności energetycznej;
- zmianę systemu ogrzewania z paliwa stałego na paliwo gazowe lub energię elektryczną;
- promowanie stosowania odnawialnych źródeł energii w celach grzewczych;
- działania promocyjne i edukacyjne mające na celu podniesienie świadomości ekologicznej społeczeństwa.

## 7.5 Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Na terenie gminy Jadów występują gleby słabej jakości. W przeważającej części gminy występują gleby biellicowe, pseudobiellicowe i brunatne. W dużej mierze są to gleby piaszczyste. W dolinach rzecznych i lokalnych obniżeniach terenu występują mady, torfy i mursze.

Pod względem przynależności użytków rolnych do poszczególnych klas bonitacyjnych dominują gleby zaliczane do klas V-VI (ok. 77%). Ochronie prawnej podlegają gleby klasy bonitacyjnej I-III, które na terenie gminy występują w bardzo małej ilości (ok. 159 ha). Gleby najlepsze w całej gminie, jednak o przeciętnej przydatności rolniczej znajdują się w sołectwach: Jadów, Nowy Jadów, Myszadła, Wójty, Nowinki i Oble, w których występują kompleksy pszenne dobre oraz żytnie bardzo dobre (pszenno-żytnie). W dolinach rzecznych i lokalnych obniżeniach terenu występują mady, torfy i mursze. Najsłabsze gleby, uznawane za gleby marginalne nie przedstawiające praktycznie żadnej wartości dla rolnictwa mogłyby zostać wykorzystane w zakładaniu i utrzymaniu kompleksów trwałych użytków zielonych.

Udział poszczególnych elementów przestrzeni rolnej w ogólnej powierzchni gminy wygląda następująco:

- |   |          |
|---|----------|
| • pod zasiewami                                 | - 16,00% |
| • grunty ugorowane łącznie z nawozami zielonymi | - 1,00%  |
| • uprawy trwałe                                 | - 0,03%  |
| • łąki trwałe                                   | - 16,00% |
| • pastwiska trwałe                              | - 3,00%  |
| • pozostałe użytki rolne                        | - 9,00%  |
| • użytki rolne ogółem                           | - 45,00% |

Z powyższego zestawienia widać, że użytki rolne zajmują 45% powierzchni gminy, z czego 36% są to użytki rolne w dobrej kulturze tzn. użytki rolne, które były utrzymywane zgodnie z normami, spełniającymi wymogi Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie minimalnych norm z dnia 12 marca 2007 r. z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2010 r., nr 39, poz. 211). Dominujący udział w powierzchni użytków rolnych zajmują łąki trwałe oraz użytki rolne pod zasiewami, zaś znikomy uprawy trwałe, sady oraz ogrody przydomowe.

Na terenie gminy Jadów znajduje się 3431,2 ha lasów (2014r.) co stanowi 26,6% powierzchni gminy. 52% lasów jest własnością Skarbu Państwa, a jedynie 0,07% należy do gminy, pozostałe są własnością prywatną. Rozkład

przestrzenne lasów w gminie charakteryzuje się występowaniem kilku dużych kompleksów leśnych, które koncentrują się głównie w jej północnozachodniej części. Status lasów ochronnych ma 746,1 ha lasów. Gospodarka leśna jest i powinna być prowadzona na podstawie planów urządzania lasów lub terenów objętych różnymi formami ochrony przyrody na warunkach określonych w planach ochrony, bądź w przepisach odrębnych. Na terenach leśnych dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 7.6 Zasoby wód podziemnych

Na obszarze gminy Jadów znajdują się dwa piętra wodonośne. Piętro czwartorzędowe i częściowo paleogeńsko-neogeńskie, które jest piętrzem nieeksploatowanym. W obrębie ujmowanego piętra czwartorzędowego wyróżnia się zasadniczo dwa poziomy wodonośne – przypowierzchniowy oraz wgłębny. Poziom wodonośny przypowierzchniowy występuje na głębokości około 2 m p.p.t.. Nie ma on znaczenia użytkowego. Wahania zwierciadła wód poziomu przypowierzchniowego zależne są od opadów atmosferycznych. Płytko występujące zwierciadło utrudnia działalność rolniczą zwłaszcza w obniżeniach, w dnach dolin i starorzeczach. W związku z powyższym 14% gminy zostało zdrenowane systemem drenów podziemnych i rowów powierzchniowych. Poziom wgłębny występuje na głębokościach 10-15 m p.p.t., 25-30m p.p.t., 35-50 m p.p.t. Ujęcia gminne eksploatują wodę z tego poziomu na głębokości 40 m. Wody tego poziomu mają dobrą jakość i wymagają prostego uzdatnienia spowodowanego przekroczeniem dopuszczalnych dla wody pitnej wartości żelaza. Wgłębny poziom wodonośny jest izolowany od powierzchni terenu utworami nieprzepuszczalnymi. Największe zagrożenie zanieczyszczeniem utworów wodonośnych ma miejsce w dolinie Liwca (podstawa drenażu wód podziemnych na obszarze gminy), zwłaszcza w rejonie miejscowości wypoczynkowych Urle i Borzymy, ze względu na lokalizację sezonowej infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej. Zachodnia część gminy charakteryzuje się małym zagrożeniem zanieczyszczeniem wód podziemnych ze względu na występowanie zwartej kompleksu leśnego w tym rejonie – Lasy Łochowskie.

**Gmina Jadów znajduje się w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna” (Tr), wiek utworów wodonośnych: trzeciorzęd. GZWP nr 215A nie jest objęty najwyższą ochroną wód podziemnych (ONO) lub wysoką ochroną (OWO).**

## 7.7 Bioróżnorodność

Położenie terenów gminy w dwóch różnych okręgach geobotanicznych (okręg Dolina Dolnego Bugu oraz okręg Równina Wołomińska) świadczy o dużym zróżnicowaniu szaty roślinnej. Różnorodność gatunkowa jest tu dość wysoka i zależy od wielu czynników, takich jak budowa geologiczna, rzeźba terenu oraz stopień antropogenicznych zmian dokonanych w środowisku. Mało zróżnicowana rzeźba: rozległe i płaskie, często podmokłe doliny z jednej strony oraz pokrywy piasków eolicznych z drugiej spowodowały, że – ujmując statystycznie – znaczną powierzchnię gminy (powyżej 40%) zajmują zbiorowiska roślinne o stosunkowo dużym potencjale biotycznym: lasy oraz łąki. Pod względem siedliskowym dominują bory sosnowe, zwłaszcza świeże i mieszane. Na wydmach wykształciły się bory suche. Lasy liściaste, głównie olchowe, zajmują niewielkie powierzchnie, głównie w dolinach i obniżeniach. Nad Liwcem zachowały się płaty łągi nadrzecznej. W zagłębieniach bezodpływowych wykształciły się torfowiska wysokie. Doliny cieków użytkowane są głównie jako łąki kośne, rzadziej pastwiska. Przeważają łąki wilgotne.

Lesistość gminy Jadów wynosi 29,4 % i od wielu lat utrzymuje się w zasadzie na stałym poziomie (dane za 2014 r., GUS – Bank Danych Lokalnych). Na terenie gminy występuje kilka dużych kompleksów leśnych, które koncentrują się głównie w jej północnozachodniej części. Najbardziej zalesionym obrębem jest Borzymy, fragmenty zwartych, większych kompleksów leśnych występują w obrębach: Oble, Strachów, Kukawki, Zawiszyn, Sitne, Nowinki, Sulejów, Wólka Sulejowska. Najmniejszą lesistością charakteryzują się wsie Nowy Jadów, Jadów, Wójty, Warmiaki, Dzierżanów, Podmyszała, niemniej jednak małe powierzchnie leśne i zadrzewienia są rozrzucone niemal na całym pozostałym terenie gminy.

Na terenie gminy Jadów występują lasy ochronne, w tym wodochronne które mają za zadanie utrzymanie zdolności retencyjnej lasów, zlewni i zbiorników wodnych oraz lasy stanowiące drzewostany nasienne wyłączone z użytkowania rębego. Naturalne zbiorowiska roślinności łąkowej i bagiennej występują głównie na terenach podmokłych w dolinach rzek.

Tereny lasów, użytków zielonych, gruntów ornyc pełniące funkcję przyrodniczą stanowią równocześnie ostoję zwierząt dziko żyjących. Fauna omawianego obszaru jest w dużej mierze typowa dla całego obszaru krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej, choć poza obszarami chronionymi prawnie jest ona dość słabo rozpoznana. Skład gatunkowy świata zwierzęcego jest związany przede wszystkim ze środowiskiem leśnym i polno - leśnym i wykracza poza granice gminy Jadów. Spośród tych ostatnich pospolita jest sarna, dzik, jeleń szlachetny, lis, zając szarak, spotkać można losia, kunę leśną, tchórza, bobra, borsuka. Wśród węży wyróżniamy tu żmiję zygzakowatą oraz żyjącego w wilgotnych zaroślach nad brzegami potoków zaskrońca.

## 7.8 Obiekty i tereny przyrodnicze prawnie chronione

Istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe szczególnie na północy gminy spowodowały, że cały ten obszar jest objęty różnymi formami statutowej ochrony przyrody. Na terenie gminy występują następujące formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz.U.2015.1651 j.t. z późn. zm.):

- Rezerwat Śliże,
- Nadbużański Park Krajobrazowy – fragment,
- Dolina Liwca – fragment obszaru ptasiego sieci Natura 2000, kod PLB40002,
- Ostoja Nadliwiecka – fragment obszaru siedliskowego sieci Natura 2000, kod PLH140032,
- 2 użytki ekologiczne,
- drzewa uznane za pomniki przyrody.

Rezerwat Śliże został powołany zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 września 1981 r. *w sprawie uznania za rezerwat przyrody* (M.P. z 1981 r. Nr 26, poz. 231), jest również wymieniony w rozporządzeniu Nr 274 Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 grudnia 2001 r. *w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego i utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 roku* (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2001 r. Nr 269, poz. 6860). Rezerwat zajmuje powierzchnię 44,01 ha<sup>10</sup>, w tym lasy zajmują 33,23 ha, a grunty nieleśne - 10,78 ha. Nadbużański Park Krajobrazowy został powołany uchwałą Nr XVII/99/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z dnia 28 października 1986 roku *w sprawie obszarów chronionego krajobrazu* (Dz. Urz. WRN w Siedlcach). Obszar Parku w gminie obejmuje fragment zwartego kompleksu leśnego oraz terenów rolnych wsi Kukawki w północno-zachodniej części gminy, natomiast otulina Parku dolinę rzeki Liwiec w granicach gminy, dolny odcinek doliny rzeki Osownicy, tereny rekreacyjno-letniskowe wsi Nowy Jadów, Borzymy, Urle, Iły i Strachów (dane: Program ochrony środowiska na lata 2004 – 2011 dla gminy Jadów). Park posiada Plan ochrony, przyjęty rozporządzeniem nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. *w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego* (Dz. U. Woj. Maz. Nr 172 poz. 6757 z dnia 30 sierpnia 2006 r.). Na obszarze gminy Jadów znajdują się 2 obszary należące do sieci Natura 2000. Fragment obszaru ptasiego sieci Natura 2000 Dolina Liwca kod PLB40002 to obszar Doliny Liwca stanowiący ostoję ptasią o randze europejskiej E50. Występuje tu co najmniej 20 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 5 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Jest to również ważna ostoja ptaków wodno-błotnych, szczególnie w okresie lęgowym. Fragment obszaru siedliskowego sieci Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka kod PLH140032 jest ważną ostoją dla fauny. Szczególne znaczenie ma dla ptaków i ichtiofauny. Wśród tej ostatniej stwierdzono 6 gatunków wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej. W gminie znajdują się dwa cenne ekosystemy bagienne i wodne, uznane jako użytki ekologiczne położone na terenach zarządzanych przez Lasy Państwowe w sołectwie Borzymy, w Leśnictwie Urle. Zostały one powołane Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 75 z 22.05.2000r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 55 z 2000r., poz. 571) na poniżej wskazanych terenach.

<sup>10</sup> powierzchnia rezerwatu wg Lasów Państwowych. Powierzchnia mniejsza od podanej w zarządzeniu o 0,28 ha co wynika z powszechnej ewidencji gruntów; konieczne jest wystąpienie z wnioskiem do wojewody o korektę powierzchni rezerwatu.

Tab. 9: Użytki ekologiczne na terenie gminy

Nr rejestru wojewody	Odziały leśne	Numery działek ewidencyjnych	Powierzchnia użytku
497	415i, 416g	999, 1001/1002	5,97 ha
498	423g, 424f, 426b	1012, 1013, 1015	14,49

Źródło: Program ochrony przyrody Nadleśnictwa Łochów na okres 01.01.2005 r.- 31.12.2014 r.

Na terenie gminy występują drzewa uznane za pomniki przyrody. Ich zestawienie wraz przybliżoną lokalizacją przedstawia poniższa tabela.

Tab. 10: Pomniki przyrody ożywionej w gminie Jadów

Lp.	Obiekt	Nr rej. woj.	Podstawa prawna	Położenie
1	dąb szypułkowy	5	Orz. Nr 9 W.R.N. w Warszawie z dn 31.01.1955	Iły – 200 m od drogi Urle-Strachów
2	dąb szypułkowy	6	Orz. Nr 9 W.R.N. w Warszawie z dn 31.01.1955	Iły – 200 m od drogi Urle-Strachów
3	dąb szypułkowy	44	1972	Sulejów – przy szkole
4	dąb szypułkowy	152	Orz. Nr 11 Wkp UW w Siedlcach z dn 20.12.1976	Kukawki, W. Kowalczyk
5	dąb szypułkowy	153/1	Orz. Nr 11 Wkp UW w Siedlcach z dn 20.12.1976	Jadów, gosp. rybackie
6	dąb szypułkowy	153/2	Orz. Nr 11 Wkp UW w Siedlcach z dn 20.12.1976	Jadów, gosp. rybackie
7	dąb szypułkowy	351	Zarz. Nr 29/85 Woj. Siedleckiego z dn 14.01.1985	Szewnica – Olszyny
8	sosna zwyczajna	375	Zarz. Nr 37/86 Woj. Siedleckiego z dn 28.11.1986 Dz.Urz. Woj. Siedl. Nr 12 poz 160	Leśnictwo Urle – przy drodze do przejazdu kolejowego
9	sosna czarna szt. 5	564	Rozp. Nr 97/97 Woj. Siedleckiego z dn 19.12.1997	Strachów, M. Pestkowska
10	sosna czarna	594	Rozp. Nr 64/98 Woj. Siedleckiego z dn 12.11.1998	Iły, B. Kowalczyk
11	lipa drobnolistna		Rozp. Woj. Maz. Nr 17 z dn 28.07.2004	Jadów, Pl Dreszera 10, przy Kościele

Źródło: Inwentaryzacja i waloryzacja obszarów przyrodniczo cennych na terenie Powiatu wołomińskiego, Państwowy Instytut Geologiczny, grudzień 2006r. oraz dane z Urzędu Gminy

Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej gminy najistotniejszą konsekwencją tej sytuacji jest konieczność uwzględniania w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, sieci Natura 2000, rezerwatu przyrody oraz użytków ekologicznych.

## 7.9 Zagrożenia środowiskowe

### 7.9.1 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na terenie gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu ustawy Prawo Wodne. Na rysunku Studium przedstawiono obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat rz. Liwiec i rz. Osownica). Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Obszary okresowo lub stale podmokłe, silnie nawodnione występują sporadycznie, przede wszystkim w bezodpływowych nieckach w obszarach wydmowych, największe ich skupisko położone jest na terenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. Można je również spotkać w dolinie Liwca. Wyznaczone na rysunku Studium obszary okresowo lub stale podmokłe nie są strefami zalewów wód powierzchniowych - powodzi, ale przedstawiają maksymalne możliwe zasięgi występowania podtopień (czyli położenia zwierciadła wody podziemnej blisko powierzchni terenu, co skutkuje podmokłościami) w rejonie i sąsiedztwie doliny rzecznej.

### 7.9.2 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze gminy Jadów występują naturalne obszary zagrożeń geologicznych. W dolinie rzeki Liwiec, znajdują się obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych wskazane na rysunku Studium. Są to skarpy rzeki Liwiec (patrz tabela 23), które w przypadku powodzi mogą podlegać ruchom masowym.

## 7.10 Krajobraz, w tym krajobraz kulturowy

Opisując gminę Jadów - tereny trwale zmienione przez działania człowieka, powinniśmy w zasadzie mówić o krajobrazie kulturowym.

Gmina nie posiada bardzo zróżnicowanej rzeźby terenu, różnice wysokości są tu niewielkie, pomiędzy najwyżej i najniżej położonymi terenami gminy wynoszą około 20 m (od około 94,5 m w dolinie Liwca, do 114 m n.p.m. w części południowej gminy). Pod względem geomorfologicznym zasadniczą część gminy tworzą równiny erozyjnoakumulacyjne. W części północnej zaznacza się wyraźnie dolina Liwca. Równiny erozyjnoakumulacyjne to silnie wyrównane powierzchnie wysoczyzny połodowcowej. Charakteryzują się prawie płaską powierzchnią (o spadkach nie przekraczających 5%). Urozmaiceniem rzeźby są nieliczne wydmy paraboliczne oraz doliny cieków i obniżenia (często bezodpływowe). W obrębie doliny Liwca wyróżnia się wyraźny taras zalewowy oraz fragmenty tarasu nadzalewowego. Taras zalewowy wzniesiony jest na około 2 m nad średni poziom wody w rzece. Do innych, wyraźniejszych form rzeźby zaliczyć należy dolinę rzeki Liwiec i Osownicy. Zdecydowanie najciekawszym elementem krajobrazotwórczym na terenie gminy jest Liwiec. Rzeka płynie naturalnym, zmiennym co do głębokości i szerokości korytem, tworząc liczne meandry. Występują tu liczne wyspy, śródrzeczne płycizny, łachy, plaże.

W dolinie dominują użytki zielone tworzące mozaikę z lasami łągowymi, olsami, zaroślami wierzbowymi oraz szuwarami. Lokalnie w wielu miejscach postępuje wtórne zabagnienie i obserwowana jest dynamiczna regeneracja naturalnej roślinności. Czynnikiem stymulującym tych procesów jest zaprzestanie użytkowania rolnego oraz działalność bobrów.

Dla zachowanie tożsamości gminy Jadów konieczne jest położenie nacisku na ochronę opisanego we wcześniejszym rozdziale dziedzictwa historycznego. Należy przy tym przykładać taką samą uwagę do budynków zabytkowych jak i do całych obszarów, które zachowały układ zabytkowy czy posiadają specyficzne cechy, wyróżniające je na tle otoczenia. Ochrona ich powinna polegać nie tylko na zachowaniu substancji zabytkowej – konkretnych obiektów. Istotne jest utrzymanie charakteru całych ciekawych, a często częściowo zatartych układów urbanistyczno-przyrodniczych. Najlepiej czytelnym przykładem tego jest dzisiejszy układ urbanistyczny Jadowa, który w wielkiej mierze zachowuje historyczne rozplanowanie, tj. układ planu oraz historyczną zabudowę.

Nieujętem ochroną konserwatorską, a wyjątkowym w skali lokalnej jest charakter rejonu wsi Urle. Przed wojną miejscowość ta była modnym letniskiem i miała w dużej mierze ujednoliconą drewnianą zabudowę o wypracowanym, miejscowym stylu, którego charakterystyczną cechą były dwu- lub czterodziałowe domy z oszklonymi lub otwartymi werandami.

W pewnym sensie szczególnie chronionymi elementami krajobrazu kulturowego gminy są kapliczki i krzyże przydrożne. Na terenie gminy występują kapliczki w formie filarów wybudowane na planie kwadratu bądź prostokąta, najczęściej murowane i częściowo tynkowane, zazwyczaj nakryte dachami dwuspadowymi. Na przecięciu kalenic znajdują się dekoracyjne krzyże wykonane z odlewanego żeliwa lub kute z żelaza. Krzyże przydrożne w większości wykonane są z dekoracyjnie kutego żelaza, bądź z żeliwa i osadzone na murowanych lub kamiennych, wielostopniowych podstawach.

- Kapliczki:
  - kapliczka w Starowoli z 1900 r.,
  - kapliczka w Zawiszynie z 1908 r.,
  - kapliczka w Strachowie przy drodze Urle – Puste Łąki z okresu międzywojennego należy do ważnych obiektów, upamiętnia odparcie wojsk radzieckich pod Radzyminem w 1920 roku,
  - kapliczka w Zawiszynie z 1935 r. z wizerunkiem Matki Boskiej,
  - kapliczka w Wójtach z 1949/50 r. (ufundowana przez myśliwych).
  
- Krzyże
  - krzyż w Nowinkach z 1906 r.,
  - krzyż w Myszadłach z 1906 r. wyróżniający się swym ażurowym opracowaniem,
  - drewniany krzyż z 1852 r. w Starowoli,
  - krzyż w Nowinkach z 1918 r. wykonany z różowego granitu,
  - obelisk w Oblach z 1935 r., murowany pomalowany na biało z krzyżem,
  - krzyż w Starowoli z 1928 r. zawiera motyw liścia z wygrawerowanym „BOŻE BŁOGOSŁAW NAM”,
  - krzyż w Starowoli z 1862 r. - najstarszy z okolicznych drewnianych obiektów tego typu, wsparty na leciwych kasztanowcach wyraża prośbę „BOŻE BŁOGOSŁAW NAS”, wyżej widnieje napis „POD TWOJE OBRONĘ”,
  - krzyż w Zawiszynie drewniany z lat 1926/1972 z inskrypcją: „BŁOGOSŁAW NASZEJ OJCZYZNIE”,
  - krzyż w Zawiszynie z 1852 r.,
  - krzyż z czerwonego granitu ustawiony w 1918 r. przy drodze z Zawiszyna do Jadowa,
  - krzyż w Borkach granitowy z XIX w.,
  - krzyż w Wójtach drewniany 1807r. (przebudowany w 1992r.,
  - krzyż w Wójtach z 1922r. "Boże Błogosław Nam",
  - krzyż w Wójtach z 1852r. "Boże Błogosław Nam" (odnowiony w 1922r.).
  
- Pomniki i miejsca pamięci
  - grób żołnierzy polskich poległych w 1939 roku na cmentarzu parafialnym w Jadowie,
  - kamień z pamiątkową tablicą na terenie gospodarstwa rolnego w Strachowie, gdzie UB w 1945 wymordowało mieszkańców,
  - droga z Zawiszyna do Starowoli czasie II wojny światowej służyła Niemcom jako pas startowy dla samolotów.

---

## 8. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

---

### 8.1 Rozwój osadnictwa – układy przestrzenne, zabudowa wsi i dominanty krajobrazowe

Rozwój gminy jest w znacznym stopniu związany z historią miejscowości Jadów, która powstaje na skrzyżowaniu dróg handlowych. W 1473 r. za panowania księcia mazowieckiego Bolesława IV zostaje erygowana parafia jadowska, a za 2 lata osada dostaje przywilej targowy i prawo odbywania jarmarków, których tradycja trwa do czasów obecnych. Dzięki staraniom hr. Stanisława Zamoyskiego w 1823 r. Jadów otrzymał prawa miejskie, które utracił po powstaniu styczniowym 1869 r. na mocy ukazu cara Aleksandra II.

Spośród znaczących wydarzeń historycznych najważniejsze znaczenie dla dzisiejszego kształtu gminy miały następujące fakty:

- w wiekach XV i XVI Polska jest głównym eksporterem zboża na zachód Europy. Z okolic Jadowa towary spławiane są z Kamieńczyka (znajdował się tu port załadunkowy) Bugiem i dalej Wisłą do Gdańska. W XVI w. Jadów liczy około 300 mieszkańców, jest siedzibą starostwa niegrodowego, ziemi nurskiej, woj. mazowieckiego;
- w 1545 r. królowa Bona uzyskuje królewsczyzny mazowieckie i przyczynia się do ich rozwoju. Prowadzi ona akcję lokacji nowych wsi: Myszadła, Królowa Wola – obecnie Starowola. Wtedy też powstaje Zawiszyn, wieś założona przez Mikołaja Zawiszę, starostę liwskiego i kamienieckiego, w której powstaje wieś i folwark, w skład którego wchodzi dwór, sadzawki oraz młyn na Liwcu. Do naszych czasów przetrwają jedynie ślady założenia obronnego, czyli pozostałości ziemnych obwałowań oraz wybudowany znacznie później (pod koniec XIX w.) ośmiorak, będący częścią założenia dworskiego;
- rozwój osadnictwa zostaje przerwany przez potop szwedzki (1655-1660), który doszczętnie pustoszy te tereny;
- w pierwszej połowie XIX w. następuje kolejny okres rozwoju Jadowa i okolic. Wtedy to właścicielami terenów zostaje rodzina Zamoyskich. Jadów otrzymuje prawa miejskie i zaczyna stanowić ważny ośrodek gospodarczy skupiający interesy mieszkańców okolicznych wsi. Cotygodniowe targi przyczyniają się do rozwoju handlu i rzemiosła. Nie następuje jednak szybki proces urbanizacyjny i industrializacyjny, choć dzięki Zamoyskiemu powstaje niewielka fabryka sukna, haftów, perkalu i papieru oraz tartak i młyn wodny. Zakłady te ulegają zniszczeniu w 1831 roku w czasie powstania listopadowego. W tym też czasie połowa miasteczka ulega zniszczeniu i splądrowaniu przez wojska rosyjskie;
- Od 1830 roku do Jadowa zaczynają napływać Żydzi przyciągani możliwością prowadzenia handlu i rzemiosła. Pod koniec pierwszej połowy XIX wieku ludność żydowska stanowi w Jadowie już ok. 43 % ogółu mieszkańców miejscowości;
- W 1837 r. rozpoczyna się akcja oczynszowania w dobrach Jadów, Kołodziej i Ruczaje (inicjatorem syn Stanisława Zamoyskiego - Andrzej). Oczynszowaniu podlegają osady chłopskie, a także małe osady położone w lasach, tzw. kąty, gdzie nie opłacano pańszczyzny. W wyniku tej akcji przeprowadza się eksmisję niewypłacalnych i opornych chłopów, którzy wyprowadzają się i tworzą miejscowość - Nowy Jadów;
- następuje dalszy rozwój rzemiosła i przemysłu. Hrabia ściąga osadników szkockich znanych z gospodarności, wydzierzawia im folwarki w Zawiszynie, Sulejowie, Nowinkach. Tomasz Dikson z Zawiszyna rozwija wtedy pomyślnie hodowlę bydła oraz produkcję przetworów mlecznych. Hrabia w celu pomnożenia zysków, wykupuje od proboszcza tzw. "prawo propinacji", tj. produkowania i wyłącznego sprzedawania wódki, buduje gorzelnię w Siewnicy i zakłada karczmy dworskie;
- powstanie styczniowe przerywa rozwój, a po jego upadku Jadów, będący ożywionym ośrodkiem ruchu powstańczego, zostaje ukarany kontrybucjami, jednocześnie kwaterując przez kilka lat garnizon rosyjski w sile jednego batalionu. Zubożony Jadów traci prawa miejskie;
- za sprawą carskiego garnizonu następuje „odkrycie” wyjątkowych walorów klimatu Urli, co przypisuje się wojskowym lekarzom. Zamoyscy inwestują w rozwój miejscowości, budując wille i domy letnie. Do małej leśnej osady (Urle) sprowadzają się nowi mieszkańcy, dzierżawiąc lub kupując ziemię od Zamoyskich, budując domy. (W pierwszych latach XX w. Urle zaczęły nabierać cech miejscowości letniskowej);
- kolejny etap rozwoju Jadowa zaczyna się w końcu XIX wieku, kiedy wzniesiono nowy murowany kościół. Szereg budynków mieszkalnych oraz użyteczności publicznej pobudowano w okresie dwudziestolecia międzywojennego;
- Lata II wojny światowej są złym okresem również dla terenów gminy. Zbombardowane zostają drogi oraz stacje kolejowe w Łochowie i Urlach. Po zajęciu Jadowa przez wojska niemieckie, jeszcze jesienią 1939 r. przesiedlono tu żydowskich mieszkańców Wyszkowa. Jesienią 1940 r., w Jadowie utworzono getto, do którego przewieziono także Żydów wysiedlonych z Pułtuska, Nasielska i Żuromina. Likwidacja getta nastąpiła we wrześniu 1942 r. gdzie na miejscu eksterminowano około 600 osób, a resztę mieszkańców wywieziono do obozu zagłady w Treblince.

Po zakończeniu działań wojennych, przywrócono podział administracyjny z 1939 r. Przed reformą administracyjną kraju w 1975 r. tereny gminy Jadów należały do województwa warszawskiego, powiatu wołomińskiego. Po reformie w 1975 r. m.in. likwidującej powiaty, gmina Jadów weszła do nowo utworzonego województwa siedleckiego, aby ostatecznie trafić do województwa mazowieckiego i powiatu wołomińskiego.

Dzisiejszy układ urbanistyczny Jadowa w wielkiej mierze zachowuje historyczne rozplanowanie, tj. układ planu oraz historyczną zabudowę. W rozplanowaniu zachowały się, staropolski trakt z Warszawy do Nura przebiegający na kierunku wschód-zachód jak i plac rynkowy oraz siatka ulic z czasów lokacji i okresu późniejszego. Najcenniejszym elementem układu urbanistycznego Jadowa jest plac targowy (Rynek) w kształcie prostokąta o wymiarach 220 x 140 metrów zaliczany do największych założeń rynkowych w tym regionie wraz z zabudową w pierzejach i jedyną dominantą architektoniczną Rynku, jak i całej miejscowości kościołem. Wielką wartość wykazuje zabudowa w pierzejach Rynku. Budynki dwukondygnacyjne, murowane zrealizowane w zabudowie zwartej z przejezdnyymi bramami i miedzuchami posiadają charakter zdecydowanie miejski. Dorównują takim miastom jak: Węgrów, Sokołów, Podlaski, Mińsk Mazowiecki, a przewyższają takie miejscowości jak: Stanisławów, Dobre.

## 8.2 Obiekty, zespoły i obszary prawnie chronione

Zespoły i obiekty zabytkowe objęte ochroną na mocy Ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z późniejszymi zmianami, wpisane do rejestru zabytków zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Tab. 11: Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Nr karty GEZ	Miejscowość	Obiekt	Podstawowy opis	Lokalizacja	Informacja o ochronie / istotne komentarze
1/1750	Jadów	kościół parafialny p.w. Znalezienia Krzyża Św.	obiekt ceglany 2 połowa XIX w.	pl. G. Dreszera 11, dz. ew. 648	wpis do rejestru – 29.12.1983 r., Nr A 972
2/1750	Jadów	dwór z zespołu dworsko-parkowego	obiekt ceglany 2 połowa XIX w.	położony poza wsią, w kierunku pd., dz. ew. 658/2	wpis do rejestru – 06.01.1983 r., Nr A 973
3/1750	Jadów	oficyna, w zespole dworskim	obiekt ceglany 2 połowa XIX w.	poza wsią, w kierunku pd., dz. ew. 658/2	wpis do rejestru – 06.01.1983 r., Nr A 973
4/1750	Jadów	obora, w zespole dworskim	obiekt ceglany 2 połowa XIX w.	poza wsią, w kierunku pd., dz. ew. 658/2	wpis do rejestru – 06.01.1983 r., Nr A 973
5/1750	Jadów	spichlerz, w zespole dworskim	obiekt ceglany 2 połowa XIX w.	poza wsią, w kierunku pd., dz. ew. 658/2	wpis do rejestru – 06.01.1983 r., Nr A 973
9/1750	Jadów	zespół dworski: dwór, oficyna, obora, spichlerz oraz park	2 połowa XIX w.	poza wsią, w kierunku pd., dz. ew. 658/2	wpis do rejestru – 06.01.1983 r., Nr A 973
62/1750	Zawiszyn	pozostałości	XVI w.	ul. Mikołaja	wpis do rejestru – 18.11.1997

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

Nr karty GEZ	Miejscowość	Obiekt	Podstawowy opis	Lokalizacja	Informacja o ochronie / istotne komentarze
		XVI w. założenia obronno - rezydencjonalne go		Zawiszy, dz. ew. 146/30	r., Nr A 465

Źródło: Gminna ewidencja zabytków, Jadów listopad 2011- styczeń 2012.

Gmina Jadów posiada Gminną Ewidencję Zabytków. Poniżej przedstawiono obiekty (za wyjątkiem obiektów które są wpisane do rejestru zabytków i zostały wykazane w tabeli nr 11), które znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków i które są chronione zapisami obowiązującego *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów* (2004 r.).

Tab. 12: Wykaz obiektów które znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Nr karty GEZ	Miejscowość	Obiekt	Podstawowy opis	Lokalizacja	Informacja o ochronie / istotne komentarze
10/1750	Sulejów	cmentarz parafialny	I połowa XIX w.	przy ul. Kościelnej dz. ew. 733	ewidencja MWKZ
11/1750	Jadów	cmentarz parafialny	XVII	przy ul. 11-listopada dz. ew. 516	ewidencja MWKZ
12/1750	Jadów	kamienica	obiekt ceglany, XIX - XX w.	pl. G. Dreszera 1, dz. ew. 465/2	ewidencja MWKZ
13/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	pl. G. Dreszera 7, dz. ew. 471	
14/1750	Jadów	kamienica	obiekt ceglany, pocz. XX w.	pl. G. Dreszera 8, dz. ew. 509	
15/1750	Jadów	kamienica	obiekt ceglany, pocz. XX w.	pl. G. Dreszera 9, dz. ew. 470	
16/1750	Jadów	kamienica	obiekt ceglany, k. XX w.	pl. G. Dreszera 10, dz. ew. 508	
17/1750	Jadów	kamienica	obiekt ceglany, pocz. XX w.	pl. G. Dreszera 11, dz. ew. 468	
18/1750	Jadów	kamienica	obiekt ceglany, k. XIX w.	pl. G. Dreszera 12, dz. ew. 648	
19/1750	Jadów	dom	obiekt ceglany, k. XIX w.	pl. G. Dreszera 17, dz. ew. 512/1	NIE ISTNIEJE
21/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. 11-go Listopada 20, dz. ew. 579	
22/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Głowackiego 6, dz. ew. 374	
23/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Głowackiego 5, dz. ew. 378	
24/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Kościuszki 4, dz. ew. 395	
25/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany,	ul. Kościuszki 6, dz. ew.	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

<b>Nr karty GEZ</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Podstawowy opis</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Informacja o ochronie / istotne komentarze</b>
			pocz. XX w.	394	
26/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Kościuszki 12, dz. ew. 377	
27/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Kościuszki 19, dz. ew. 331/3	
28/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Kościuszki 22, dz. ew. 368	
29/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Kościuszki 5, dz. ew. 351	
30/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Poniatowskiego 3, dz. ew. 464/4	
31/1750	Jadów	kamienica	obiekt ceglany, k. XIX w.	ul. Poniatowskiego 1, dz. ew. 465/1	
32/1750	Jadów	kamienica	obiekt ceglany, pocz. XX w.	ul. Poniatowskiego 18, dz. ew. 400/2	
34/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, II poł. XIX w.	ul. Poniatowskiego 9, dz. ew. 450	ewidencja MWKZ NIE ISTNIEJE
35/1750	Jadów	sąd, ob. Urząd Gminy	obiekt ceglany, 1932-1933	ul. Jana Pawła II 17 (poprzednio Swierczewskiego), dz. ew. 486	
36/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Jana Pawła II 18 (poprzednio Swierczewskiego), dz. ew. 453	
37/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Wiśniewskiego 5, dz. ew. 458	
38/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Wiśniewskiego 7, dz. ew. 457	
39/1750	Letnisko Nowy Jadów	dom	obiekt drewniany, lata 30 XX w.	ul. Polna 28a 64, dz. ew. 143	
40/1750	Letnisko Nowy Jadów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Polna 77 141, dz. ew. 222/1	
41/1750	Borzymy	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. 11-go Listopada (18) 31, dz. ew. 161	
42/1750	Borzymy	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. 11-go Listopada (3) 4, dz. ew. 131	
43/1750	Myszadła	dom w zagrodzie	obiekt drewniany, pocz. XX w.	52, dz. ew. 366	
44/1750	Myszadła	kuźnia w zagrodzie	obiekt drewniany, pocz. XX w.	52, dz. ew. 366	
45/1750	Myszadła	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	51, dz. ew. 318	NIE ISTNIEJE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

Nr karty GEZ	Miejscowość	Obiekt	Podstawowy opis	Lokalizacja	Informacja o ochronie / istotne komentarze
46/1750	Myszadła	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	55, dz. ew. 365	
47/1750	Nowinki	dom (czworak)	obiekt ceglany, k. XIX w.	37, dz. ew. 65	NIE ISTNIEJE
48/1750	Podbale	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	32, dz. ew. 182	NIE ISTNIEJE
49/1750	Starowola	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Graniczna 22, dz. ew. 251	
50/1750	Strachów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Kukawska 1, dz. ew. 455	
51/1750	Strachów	dom	obiekt ceglany, pocz. XX w. (1911 r.)	38, dz. ew. 389	
52/1750	Szewnica	gorzelnia (w zespole gorzelni)	obiekt ceglany, poł. XIX w.	ul. Mazowiecka 16, dz. ew. 711/2	ewidencja MWKZ
53/1750	Szewnica	czworak (w zespole gorzelni)	obiekt ceglany, poł. XIX w.	ul. Mazowiecka 16, dz. ew. 711/2	ewidencja MWKZ NIE ISTNIEJE
54/1750	Szewnica	chałupa	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. Kwiatowa 16 (Szewnica 26), dz. ew. 491	NIE ISTNIEJE
55/1750	Szewnica	chałupa	obiekt drewniany, lata 30 XX w.	ul. Mazowiecka 35 (Szewnica 64), dz. ew. 477	NIE ISTNIEJE
56/1750	Szewnica	chałupa	obiekt drewniany, lata 30 XX w.	ul. Miła 10 (Szewnica 52), dz. ew. 463	NIE ISTNIEJE
57/1750	Urle	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. 1 Maja 10 (7), dz. ew. 722	
58/1750	Urle	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. 1 Maja 15, dz. ew. 280	
59/1750	Urle	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	ul. 1 Maja 11 (21), dz. ew. 284	
60/1750	Urle	dom	obiekt drewniany, lata 30 XX w.	ul. Poniatowskiego 13 (32), dz. ew. 702/2	
61/1750	Urle	dom - dawny pensjonat żydowski	obiekt drewniany, lata 30 XX w.	ul. Żwirki i Wigury 3, dz. ew. 98/1	
62/1750	Zawiszyn	pozostałości XVI w. założenia obronno - rezydencjonalnego	XVI w.	ul. Mikołaja Zawiszy, dz. ew. 146/30	wpis do rejestru – 18.11.1997 r., Nr A 465
63/1750	Zawiszyn	dom ośmiorak	obiekt ceglany, k. XIX w.	ul. Mikołaja Zawiszy 15, dz. ew. 146/27; 146/28	

Nr karty GEZ	Miejscowość	Obiekt	Podstawowy opis	Lokalizacja	Informacja o ochronie / istotne komentarze
64/1750	Zawiszyn	dom „Pod aniołami”	obiekt ceglany, lata 30 XX w.	ul. Długa 8 (Zawiszyn 70), dz. ew. 343	
66/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, lata 20 XX w.	ul. Poniatowskiego 22, dz. ew. 398	
67/1750	Jadów	dom	obiekt drewniany, lata 20 XX w.	ul. Głowackiego 16, dz. ew. 334/1	NIE ISTNIEJE
68/1750	Borzymy	dom	obiekt drewniany, lata 30 XX w.	ul. Kuracyjna 2, dz. ew. 136	NIE ISTNIEJE
69/1750	Borzymy	dom	obiekt drewniany, lata 30 XX w.	ul. 11-go Listopada 4 (3a), dz. ew. 131	NIE ISTNIEJE
72/1750	Strachów	dom	obiekt drewniany, pocz. XX w.	44, dz. ew. 369	NIE ISTNIEJE
74/1750	Borzymy	dom	obiekt drewniany, lata 30 XX w.	ul. 11-go Listopada 6 (22), dz. ew. 132	

Źródło: Gminna ewidencja zabytków, Jadów listopad 2011- styczeń 2012.

#### OCHRONA ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

Ważnymi zabytkami archeologicznymi są stanowiska znajdujące się w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Poniżej przedstawiono ich wykaz.

Tab. 13: Wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze
1	51-71	1,2
2	51-72	3, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
3	51-73	1, 17, 18
4	52-71	1,2
5	52-73	8

Źródło: Informacje Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ)

Na terenie gminy Jadów znajdują się zabytki archeologiczne, które należy chronić. Kilka z nich zostało jednak w części zniszczonych m.in. w skutek zabudowy lub wybierania piachu. Ochronie powinny podlegać również relikty archeologiczne związane z funkcjonowaniem wsi historycznej Jadów. Stanowiska archeologiczne zostały w sposób przybliżony zaznaczone na rysunku Studium.

Najcenniejszym zabytkiem archeologicznym na terenie gminy jest pozostałość dworu obronnego w Zawiszynie, wpisana do rejestru zabytków pod numerem C-127 (dawniej A-465, nr ewidencyjny 8/45/51-72). Posiada ona własną formę krajobrazową i stanowi cenny relik, który należy zachować jako świadectwo historyczne, utrzymywać w należytych stanie oraz odpowiednio eksponować w terenie.

Strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych – zasady ochrony:

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić system stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych – strefę stanowisk archeologicznych – obejmującą obszary zabytków archeologicznych, która ma na celu zachowanie tychże stanowisk w stanie niezmienionym, ich

zabezpieczenie w celu umożliwienia prowadzenia archeologicznych badań ratowniczych oraz prawne uregulowanie sposobu zgłaszania i wykonywania prac ziemnych na terenach, na których stwierdzono w ramach badań ślady dawnego osadnictwa.

Szczegółowe zasady i zakres ochrony konserwatorskiej dla poszczególnych stref należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk archeologicznych oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

#### STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ – ZASADY OCHRONY

Na obszarze gminy Jadów w obecnie obowiązującym planie miejscowym wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- Strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą:
  - płytę Rynku oraz zabudowę przyrynkową na głębokość jednego budynku z terenem przykościelnym w Jadowie,
  - teren zespołu dworskiego w Jadowie,
  - szesnastowieczne założenie obronno-rezydencjonalne w Zawiszynie
  
- Strefa „B” - zachowania elementów zabytkowych obejmującą:
  - historyczny układ ulic wraz z zabudową w Jadowie,
  - cmentarz parafialny rzymsko – katolicki w Jadowie,
  - cmentarz parafialny rzymsko – katolicki w Sulejowie,
  - cmentarz żydowski w pobliżu Jadowa,
  - cmentarz osadników szkockich w pobliżu Jadowa,
  - park podworski w Borkach,
  - zespół gorzelni w Szewnicy,
  - teren przy mogile żołnierzy francuskich w Urlach,
  - tereny kapliczek w Strachowie i Wólce Sulejowskiej.
  
- Strefa „K” - ochrony krajobrazu obejmującą:
  - teren przy kościele w Jadowie,
  - teren przy zespole dworskim w Jadowie wraz z kompleksem stawów,
  - teren przy zespole gorzelni w Szewnicy,
  - teren przy cmentarzu parafialnym w Jadowie,
  - teren przy cmentarzu parafialnym w Sulejowie.
  
- Strefa „E” - ochrony ekspozycji obejmująca widok na kościół w Jadowie z szosy na określonym odcinku pomiędzy Jadowem a Nowym Jadowem

Plan ustala tu realizację zabudowy nie przekraczającą wysokości 2 kondygnacji w obrębie strefy i zakazuje zwartych nasadzeń wysoką roślinnością oraz realizacji liniowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych.

#### AUDYT KRAJOBRAZOWY

**W chwili opracowania niniejszego Studium audyt krajobrazowy nie został jeszcze sporządzony – w związku z tym nie wniesiono rekomendacji i wniosków z niego płynących, dotyczących obszaru opracowania.**

## 9. UWARUNKOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

### 9.1 Zewnętrzne powiązania transportowe

Podstawowy układ drogowy gminy Jadów opiera się na drodze wojewódzkiej nr 636 o przebiegu wschód – zachód z siecią dróg powiatowych i gminnych przebiegających w poprzek (kierunek północ - południe) drogi wojewódzkiej oraz na drodze krajowej nr 50 o przebiegu północ – południe z którą droga wojewódzka się krzyżuje. W większych miejscowościach gminy (Urle, Sitne, Sulejów) jak i w jej centrum można zauważyć charakterystyczny układ promienisty dróg. Gmina Jadów posiada szczególnie korzystne powiązania komunikacyjne nie tylko z Warszawą. Zapewniają je droga wojewódzka nr 636 łączącą drogę ekspresową S8 z drogą krajową nr 50, a także istniejąca linia kolejowa nr 6 o znaczeniu regionalnym, krajowym i międzynarodowym. Bliskie położenie w stosunku do granic gminy węzła „Wola Raszewska” drogi ekspresowej S8 oraz drogi krajowej nr 62 stanowi dodatkowy atut komunikacyjny bowiem mieszkańcy pozbawieni uciążliwości tych dróg, mają możliwość szybkiego i dogodnego dojazdu do większych ośrodków w regionie. Wymienione elementy uwzględniając odgałęzienia oraz bliskość Warszawy jako głównego węzła transportowego zapewniają powiązania drogowe i kolejowe gminy praktycznie z całym obszarem kraju i zagranicą. Powyższe dotyczy zarówno transportu pasażerskiego jak i towarowego.

### 9.2 Drogowe i kolejowe powiązania zewnętrzne

Zewnętrznym system komunikacyjny łączący gminę z układem krajowym i regionalnym tworzą obecnie przebiegające przez gminę:

- Kolej

Przez gminę Jadów przechodzi linia kolejowa dwutorowa relacji Warszawa – Białystok-granica z Litwą (linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 6, E75 Rail Baltica) z przystankami osobowymi w Szewnicy i Urlach.

- droga krajowa:

droga nr 50 – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka, o długości ok. 6,5 km w granicach gminy i znaczeniu międzyregionalnym, tranzytowym. Droga nr 50 poprzez z skrzyżowanie realizująca powiązania o zasięgu krajowym ;

- droga wojewódzka:

droga nr 636 – Wola Raszewska – Wólka Kozłowska – Jadów – Zawiszyn, o długości ok. 10,8 km w granicach gminy i znaczeniu regionalnym, stanowiąca łącznik między drogą ekspresową S8 Warszawa-Białystok a drogą krajową nr 50 ;

- drogi powiatowe:

Tab. 14: Drogi powiatowe

NR DROGI	NAZWA DROGI (KIERUNKOWY PRZEBIEG)	DŁUGOŚĆ [KM]
4339W	Granica pow. - Puste Łąki - Urle – Jadów	10.100
4340W	Urle - Kukawki – Strachów	6.800
4341W	Nowinki - Szewnica - Urle	7.300
4342W	Jadów - Dębe	3.850

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

NR DROGI	NAZWA DROGI (KIERUNKOWY PRZEBIEG)	DŁUGOŚĆ [KM]
4343W	Urle - Starowola - Sekłak	7.700
4344W	Jadów - Myszadła – Jaczew - granica powiatu	7.000
4345W	Bale - Kupce - Myszadła -od skrzyż. z DP Nr 4344W - do granicy z Powiatem Węgrowским	3.190
4347W	Jadów - Borki	1.800
4328W	Chrzęsne - Sulejów - Wujówka	6.225
4330W	Sulejów - Jadów - do drogi wojewódzkiej nr 636	8.133
<b>RAZEM</b>		62.098

Źródło: UG Jadów

### 9.3 Drogowe powiązania wewnętrzne

Wewnętrzny system komunikacyjny gminy tworzą:

- drogi gminne:

Tab. 15: Drogi gminne

Lp	NR DROGI	DŁUGOŚĆ [KM]	RELACJA	LOKALIZACJA		PODSTAWA PRAWNA	
				NR DZIAŁKI EWID.	OBRĘB	UCHWAŁA	PUBLIKACJA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
1	430201W	3,825	Jadów -Wyglądały- Wujówka	167/1,167/2 ----- 88 ----- 16, 65	Jadów ----- Wyglądały ----- Wujówka	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
2	430202W	1,2	Wyglądały	126	Wyglądały	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
3	430203W	1,8	Sulejów - Wujówka	738 ----- 116	Sulejów ----- Wujówka	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
4	430204W	1,14	Sulejów	713	Sulejów	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
5	430205W	2,01	Sitne	928, 533	Sitne	Uchwała V/39/2003 z dn.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

Lp	NR DROGI	DŁUGOŚĆ [KM]	RELACJA	LOKALIZACJA		PODSTAWA PRAWNA	
				NR DZIAŁKI EWID.	OBRĘB	UCHWAŁA	PUBLIKACJA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
						1.04.2003r.	24.04.2003r.
6	430206W	2,27	Sitne	706	Sitne	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
7	430207W	5,0	Nowinki – Wólka Sulejowska	233, 175 ----- 90, 38	Nowinki ----- Wólka Sulejowska	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
8	430208W	4,9	Dębe	299, 346, 180, 68, 210	Dębe	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
9	430209W	2,485	Zawiszyn - Myszadła	440 ----- 70	Zawiszyn ----- Myszadła	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
10	430210W	3,475	Myszadła -Podmyszadła -Podbale	150 ----- 58 ----- 228	Myszadła ----- Podmyszadła ----- Podbale	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
11	430211W	2,520	Oble – Wyglądały - Wujówka	95 ----- 53 ----- 116	Oble ----- Wyglądały ----- Wujówka	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
12	430212W	1,240	Myszadła - Podbale	62 ----- 125	Myszadła ----- Podbale	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
13	430213W	7,80	Kukawki	853	Kukawki	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
14	430214W	2,310	Myszadła-Starowola	149 ----- 399	Myszadła ----- Starowola	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
15	430215W	2,475	Nowy Jadów - Borzymy	542 ----- 233	Nowy Jadów ----- Borzymy	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
16	430216W	2,290	Dębe - Szewnica	573, 1 ----- 80	Dębe ----- Szewnica	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
17	430217W	1,635	Jadów	642/1, 196	Jadów	Uchwała V/39/2003	Dz.U.Woj. Maz. nr 111

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

Lp	NR DROGI	DŁUGOŚĆ [KM]	RELACJA	LOKALIZACJA		PODSTAWA PRAWNA	
				NR DZIAŁKI EWID.	OBREB	UCHWAŁA	PUBLIKACJA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
						z dn. 1.04.2003r.	poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
18	430218W	1,250	Kukawki	791	Kukawki	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
19	430219W	3,45	Sitne	494, 164	Sitne	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
20	430220W	5,410	Oble – Nowinki - Sulejów	7 ----- 93,72,20, 19,62 ----- 713	Oble ----- Nowinki ----- Sulejów	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
21	430221W	3,08	Letnisko Nowy Jadów–Nowy Jadów	114 ----- 117	Let. Nowy Jadów ----- Nowy Jadów	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
22	430222W	1,810	Nowy Jadów	445, 375	Nowy Jadów	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
23	430223W	3,01	Starowola - Zawiszyn	149, 123 ----- 118	Starowola ----- Zawiszyn	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
24	430224W	3,395	Starowola-Myszadła	267 ----- 498	Starowola ----- Myszadła	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
25	430225W	0,835	Podbale	181	Podbale	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
26	430226W	2,725	Szewnica - Sitne	411 ----- 638, 637, 636	Szewnica ----- Sitne	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
27	430227W	2,350	Wujówka - Sulejów	116 ----- 721, 788	Wujówka ----- Sulejów	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
28	430228W	1,43	Sulejów	326, 574	Sulejów	Uchwała V/39/2003 z dn.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

Lp	NR DROGI	DŁUGOŚĆ [KM]	RELACJA	LOKA LIZACJA		PODSTAWA PRAWNA	
				NR DZIAŁKI EWID.	OBRĘB	UCHWAŁA	PUBLIKACJA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
						1.04.2003r.	24.04.2003r.
29	<b>430229W</b>	2,37	Starowola - Zawiszyn	458 ----- 516, 617	Starowola ----- Zawiszyn	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
30	<b>430230W</b>	1,56	Szewnica	411, 426, 467, 515, 516	Szewnica	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
31	<b>430231W</b>	2,07	Urle – Adampol - Kukawki	430 ----- 256 ----- 632	Urle ----- Adampol ----- Kukawki	Uchwała V/39/2003 z dn. 1.04.2003r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 111 poz. 2723 z dn. 24.04.2003r.
32	<b>430232W</b>	0,86	Szewnica-Dębe	709 ----- 596	Szewnica ----- Dębe	Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
33	<b>430233W</b>	1,705	Sulejów – Wólka Sulejowska	72 ----- 105	Sulejów ----- Wólka Sulejowska	Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
34	<b>430234W</b>	1,310	Sulejów	663	Sulejów	Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
35	<b>430235W</b>	1,335	Myszadła - Podmyszadła	231 ----- 43	Myszadła ----- Podmyszadła	Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
36	<b>430236W</b>	0,57	Zawiszyn	349		Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
37	<b>430237W</b>	1,31	Wójtzy-Zawiszyn	149 ----- 321	Wójtzy ----- Zawiszyn	Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
38	<b>430238W</b>	0,9	Wójtzy	48	Wójtzy	Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
39	<b>430239W</b>	1,38	Nowy Jadów	519, 518, 740	Nowy Jadów	Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
40	<b>430240W</b>	1,04	Jadów	253, 304, 484/1	Jadów	Uchwała VI/36/2007	Dz.U.Woj. Maz. nr 120

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

Lp	NR DROGI	DŁUGOŚĆ [KM]	RELACJA	LOKALIZACJA		PODSTAWA PRAWNA	
				NR DZIAŁKI EWID.	OBRĘB	UCHWAŁA	PUBLIKACJA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
						z dn. 12.04.2007r.	poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
41	430241W	0,215	Jadów	547	Jadów	Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
42	430242W	0,36	Jadów	563	Jadów	Uchwała VI/36/2007 z dn. 12.04.2007r.	Dz.U.Woj. Maz. nr 120 poz. 3096 z dn. 27.06.2007r.
43	bez numeru BN(1) ul. Pieńkowa i ul. Żwirki i Wigury - Urle	1,22	droga powiatowa nr 4340W – droga powiatowa 4339W	388, 102, 641	Urle	Uchwała XII/76/2015 z dn. 29.10.2015r.	
44	bez numeru BN(2) ul. Leśna - Urle	0,81	droga powiatowa 4339W – ul. Pieńkowa w Urłach	412, 636/8	Urle	Uchwała XII/76/2015 z dn. 29.10.2015r.	
45	bez numeru BN(3) ul. Kościuszki - Urle	0,44	droga powiatowa nr 4340W – ul. Długa w Urłach	103/1, 101/6	Urle	Uchwała XII/76/2015 z dn. 29.10.2015r.	
46	bez numeru BN(4) ul. Piękna - Borzymy	1,38	droga powiatowa 4339W – Tereny Lasów Państwowych	997/2, 81	Borzymy	Uchwała XII/76/2015 z dn. 29.10.2015r.	
47	bez numeru BN(5) ul. Wspólna - Borzymy	1,46	droga powiatowa 4339W – Tereny Lasów Państwowych	12,64	Borzymy	Uchwała XII/76/2015 z dn. 29.10.2015r.	
48	bez numeru BN(6) ul. Prof. J. Nielubowicza i ul. Dworcowa - Borzymy	1,2	droga powiatowa 4339W – ul. Wspólna	995/10, 996/3, 997/1	Borzymy	Uchwała XII/76/2015 z dn. 29.10.2015r.	
49	bez numeru	0,55	droga powiatowa 4339W – droga	277, 310, 335	Jadów	Uchwała XII/76/2015	

Lp	NR DROGI	DŁUGOŚĆ [KM]	RELACJA	LOKALIZACJA		PODSTAWA PRAWNA	
				NR DZIAŁKI EWID.	OBREB	UCHWAŁA	PUBLIKACJA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
	BN(7) ul. Głowackiego - Jadów		gminna 430239W			z dn. 29.10.2015r.	
50	<b>RAZEM</b>	97,34					

*Źródło: UG Jadów i opracowanie własne*

- Pozostałe drogi to drogi wewnętrzne, których długość wynosi ok. 70 km.

Na terenie gminy Jadów funkcjonuje prywatny transport autobusowy (w tym mikrobusy) zapewniający bezpośrednie połączenie z okolicznymi miastami.

Drogi gminne mają różny standard nawierzchni, część z nich posiada jeszcze nawierzchnię gruntową oraz nieuregulowaną szerokość pasa drogowego. Ich jakość jest różna, natomiast należy podkreślić starania gminy i ich efekty w sukcesywnej realizacji polityki poprawy standardów i rozbudowy sieci drogowej w gminie. Gmina finansuje z budżetu utrzymanie i rozbudowę sieci dróg gminnych.

#### 9.4 Transport

Lokalny, gminny układ drogowy tworzą gminne drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

Tab. 16: Zestawienie długości dróg gminnych

DŁUGOŚĆ DRÓG GMINNYCH	2015
drogi gminne publiczne	97,34 km
drogi gminne wewnętrzne	70,1 km
<b>Suma</b>	<b>167,44 km</b>

*Źródło: UG w Jadowie*

Sieć dróg gminnych, w szczególności na stan techniczny w jakim się znajdują, nie jest w stanie w chwili obecnej pełnić prawidłowo swoich funkcji, polegających na realizacji powiązań lokalnych oraz prawidłowej obsłudze zagospodarowania przestrzennego gminy. Często są to drogi wąskie w granicach działki o szerokości 4,5 m ÷ 8,0 m, nie spełniające wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych. Należy podkreślić starania gminy i ich efekty w sukcesywnej realizacji polityki poprawy standardów i rozbudowy sieci drogowej w gminie.

Pod względem technicznym należy stwierdzić, że publiczny układ drogowy gminy jest dość słabo (choć coraz lepiej) dostosowany do występujących potrzeb komunikacyjnych: wąskie jezdnie, małe promienie łuków, degradacja techniczna powierzchni jezdnych, niska wytrzymałość nawierzchni, brak nawierzchni utwardzonej nieprzystosowanej do występujących obciążeń. Szczególny problem stanowi poruszanie się po drogach maszyn rolniczych i innych pojazdów specjalnych, które nie mieszczą się w pasach drogowych. Przekroje drogowe są często nieurządzone, w przeważającej części bez chodników przy przejściach przez wsie, a nawet bez poboczy. W związku z powyższym stan bezpieczeństwa na drogach w gminie jest niezadowolający. Przyczynia się istotnie do tego duży ruch, z tendencją wzrostową.

W celu zmniejszenia liczby wypadków z pieszymi i rowerzystami należy zapewnić odpowiednią segregację ruchu pieszego, rowerowego i kołowego, oświetlenie ciągów – szczególnie w miejscach intensywnej zabudowy.

Położenie gminy w obszarze aglomeracji warszawskiej, w stosunkowo niedużej odległości od stolicy stanowi o atrakcji komunikacyjnej gminy, poprzez jej dobrą – w parametrach czasu – dostępność, natomiast stwarza równocześnie komunikacyjne problemy wewnętrzne.

Układ dróg wewnątrz gminnych jest udostępniony dla bardzo dużego ruchu tranzytowego, niezwiązanego celami ruchu z gminą, co wywołuje dodatkowe uciążliwości dla bezpośredniego sąsiedztwa dróg i konflikty między różnymi użytkownikami.

W gminie występują następujące środki transportu:

- **komunikacja indywidualna** – pełniąc rolę podstawową w gminie.

- **komunikacja autobusowa** – podmiejska oparta na działalności prywatnych przewoźników obsługują główne kierunki ciężarów – zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców w zakresie połączeń lokalnych. Największe potoki pasażerskie obserwuje się z kierunku – co jest niejako oczywiste z racji usytuowania gminy i jej związków z Warszawą,

- **komunikacja piesza** – odbywa się w sposób nieuporządkowany po ciągach drogowych o niepełnych przekrojach drogowych – bez wydzielonych chodników, poboczami jezdni – co stwarza zagrożenie bezpieczeństwa. Podstawowym problemem jest sposób prowadzenia ruchu pieszego wzdłuż drogi krajowej oraz dróg powiatowych przez wsie; Należy podkreślić jednak sukcesywną poprawę segregacji ruchu przez realizację tzw. przekrojów przy drogach przechodzących przez tereny zainwestowane.

- **komunikacja rowerowa** – ma duży potencjał na całym obszarze gminy. Obecnie odbywa się po istniejących drogach lokalnych, szlakach pieszych oraz ścieżkach w lasach. Trasy szlaków rowerowych mają charakter rekreacyjno-poznawczy. Rower jest również używany przez mieszkańców do realizacji celów bytowych oraz do dojazdów związanych z pracą i nauką. Tak ze względów na bezpieczeństwo, jak i komfort jazdy powinny być podjęte starania o segregację ruchu poprzez sukcesywnie wyznaczanie niezależnych tras rowerowych, szczególnie przy ciągach o dużym natężeniu ruchu kołowego.

---

## 10. STAN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

---

### 10.1 Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenia gminy w wodę opiera się na istniejących studniach głębinowych wierconych zasilających wodociągi oraz na indywidualnych ujęciach wody - studni. Sieć wodociągowa obejmuje swoim zasięgiem przeszło 3/4 wszystkich mieszkań w gminie i doprowadza wodę z czterech ujęć wody z Nowego Jadowa, Urli, Myszadła i Sulejowa.

Na terenie gminy funkcjonują cztery wodociągi zbiorowe:

- wodociąg „Jadów” z ujęciem i stacją wodociągową w miejscowości Nowy Jadów,
- wodociąg „Urle” z ujęciem i stacją wodociągową w miejscowości Urle,
- wodociąg „Myszadła” z ujęciem i stacją wodociągową w miejscowości Myszadła,
- wodociąg „Sulejów” z ujęciem i stacją wodociągową w miejscowości Sulejów.

Stan techniczny wodociągów pozostaje na dobrym poziomie, a przesyłana woda spełnia wszelkie normy bakteriologiczne i fizykochemiczne. Długość sieci wodociągowej w gminie w 2014r. wynosiła 156,83 km.

Obiekty przetwórcze i punkty usługowo-handlowe korzystają na terenie gminy z własnych ujęć głębinowych. Do końca 2017 roku planowane jest ukończenie inwestycji polegające na zaopatrzeniu całej gminy w system sieci wodociągowej, tj. ukończenie wodociągu grupowego w Sulejowie, budowa sieci wodociągowej w miejscowościach Sulejów, Wólka Sulejowska, Wyglądały, Dzierżanów, budowę wodociągu w miejscowości Warmiaki oraz rozbudowę wodociągu w miejscowości Zawiszyn.

### 10.2 Odprowadzanie ścieków sanitarnych i ich oczyszczanie

Na terenie gminy Jadów występuje zbiorczy system odprowadzania ścieków. Sieć kanalizacyjna ma długość 51,26 km (stan na 2014r.) i obsługuje niespełna 65% gospodarstw domowych. Pozostała część mieszkań korzysta ze zbiorników bezodpływowych i wozami asenizacyjnymi trafia do zlewni przy oczyszczalni ścieków w Wyszowie, która obsługuje teren gminy Jadów. Część zakładów przemysłowych i większych ośrodków wypoczynkowych pozostaje poza zasięgiem sieci, gdyż obiekty te posiadają własne oczyszczalnie ścieków.

Infrastruktura kanalizacyjna w gminie Jadów jest jeszcze niedostatecznie rozwinięta i wymaga pilnych inwestycji. Na terenie gminy w miejscowości Wójtka znajduje się oczyszczalnia ścieków o przepustowości 460 m<sup>3</sup> na dobę. Do roku 2025 zaplanowano rozwiązanie gospodarki ściekowej w miejscowościach Sulejów, Wólka Sulejowska, Nowinki poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków - podjęte zostały uchwały:

- uchwała XVIII/139/2016 w sprawie rozwiązania gospodarki ściekowej w miejscowości Sulejów,
- uchwała XX/158/2016 w sprawie rozwiązania gospodarki ściekowej w miejscowościach Wólka Sulejowska, Nowinki.

### 10.3 Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Jadów dokumentem wyznaczającym kierunki rozwoju i zasady gospodarowania odpadami jest „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Jadów” uchwalony uchwałą nr XI/66/2015 Rady Gminy Jadów z dnia 7 października 2015 roku.

Gmina Jadów nie posiada żadnej instalacji do przetwarzania lub składowania odpadów komunalnych.

Gmina zabezpiecza wyłącznie worki na odpady segregowane oraz worki na biodegradację. Właściciele nieruchomości sami zaopatrują się natomiast w pojemniki lub worki na odpady zmieszane.

Na terenie gminy działa także Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Przyjmuje on odpady inne niż selekcyjonowane w worki w gospodarstwach domowych. Do odpadów tych zalicza się przede wszystkim metal, zużyty sprzęt elektryczny, zużyte baterie i akumulatory, chemikalia, meble i inne odpady wielkogabarytowe, odpady remontowo-budowlane i odpady rozbiórkowe z drobnych remontów oraz zużyte opony.

Odpady zmieszane, odpady ulegające biodegradacji oraz pozostałości po segregacji odpadów z terenu gminy są przekazywane natomiast do Regionalnej Instalacji do Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK) właściwej dla regionu ostrołęcko-siedleckiego, do którego gmina Jadów została zakwalifikowana zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Mazowieckiego.

Usuwanie azbestu odbywa się na terenie gminy zgodnie z Programem usuwania wyrobów zawierających azbest dla gminy Jadów na lata 2009 – 2032 uchwalonego uchwałą nr XXIII/147/09 Rady Gminy Jadów z dnia 17 lutego 2009r.

### 10.4 Systemy energetyczne

#### 10.4.1 Zaopatrzenie w ciepło

W gminie Jadów nie występuje centralny system zaopatrywania w energię cieplną. Ogrzewanie budynków realizowane jest w większości indywidualnie z własnych kotłowni na paliwo stałe (głównie drewno). Zasilanie ciepłem z indywidualnych instalacji powodujących rozproszoną emisję zanieczyszczeń. Obiekty użyteczności publicznej opalane są paliwem gazowym i ciekłym (gaz, olej).

#### 10.4.2 Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy Jadów nie ma rozdzielczej sieci gazowej. W planach długoterminowych przewidziano inwestycje mające na celu podłączenie mieszkańców gminy Jadów do zewnętrznej sieci gazowej. W dniu 28 lipca 2015r. Wójt gminy Jadów podpisał z firmą SIME Polska porozumienie dotyczące budowy gazociągu. Ma on przebiegać przez cztery gminy, a jego całkowita długość wyniesie 38,6 km. Sieć gazowa ma zostać wybudowana do końca III kwartału 2017 roku, a przypadku przedłużających się prac projektowych lub innych trudności do końca III kwartału 2018 roku.

Na obszarze gminy spotyka się ogrzewanie mieszane, piece gazowe i piece na paliwo stałe (węgiel, drewno). Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nowo powstające budynki winny być zaopatrzone w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi - wykorzystywać paliwa ekologiczne czyste (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

### 10.4.3 Zaopatrzenie w energię elektryczną

#### Sieć dystrybucyjna

Gmina Jadów jest zelektryfikowana w 100%. Energia elektryczna dostarczana jest do odbiorców następującymi magistralnymi liniami SN-15 kV:

- linia SN – 15kV „Baczki – Tłuszcz” zasilana z GPZ 110/15kV Baczki
- linia SN – 15kV „Baczki – Wyszków” zasilana z GPZ 110/15kV Baczki
- linia SN – 15kV „Baczki – Korytnica” zasilana z GPZ 110/15kV Baczki
- linia SN – 15kV „Tłuszcz – Łochów” zasilana z GPZ 110/15kV Tłuszcz

Stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15kV znajdują się poza granicami gminy, GPZ 110/15kV Tłuszcz w miejscowości Tłuszcz (Rejon Energetyczny Legionowo) oraz GPZ 110/15kV Baczki w Łochowie (Rejon Energetyczny w Wyszków). Wszystkie działania w zakresie zasilania energetycznego ukierunkowane będą na modernizację, rozbudowę układu zaopatrzenia ze stacji średnich napięć. Wzrost zapotrzebowania zostanie pokryty z istniejących stacji lub w przyszłości z nowo wybudowanych stacji trafo.

Przez terytorium gminy (Urle, Ily, Adampol, Kukawki, Sitne) przebiega jednotorowa linia wysokiego napięcia 110kV relacji Łochów - Tłuszcz, wzdłuż której konieczne jest, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie strefy ochronnej o szerokości 38 m (po 19 m od osi linii w obu kierunkach), z ograniczeniami użytkowania i zagospodarowania terenu.

#### Sieć przesyłowa

Przez terytorium gminy (Zawiszyn, Myszadła, Podmyszadła, Podbale) przebiega jednotorowa linia najwyższego napięcia 220kV relacji Miłosna – Ostrołęka, wzdłuż której konieczne jest, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie strefy ochronnej o szerokości 72 m (po 36 m od osi linii w obu kierunkach), z ograniczeniami użytkowania i zagospodarowania terenu.

### 10.5 Cmentarze

Na terenie gminy Jadów występują:

- rzymsko – katolicki cmentarz parafialny w Jadowie założony XI wieku kilkakrotnie powiększany (czynny)
- rzymsko – katolicki cmentarz w Sulejowie (czynny)
- rzymsko – katolicki cmentarz w Borzymach (czynny)
- rzymsko – katolicki cmentarz w Szewnicy (czynny)
- żydowski cmentarz w Jadowie gdzie wewnętrzny układ cmentarza został bezpowrotnie zatarty, znajduje się w lesie niedaleko szosy Jadów – Mokra Wieś (nieczynny)
- cmentarz osadników szkockich – struktura przestrzenna założenia została całkowicie zatarta, znajduje się w lesie.

Funkcjonujące cmentarze w Jadowie, Sulejowie, Borzymach i Szewnicy zajmują łącznie powierzchnię ok. 4,7 ha.

---

## 11. PRZESTRZEŃ

---

### 11.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

#### 11.1.1 Przeznaczenie terenów według obowiązującego planu miejscowego

Obecnie na terenie gminy Jadów obowiązuje miejscowy plan - *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, uchwała nr XII/123/2004 Rady Gminy Jadów z 27 stycznia 2004 r.*, który obejmuje swym zasięgiem całą gminę w jej granicach administracyjnych.

### 11.1.2 Wybrane elementy gospodarki gruntami – stan prawny gruntów

Struktura własności gruntów i budynków jest typowa dla gmin wiejskich. Grunty w granicach administracyjnych gminy w znakomitej przewadze (ok. 78%) są własnością prywatną.

Strukturę własności gruntów na terenie gminy przedstawia poniższa tabela (Tab. 17) :

Własność gruntów	Gmina (w ha)
Grunty Skarbu Państwa – ogółem	2215
w tym :	
- przekazane w użytkowanie wieczyste	6
- nie przekazane w użytkowanie wieczyste	2209
Grunty gminne – ogółem	275
w tym :	
- przekazane w użytkowanie wieczyste	2
- nie przekazane w użytkowanie wieczyste	273
Grunty osób fizycznych – ogółem	9038
w tym :	
- wchodzące w skład gospodarstw rolnych	7890
- nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych	1148
Grunty które są własnością samorządowych os. prawnych oraz grunty których właściciel jest nieznan	0
Grunty spółdzielni	0
Grunty kościołów i związków wyznaniowych	35
Grunty wspólnot gruntowych	42
Grunty spółek prawa handlowego	8
Grunty spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państw. i innych państw. osób prawnych	0
Grunty Powiatu – ogółem	35
w tym :	
- przekazane w użytkowanie wieczyste	0
- nie przekazane w użytkowanie wieczyste	35
Grunty Województwa – ogółem	7
w tym :	
- przekazane w użytkowanie wieczyste	0
- nie przekazane w użytkowanie wieczyste	7

Źródło: Starostwo Powiatowe w Wołominie - Informacja z ewidencji gruntów i budynków stan na 01.01.2015r.

Prowadzenie aktywnej polityki gospodarowania gruntami przez gminę jest hamowane ze względu na fakt posiadania niewielkiej ilości gruntów na terenie gminy (2,3 %). W związku z tym zarządzanie rozwojem gminy poprzez politykę gruntami jest mocno ograniczone. Ponadto dodatkowym czynnikiem blokującym jest fakt, że większość zasobu komunalnego to drogi, tereny już zainwestowane obiektami usługowymi z zakresu administracji publicznej i związanych infrastrukturą techniczną.

- **Wartość gruntów**

Tab. 18: Rynek nieruchomości

cała gmina Jadów	Działki budowlane (mieszaniowe)		Działki rolne, leśne	
	ceny [zł/m kw]		ceny [zł/m kw]	
	minimum	maksimum	minimum	maksimum
	31	150	8	31

Źródło: obliczenia własne – na podstawie transakcji zamieszczonych na stronach internetowych (portale z ofertami nieruchomości)

Ze względu na brak szczegółowych informacji dotyczących lokalizacji transakcji nie ma możliwości precyzyjnego przeanalizowania i wskazania, które tereny gminy mają obecnie najwyższą cenę i jakie są szanse na wzrost wartości gruntów stanowiących zasób komunalny. Aktywna polityka gospodarowania gruntami powinna polegać m.in. na powiększaniu zasobu komunalnego w miejscach, w których przewiduje się rozwój usług publicznych oraz komercyjnych. W tym drugim przypadku gmina mogłaby wносить grunty jako aport lub pobierać opłaty za dzierżawę gruntu.

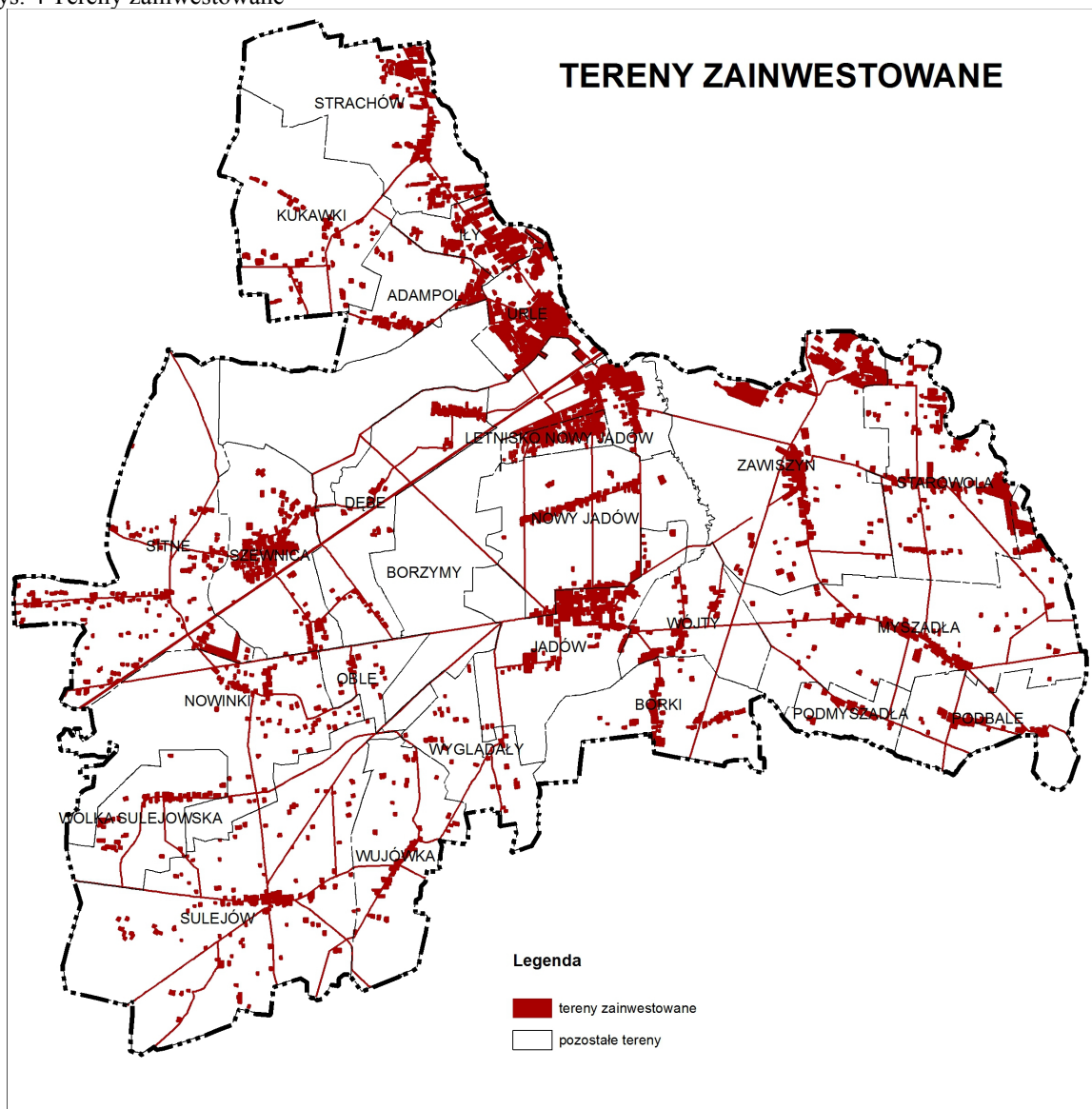
Pomimo braku szczegółowej bazy informacyjnej i monitoringu zmian na rynku nieruchomości, można stwierdzić, że duże zainteresowanie inwestycyjne terenami w gminie będzie w centrum wsi oraz w miejscowościach Szewnica, Sitne leżących w pobliżu przystanków kolejowych jak również w miejscowościach atrakcyjnych turystycznie Urle, Borzymy (część zachodnia obrębu), Letnisko Nowy Jadów, Iły, Strachów będących w zasięgu przystanku kolejowego w Urlach. Przewiduje się presję inwestycyjną również na tereny w miejscowościach leżących wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 636 jak również wzdłuż drogi krajowej nr 50 (pasy terenu obsługiwane bardzo dobrze komunikacyjnie). W wyniku presji inwestycyjnej oraz zwiększonego obrotu ziemią dochodzi do wzrostu cen. W konsekwencji wzrostu cen gruntów budowlanych szybko rośnie zainteresowanie tańszymi terenami rolnymi i nacisk na zmianę ich przeznaczenia. Efektem jest sytuacja niewykorzystania istniejących rezerw w terenach budowlanych, przy równoczesnej dużej ilości wniosków o zmianę przeznaczenia.

Zainteresowanie inwestycyjne stwarza szansę na pozyskanie dla gminy znacznego kapitału inwestycyjnego i powinno zostać wykorzystane, ale tylko pod warunkiem wnikliwej oceny skutków nie tylko finansowych, ale również przestrzennych.

### 11.1.3 Bilans użytkowania terenu

Tereny zainwestowane obejmują 9,49% obszaru gminy, pozostałe tereny, to tereny niezainwestowane (90,51% obszaru gminy), które stanowią lasy, użytki rolne, wody śródlądowe. Do obszarów zainwestowanych na terenie gminy Jadów zaliczono tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, tereny usługowe, produkcyjne, zieleń w postaci cmentarzy i parków wiejskich, ogródki działkowe, tereny komunikacji. Miejscowości Jadów, Nowy Jadów, Letnisko Nowy Jadów, Szewnica, Urle, Zawiszyn, Starowola, Iły, Strachów, Borki, Myszadła tworzą układy skupione o względnie wysokiej intensywności zabudowy, gdzie miejscowości Urle, Letnisko Nowy Jadów oraz Jadów są miejscowościami o najwyższej intensywności zabudowy. Pozostałe tereny gminy charakteryzują się dużym udziałem zabudowy rozproszonej (miejscowości Kukawki, Wólka Sulejowska, Sulejów, Wyglądały, Sitne, Oble, Nowinki), szczególnie jej południowa część. W strukturze użytkowania gruntów dominują użytki rolne, a następnie lasy. Tereny zurbanizowane stanowią tylko 6,8% obszaru gminy, gdzie tereny komunikacyjne zajmują prawie taką samą powierzchnię jak tereny mieszkaniowe (różnica 0,2% na korzyść terenów zabudowy). Gmina Jadów charakteryzuje się zrównoważoną dynamiką rynku budowlanego dzięki obowiązującemu w granicach administracyjnych Jadowa miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego co świadczy o prowadzeniu racjonalnej polityki przestrzennej w gminie. Na podstawie przeprowadzonych analiz (patrz rozdział 11.3.4 Chłonność obszarów ...) wykazano stosunkowo małe niewykorzystanie rezerw terenów budowlanych. Widoczna też jest nadmierna presja na zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na tereny inwestycyjne, na co wskazuje analiza wniosków złożonych do Studium.

Rys. 4 Tereny zainwestowane



Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej i bazy danych obiektów topograficznych - BDOT10k.

Na poniższym rysunku (Rys. 5) przedstawiono strukturę użytków sporządzoną na podstawie ewidencji gruntów. Rys. 6 obrazuje bilans użytkowania terenów, który został wykonany na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz bazy danych obiektów topograficznych - BDOT10k będącej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W związku z tym, że dane pochodzą z różnych źródeł, występują rozbieżności. W szczególności nie doszacowane są w ewidencji gruntów tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (Bz), które wg inwentaryzacji urbanistycznej zajmują ok. 197 ha.

Tab. 19: Struktura użytków wg ewidencji gruntów.

Powierzchnia gruntów w 2014 r. (w ha)	
Użytki rolne:	
grunty orne	4437 (38,2%)
łąki	1264 (10,8%)
pastwiska	1365 (11,7%)
sady	36 (0,3%)
grunty pod wodami	194 (1,7%)
nieużytki	138 (1,2%)
Tereny zurbanizowane:	
tereny komunikacyjne	382 (3,3%)
zabudowa mieszkaniowa	401 (3,4%)
zabudowa rekreacyjna	10 (0,1%)
Grunty leśne i zadrzewione:	
lasy	3285 (28,3%)
grunty zadrzewione	117 (1,0%)

Źródło: Strategia Rozwoju gminy Jadów do roku 2023, Jadów grudzień 2015r.

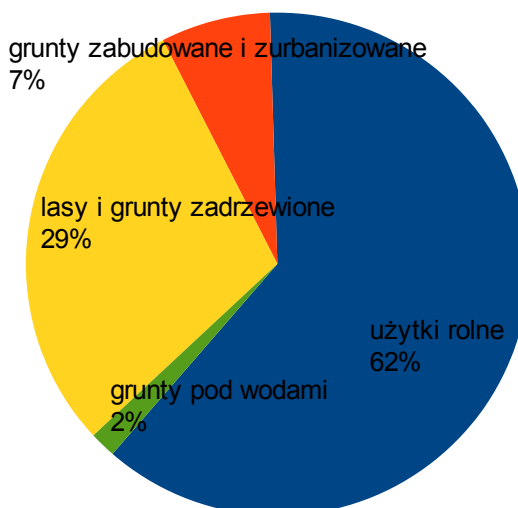
Tab. 20: Struktura użytków wg inwentaryzacji urbanistycznej

wyszczególnienie	powierzchnia w ha	Udział % w całkowitej powierzchni
tereny czynnych cmentarzy	3,8742	0,03
tereny infrastruktury transportowej i technicznej	386,8353	3,32
tereny lasów	3955,7063	33,94
tereny ogrodów działkowych	6,2575	0,05
tereny produkcyjno-usługowe	15,9211	0,14
tereny rolne	5501,0573	47,19
tereny usług	31,4041	0,27
tereny wód powierzchniowych	92,7367	0,8
tereny zabudowy lotniskowej	197,111	1,69
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej	464,9283	3,99
tereny zadrzewień, zagajników i zakrzewień	125,212	1,07
tereny nieużytków rolnych, tereny niezagospodarowane	875,2975	7,51
<b>suma</b>	<b>11656,34</b>	<b>100</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej i bazy danych obiektów topograficznych - BDOT10k.

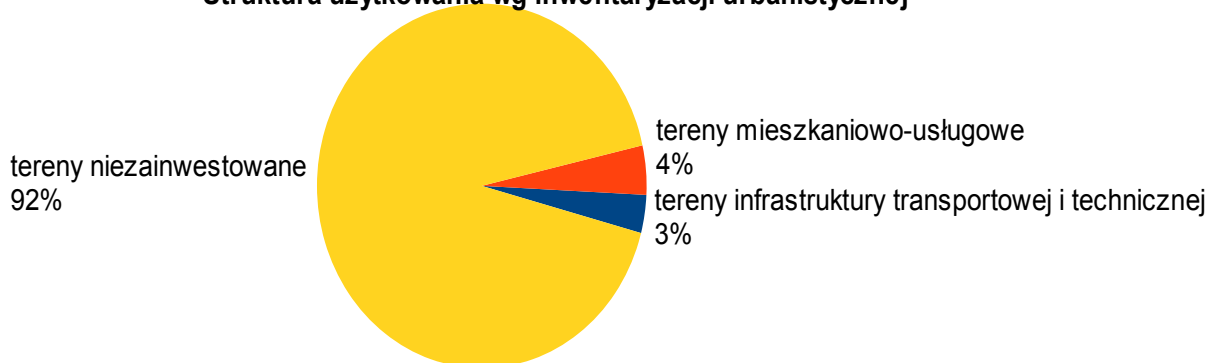
Rys. 5 Struktura użytkowania wg ewidencji gruntów

**struktura użytków wg ewidencji gruntów**



Rys. 6 Struktura użytkowania wg inwentaryzacji urbanistycznej

**Struktura użytkowania wg inwentaryzacji urbanistycznej**



**11.2 Istniejące zagospodarowanie terenu i obserwowane trendy zmian**

**11.2.1 Zabudowa mieszkaniowa**

Zabudowa mieszkaniowa w gminie Jadów to w przeważającej części zabudowa niska, jednorodzinna – wolnostojąca. Na terenie centrum administracyjnym gminy Jadów występuje również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokiej intensywności. Cechą charakterystyczną układu osadniczego jest uporządkowana zabudowa w częściach historycznych oraz w bezpośrednim otoczeniu, a także rozwinięcie układu wzdłuż głównych dróg przechodzących przez obszar wsi. Szczególnie w południowej części gminy widać tendencję do rozproszenia zabudowy. Na całym obszarze gminy obowiązuje od 2004 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wskazuje na rozsądną politykę przestrzenną gminy wyrażającą się w dostosowaniu ilości przeznaczonych terenów budowlanych w obowiązującym planie do popytu na te tereny, a także w ochronie terenów cennych przyrodniczo. Pozwala to ograniczać zjawisko rozpraszania się zabudowy jak również ułatwia

prowadzenie polityki przestrzennej zgodnej z uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz na kształtowanie ładu przestrzennego.

Dane dotyczące ruchu budowlanego przedstawiają poniższe tabele:

Tab. 21: Ruch budowlany (gmina ogółem)

rok	Wydane pozwolenia na budowę w tym:	budynki mieszkalne	budynki rekreacji indywidualnej (letniskowe)	Inne budynki (usługowe, produkcyjne)
2004	71	34	24	1
2005	49	15	20	2
2006	67	6	23	4
2007	63	40	17	1
2008	72	36	22	3
2009	78	38	5	3
2010	65	34	16	5
2011	63	31	20	1
2012	44	30	4	3
2013	55	39	8	3
2014	30	16	4	1
razem	657	319	163	27

*Źródło: Analiza zmian zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów*

Utrzymanie i ciągłość polityki przestrzennej w celu osiągnięcia pozytywnych skutków przestrzennych, ekonomicznych i społecznych, wymaga:

- uwzględniania przy ewentualnych zmianach wszystkich dokumentów planistycznych podstawowych zasad i założeń, które zostały przyjęte w 2004 r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- przestrzegania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu utrzymania trendu krystalizacji struktury przestrzennej gminy z utrzymaniem dominujących ośrodków – Jadowa o funkcji administracyjno – usługowej, Urle o funkcji mieszkaniowo – pensjonatowej, miejscowości Iły, Starowola jako ośrodków mieszkaniowo – letniskowych, a także Letniska Nowy Jadów, Zawiszyna i Szewnicy jako stref zabudowy wiejskiej oraz układem ruralistycznym – ulicówki na pozostałych obszarach gminy,
- podjęcia działań zmierzających w pierwszym rzędzie do racjonalizacji wykorzystania gruntów budowlanych, porządkowania i intensyfikacji zabudowy,
- dbałości o wizerunek gminy w aspekcie estetyki przestrzeni i jakości środowiska,
- zachowania trwałość i ciągłość systemów przyrodniczych, co w konsekwencji prowadzi do podniesienia – jakości środowiska,
- minimalizacji obciążeń budżetu gminy, bowiem skutki finansowe decyzji planistycznych spoczywają na samorządzie lokalnym, począwszy od finansowania opracowań planistycznych, aż po obowiązek realizacji zobowiązań wynikających z ustaleń planów (wykupy terenów, realizacja uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej, zapewnienie dostępności do usług publicznych itp.).

### 11.2.2 Zabudowa usług turystyki i rekreacji

Gmina Jadów jest regionem atrakcyjną pod względem turystycznym, do głównych potencjałów należy zaliczyć dogodnie położenie geograficzne (bliskość aglomeracji warszawskiej), walory przyrodnicze i krajobrazowe, obszary chronione oraz walory antropogeniczne w postaci wydarzeń historycznych oraz ciekawych obiektów architektonicznych.

W gminie funkcjonują przedsiębiorstwa w obszarze turystyki (ok. 8 prowadzonych działalności gospodarczych), a także infrastruktura paraturystyczna. Ilość obiektów związanych typowo z turystyką i rekreacją jest znikoma i niezadowalająca. W 2015 roku gmina Jadów wraz z gminą Łochów przystąpiły do działań na rzecz rozwoju gospodarczego poprzez wykorzystanie potencjału turystycznego doliny rzeki Liwiec i stworzenie markowego produktu turystycznego. W tym celu została opracowana strategia Rozwoju Turystyki Doliny Liwca na lata 2015 – 2020 z perspektywą do 2015 roku, której głównym celem jest „podniesienie znaczenia obszaru, jako atrakcyjnego obszaru recepcji turystycznej oraz osiągnięcie przewagi konkurencyjnej, (...) rozwój gospodarczy i społeczny obszaru funkcjonalnego, poprzez zwiększenie roli turystyki, jako źródła dochodów mieszkańców.” W Strategii wskazano na konieczność stworzenia miejsc wypożyczalni sprzętu sportowo-turystycznego oraz zagospodarowania turystycznego rzeki Liwiec (infrastruktura rekreacyjna i sanitarna), stworzenia punktów gastronomicznych, noclegowych wraz z infrastrukturą, utworzenie pól namiotowych, kempingów, szlaków pieszych, rowerowych, konnych, rozbudowy infrastruktury paraturystycznej (plaże, przystanie kajakowe itd.). Wskazano również na niewystarczającą ilość infrastruktury turystycznej na terenach wiejskich oraz niską jakość już tych istniejących, zbyt małą ilość ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej, sportowej, a także niewystarczającą ilość terenów publicznych możliwych do wykorzystania w turystyce.

### 11.2.3 Zabudowa usługowo-produkcyjna

Wynikiem zmian, jakie zaszły w ciągu ostatnich dwudziestu lat w sferze społecznej i gospodarczej są dynamiczne zmiany przestrzenne i strukturalne w obszarze gminy. Oczekiwaniem mieszkańców jest liberalizacja zasad zagospodarowania przestrzennego ze względu na duże zapotrzebowanie na nowe tereny oraz możliwość swobodnego inwestowania. W wyniku realizacji ustaleń planu pojawiły się inwestycje o różnorodnym profilu i skali, z których znaczna część w miarę upływu czasu utrwala się w przestrzeni i rozbudowuje. Obiekty usługowe i produkcyjne powstały wśród istniejącej zabudowy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Charakterystyczną tendencją jest dążenie do wyraźnego rozdzielenia funkcji mieszkalnej i produkcyjnej. W wielu przypadkach funkcje usługowo-produkcyjne obniżają standard okolicznych terenów pomimo spełnianych formalnie warunków ochrony środowiska. (Pozostaje jednak szpetota i bałagan otoczenia, duża ilość samochodów często o dużym tonażu, zapachy itp.). Małe początkowo firmy rozbudowują się stopniowo w coraz większe zakłady, co w końcu doprowadza do konfliktu z sąsiedztwem.

### 11.2.4 Gospodarka gruntami

W tabeli zamieszczonej poniżej zostały ujęte zaobserwowane w 2002 i 2010 roku zmiany w liczebności i wielkości gospodarstw rolnych oraz sposób użytkowania gruntów w 2010 roku.

Znamienna dla gminy Jadów jest duża liczba (prawie 60%) gospodarstw małych o powierzchni od 1 do 5 ha, a następnie gospodarstwach o powierzchni pomiędzy 5 -10 ha (ok. 24%). Spadła liczba gospodarstw o powierzchni 5-10 ha (o ok. 2 pkt procentowe), natomiast wzrosła nieznacznie (o ok. 0,5 pkt procentowego) liczba gospodarstw o największym areale (gospodarstwa 10÷15 ha oraz 15 ha i więcej). Uwzględniając procentowy udział gospodarstw małych (od 1 do 5 ha) w ogólnej liczbie gospodarstw rolnych widoczna jest tendencja wzrostowa, która świadczy o rozwoju i tworzeniu się małych wyspecjalizowanych gospodarstw rolnych. W dużej części małe gospodarstwa rolne mają ogromny potencjał rozwojowy, gdzie wzrost produkcji rolnej oparty jest na metodach ekologicznych. Dodatkowo gospodarstwa te pozyskują dodatkowe dochody poprzez świadczenie komplementarnych usług (np. agroturystyka) lub drobną działalność wytwórczą.

W wyniku zainteresowania się terenami pod zabudowę rekreacji indywidualnej (zabudowę letniskową), mieszkaniową widoczny jest trend wzrost obrotu ziemią, szczególnie w skutek zainteresowania terenami budowlanymi mieszkańców ośrodków miejskich. Fakt ten zachęca mieszkańców do uregulowania stanów prawnych ziemi w celu dokonania korzystnych transakcji. Widać z przytoczonego zestawienia, że gmina nadal utrzymuje charakter wiejski.

Tab. 22: Struktura agrarna

Liczba gospodarstw rolnych	2002		2010	
<b>ogółem</b>	1380	100%	1143	100%
<b>Do 1 ha włącznie</b>	164	11,88%	91	7,96%
<b>1÷5 ha</b>	754	54,64%	680	59,49%
<b>5÷10 ha</b>	360	26,09%	277	24,23%
<b>10÷15 ha</b>	72	5,22%	67	5,86%
<b>5 ha i więcej</b>	462	33,48%	372	32,55%
<b>15 ha i więcej</b>	30	2,17%	28	2,45%

Źródło: GUS, Powszechny Spis Rolny w 2010 r. i 2002 r.

### 11.3 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

#### 11.3.1 Możliwości ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

- Możliwości ekonomiczne
  - wzrost dochodów gminy, dobre doświadczenie w gospodarowaniu środkami i wykorzystaniu tych środków przez samorząd gminy;
  - korzystne położenie gminy w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej, jako rejon turystyczny o znaczeniu lokalnym, w tym obszar preferowany do rozwoju agroturystyki;
  - trwałe związki funkcjonalno-przestrzenne gminy z sąsiednimi Łochowem, Tuszczem, a nawet Warszawą;
  - znaczne wolne zasoby pracy w obszarze samej gminy jak i w najbliższym otoczeniu (mobilność zawodowa i podatność na zmiany koniunkturalne, a także sąsiedztwo zaplecza naukowego, doradczego, technicznego Warszawy);
  - koncentracja zasobów usług wytwórczych (drobnej wytwórczości i drobnego przemysłu), tradycje, przychylność władz, możliwości lokalizacyjne dla nowych inwestycji;
  - historyczne uwarunkowania gospodarki turystycznej w szczególności w miejscowości Urle;
  - gmina posiada możliwości rozwoju: gospodarczego (wzrost podmiotów gospodarczych) i przestrzennego rozumianego jako wzrost efektywności wykorzystania terenów budowlanych przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod zainwestowanie;
  - świadomość władz gminy oraz działanie w kierunku podnoszenia znaczenia gminy jako ośrodka do wypoczynku i rekreacji (współpraca z gminą sąsiednią Jadów w zakresie wykorzystania potencjału turystycznego doliny rzeki Liwiec);
  - gmina dysponuje możliwościami (m.in. poprzez tworzenie/zmianę planów miejscowych) stwarzania miejsc lokalizowania zakładów usługowych, handlowych i produkcyjnych;
  - polityka nastawiona na przeprowadzanie inwestycji i zaangażowanie gminy we wzrost potencjału gospodarczego;
  - łatwy dostęp do gruntów inwestycyjnych, dzięki obowiązującemu miejscowemu planowi.
- Możliwości przyrodnicze
  - duże walory przyrodnicze, dobre położenie geograficzne, możliwość dalszego rozwoju turystyki i rekreacji w gminie. Konieczność wyznaczenia terenów pod zabudowę o funkcjach rekreacyjnych, letniskowych;
  - dobrze zachowane i odpowiednio chronione najbardziej cenne przyrodniczo tereny gminy;
  - stosunkowo dobry stan jakości rzek i powietrza;
  - bardzo korzystne warunki przyrodnicze do uprawiania turystyki i rekreacji, szczególnie w północnej części gminy oraz w dolinie Liwca. Pojawiające się potrzeby terenowe pod zabudowę rekreacji indywidualnej, zabudowę o funkcjach wypoczynkowych, letniskowych;
  - potencjał zasobu miejsc przyrodniczo – krajobrazowych atrakcyjnych dla mieszkańców i turystów.

- **Możliwości społeczne**
  - zachowanie dobrych standardów w oświacie i wychowaniu;
  - aktywna działalność kulturalna mieszkańców, przy kultywacji i wykorzystaniu wartości regionalnych – inicjatywy tzw. oddolne;
  - prognozy demograficzne korzystne dla powiatu a zarazem dla gminy; wprowadzenie programu rządowego 500+ .

O możliwościach i dynamice dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy decydować będą w głównej mierze atuty, którymi gmina niewątpliwie dysponuje, ale również skala i czas likwidacji szeregu barier, zarówno uwarunkowanych zewnątrz jak i wewnątrz, trudnych do pokonania na szczeblu samorządu lokalnego.

### 11.3.2 Maksymalne zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę

Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych, oraz przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy ustalono zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę ustalono poprzez wskazanie maksymalnego zapotrzebowania gminy na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usługowej, terenów usług turystyki, zabudowy produkcyjnej, przemysłu i składowania, które pomniejszono o istniejące tereny zabudowane w podziale na funkcje. Następnie różnicę podłożono do właściwych, poniższych wzorów ustalając maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej danego terenu funkcjonalnego.

Do analiz zapotrzebowania na zabudowę uwzględniono następujące parametry i współczynniki oraz przyjęto następujące upraszczające założenia:

- przyjęto, że wielkość 1 gospodarstwa domowego GD jest równa wskaźnikowi 2,73 dla Polski na rok 2014 r. (dane z GUS);
- prognozowaną liczbę ludności dla gminy Jadów do roku 2046 ustalono na poziomie 16 934 osób (patrz. Uwarunkowania rozdział 5.2 Prognoza demograficzna), czyli założono, że w gminie w 2046 r. będzie 6203 gospodarstw domowych ;
- zgodnie z strukturą użytków z ewidencji gruntów, grunty rolne zabudowane (Br) stanowią 81 % gruntów zabudowanych (Br, B, Bi, Bp, Bz). Dane dla kraju dot. struktury zatrudnionych<sup>11</sup> w 2016r., w rolnictwie (10,6%), przemyśle (31,2%) i usługach (57,9%). Przyjęto, że 40% gospodarstw domowych jest zlokalizowanych na działkach o charakterze zabudowy zagrodowej (2481 gospodarstw domowych), a pozostałe 60% (3722 gospodarstw domowych) zlokalizowanych jest na działkach o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- zgodnie z analizą urbanistyczną tereny zabudowy letniskowej stanowią 42% terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej, przyjęto, oszacowanie zapotrzebowania zabudowy letniskowej na podstawie tego wskaźnika;
- przyjęto, zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu miejscowego, że powierzchnia działki budowlanej (Pdz) będzie równa:
  - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy letniskowej,
  - 2500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej,
  - 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, produkcyjnej.
- Ustalono, że w 2046 roku wielkość powierzchni terenów zabudowy zagrodowej będzie wynosiła 620,25 ha (gospodarstwa domowe w zabudowie zagrodowej x wielkość działki dla zabudowy zagrodowej[m<sup>2</sup>] /10000, a terenów zabudowy mieszkaniowej 372,2 ha (gospodarstwa domowe w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej x wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m<sup>2</sup>] /10000;

Suma terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na które oszacowano zapotrzebowanie to 992,45 ha. Obliczone szacunkowe zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy

<sup>11</sup>[https://pl.wikipedia.org/wiki/Gospodarka\\_Polski\\_09.2016r](https://pl.wikipedia.org/wiki/Gospodarka_Polski_09.2016r).

zagrodowej pomniejszono o istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej (464,9283 ha) ustalone na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej. Zapotrzebowanie na tereny zabudowy letniskowej oszacowano na ok. 416, 83 ha (992,45 ha x 42% pomniejszone o istniejącą zabudowę letniskową ustaloną na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej tj. 197,11 ha).

Ustalone szacunkowe zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (ok. 528 ha) oraz zabudowy letniskowej (ok. 220 ha) poddano obliczeniom wg poniższych wzorów

$$\text{PU zabudowy zagrodowej} = 40\% 528\text{ha} \times \text{PBC} \times 0,8 \times \text{WPU} \times \text{LK}$$

$$\text{PU zabudowy zagrodowej} = 189,9 \text{ ha}$$

$$\text{PU zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej} = 60\% 528\text{ha} \times \text{PBC} \times 0,8 \times \text{WPU} \times \text{LK}$$

$$\text{PU zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej} = 114,12 \text{ ha}$$

$$\text{PU zabudowy letniskowej} = 220 \text{ ha} \times \text{PBC} \times 0,8 \times \text{WPU} \times \text{LK}$$

$$\text{PU zabudowy letniskowej} = 29,7 \text{ ha}$$

gdzie:

- przyjęto, że liczba kondygnacji nadziemnych LK będzie wynosić 1,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej, 2,5 dla zabudowy zagrodowej;
- przyjęto, zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu miejscowego, że powierzchnia biologicznie czynna PBC będzie równa:
  - - 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - - 85% dla zabudowy letniskowej,
  - - 40% dla zabudowy zagrodowej;
- przyjęto że 20% powierzchni zabudowy będą stanowiły dojścia i dojazdy, utwardzenie terenu;
- przyjęto, że WPU - współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej będzie wynosić 0,75;
- PU – powierzchnię użytkową zabudowy, danego terenu funkcjonalnego, wyrażono w ha;

Zgodnie z powyższymi analizami maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową oraz zabudowę letniskową wyrażone ilością powierzchni użytkowej zabudowy będzie wynosiło 333,72 ha.

Do oszacowanie zapotrzebowania na tereny usług, terenów usług turystyki, zabudowy produkcyjnej, przemysłu i składowania, założono, zgodnie z istniejącą proporcją form zagospodarowania (wg inwentaryzacji terenu), że zapotrzebowanie odpowiednio na usługi, w tym usługi turystyki wynosi do 6,75 % oraz na zabudowę produkcyjną, przemysłową wynosi do 3,4% oszacowanego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Zwiększono te wartości odpowiednio do 30% dla usług, w tym usług turystyki oraz do 15% dla zabudowy produkcyjnej, przemysłowej oszacowanego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Wartości te zostały zwiększone po uwzględnieniu następujących założeń oraz czynników:

- położenie gminy na obszarze atrakcyjnym turystycznie, na którym niezbędne jest zaplecze do obsługi ruchu turystycznego;
- wskazania ze strategii Rozwoju Turystyki Doliny Liwca na lata 2015 – 2020 z perspektywą do 2015 roku, do stworzenia terenów usług turystyki, a także terenów okolicy turystycznych (plaż, przystani, kempingów, miejsc rekreacji) możliwych do wykorzystania w turystyce;
- trend wzrostowy liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności (w 2014 r. liczba podmiotów większa o 49 na 10 tys. ludności);
- ogólny trend wzrostu popytu na usługi oraz potrzeba tworzenia nowych miejsc pracy;
- brak przedsiębiorstw dających znaczącą ilość miejsc pracy dla lokalnej ludności;

- konieczność stworzenia terenów dla lokalizacji przedsiębiorstw o funkcjach produkcyjnych (szczególnie wzdłuż głównej szlaków komunikacyjnych);

Obliczone szacunkowe zapotrzebowanie na tereny usługowe, w tym usługi turystyki (279,735 ha) oraz zabudowę produkcyjną, przemysłu i składowania (148,87 ha) pomniejszono o istniejące tereny usługowe, w tym usługi turystyki (31,4041 ha) oraz zabudowę produkcyjną, przemysłu i składowania (15,9211) ustalone na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej uzyskując szacunkowe zapotrzebowanie na nową zabudowę które wynosi ok. 266 ha zabudowy usługowej oraz ok. 133 ha zabudowy produkcyjnej.

Ustalone szacunkowe zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usługowej, w tym usług turystyki oraz zabudowy produkcyjnej, przemysłu i składowania poddano obliczeniom wg poniższych wzorów

$$PU \text{ zabudowy usługowej} = 266 \text{ ha} \times PBC \times 0,8 \times WPU \times LK$$

$$PU \text{ zabudowy usługowej} = 223,4 \text{ ha}$$

$$PU \text{ zabudowy przemysłowej} = 133 \text{ ha} \times PBC \times 0,8 \times WPU \times LK$$

$$PU \text{ zabudowy przemysłowej} = 111,7 \text{ ha}$$

gdzie:

- przyjęto, uśrednioną wartość dla liczby kondygnacji nadziemnych LK będzie równy 2 dla zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- przyjęto, zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu miejscowego, że powierzchnia biologicznie czynna PBC będzie równa 30% dla zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- przyjęto że 20% powierzchni zabudowy będą stanowiły dojścia i dojazdy, utwardzenie terenu;
- przyjęto, że WPU - współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej będzie wynosić 0,75;
- PU – powierzchnię użytkową zabudowy, danego terenu funkcjonalnego, wyrażono w ha;

Zgodnie z powyższymi analizami maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usług, w tym terenów usług turystyki, wyrażone ilością powierzchni użytkowej zabudowy będzie wynosiło 223,4 ha, zaś zabudowy produkcyjnej, przemysłu i składowania wyrażone ilością powierzchni użytkowej zabudowy będzie wynosiło 111,7 ha.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, a także wytycznych wyrażonych w dokumentach unijnych należy dążyć do transformacji w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, efektywnie korzystającej z zasobów. By spełnić cel jakim jest ograniczenie do 2020 r. emisji gazów cieplarnianych o 20% w porównaniu z rokiem 1990 oraz **zwiększenie udziału energii odnawialnej o 15%**, gmina Jadów musi wyznaczyć tereny pod realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Wykazano, że na terenie gminy Jadów jest zapotrzebowanie na nową zabudowę urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii.

W powyższych analizach wzięto pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz uwzględniono niepewność procesów rozwojowych poprzez zwiększenie zapotrzebowania na nowe tereny w stosunku do wyników analiz o 30%. W związku z tym, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na:

- nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową oraz zabudowę letniskową wyrażone ilością powierzchni użytkowej zabudowy będzie wynosiło 433,84 ha
- nową zabudowę usług, w tym terenów centrum wsi oraz usług turystyki wyrażone ilością powierzchni użytkowej zabudowy będzie wynosiło 290,42 ha
- nową zabudowę produkcyjną, przemysłu i składowania wyrażone ilością powierzchni użytkowej zabudowy będzie wynosiło 145,21 ha.

### 11.3.3 Potrzeby inwestycyjne gminy

Potrzeby inwestycyjne w zakresie obsługi mieszkańców w obiekty edukacji (żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe) wyliczono w skali gminy dla prognozowanej liczby ludności tj. 16934 w 2046 roku uwzględniając wskaźnik pozostających na utrzymaniu w skali kraju 0,79<sup>12</sup>. Wg tego wskaźnika pozostających na utrzymaniu w 2046 r. w gminie Jadów będzie ok. 13378 ludzi, co daje wartości ponad 2 razy większą niż dla roku 2014 (6056 ludzi). W wieloletniej prognozie finansowej na lata 2016 – 2020 gmina przewidziała środki finansowe na budowę lub modernizację następujących obiektów:

budowa boiska gminnego w Jadowie – 1,0 mln zł

modernizacja budynku ZSP w Urlach – 0,55 mln zł

modernizacja gminazjum w Jadowie – 1,0 mln zł

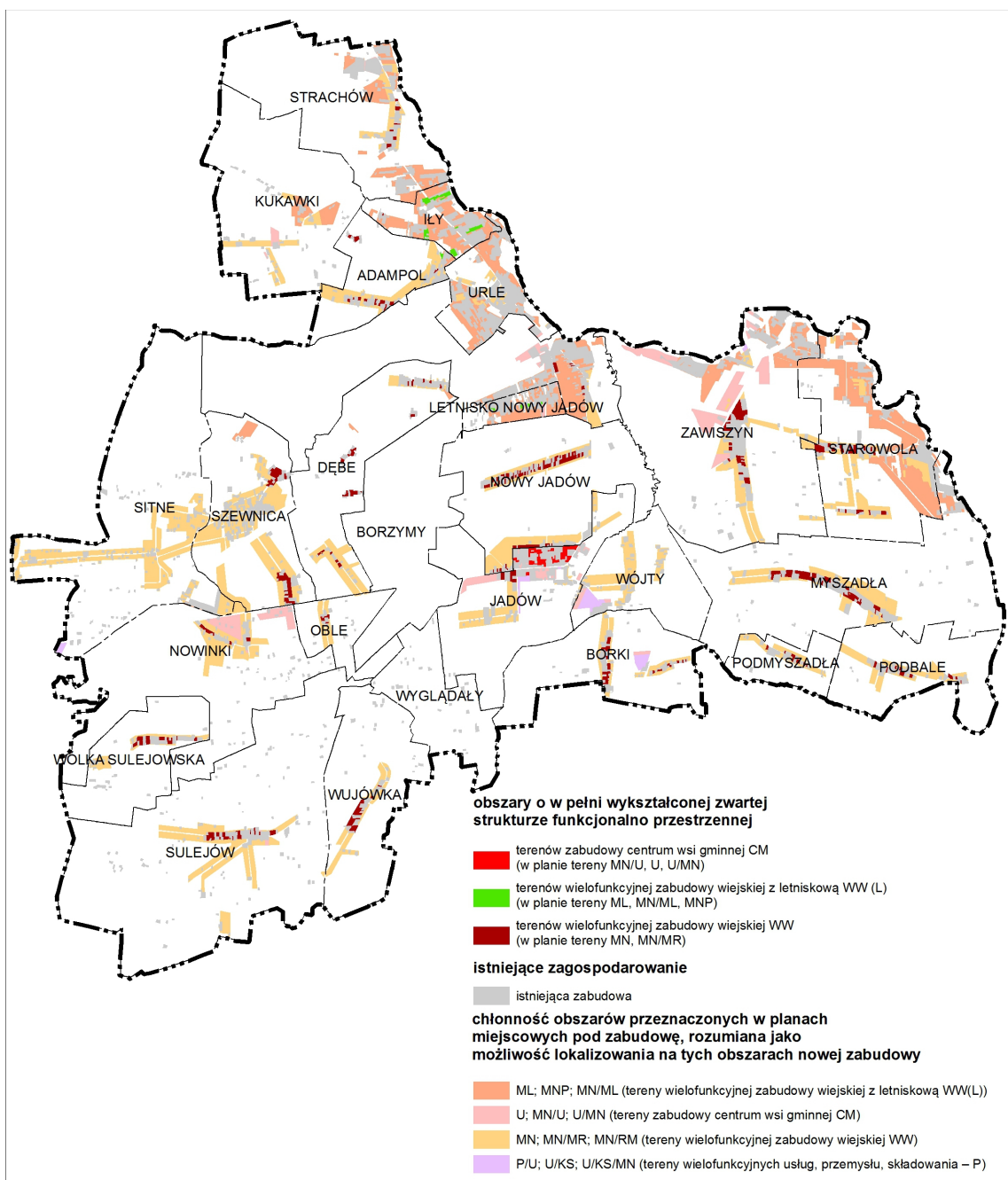
Łącznie w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2016 – 2021 przewidziano 2,55 mln na nowe inwestycje z zakresu oświaty co daje ponad 0,5 mln zł rocznie. W budżecie na 2016 rok przeznaczono 0,6 mln zł na oświatę. Na terenie gminy nie ma żadnej placówki dla dzieci w wieku 0-2 lata. Dlatego w celu zapewnienia miejsc dla 15% dzieci w wieku 0-2 powinien powstać żłobek – 1,2 mln, którego nie uwzględniono w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy na lata 2016–2021. W celu zapewnienia nauki założono zwiększenie ilości dzieci uczących się w klasie oraz przystosowanie szkół do zmianowości. Łącznie koszty na nowe inwestycje w latach 2018-2030 wyniosłyby 6,6 mln zł, co daje ok. 0,55 mln zł rocznie. Można stwierdzić, mając na uwadze średnie wydatki gminy na oświatę na poziomie ok. 0,5 – 0,6 mln zł rocznie, że gmina ma możliwość sfinansowania nowych inwestycji – żłobka, przystosowania istniejących szkół do zmianowości – przy zachowaniu stałego poziomu finansowania w wysokości 0,5 -0,6 mln zł rocznie w całym okresie będącym przedmiotem analiz w studium.

Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie zlokalizowane są wzdłuż istniejących dróg w centralnych częściach miejscowości. Część terenów jak tereny w Jadowie, Nowym Jadowie, Urle i Letnisku Nowym zostały wyznaczone na obszarze w pełni uzbrojonym w sieć infrastruktury wodociągowo – kanalizacyjnej. Poza miejscowością Sitne gdzie sieć wodociągowa wymaga rozbudowy, pozostałe miejscowości w których zaplanowano rozwój nowej zabudowy posiadają sieć wodociagową, która będzie wymagała jedynie uzupełnienia. Koszty realizacji nowej infrastruktury technicznej i drogowej będą dotyczyły ok. 70 ha nowych terenów mieszkaniowych położonych w oddaleniu od istniejącej infrastruktury. Realizacja sieci wod-kan (15000-20000 mb koszt. ok. 18 mln zł) oraz budowy 8,4 -10,5 km<sup>2</sup> nowych dróg (koszt ok. 33,6 mln zł) nie będzie stanowiła zbyt dużego obciążenia dla budżetu. W 2016 roku, gmina Jadów wydała ponad 2,2 mln zł na realizację dróg oraz 1,5 mln zł na sieć wodociągową, łącznie 3,7 mln zł. Przy założeniu, że gmina utrzyma wydatki na sieć infrastruktury technicznej na poziomie jak w roku 2016, zrealizowanie pełnego uzbrojenia dla nowych terenów nastąpi w ciągu 15 lat tj. do 2032 roku.

### 11.3.4 Chłonność obszarów o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

<sup>12</sup>Wskaźnik pozostających na utrzymaniu w 2014 r. dla Polski – źródło GUS

Rys. 7 Istniejąca zabudowa na tle obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę



Źródło: opracowanie własne

- Szacunkowa chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej
- Do analiz wskazano jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej obszary wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie pod zabudowę, zlokalizowane pomiędzy istniejącą zabudową, jeszcze nie zainwestowane.

Do analiz bilansu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej uwzględniono następujące parametry i współczynniki oraz przyjęto następujące upraszczające założenia:

- przyjęto, że powierzchnia biologicznie czynna będzie na poziomie ustalonym w obecnie obowiązującym planie miejscowym, dla:
  - terenów zabudowy centrum wsi gminnej CM – PBC 30% (odpowiednio w miejscowym planie dla terenów usług i drobnej wytwórczości U);
  - terenów wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej WW – PBC 60% (odpowiednio w miejscowym planie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U);
  - terenów wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej z letniskową WW (w tym letniskowej) – PBC 70% (uśredniona wartość z powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej MN/ML 60% i terenów zabudowy letniskowej ML 85% w miejscowym planie);
- przyjęto, na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę, że liczba kondygnacji – LK będzie wynosić odpowiednio:
  - 2,0 dla terenów zabudowy centrum wsi gminnej CM ;
  - 1,5 dla terenów wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej WW oraz wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej z letniskową WW (letniskowej);
- przyjęto że 20% powierzchni zabudowy PZ będą stanowiły dojścia i dojazdy, utwardzenie terenu;
- przyjęto, że WPU - współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej będzie wynosić 0,75;
- PO – powierzchnię danego terenu funkcjonalnego wyrażono w ha;
- PZ – powierzchnia zabudowy równa powierzchni danego terenu pomniejszonego o powierzchnię biologicznie czynną PBC

Oznaczenie terenu funkcjonalnego	Wzór wg którego obliczono szacunkową chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej	Całkowita potencjalna powierzchnia użytkowa zabudowy (ha)
CM	((PO-PBCxPO)-PZx20%)xWPUxLK	7,7792
WW (w tym letniskowej)		1,9627
WW		29,4240
suma		39,1659

- Szacunkowa chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy

Jako obszary przeznaczone w planie pod zabudowę na których jest możliwość lokalizowania nowej zabudowy wskazano tereny przeznaczone w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, a nie będące jednocześnie terenami już zainwestowanymi lub obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej.

Na całym terenie gminy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do analiz bilansu obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę uwzględniono następujące parametry i współczynniki:

- PO – powierzchnię danego terenu funkcjonalnego z miejscowego planu poza terenami już zainwestowanymi dla których w planie dopuszczono również adaptację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy; wyrażona w ha;
- PBC – powierzchnię biologicznie czynną ustaloną dla danego terenu funkcjonalnego z obowiązującego planu miejscowego:
  - ML – 85%;

- MN, MN/ML, MN/U – 60%;
- MN/MR – odpowiednio 60% i 40%;
- MNP – odpowiednio 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 70% i 50% dla zabudowy pensjonatowej;
- P/U, U, – 30%;
- U/KS/MN, U/MN – 40 %;
- przyjęto że 20% powierzchni zabudowy PZ będą stanowiły dojścia i dojazdy, utwardzenie terenu; zgodnie z definicją miejscowego planu przez powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć powierzchnię działki na gruncie rodzimym, możliwą do wykorzystania pod zagospodarowanie zielenią, niezabudowaną, nieutwardzoną, nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, trawiaste powierzchnie urządzeń sportowych lub powierzchnie wody otwartej ;
- WPU - współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej będzie wynosić 0,75;
- PZ – powierzchnia zabudowy równa powierzchni danego terenu pomniejszonego o właściwą powierzchnię biologicznie czynną PBC;
- LK – liczba kondygnacji będzie wynosić odpowiednio:
  - 2,0 dla terenów MNP, P/U, U, U/KS/MN, U/MN;
  - 1,5 dla terenów MN, MN/ML, MN/MR, MN/U;
  - 1,0 dla terenów ML;

wartość przyjęto, na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę, w planie miejscowym nie ustalono wartości minimalnej liczby kondygnacji dla terenów funkcjonalnych;

Oznaczenie terenu funkcjonalnego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Oznaczenia dla terenów funkcjonalnych ze Studium	Całkowita potencjalna powierzchnia użytkowa zabudowy (ha)
U	CM	8,8126
U/MN		23,5063
MN/U		5,9469
MNP	WW (w tym letniskowa)	10,7856
ML		13,2857
MN/ML		20,9447
MN	WW	30,6423
MN/MR		129,48
P/U	P	8,0977
U/KS/MN		4,1174
SUMA		255,6186

### 11.3.5 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Na podstawie analiz wykazano, że maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę:

- mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową i letniskową wynosi 433,84 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- usługową, w tym centrum wsi oraz usług turystyki wynosi 290,42 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- produkcyjną, przemysłu i składowania wynosi 145,21 ha powierzchni użytkowej.

Na podstawie analiz wykazano sumę powierzchni użytkowej zabudowy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, która wynosi dla:

- terenów zabudowy centrum wsi gminnej CM – 46 ha
- terenów wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej WW, w tym letniskowej – 237 ha
- terenów wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania P – 12 ha

W celu dokonania bilansu terenu dokonano pewnego uproszczenia, założono, że tereny zabudowy centrum wsi gminnej CM wyrażone są w zapotrzebowaniu na zabudowę usługową i będą porównywane wyłącznie z zapotrzebowaniem na tereny zabudowy usługowej. W wyniku porównania powyższych wartości (powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje) wykazano, że zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę centrotwórczą, tereny usług turystyki, zabudowę wielofunkcyjną wiejską oraz tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu i składowania przekracza zapotrzebowanie jakie zostało ustalone w obecnie obowiązującym planie oraz na obszarach o w pełni wykształconej strukturze i wynosi dla:

- **terenów zabudowy centrum wsi gminnej CM oraz dla terenów usług turystyki UT – 244 ha**
- **terenów wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej WW – 197 ha**
- **tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania P – 133 ha**

### **11.3.6 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej**

Liczba i zakres prowadzonych inwestycji drogowych oraz z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej służących realizacji zadań własnych gminy jest uzależniona od możliwości pozyskania, właściwego wykorzystania i przeznaczenia odpowiedniej wielkości nakładów finansowych niezbędnych do ich realizacji. Otwarcie i funkcjonowanie nowych terenów rozwojowych warunkują lokalne systemy infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej, tj.:

- ulice lokalne i dojazdowe,
- infra wod-kan, elektroenergetyka,
- szkoły podstawowe, gimnazja, przedszkola i żłobki.

Drogi oraz urządzenia infrastruktury społecznej wymagają uzupełnień i rozbudowy dla poprawy jakości życia mieszkańców i wzrostu konkurencyjności gminy, ale nie są barierami progowymi w realizacji nowych terenów rozwojowych. Finansowanie tych inwestycji odbywa się z reguły z dużym udziałem środków zewnętrznych, m.in. z budżetu Unii Europejskiej. Podsystemy infrastruktury technicznej: telekomunikacja, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz są w gestii odrębnych podmiotów, które utrzymują i rozbudowują je z własnych środków. Jedynie finansowanie inwestycji związanych z infrastrukturą wod-kan pozostaje w gestii gminy. Ocenę możliwości finansowania realizacji ww. zadań własnych gminy oparto na danych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy na lata 2016–2021 oraz w budżecie gminy na 2016 rok. W Wieloletniej Prognozie Finansowej zaplanowano wydatki majątkowe w wysokości ok. 22 mln zł. Zgodnie z ustalonym budżetem na 2016 rok gmina Jadów przeznaczyła na realizację infrastruktury wodociągowej 1,68 mln zł (łącznie nakłady do poniesienia na inwestycję w latach 2004 – 2017 wynoszą 6,2 mln), infrastruktury drogowej 2,26 mln, oświaty 0,6 mln zł. Do końca 2017 roku planowane jest ukończenie inwestycji polegające na zaopatrzeniu całej gminy w system sieci wodociągowej, tj. ukończenie wodociągu grupowego w Sulejowie – wybudowanie sieci uzdatnia wody w miejscowości Sulejów i budowa sieci wodociągowej w miejscowościach Sulejów, Wólka Sulejowska, Wyglądały, Dzierżanów, budowę wodociągu w miejscowości Warmiaki oraz rozbudowę wodociągu w miejscowości Zawiszyn. Do roku 2025 zaplanowano rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków w miejscowościach Sulejów, Wólka Sulejowska, Nowinki - podjęte zostały uchwały, uchwała XVIII/139/2016 w sprawie rozwiązania gospodarki ściekowej w miejscowości Sulejów oraz uchwała XX/158/2016 w sprawie rozwiązania gospodarki ściekowej w miejscowościach Wólka Sulejowska, Nowinki.

Należy podkreślić, że gmina dysponuje możliwościami i procedurami pozyskania dodatkowych środków wspomagających finansowanie realizacji infrastruktury wod-kan, dróg lokalnych i dojazdowych, systemów odprowadzania wód deszczowych oraz obiektów infrastruktury społecznej:

- dotacje udzielane przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz
- wojewódzkie fundusze ochrony środowiska i gospodarki wodnej,
- udział inwestorów komercyjnych w kosztach inwestycji drogowych,
- partnerstwo publiczno-prywatne,
- opłata adiacencka.

## IV. RYSUNKI UWARUNKOWAŃ

---

- Uwarunkowania przyrodnicze – plansza nr 1,
- Uwarunkowania kulturowe – plansza nr 2,
- transport – plansza nr 3,
- Infrastruktura techniczna – plansza nr 4 cz. A, cz. B, cz. C,
- Użytkowanie terenu – plansza nr 5.



---

## V. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

---

### 12. ZAŁOŻENIA I CELE ROZWOJU

---

Podstawowe i szczegółowe cele rozwoju gminy Jadów zostały zdefiniowane w Strategii Rozwoju gminy Jadów do roku 2023 (uchwalonego uchwałą nr XIV/100/2015 Rady Gminy Jadów z dnia 29 grudnia 2015r.).

Celem głównym gminy jest zapewnienie dynamicznego rozwoju gminy Jadów poprzez podnoszenie standardu życia jej mieszkańców oraz zwiększanie jej atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej przy wykorzystaniu miejscowych walorów przyrodniczych i kulturowych. Osiągnięcie długotrwałego, zróżnicowanego rozwoju gminy można osiągnąć jedynie poprzez rozwój społeczno – gospodarczy, w którym zakłada się zrównoważenie szans dostępu do środowiska społeczeństw i ich obywateli – zarówno współczesnego jak i przyszłych pokoleń, poprzez proces integrowania działań politycznych, gospodarczych, społecznych, z zachowaniem równowagi otoczenia naturalnego oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

Dla osiągnięcia celu głównego ma służyć konsekwentna, stopniowa realizacja strategicznych celów, mianowicie:

- wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, rozwój innowacyjnej gospodarki oraz zwiększanie atrakcyjności turystycznej gminy,
- zachowanie szczególnych walorów przyrodniczych i kulturowych gminy oraz dbanie o ład przestrzenny i środowisko,
- poprawa warunków bytowych mieszkańców oraz powiązań infrastrukturalnych na terenie gminy,
- oferowanie dostępu do oświaty, kultury, sportu oraz opieki społecznej i zdrowotnej na najwyższym poziomie,
- budowa zintegrowanego społeczeństwa obywatelskiego oraz wspieranie lokalnej aktywności mieszkańców.

Realizacja celów strategicznych gminy Jadów ma się przyczynić pośrednio do osiągnięcia celu nadrzędnego, powiatu wołomińskiego, jakim jest „(...) zapewnienie optymalnego rozwoju inicjatyw indywidualnych i zbiorowych w sferze gospodarczej i społecznej, których efektem ma być tworzenie nowych miejsc pracy i zapewnienie, jak najlepszych warunków życia jego mieszkańców”, a tym samym celu strategicznego województwa mazowieckiego, czyli poprawy spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

W świetle przeprowadzonych analiz dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów oraz w oparciu o zdefiniowane w Strategii Rozwoju gminy Jadów do roku 2023 cele rozwoju zakłada się:

- poprawę warunków i poziomu życia mieszkańców poprzez:
  - wzrost wykorzystania technologii informatycznych przez lokalne społeczeństwo,
  - poprawę warunków nauczania,
  - wzrost aktywności fizycznej dzieci i młodzieży, a także wzrost ilości organizowanych zawodów sportowych,
  - wzrost ilości działających sekcji sportowych,
  - poprawę stanu zdrowotności mieszkańców,
  - wzrost ilości turystów odwiedzających gminę,
  - wzrost ilości imprez organizowanych w obiektach przestrzeni publicznej,
- ochronę środowiska realizowaną poprzez:
  - likwidację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
  - ochronę wód rzeki Liwiec i rzeki Osownica,
- ochronę dóbr kultury poprzez:
  - zachowanie istniejącego dziedzictwa kulturowego,
  - kształtowanie współczesnej zabudowy w harmonii ze środowiskiem kulturowym,
  - rewitalizację obiektów zabytkowych, szczególnie elementów tożsamości gminy i ich promocje w skali lokalnej i regionalnej,

- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
  - zmodernizowanie przestrzeni publicznej we wszystkich miejscowościach gminy,
  - doskonalenie struktury przestrzennej gminy pod kątem jej funkcjonalności oraz racjonalne jej przekształcenie w dostosowaniu do potrzeb dalszego rozwoju,
  - zachowanie ciągłości planistycznej - „utrzymanie” obowiązującego planu miejscowego na całym terenie gminy,
- poprawę infrastruktury technicznej poprzez:
  - poprawę stanu dróg gminnych,
  - usprawnienie komunikacji lokalnej,
  - rozbudowę systemu kanalizacji zbiorczej i sieci wodociągowej.

---

### 13. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

---

W celu określenia kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy, przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju jako generalny kierunek działań.

Realizacja celów rozwoju gminy Jadów wiąże się z przekształceniem jakościowym i ilościowym istniejącego zagospodarowania. Wskazując kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej, przyjęto jako zasadę kontynuację cech istniejącego zainwestowania w zakresie funkcji oraz parametrów kształtowania zabudowy uwzględniając zidentyfikowane tendencje rozwojowe oraz potrzeby transformacji funkcjonalnych obszarów.

Rozwój przestrzenny gminy będzie uwzględniał zasadę pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się w następujących zasadach wykorzystania przestrzeni:

racjonalnego wykorzystania zasobów poprzez ograniczenie chaotycznego, rozproszonego zainwestowania na rzecz intensyfikacji, wypełniania, porządkowania oraz podnoszenia standardu i ładu przestrzennego istniejących struktur osadniczych,

zachowania, ochrony i wyeksponowania tych elementów zagospodarowania, które służą utrzymaniu atrakcyjności środowiska przyrodniczo-kulturowego, świadczą o tożsamości gminy i ich lokalnej odrębności.

Kształtowania struktury przestrzennej

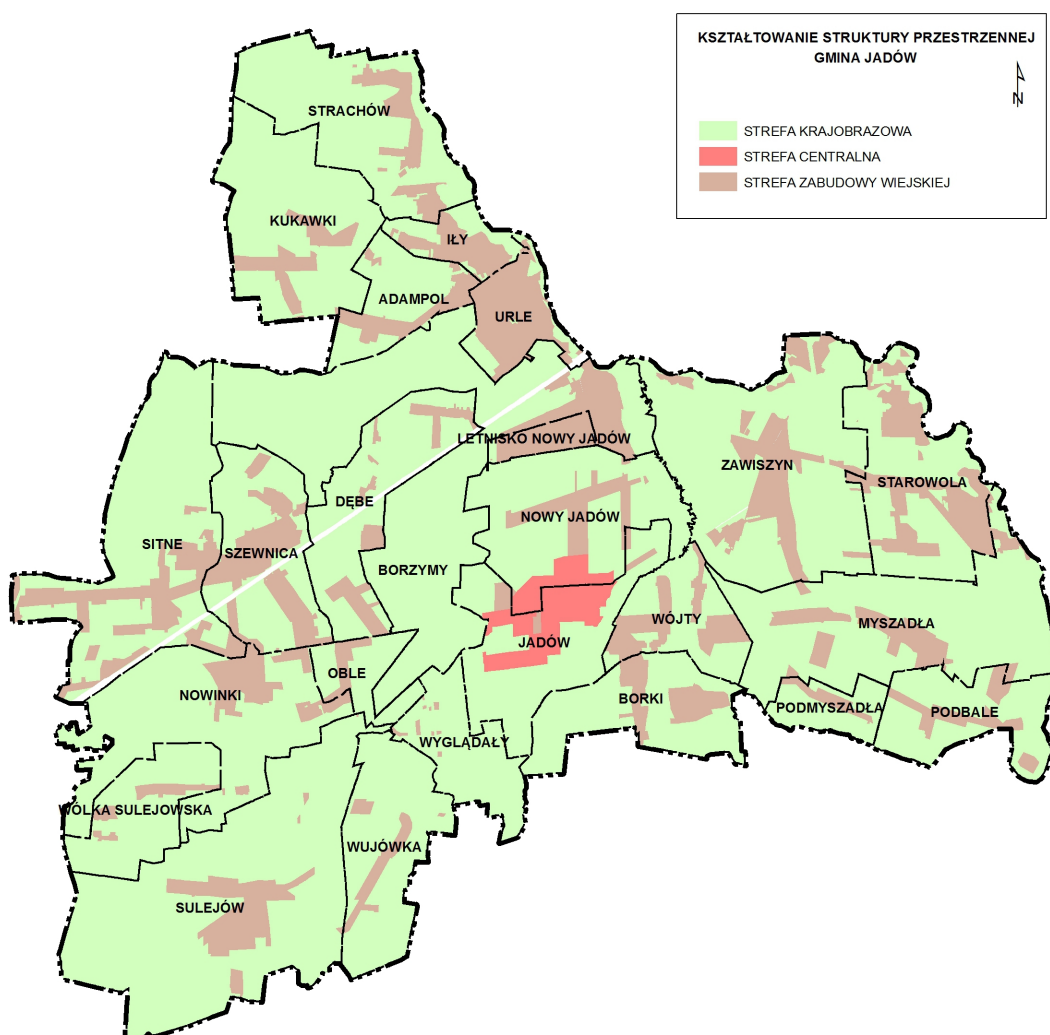
W celu czytelnego ukształtowania przestrzeni gminy Jadów w Studium wydzielono strefy odzwierciedlające charakterystyczny układ przestrzenny:

**strefa centralna** – centrum wsi - obejmuje obszar kształtującego się centrum wsi wraz z zabudową usługową, obiektami użyteczności publicznej, ekstensywną zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową zagrodową, produkcyjną. Jest to teren rozwoju zabudowy.

**strefa zabudowy wiejskiej** – jednorodzinnej z usługami, usługowej, letniskowej, zagrodowej i produkcji – kontynuacji i rozwoju (nowej) zabudowy; to przestrzenie o wyraźnie ukształtowanej strukturze, bądź przewidziane pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej, zabudowy rekreacji indywidualnej (zabudowy letniskowej), zagrodowej i produkcji, a także nowych terenów pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

**strefa krajobrazowa** – to obszary o atrakcyjnym krajobrazie, bardzo dobrych warunkach przyrodniczych, które należy chronić przed uciążliwością (hałasem, intensywnym ruchem itp.).

Rys. 8 Struktura użytkowania wg inwentaryzacji urbanistycznej



Źródło: opracowanie własne

Dla poszczególnych terenów w ramach stref w gminie zostaną ustalone odpowiednie zasady zagospodarowania. Przyjmując taki kierunek rozwoju przestrzennego gminy zostaną podtrzymane, wyeksponowane i wykorzystane dla rozwoju społeczno-gospodarczego podstawowe atuty: położenie w aglomeracji warszawskiej i wartościowe zasoby środowiska.

#### 14. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

##### 14.1 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszarami wymagającymi przekształceń jest obszar przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku Studium symbolem PP, gdzie konieczne jest zaprowadzenie ładu przestrzennego oraz zaktywizowanie społeczno – gospodarcze: wzmocnienie centrum administracyjno-usługowego gminy oraz miejsca spotkań i organizacji imprez masowych.

Do terenów wymagających rehabilitacji zalicza się w szczególności zabytki wymagające rewaloryzacji oraz zespoły dworskie, dworsko -parkowe i założenie obronno -rezydencjonalne.

Na obszarze gminy nie występują tereny wymagające rekultywacji lub remediacji.

## 14.2 Obszary zdegradowane

Ustawa o rewitalizacji<sup>13</sup> wprowadziła nowe, kompleksowe narzędzia do prowadzenia działań rewitalizacyjnych na terenach problemowych. W ustawie zdefiniowano obszar zdegradowany jako obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk, gdzie najistotniejsze jest wskazanie zjawisk ze sfery społecznej. Zjawiska ze sfery gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej składają się na wielowątkowy obraz degradacji, są jednak uzupełnieniem dla zjawisk ze sfery społecznej. Ustawa wprowadziła również sparametryzowane mierniki służące wyznaczaniu obszarów zdegradowanych. Narzędziem prowadzenia kompleksowej polityki rewitalizacyjnej jest gminny program rewitalizacji, którego sporządzenie poprzedza wyznaczenie i przyjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji na terenie gminy. Jednocześnie wójt gminy jest zobowiązany do koordynowania działań w celu zapewniania zgodności ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z gminnym programem rewitalizacji.

Obecnie gmina jest w trakcie opracowywania dokumentu, w którym sporządzono delimitację obszarów zdegradowanych oraz wyznaczono obszary rewitalizacji. W projekcie programu rewitalizacji do roku 2023 wyznaczono następujące miejscowości jako obszary zdegradowane: Jadów, Urle, Zawiszyn, Borzimy, Szewnica, Starowola, Strachów, Sitne, Myszadła, Wólka Sulejowska, Wujówka. Spośród powyższych obszarów zdegradowanych wyznaczono dwa obszary rewitalizacji:

- centrum miejscowości gminnej Jadów,
- obszar miejscowości Urle od ulicy Poniatowskiego do rzeki Liwiec, a także ulica Poniatowskiego oraz działka w miejscowości Borzimy.

Powyższe obszary odwzorowano w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego.

## 14.3 Przeznaczenie terenów.

Wyodrębniono tereny o różnych typach podstawowego przeznaczenia. Dla każdego z rodzajów terenu określono warunki zagospodarowania. Wyznaczone przeznaczenie terenów nie wyklucza możliwości dopuszczenia w planie miejscowym możliwości zachowania istniejącego sposobu zagospodarowania terenów oraz rozbudowy istniejących obiektów o funkcji innej niż wyznaczone przeznaczenie. Usługi publiczne mogą być lokalizowane w terenach budowlanych o wszystkich określonych w Studium funkcjach – tak ze względu na potrzeby świadczenia tych usług, jak i trudności w pozyskaniu terenów na ten cel. Sprecyzowanie lokalizacji terenów usług publicznych oraz innych usług o charakterze publicznym, których lokalizację i program uzasadnią potrzeby i możliwości gminy, następować będzie w toku sporządzania zmian w planie miejscowym.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- lokowania nowych obiektów usług publicznych na pozyskiwanych w drodze wykupów lub posiadanych przez gminę gruntach,
- szczególnej dbałości o jakość przestrzeni publicznych (ulic, placów, parkingów, terenów zieleni itp.),
- zwiększenia atrakcyjności obszarów poprzez dopuszczenie do lokalizacji usług towarzyszących o charakterze komercyjnym,
- ustalenia standardów dotyczących poziomu obsługi stosownie do prognoz rozwojowych całej gminy i obszarów obsługi.

### 14.3.1 Tereny zabudowy centrum wsi gminnej – CM

Jest to uszczegółowienie i wydzielenie z terenów budowlanych istniejącej zabudowy o charakterze centro twórczym w obszarze miejscowości Jadów oraz południowej części miejscowości Nowy Jadów. Obszar ten

<sup>13</sup> ustawa z dnia 09 października 2015 o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 z późn. zm.)

obejmuje tereny zabudowy kształtującej obszar centralny gminy Jadów, o funkcjach: mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej, głównie z zakresu administracji, bankowości, handlu, hotelarstwa, kultury i oświaty, zdrowia, obsługi turystyki, a także usług publicznych i zieleni urządzonej. Przez usługi publiczne rozumie się m.in. obiekty i urządzenia urzędów organów władzy, administracji, bezpieczeństwa publicznego, szkół, nauki, kultury, kultu religijnego, ochrony zdrowia, przedszkoli, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz inne o podobnym charakterze, w tym także obsługi pocztowej i bankowej, rekreacji, wypoczynku, sportu. Dla terenów zabudowy centrum wsi gminnej leżących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Liwiec i od rzeki Osownicy:

- zakazuje się realizacji jakiegokolwiek nowej zabudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy,
- zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- rewitalizacji zabudowy istniejącej i kształtowania zespołów zabudowy o wysokim standardzie;
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną, formę zabudowy oraz zasady regulacji;
- linii zabudowy, kształtowania pierzei, dopracowania akcentów architektonicznych, małej architektury;
- kształtowanie estetycznych przestrzeni publicznych;
- ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu;
- realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

#### **14.3.2 Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – WW**

Obejmują istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej nieuciążliwej (należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem usług uciążliwych tzn.: usług należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, usług należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko), zabudowy pensjonatowej, zabudowy rekreacji indywidualnej (zabudowy letniskowej) wraz z obiektami i pomieszczeniami pomocniczymi i zagospodarowaniem. Dla terenów wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej leżącej w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Liwiec i od rzeki Osownicy:

- zakazuje się realizacji jakiegokolwiek nowej zabudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy,
- zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- porządkowania układów ruralistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg dojazdowych,
- kształtowanie estetycznych przestrzeni publicznych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie form zabudowy oraz zasad regulacji dotyczących linii zabudowy, dominant, akcentów architektonicznych, małej architektury – szczególnie w rejonach historycznych zespołów zabudowy,
- systematycznej poprawy stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

#### **14.3.3 Tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania – P**

Kierunek zagospodarowania to wykorzystanie terenów pod lokalizację urządzeń i obiektów przemysłowych, produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług, w tym baz i stacji paliw płynnych. Na terenach wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Realizację zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie jako rozwój istniejących, zainwestowanych terenów.

Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Na terenach wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania w obrębie zwartej zabudowy wsi, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, w tym w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Na pozostałym obszarze gminy na terenach wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania lokalizowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku

wystąpienia poważnych awarii musi być realizowane z zapewnieniem bezpiecznej odległości od innych obiektów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności Prawem ochrony środowiska.

#### 14.3.4 Tereny usług turystyki – UT

Obejmują istniejące i projektowane tereny usług turystyki, realizowanych w zabudowie pensjonatowej i hotelowej jak również na terenach tych mogą być realizowane urządzenia turystyczne i sportowo – rekreacyjne oraz przestrzenie publiczne, w szczególności: promenady, zieleń urządzoną, mola, a także obiekty dla potrzeb kultury, ochrony zdrowia, handlu, gastronomii. Na terenach usług turystyki dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej. Dla terenów usług turystyki leżących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Liwiec i od rzeki Osownicy:

- zakazuje się realizacji jakiegokolwiek nowej zabudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy,
- zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie form zabudowy oraz zasad regulacji dotyczących linii zabudowy, dominant, akcentów architektonicznych, małej architektury,
- systematycznej poprawy stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trasy komunikacyjne oraz parkingi,

wykorzystania terenów pod lokalizację urządzeń i obiektów rekreacyjnych oraz usług towarzyszących,

- adaptacji istniejących obiektów dla potrzeb obsługi ruchu turystycznego i rekreacji, wykorzystania, istniejącej w sąsiedztwie, zieleni i cieków wodnych dla kształtowania terenowych urządzeń rekreacyjnych (ciągów i tras spacerowych, tras rowerowych itp.).

#### 14.3.5 Obszar przestrzeni publicznej - PP

Stanowi plac targowy - Plac Generała Gustawa Orlicz – Dreszera (Rynek) wraz zabudową w pierzejach i dominatą architektoniczną Rynku, murowanym kościołem. Obszar przestrzeni publicznej – Rynek umożliwia nawiązywanie kontaktów społecznych, koncentrację usług publicznych oraz pełnił funkcję reprezentacyjną gminy.

Kształtowanie przestrzeni publicznej wymaga:

- ukształtowania jego nawierzchni w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo,
- stosowanie reklam ujednoczonych pod względem formy,
- lokalizacji obiektów małej architektury o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów,
- zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający organizację imprez masowych, realizacji funkcji handlowo – wystawienniczych.

#### 14.3.6 Tereny ogródków działkowych – ZD

Obejmują istniejące tereny ogródków działkowych, na których dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej takiej jak: aleje i drogi ogrodowe, parkingi, place gospodarcze, tereny rekreacyjne i sportowe, ogródki jordanowskie, sanitariaty.

#### 14.3.7 Plaże – PL

Obejmują tereny nad rzeką Liwiec, dla których zakłada się w szczególności wykorzystanie terenów przyrzecznych jako plaż ogólnodostępnych. Na terenach plaż mogą być realizowane wyłącznie tymczasowe obiekty plażowe, sportowe, rekreacyjne i gastronomiczne, a także obiekty związane z obsługą plaży. Dla plaż leżących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Liwiec i od rzeki Osownicy zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie form zabudowy i zagospodarowania oraz zasad regulacji dotyczących dominant, akcentów architektonicznych, małej architektury,
- systematycznej poprawy stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

#### **14.3.8 Tereny rolnicze – R**

Na terenach rolniczych wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z produkcją rolną, za wyjątkiem obiektów budowlanych stanowiących inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Realizację zabudowy zagrodowej, obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, dopuszcza się wyłącznie jako rozwój istniejących, zainwestowanych terenów lub na działkach o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Jadów. Zabudowę należy lokalizować na terenach rolnych leżących poza formami chronionymi w świetle ustawy o ochronie przyrody i na terenach gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej. Tereny do zalesień obejmują tereny o niskiej przydatności rolniczej predysponowane do rezygnacji z funkcji rolniczej na rzecz funkcji leśnych. Ustala się realizację zalesień jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych oraz tworzenie między nimi elementów łącznikowych. Zalesienia mogą być wprowadzane również na terenach o niskiej przydatności rolniczej, niewskazanych w Studium. Dla terenów rolniczych leżących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Liwiec i od rzeki Osownicy:

- zakazuje się realizacji jakiegokolwiek nowej zabudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy,
- zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy.

#### **14.3.9 Lasy – ZL, w tym lasy ochronne**

Stanowią one zachowany dotąd element systemu powiązań ekologicznych o znaczeniu regionalnym. Za lasy ochronne uznano decyzją DL.lp-0233-6/05 Ministra Środowiska z dnia 16 lutego 2005r., lasy położone w Nadleśnictwie Łochów, wskazane na rysunku Studium. Na terenach lasów obowiązują zasady gospodarki i ochrony wynikające z planów urzędniowych lasów oraz z przepisów odrębnych.

Kształtowanie przestrzeni w tych obszarach polegać będzie na:

- całkowitemu wykluczeniu zabudowy, za wyjątkiem dopuszczenia na terenach lasów, poza lasami ochronnymi, realizacji obiektów budowlanych stanowiących inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub obiektów budowlanych służących gospodarce leśnej zgodnie z ustawą o lasach,
- utrzymaniu istniejących zasobów przyrodniczych,
- dopuszczeniu działań zgodnie z działaniami ochronnymi ustalonymi w Zarządzeniu nr 14 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3827., z późn. zm.) oraz Zarządzeniu nr 12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3825, z późn. zm.),
- wykorzystaniu walorów przyrodniczych dla lokalizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych zgodnie z właściwymi planami urzędniowymi lasów.

#### **14.3.10 Cmentarze - ZC**

Obejmuje tereny:

- istniejący cmentarz parafialny w Jadowie;
- istniejący cmentarz w Sulejowie;
- istniejący cmentarz w Borzymach;
- istniejący cmentarz w Szewnicy;

- żydowski cmentarz w Jadowie gdzie wewnętrzny układ cmentarza został bezpowrotnie zatarty (nieczynny);
  - cmentarz osadników szkockich – struktura przestrzenna założenia została całkowicie zatarta.
- Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru jest:

- funkcja podstawowa – miejsca pochowku,
- zachowanie i utrwalenie istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych,
- ochrona drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi i elementów zabytkowych.

#### **14.3.11 Tereny zieleni nieurządzonej - RZ**

Obejmują tereny otwarte, nie zainwestowane, obejmujące zadrzewienia i zakrzewienia (w tym śródpolne i przywodne) do wykorzystania jako rolne – tam gdzie warunki gruntowo – wodne są przyjazne, tereny łąk i pastwisk, zespoły zieleni w większych kompleksach, do ewentualnego urządzenia. Dopuszcza się działania zgodne z działaniami ochronnymi ustalonymi w Zarządzeniu nr 14 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3827., z późn. zm.) oraz Zarządzeniu nr 12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3825, z późn. zm.). Przyjmuje się całkowite wykluczenie zabudowy, w tym również zabudowy zagrodowej, za wyjątkiem obiektów budowlanych stanowiących inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dla terenów zieleni nieurządzonej leżących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Liwiec i od rzeki Osownicy zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.

#### **14.3.12 Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS, w tym zbiorniki retencyjne oznaczone symbolem WS1**

Obejmują tereny rowów melioracyjnych, rowów, stawów, starorzeczy, potoków, strumieni, kanałów strug, oraz rzek – Liwiec, Osownicy, Fiszor, Kobylanka, Szewnica, Gołębnica, Pniewniczanka, oznaczonych na rysunku Studium WS, a także projektowanego zbiornika retencyjnego oznaczonego na rysunku Studium WS1. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej. Wskazuje się sposób kształtowania zainwestowania ściśle dostosowany do wymogów technologicznych. Ustala się dostosowanie zagospodarowania zmeliorowanych terenów oraz terenów graniczących z rzekami: Liwiec, Osownica, Fiszor, Kobylanka, Szewnica, Gołębnica, Pniewniczanka do wymogów stawianych przez ustawę Prawo Wodne, a w szczególności do uwzględnienia art. 25, 27, 28 i 65 tej ustawy.

Dla zbiornika retencyjnego dopuszcza się dokonanie korekty lokalizacji i zasięgu terenu oraz wskazanie nowych lokalizacji w oparciu o koncepcje rozbudowy sieci i obiektów na etapie sporządzenia planu miejscowego.

#### **14.3.13 Tereny infrastruktury technicznej – IT**

Wyznaczone tereny obejmują istniejące lokalizacje urządzeń związanych z gospodarką odpadami, gospodarką wodną, ściekową, energią elektryczną oraz gazownictwem. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej. Wskazuje się sposób kształtowania zainwestowania ściśle dostosowany do wymogów technologicznych.

Dopuszcza się dokonanie korekty lokalizacji i zasięgu terenów oraz wskazanie nowych lokalizacji w oparciu o koncepcje rozbudowy sieci i obiektów na etapie sporządzenia zmian planu miejscowych.

**14.3.14 Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – OZE**

Wskazano planowane tereny pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i urządzeń towarzyszących, w tym stacji i sieci elektroenergetycznych, instalacji sterowania oraz dróg i placów montażowych. W ramach wskazanych terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych. Wskazuje się sposób kształtowania zainwestowania ściśle dostosowany do wymogów technologicznych.

#### 14.4 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

W wyniku przeprowadzonych analiz społeczno – środowiskowo – gospodarczych uwzględniając bilanse terenów przeprowadzone w części uwarunkowań oraz wnioski złożone do Studium przeznaczono w Studium nowe tereny pod zabudowę. Wyodrębnienie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wykonano poprzez pomniejszenie tych terenów [patrz Rys. 7] o tereny istniejącej zabudowy, obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszary przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wynoszą odpowiednio:

- ok. 244,5 ha nowych terenów wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej WW;
- ok. 43 ha nowych terenów zabudowy centrum wsi gminnej CM;
- ok. 15 ha nowych terenów usług turystyki UT;
- ok. 72 ha nowych terenów wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania P;
- ok. 44 ha nowych terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW OZE .

Najwięcej przeznaczono nowych terenów pod zainwestowanie w centrum gminy w Jadowie oraz Nowym Jadowie. Nową zabudowę wyznaczono poprzez ekspansję zwartej zabudowy w kierunku północnym, południowym oraz zachodnim od miejscowości Jadów. W miejscowościach Urle, Letnisko Nowe ustalono nowe tereny pod zabudowę. Zwiększono o nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej miejscowości gminy szczególnie w ich centralnych częściach. Nowe tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania zostały wyznaczone w szczególności przy trasie drogi krajowej nr 50 oraz w jej sąsiedztwie w miejscowościach Borki, Wójtę, Zawiszyn oraz wzdłuż projektowanej drogi wojewódzkiej obwodnicy Jadowa. W południowo-wschodniej części gminy wyznaczono tereny pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi.

Dla powyższych nowych terenów pod zabudowę oszacowano ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy wg wzorów użytych w rozdziale 11.3.2 *Maksymalne zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę*. Oszacowano, że w Studium przeznaczono pod:

- nową zabudowę zagrodową - 88 ha powierzchni użytkowej;
- nową zabudowę mieszkaniową - 53 ha powierzchni użytkowej;
- nową zabudowę letniskową - 14 ha powierzchni użytkowej;
- nową zabudowę usługową (w tym centrum wsi i usług turystyki) - 49 ha powierzchni użytkowej;
- nową zabudowę przemysłową - 60 ha powierzchni użytkowej;
- nową zabudowę terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - 35 ha powierzchni użytkowej obliczonej wg wzoru

PU zabudowy OZE = 44 – (44 xPBC), gdzie PBC ustalono na poziomie 20%.

**łącznie przeznaczono:**

- **155 ha nowej powierzchni użytkowej zabudowy na terenach wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej WW;**
- **36 ha nowej powierzchni użytkowej zabudowy na terenie centrum wsi gminnej CM,**
- **13 ha nowej powierzchni użytkowej zabudowy na terenach usług turystyki UT,**
- **60 ha nowej powierzchni użytkowej zabudowy na terenach wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania P,**
- **35 ha nowej powierzchni użytkowej zabudowy na terenach terenach urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW OZE .**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

**14.5 Standardy (parametry i wskaźniki) zabudowy i zagospodarowania terenu (dotyczy terenów przeznaczonych do zagospodarowania w Studium – nie dotyczy terenów zagospodarowanych):**

Ustala się następujące kierunkowe parametry urbanistyczne (podane wskaźniki nie dotyczą terenów i obiektów będących pod opieką Konserwatora Zabytków):

lp.	Wskaźniki i ich parametry			Zabudowa:					cmentarze
				mieszkaniowa wielorodzinna	mieszkaniowa jednorodzinna, jednorodzinna z usługami	mieszkaniowa o małej intensywności, gospodarstwa rolne, agroturystyka	usługowa	przemysłowa, składy i magazyny	
1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (bez zieleni na dachu, tarasie)	% powierzchni biologicznie czynnej	tereny CM	30	30	-	20	20	nie określa się
			pozostałe tereny	40	40	50	30	20	nie określa się
2	Maksymalna wysokość zabudowy dla terenu o określonym sposobie przeznaczenia <sup>14</sup>	m	tereny CM	13	12	-	13	nie określa się	
			pozostałe tereny	12	12	10	12		
3	Minimalna ilość miejsc parkowania na terenie działki o kategorii przeznaczenia <sup>15</sup> :	Ilość na :							
	- budownictwo mieszkaniowe	mieszkanie	2	2	2	-	-	-	
	- obiekty handlowe	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	-	-	-	2/3	-	-	
4	Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek położonych w obszarze urbanizacji dla zabudowy wolnostojącej <sup>16</sup>	m <sup>2</sup>	tereny CM	nie określa się	800	-	nie określa się	nie określa się	nie określa się
			pozostałe tereny	nie określa się	1000	1500			

<sup>14</sup> wskaźnik nie dotyczy zabudowy w otoczeniu obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, a także obiektów użyteczności publicznej i kultu religijnego.

<sup>15</sup> W przypadku realizacji funkcji łączonych, np. zabudowa mieszkaniowa + usługi wskaźniki należy sumować jako minimalne wymagane miejsca parkingowe – np. dla mieszkań i usług.

<sup>16</sup> Nie dotyczy w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów mających na celu regulację granic - powiększenie działek macierzystych

#### **14.6 Wytyczne określenia przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

Wskazane w Studium przeznaczenie terenów jest przeznaczeniem „kierunkowym”. Przeznaczenie terenów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winno zapewniać rozwój wiodącej funkcji terenu wskazanej w Studium. Inne funkcje towarzyszące funkcji wiodącej mogą być dopuszczone na zasadzie „współistnienia” na jednym terenie lub na terenie wydzielonym na ten cel. Dopuszcza się zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, innym niż wskazane przeznaczenie, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych – uciążliwości lub ograniczeń w możliwości rozwoju funkcji „wiodącej”.

Wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte w Studium stanowią zgeneralizowanie ramy ustalenia wskaźników w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się przyjęcie innych wskaźników, jeśli uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania i potrzeba przekształceń istniejącej zabudowy oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach, względy funkcjonalne realizacji planowanych inwestycji.

Na wszystkich terenach, za wyjątkiem lasów o ile nie przewiduje tego plan urządzenia lasu lub uproszczony plan urządzenia lasu, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej.

---

### **15. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY**

---

Celem jest zachowanie i sukcesywna poprawa stanu środowiska przyrodniczego jako integralnej części dążeń do poprawy jakości życia stałych mieszkańców oraz do zwiększenia atrakcyjności gminy dla gości, ochrona zasobów środowiska jako warunek trwałego utrzymania tej jakości i atrakcyjności na satysfakcjonującym poziomie.

Realizacja polityki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie prawnie chronionych form ochrony przyrody oraz działaniach w odniesieniu do poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego.

#### **15.1 Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

##### **Bioróżnorodność terenów gminy i kształtowanie podsystemu biologicznego**

Na politykę utrzymania i wzbogacania bioróżnorodności terenów gminy składać się będą następujące działania: zachowanie, ochronę i rozwój podstawowych elementów strukturalnych systemu biologicznego:

- istniejących lasów, zadrzewień i dużych kompleksów trwałych użytków zielonych;
- dolin rzek i potoków;
- umożliwienie migracji gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności poprzez utworzenie ciągłego systemu terenów o znaczeniu ekologicznym. Ograniczanie terenów zainwestowania w obrębie tych terenów i nie zwiększanie intensywności zainwestowania ponad ustalenia dotychczasowych planów,
- tworzenie nowych zadrzewień zwłaszcza o znaczeniu przeciwoerozyjnym oraz poprawiających retencję i bioróżnorodność śródpolną;
- umożliwienie rekreacyjnego wykorzystania terenów tworzących system przyrodniczy poprzez urządzenie tras pieszych, rowerowych i konnych;
- ograniczenie wycinania drzew na terenach zadrzewień i trwałych użytków zielonych do przypadków uzasadnionych ochroną przeciwpowodziową (okresowe podtopienia) i regulacją cieków wodnych, bezpieczeństwem ruchu drogowego i innymi względami bezpieczeństwa;

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- zachowanie ciągłości pomiędzy terenami otwartymi gminy Jadów, a terenami gmin sąsiednich – wytworzenie elementów łącznikowych (korytarzy ekologicznych, miejsc powiązań systemu przyrodniczego).

Dla utrzymania ciągłości systemu przyrodniczego gminy i obszarów sąsiednich wskazuje się szczególną ochronę naturalnych korytarzy i powiązań ekologicznych przed zmianą sposobu użytkowania. Funkcję korytarzy i powiązań ekologicznych pełnią przede wszystkim doliny rzek i cieków (Liwiec, Osownicy, Fiszor, Kobylanka, Szewnica, Gołębnica, Pniewniczanka), strefy zadrzewień i zakrzewień, kompleksy leśne, tereny otwarte na które składają się łąki, pastwiska, sady i niezabudowane grunty orne dolin rzecznych. Utrzymanie naturalnych korytarzy i powiązań winno odbywać się poprzez zakaz zainwestowania na tych terenach, a także ograniczenie wycinki drzew i zmiany sposobu użytkowania na terenach zieleni śródpolnej, lasów i terenów otwartych.

Zasoby i zagrożenia geologiczne. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny Ochrona zbiornika wód podziemnych „Subniecka Warszawska – część centralna” GZWP nr 215A poprzez:

- wyposażenie istniejących terenów osadniczych w systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wskazanie terenów na których dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- dopuszczenie rozszerzania terenów osadniczych tylko pod warunkiem objęcia nowych terenów systemem oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- wykluczenie realizacji inwestycji stanowiących zagrożenie dla czystości wód podziemnych.

Na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, w związku z tym nie wyznacza się w złożu kopaliny filarów ochronnych – potrzeby w tym zakresie nie występują.

### **Rzeźba powierzchni ziemi**

Polityka zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów zmierzać będzie do zachowania i wyeksponowania w krajobrazie charakterystycznych form rzeźby Równiny Wołomińskiej w szczególności doliny rzeki Liwec.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Polityka ochrony jakości wód powierzchniowych i podziemnych polegać będzie na:

- zakazie grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jak wynika to z przepisów ustawy Prawo wodne;
- zajmując część terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowanie, rowy melioracyjne), należy zapewnić sprawne działanie systemów na terenach przyległych zapobiegając zakłóceniom stosunków wodnych, niszczeniu lub uszkodzeniu urządzeń wodnych jak wynika to z przepisów ustawy Prawo wodne. W przypadku przebudowy w/w urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno prawnego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- budowie systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmującego swym zasięgiem całość terenów zabudowy zwartej,
- wyposażeniu obiektów zlokalizowanych poza terenami zabudowy zwartej, gdzie warunki na to pozwalają, w przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- zachowaniu i rekonstrukcji naturalnego otoczenia cieków wodnych (zadrzewienia wzdłuż koryt cieków wodnych, trwałe użytki zielone w sąsiedztwie koryt);
- ograniczeniu ładunku zanieczyszczeń ze źródeł przestrzennych poprzez:
  - ograniczenie zanieczyszczeń pochodzących ze spływu wód deszczowych,
  - realizację systemu kanalizacji deszczowej dla terenów o utwardzonej powierzchni, w szczególności parkingów i placów, a także systemów podczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- wdrażaniu działań w rolniczej przestrzeni produkcyjnej tj:
  - stosowaniu środków ochrony roślin dopuszczonych do obrotu,

## STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- redukcji zanieczyszczeń wód spowodowanych przez azotany pochodzenia rolniczego,
- właściwym stosowaniu i przechowywaniu nawozów naturalnych,
- przechowywaniu gnojówki i gnojowicy w odpowiednich warunkach,
- przechowywaniu nawozów naturalnych (w tym obornika) w odpowiednich warunkach,
- przeciwdziałaniu erozji i wypłukiwaniu zanieczyszczeń,
- właściwej uprawy gleby (właściwe prace polowe),
- wspieraniu rolnictwa ekologicznego, rolnictwa zrównoważonego.

### **Ochrona powietrza oraz ochrona przed hałasem**

Z uwagi na podstawowe znaczenie jakości powietrza atmosferycznego dla warunków życia mieszkańców konieczna jest realizacja lokalnej polityki poprawy jakości powietrza równocześnie z działaniami podejmowanymi na poziomie ponadlokalnym.

Polityka ta będzie zgodna z „Programem ochrony powietrza dla stref województwa mazowieckiego, w których został przekroczony poziom docelowy benzo(a)pirenu w powietrzu”, w tym strefy mazowieckiej, w której znajduje się gmina Jadów. Program został przyjęty uchwałą Nr 184/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2013 r. i był opracowywany na podstawie dokumentacji wykonywanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 11 września 2012r. w sprawie programów ochrony powietrza oraz planów działań krótkoterminowych (Dz. U. 2012, poz. 1028). Działania będą zmierzać do zachowania dopuszczalnych wartości stężeń zanieczyszczeń powietrza określonych w rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012r., poz. 1031).

Główne kierunki działań w zakresie ochrony zasobów powietrza atmosferycznego to:

- zmniejszenie zużycia energii;
- modernizacja systemów transportu, usprawnienie komunikacji, tworzenie zachęt do korzystania z transportu publicznego;
- budowa ścieżek rowerowych (akcje: zamień samochód na rower);
- modernizacja infrastruktury drogowej.

Podstawowe działania wskazane do realizacji na terenie strefy mazowieckiej to:

- ograniczenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych i realizacja programów ograniczenia niskiej emisji w gminach strefy;
- rozwój sieci gazowych w celu umożliwienia większej liczbie ludności wykorzystania tego niskoemisyjnego paliwa;
- uwzględnianie w planach zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych oraz projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” miasta ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenie drzew i krzewów);
- działania prewencyjne na poziomie wydawania decyzji środowiskowych; uwzględnianie konieczności ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza (szczególnie pyłu zawieszonego i benzo(a)pirenu) na etapie wydawania decyzji środowiskowych);
- uwzględnianie w zamówieniach publicznych problemów ochrony powietrza, poprzez odpowiednie przygotowywanie specyfikacji zamówień publicznych, które uwzględniać będą potrzeby ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem (np. zakup środków transportu spełniających odpowiednie normy emisji spalin; prowadzenie prac budowlanych w sposób ograniczający niezorganizowaną emisję pyłu do powietrza);
- kontrola gospodarstw domowych w zakresie przestrzegania zakazu spalania odpadów;
- kontrola spalania pozostałości roślinnych z ogrodów na powierzchni ziemi;

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- działania promocyjne i edukacyjne (ulotki, imprezy, akcje szkolne, audycje);
- kontrola przestrzegania zakazu wypalania łąk, pastwisk, nieużytków, rowów, pasów przydrożnych, szlaków kolejowych oraz trzcinowisk i szuwarów.

Kierunki i zakres działań niezbędnych do przywrócenia poziomu benzo(a)pirenu w powietrzu do poziomu docelowego:

- działania systemowe (nie powodujące bezpośrednio redukcji emisji zanieczyszczeń, niezbędne do wdrożenia i realizacji Programu).
- działania ograniczające emisję powierzchniową:
  - ograniczenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych poprzez:
  - likwidację źródeł emisji (np. podłączenie do sieci ciepłowniczej),
  - zmianę systemu ogrzewania z paliwa stałego na paliwo gazowe lub energię elektryczną,
  - wymianę kotła czy pieca na nowy o wysokiej sprawności,
  - zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło (termomodernizacja budynków);
  - likwidacja ogrzewania węglowego w budynkach użyteczności publicznej,
  - rozbudowa centralnych systemów zaopatrywania w energię ciepłą,
  - ograniczanie emisji z niskich rozproszonych źródeł technologicznych,
  - zmiana technologii i surowców stosowanych w rzemiośle, usługach i drobnej wytwórczości wpływająca na ograniczanie emisji benzo(a)pirenu,
  - regularne (przynajmniej raz do roku) czyszczenie przewodów kominowych.

działania edukacyjne, w tym kształtowanie właściwych zachowań społecznych, promocja nowoczesnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.

działania wspomagające w tym polegające na uwzględnianiu w zamówieniach publicznych problemów ochrony powietrza.

- działania kontrolne:
  - kontrola zakładów emitujących do powietrza benzo(a)piren,
  - kontrola gospodarstw domowych w zakresie przestrzegania zakazu spalania odpadów,
  - kontrola spalania pozostałości roślinnych z ogrodów na powierzchni ziemi,
  - kontrola przestrzegania zakazu wypalania łąk, pastwisk, nieużytków, rowów, pasów przydrożnych, szlaków kolejowych oraz trzcinowisk i szuwarów.
- działania w zakresie ograniczania emisji z istotnych źródeł punktowych:
  - ograniczenie wielkości emisji pyłu zawieszonego PM10 i pyłu zawieszonego PM2,5 poprzez optymalne sterowanie procesem spalania i podnoszenie sprawności procesu produkcji energii,
  - zmiana paliwa na inne, o mniejszej zawartości popiołu,
  - stosowanie technik gwarantujących zmniejszenie emisji substancji do powietrza,
  - stosowanie technik odpylania spalin o dużej efektywności,
  - stosowanie oprócz spalania paliw, odnawialnych źródeł energii,
  - zmniejszenie strat przesyłu energii,
  - zmiana technologii produkcji, w tym likwidacja źródeł o znaczącej emisji pyłu,
  - zmiana profilu produkcji wpływająca na ograniczenie emisji pyłu.
- działania w zakresie planowania przestrzennego:
  - uwzględnianie w powstających lub aktualizowanych planach zagospodarowania przestrzennego

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- o wymogów dotyczących:
- o zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników nie powodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń
- o z indywidualnych systemów grzewczych,
- o projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” miasta ze szczególnym
- o uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie,
- o zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenie drzew i krzewów).

Działania w zakresie ochrony przed hałasem zostanie zapewniona poprzez wprowadzenie do ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego odpowiednich zapisów zgodnie z przepisami ochrony środowiska (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) w odniesieniu do przeznaczenia konkretnych terenów. Obejmują one:

ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności;

przebudowę i modernizację dróg;

przebudowę i modernizację linii kolejowych;

wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych w postaci ekranów i osłon dźwiękoszczelnych lub poprawę izolacyjności akustycznej przegród wewnętrznych w budynkach narażonych na hałas przekraczający wartości dopuszczalne.

### **15.2 Kierunki oraz zasady ochrony przyrody. Propozycje rozszerzenia ochrony prawnej**

Ochronie z przepisów odrębnych podlegają:

obszar Natura 2000 Dolina Liwca PLB 140002 – wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011r. Nr 25, poz. 133 ze zm.); dla obszaru Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 obowiązuje Zarządzenie Nr 12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014r., poz. 3825);

obszar Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, który powstał na mocy Dyrektywy Siedliskowej. Zaakceptowany został do objęcia ochroną prawną Decyzją Wykonawczą Komisji z dnia 7 listopada 2013r. w sprawie przyjęcia siódmego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny, notyfikowaną jako dokument nr C (2013) 7358 (Dz. U. UE. L. z 2013r. Nr 350, poz. 287). Dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032 obowiązuje Zarządzenie Nr 14 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032 (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2014r., poz. 3827 z późn. zm.);

Rezerwat Śliże został powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 września 1981 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1981 r. Nr 26, poz. 231);

Nadbużański Park Krajobrazowy – (fragment) dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 marca 2005r., w sprawie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005r. Nr 66 poz. 1701, ze zm.) oraz Rozporządzenia Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2006r. Nr 172 poz. 6757, ze zm.);

2 użytki ekologiczne (bagna w sołectwie Borzomy) (patrz. Tab. 9 Użytki ekologiczne na terenie gminy tom uwarunkowania rodz. 7.8) na terenie których obowiązują zakazy określone w Rozporządzeniu Nr 221 Wojewody Mazowieckiego z dn. 10 lipca 2001r. w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego,

drzewa uznane za pomniki przyrody (patrz. Tab. 10 Pomniki przyrody ożywionej w gminie Jadów tom uwarunkowania rodz. 7.8) – dla pomników przyrody wskazuje się konieczność dokonywania zabiegów pielęgnacyjnych – zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew w stosunku do

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

tworów przyrody żywej, ochronę drzew w zasięgu korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa

lasów ochronne – ( decyzja DL.Ip-0233-6/05 Ministra Środowiska z dnia 16 lutego 2005r. gdzie za lasy ochronne uznano m.in. stanowiące własność Skarbu Państwa lasy gminy Jadów o powierzchni ok. 746,1 ha, położone w Nadleśnictwie Łochów).

Wyznaczenie i utrzymanie na terenie gminy systemu terenów o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, które będzie mieć za zadanie w pierwszym rzędzie trwałe utrzymanie bioróżnorodności oraz zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu.

Biorąc pod uwagę tendencje do rozszerzenia terenów zainwestowanych, a także znikomy udział gleb dobrych jakościowo (o klasie bonitacyjnej I-III) należy dopuścić możliwość rezygnacji z upraw rolnych na obszarach o dobrze rozwiniętej strukturze osadniczej, zwłaszcza na terenie miejscowości Jadów, Nowy Jadów oraz na obszarach o niekorzystnych warunkach terenowych dla rozwoju rolnictwa.

Głównym celem gminy powinien być ekorozwój, a więc rozwój zrównoważony, polegający na właściwym kształtowaniu przestrzennej sieci osadniczej pozostającej w równowadze z powiązaniem przyrodniczymi. Przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jadów, należy zwrócić szczególną uwagę na racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska i ochronę walorów krajobrazowych. Konieczne jest utrzymanie terenów otwartych, korytarzy ekologicznych, obszarów wartościowych przyrodniczo i atrakcyjnych krajobrazowo oraz właściwe wkomponowanie terenów do zainwestowania w strukturę przyrodniczą obszaru.

Szczególnymi miejscami wymagającymi ochrony i zachowania w stanie istniejącym są tereny doliny rzek Liwca i Osownicy, zwarte kompleksy leśne gdzie zbiorowiska roślinne są dobrze zachowane, mają bogaty skład gatunkowy, a występująca tu fauna w dużym stopniu podlegająca ochronie prawnej.

Propozycje rozszerzenia ochrony prawnej:

Zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzonym uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7.07.2014r., planuje się wprowadzenie systemu ochrony prawnej korytarzy ekologicznych. Na sieć korytarzy ekologicznych ważnych dla zachowania spójności i ochrony różnorodności biologicznej składają się m.in. doliny rzek, w tym dolina rzeki Liwiec.

W przypadku ustanowienia nowych form ochrony przyrody, wymogi ochronne powinny zostać uwzględnione w planach i programach gminnych bez potrzeby dokonywania każdorazowo aktualizacji Studium.

### **15.3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Na terenie gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu ustawy Prawo Wodne. Na rysunku Studium przedstawiono obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat rz. Liwiec oraz rz. Osownica oraz zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla wód wezbraniowych rzeki Liwiec o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 i 100 lat).

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Polityka przestrzenna w odniesieniu do terenów podmokłych, bezodpływowych, a także narażonych na występowanie okresowych podtopień polegać będzie na:

- wykluczeniu terenów przeznaczonych do zainwestowania na terenach podmokłych i zagrożonych okresowymi podtopieniami oraz na obszarach depresyjnych – podmakających, bezodpływowych;

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- utrzymaniu przyrodniczej funkcji terenów łąk i pastwisk.

Na obszarze gminy Jadów, w dolinie rzeki Liwiec, znajdują się obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych wskazane na rysunku Studium. Są to obszary predysponowane do występowania ruchów masowych, skarpy rzeki Liwiec, na poszczególnych jej odcinkach (patrz tabela nr 23), które w przypadku powodzi mogą podlegać ruchom masowym.

Tab. 23: Obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych na terenie gminy Jadów

Lp.	Obręb	Geneza zagrożenia ruchami masowymi	Nazwa Rzeki	Kilometraż rzeki
1	Urle	erozja rzeczna	Liwiec	11+800 - 12+100
2	Urle	erozja rzeczna	Liwiec	13+000 - 13+100
3	Borzymy	erozja rzeczna	Liwiec	14+050 - 14+300

Źródło: Starstwo Powiatowe w Wołominie

Na obszarach narażonych na osuwanie się mas ziemnych całkowicie wyklucza się zabudowę.

### 15.4 Obszary uzdrowisk

Obszar gminy nie posiada statutu uzdrowiska ani statutu obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 nr 167 poz. 1399 z późn. zm.).

---

## 16. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

---

### 16.1 Gleby i rolnicza przestrzeń produkcyjna

Mimo małego udziału gleb I-III klasy bonitacyjnej w powierzchni gminy wskazane jest prowadzenie racjonalnej polityki wyrażonej w oszczędności w zajmowaniu kolejnych nowych terenów rolnych na cele inwestycyjne. Powinno dążyć się do utrzymania na terenach wiejskich obszarów proekologicznych poprzez ochronę występujących elementów proekologicznych w gospodarstwach rolnych i zachowanie min. 5% powierzchni gruntów ornych objętych płatnością za „zazielenienie”.

W odniesieniu do strefy centralnej i zabudowy wiejskiej polityka ta polegać będzie na intensyfikacji wykorzystania terenów przeznaczonych na cele nierolnicze oraz eliminacji szkodliwych oddziaływań na otaczające tereny rolne, wynikających z działalności gospodarczej w dziedzinach pozarolniczych.

W odniesieniu do strefy krajobrazowej polityka polegać będzie na:

koncentracji zainwestowania w już istniejących układach wsi;

dopuszczeniu zabudowy wyłącznie jako utrzymanie, rozwój istniejących, zainwestowanych terenów, na terenach gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej;

zachowaniu i tworzeniu zadrzewień i trwałych użytków zielonych o znaczeniu przeciwerozojnym;

wyznaczeniu obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa zabudowy.

### Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze obejmują wszystkie tereny ujęte w ewidencji gruntów jako użytki rolne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione zarówno

zabudowane obiektami związanymi z rolnictwem jak i wolne od zabudowy, dla których Studium dopuszcza wykorzystanie terenu na cele nie związane z rolnictwem.

## **16.2 Leśna przestrzeń produkcyjna**

Ze względu na duże walory przyrodniczo – krajobrazowe gminy pożądanym jest prowadzenie polityki zrównoważonej gospodarki leśnej, polegającej na:

zachowaniu i tworzeniu powiązań istniejących kompleksów leśnych;

zwiększeniu różnorodności biologicznej z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych i klimatotwórczych funkcji lasów;

dążeniu do tworzenia drzewostanów wielogatunkowych i wielowiekowych o charakterze lasu naturalnego, gdzie skład drzew winien odpowiadać właściwemu typowi siedliskowemu lasu na danym terenie;

realizacji zalesień uwzględniających zachowanie bioróżnorodności i nie powodujących niszczenia istniejących zerowisk. Istniejące łąki śródleśne winny być zachowane;

odpowiednim kształtowaniu granicy rolno – leśnej poprzez wprowadzenie zalesień na gruntach:

- położonych w enklawach i półenklawach leśnych, przylegających bezpośrednio do kompleksów leśnych lub znajdujących się w szachownicy z użytkami leśnymi,

- nieprzydatnych do produkcji rolniczej i nieużytkowanych rolniczo gleb o niskiej przydatności rolniczej oraz nieużytkach rolniczych;

zagospodarowaniu zgodnym z planami urzędzenia lasu lub uproszczonymi planami urzędzenia lasu.

Planuje się zwiększenie powierzchni obszarów leśnych na terenie gminy. Wskazuje się pod zalesienia tereny do zalesień wskazane na rysunku Studium lub obszary na glebach klas V i VI. Szczegółowe ustalenia lokalizacji obszaru zalesień powinno zostać ustalone w planie miejscowym.

---

## **17. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

---

### **Strefa centralna**

Racjonalne wykorzystanie tej strefy będzie polegać na uporządkowaniu istniejącej zabudowy i przygotowaniu terenów pod uzupełnienia i kontynuację istniejącej zabudowy, a także pod rozwój nowego zagospodarowania.

W strefie centralnej ustala się:

- dbałość o wartościową tkankę urbanistyczną;
- remonty, przebudowę i rozbudowę obiektów o niskiej wartości i standardzie;
- ustabilizowanie, remonty, przebudowę lokalnej sieci komunikacyjnej (dróg i ulic publicznych), obsługującej obszar zurbanizowany oraz ustalenie struktury i zrealizowanie lokalnej sieci komunikacyjnej (dróg i ulic publicznych), obsługującej urbanizujące się obszary;
- wykształcanie przestrzeni publicznych: placów, koncentracji usług, terenów rekreacyjnych, terenów otwartych, ciągów spacerowych;
- zachowanie i wykorzystanie ciągłości atrakcyjnych terenów zielonych i kulturowych dla utworzenia systemu tras spacerowych, ścieżek rowerowych itp. rozlokowanych wśród terenów zabudowanych;
- intensyfikowanie i porządkowanie zabudowy w obrębie istniejących terenów budowlanych oraz przekształcanie wyznaczonych części niezabudowanych obszarów rolnych w zainwestowane tereny wiejskie;
- wyraźne rozdzielenie stref mieszkaniowych i usługowo-produkcyjnych poprzez wyodrębnienie terenów dla rozwoju komercyjnej działalności gospodarczej i ograniczonym przemieszaniu funkcji w pozostałych terenach.

### **W strefie zabudowy wiejskiej (w poszczególnych obrębach):**

Racjonalne zagospodarowanie tej przestrzeni ukierunkowane będzie na:

- uporządkowanie istniejącej zabudowy i przygotowanie terenów pod rozwój nowej zabudowy,

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- ustalenie i zrealizowanie lokalnej sieci komunikacyjnej (dróg i ulic publicznych), obsługującej urbanizujące się obszary,
- przekształcenie części niezabudowanych obszarów rolnych w zainwestowane tereny mieszkaniowe i usługowe,
- ukształtowanie przestrzeni publicznych: ulic, placów, koncentracji usług, terenów rekreacyjnych, terenów otwartych, ciągów spacerowych itp.,
- zachowanie i wykorzystanie ciągłości atrakcyjnych obszarów przyrodniczych i kulturowych dla utworzenia systemu terenów zielonych, rekreacyjnych, tras spacerowych, ścieżek rowerowych itp. rozlokowanych wśród terenów zabudowanych,
- intensyfikowanie i porządkowanie zabudowy w obrębie istniejących terenów budowlanych,
- wyraźne rozdzielenie stref mieszkaniowych i usługowo-produkcyjnych poprzez wyodrębnienie terenów dla rozwoju komercyjnej działalności gospodarczej i ograniczonym przemieszaniu funkcji w pozostałych terenach.

### **W strefie krajobrazowej**

Wysoką jakość i atrakcyjność przestrzeni zapewni ukierunkowanie zagospodarowania przestrzennego na:

- zagospodarowanie o przeważającym profilu leśnym lub rolniczym;
- zachowanie i ochronę przed ekspansją gospodarczą i urbanistyczną obszarów o unikatowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych;
- utrzymanie i poprawę stanu jakości powietrza, wód i gleb;
- zachowanie najbardziej atrakcyjnych krajobrazów, a także wszystkich wartościowych elementów środowiska kulturowego;
- szczególną dbałość o racjonalną kontrolę zagospodarowania terenów;
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem.
- W strefie krajobrazowej obowiązują:
- bezwzględna ochrona przed jakąkolwiek zabudową terenów otwartych o wysokich walorach krajobrazowych;
- ochrona cieków wodnych, korytarzy ekologicznych;
- nakaz zachowania ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego, oraz równomierności rozmieszczenia przestrzeni otwartych, biologicznie czynnych na terenach zainwestowanych.

### **17.1 Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

Celem gminy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego będzie rewaloryzacja dziedzictwa kulturowego jako elementu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, badanie i dokumentacja dziedzictwa kulturowego, promocja i edukacja służąca budowaniu tożsamości lokalnej oraz ochrona i świadome kształtowanie krajobrazu kulturowego.

Realizacja tych założeń programowych polegać będzie na następujących działaniach:

- ochronie prawnej zabytków architektury wpisanych do rejestru zabytków i obiektów będących w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z Powiatowy program opieki nad zabytkami na lata 2010-2013, uchwalonego uchwałą nr XLVI-349/10 Rady Powiatu Wołomińskiego z dnia 30 września 2010r. oraz Gminną Ewidencją Zabytków i aktywnym udziale gminy w:
  - rewaloryzacji, właściwym zagospodarowaniu i wyeksponowaniu obiektów i zespołów zabytkowych,
  - zachowaniu, odnowie i pielęgnacji zabytkowych zespołów zielonych (parków, alei drzew),
  - promocji i informacji o zabytkach na terenie gminy. Udostępnienie zabytków do zwiedzania turystom,
  - ochronie stanowisk archeologicznych,
  - dalsze wnioskowaniu o objęcie ochroną prawną obiektów o wysokich wartościach historycznych,

- harmonijnym kształtowaniu sąsiedztwa obiektów i zespołów zabytkowych, poprawa wyglądu dysharmonijnej zabudowy w ich otoczeniu,
- ochronie przed przekształceniem zachowanych historycznych układów urbanistycznych.

## **17.2 Ochrona konserwatorska**

Ochrona istniejących zasobów kulturowych w gminie polega na ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków wykazanych (tj. obiektów wykazanych w tabeli nr 11) oraz wyodrębnieniu stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych wokół obiektów i zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków.

strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej

W strefie „A”:

- ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejących dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych;
- ustala się zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych;
- ustala się ochronę i właściwą ekspozycję zabytków;
- ustala się poprawę wyglądu dysharmonijnej zabudowy otaczającej obiekty zabytkowe (w nawiązaniu do architektury obiektu zabytkowego);
- ustala się przeprowadzanie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

strefa „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych.

Strefa „B” służy głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych.

W strefie „B” ustala się:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejących sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych, układu cieków wodnych;
- zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych;
- wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

strefa „K” - ochrony krajobrazu

Strefa „K” została ustalona jako uzupełnienie stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B” oraz ze względu na konieczność zachowania cennych krajobrazowo terenów, stanowiących bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego obiektu lub zespołu.

W strefie „K” postuluje się o:

- utrzymanie istniejącego użytkowania;
- zachowanie istniejącego drzewostanu;
- nie lokalizowanie obiektów kubaturowych;
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością.

Strefa „E” ochrony ekspozycji

W strefie „E” ustala się:

- realizację zabudowy nie przekraczającej wysokości 2 kondygnacji;
- zakaz realizacji liniowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych;
- zakaz wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością.

### **17.3 Zasady dotyczące stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych**

Wyznaczając w miejscowych planach obszary stref konserwatorskich dla zabytków archeologicznych należy określić przedmiot ochrony oraz jego charakterystyczne cechy podlegające ochronie.

Na obszarze stanowisk archeologicznych:

- do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych na ich terenie obowiązuje zakaz nasypywania lub niwelacji gruntów;
- wszelkie działania inwestycyjne w tym w szczególności prace ziemne prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku stwierdzenia obecności cennych obiektów archeologicznych przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne.

### **17.4 Ochrona dóbr kultury współczesnej**

Ze względu na brak obiektów kwalifikujących się do wpisania na listę dóbr kultury współczesnej na obszarze gminy, nie wprowadza się zasad ochrony dla jakiegokolwiek istniejącego obiektu.

W przypadku uznania obiektu przez Radę Gminy za dobro kultury współczesnej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić jego ochronę.

Ochrona dóbr kultury współczesnej nie wymaga zmiany Studium – wskazania obiektów i ich stref ochronnych – może i powinna być realizowana w ramach dostępnych narzędzi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**W granicach gminy nie są zlokalizowane Pomniki Zagłady, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 1999 Nr 41 poz. 412 z póź. zm.).**

### **17.5 Wytyczne określania ustaleń i zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

W ustaleniach planów miejscowych należy zagwarantować ochronę krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wymaganymi określonymi w przepisach odrębnych. Ustalenia planów winny respektować wskazane kierunki działań w zakresie ochrony obiektów zabytkowych i krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony, zakres dopuszczalnych przekształceń przy obiektach zabytkowych oraz ich otoczeniu winny zostać określone indywidualnie do poszczególnych obiektów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i ogólnymi kierunkami zawartymi w Studium.

---

## **18. KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

---

### **18.1 Zasady kształtowania obsługi komunikacyjnej gminy**

Przyjmuje się następujące zasady konstrukcji docelowego modelu obsługi komunikacyjnej gminy:

- efektywność pracy układu, zabezpieczająca obsługę ruchu wewnętrznego i zewnętrznego na możliwie odpowiednich standardach;
- zabezpieczenie możliwości zrównoważonego rozwoju gminy;
- elastyczność układu, czyli dostosowanie do możliwości efektywnego sterowania ruchem;

- zakłada się zwiększanie liczby samochodów przypadających na 1 gospodarstwo domowe.

Biorąc pod uwagę – zweryfikowane, zgodnie z aktualnymi rozpoznaniem, przeprowadzonymi dotąd analizami na etapie uwarunkowań, został skonstruowany układ dróg zabezpieczający obsługę kierunkowych głównych ciężarów ruchu oraz obsługę ruchu wewnątrz gminnego.

### **18.1.1 Komunikacja kolejowa**

Gmina posiada dobrą komunikację kolejową dzięki przebiegającej przez jej teren linii kolejowej Warszawa – Białystok z przystankami kolejowymi we wsiach Szewnica i Urle. Przez gminę w ciągu doby przejeżdża ponad 40 pociągów, co zapewnia dobry standard obsługi komunikacyjnej gminy tym środkiem transportu.

### **18.1.2 Układ dróg zewnętrznych**

Układ ponadlokalny stanowi droga krajowa nr 50 Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka oraz droga nr 636 – Wola Rasztowska – Wólka Kozłowska – Jadów – Zawiszyn, stanowiąca łącznik między drogą ekspresową S8 Warszawa-Białystok a drogą krajową nr 50.

Przez teren gminy przebiegają drogi powiatowe o istotnym znaczeniu dla obsługi ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w gminie. Szczegółowy wykaz dróg powiatowych znajduje się w tabeli nr 14 drogi powiatowe w rozdziale uwarunkowań.

Przyjmuje się wskazanie konieczności zapewnienia w planach miejscowych parametrów dróg i szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **18.1.3 Układ dróg wewnętrznych**

Obsługa wewnątrz gminy będzie odbywać się poprzez rozbudowywany i wzbogacany odnośnie parametrów technicznych system dróg gminnych. Na rysunku Studium pokazano uznane za niezbędne i realne w realizacji powiązania w zakresie publicznych dróg gminnych.

Zaplanowane kierunki docelowego rozwoju układu komunikacyjnego gminy zabezpieczają możliwość prawidłowego funkcjonowania wszystkich podsystemów transportowych, uporządkowania komunikacji pieszej oraz segregacji ruchu pieszego i rowerowego w kolejnych etapach zadań planistycznych i projektowych.

#### **Zasady kształtowania sieci drogowej**

Zaleca się, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, przyjmowanie rezerwy na pasy dróg zależnie od ich klas funkcjonalnych. Poniżej zostały podane szerokości pasów rozdzielających o wielkościach minimalnych, które umożliwiają poprowadzenie wzdłuż dróg ścieżek rowerowych i chodników dla pieszych – szczególnie przez obszary wsi oraz ewentualnych osłon izolacyjnych. Ze względu na istniejącą zabudowę należy tam gdzie to uzasadnione, dopuścić zachowanie istniejących i utrwalonych w przestrzeni linii zabudowy, pomimo niezachowania wymaganych minimalnych szerokości:

- klasa GP (główna ruchu przyspieszonego): 1/2 – 25 m (min. 15 m),
- klasa G (główna): 1/2 – 25 m (min. 15 m),
- klasa Z (zbiorcza): 1/2 – 25 m (min. 10 m),
- klasa L (lokalna) – min. 15 m (w obszarze zabudowanym min. 8 m),
- klasa D (dojazdowa) – min. 15 m (w obszarze zabudowanym min. 6 m).

Dla projektowania układów komunikacji pieszej i rowerowej należy przyjąć następujące zasady:

- trasy rowerowe:
  - trasa jednokierunkowa – szerokość zalecana 1,20 m, minimalna 0,80 m,

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- o trasa dwukierunkowa – szerokość zalecana 2,40 m, minimalna dopuszczalna 1,60 m,
- o ciąg pieszo-rowerowy jednokierunkowy (dla rowerzystów) – min. 2,50 m, dwukierunkowy – minimum 3,50 m.

Wskazuje się dalszą potrzebę utrzymania i rozbudowy ciągów turystycznych istniejących, ale także konieczność budowy tras rowerowych dla mieszkańców gminy – wzdłuż tras drogowych, dla potrzeb realizacji podróży codziennych, które zwiększą bezpieczeństwo obecnego ruchu rowerowego.

- chodniki – ciągi piesze:
  - o 2,0 m – minimum szerokości ciągu bezpośrednio przy jezdni, wyjątkowo przy modernizacji 1,25 m,
  - o 1,5 m – minimum samodzielnego ciągu odsuniętego od jezdni, samodzielnego.

Dla projektowanych dróg wewnętrznych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejsze niż 6,0 m.

Rozwiązanie problemu parkowania, proponuje się poprzez realizację większej liczby niedużych parkingów rozmieszczonych ekstensywnie – ze względu na możliwości pozyskania terenu i estetykę – w rejonach koncentracji usług.

Poprawność rozwiązań komunikacyjnych – mająca wpływ na płynność i bezpieczeństwo ruchu – zapewniona będzie poprzez zachowanie odpowiedniej akcesji układu komunikacyjnego, zgodnego z klasyfikacją funkcjonalną ulic (odpowiednie odstępy między skrzyżowaniami na trasach w zależności od ich klasy, a także ilość i rodzaj włączeń, czyli możliwość zjazdu i wjazdu, do wyższych klas dróg). Dostępność do drogi wojewódzkiej nr 636 wymaga ograniczenia stosownie do klasy G tej drogi, w szczególności dla odcinka przebiegającego w rejonie wsi Nowinki, Gorzelina, Oble i Wężówka, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaprojektowany kształt układu komunikacyjnego zabezpiecza wymagane ograniczenia w tym zakresie. Do uwzględnienia w dalszych pracach planistycznych przyjmuje warunki zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **18.2 Kształtowanie systemu komunikacyjnego**

Niezbędny zakres i zasady działania władz gminy:

- bieżąca rekonstrukcja i modernizacja układu drogowego, poprzez likwidację występującej degradacji, podnoszenie parametrów technicznych umożliwiającą segregację rodzajów ruchu i podnoszącą bezpieczeństwo funkcjonowania układu;
- współpraca w zakresie potrzeb komunikacyjnych – z administracją wojewódzką i powiatową;
- bieżące monitorowanie postępu prac przy realizacji wojewódzkiego i krajowego układu drogowego w celu zapewnienia niezbędnych dla gminy rozstrzygnięć planistycznych i formalnych;
- utrzymywanie, poprzez regulowanie praw własności, niezbędnych rezerw pod rozbudowę układu komunikacyjnego;
- zabezpieczenia niezbędnych realizacji, poprzez odpowiednią konstrukcję budżetów gminy;
- system obsługi komunikacją publiczną – powinien być rozwijany w oparciu o różne podsystemy transportowe tj. kolejowy i autobusowy, gdzie komunikacja autobusowa będzie pełniła funkcję komplementarną wobec istniejącej linii kolejowej;
- zakłada się konieczność uporządkowania systemu dróg wewnętrznych, dojazdowych, w tym prywatnych, obsługujących posesje – szczególnie budownictwa jednorodzinne;

Duże natężenie ruchu pieszego i rowerowego zagraża bezpieczeństwu i jest odbierane jako dyskomfort. Tak ze względów na bezpieczeństwo, jak i jakość przemieszczeń podjęte zostaną starania o dalszą segregację ruchu poprzez sukcesywne wyznaczanie tras rowerowych, szczególnie przy ciągach o dużym natężeniu ruchu kołowego, bądź realizację ciągów alternatywnych. Dotyczy to głównie silnie obciążonych dróg, w tym drogi krajowej i wojewódzkiej, a także przejazdów przez wsie.

Konieczne inwestycje i przedsięwzięcia publiczne:

- modernizacja linii kolejowej nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka (w trakcie realizacji);
- przebudowa drogi krajowej nr 50 stanowiącej fragment „Dużej Obwodnicy Warszawy”) z uwzględnieniem budowy obejścia miasta Łochowa zgodnie z rysunkiem Studium;
- uwzględnienie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 636 oraz budowy obejścia Jadowa (budowy nowego odcinka drogi wojewódzkiej) zgodnie z rysunkiem Studium;
- rozbudowa publicznych dróg gminnych, zgodnie z rysunkiem Studium,
- sukcesywne podnoszenie parametrów technicznych i segregacja rodzajów ruchu przy istniejących ciągach.

### **18.3 Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

W planach miejscowych należy zapewnić docelową możliwość realizacji układu komunikacyjnego w parametrach określonych w Studium i zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez zabezpieczenie pasa terenu przewidzianego pod zabudowę nowych ciągów komunikacyjnych (zakaz realizacji zabudowy i wskazanie lokalizacji) oraz odsunięcie linii zabudowy od dróg, które wymagają modernizacji.

Wytyczone przebiegi projektowanych ciągów komunikacyjnych nie są precyzyjnym wskazaniem ich lokalizacji, określają kierunki realizacji połączeń komunikacyjnych. Szczegółowe ustalenie przebiegu winno być dokonane w planie miejscowym lub we właściwej decyzji administracyjnej.

Parametry techniczne dróg należy przyjąć zgodnie z klasami technicznymi odpowiednimi dla danych dróg zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz wskazaniem Studium z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania. W przypadku gdy, istniejące zainwestowanie uniemożliwia realizację drogi w parametrach określonych w Studium, dopuszczalne jest odstępstwo od nich. Jednocześnie dopuszcza się zmianę parametrów drogi, jeśli będzie to wynikać ze zmian natężenia ruchu.

Szczegółowe ustalenie przebiegu i parametrów winno być dokonane w planie miejscowym lub w odpowiedniej decyzji administracyjnej.

Lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie dróg będących źródłem hałasu przekraczającego wartości dopuszczalne dla terenów objętych ochroną akustyczną, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, winna uwzględniać ograniczenie niekorzystnego oddziaływania drogi (wskazane jest odsunięcie zabudowy od pasa drogowego, realizacja pasów zieleni izolacyjnej w granicach działki).

Na terenach sąsiadujących z linią kolejową należy wzmocnić działania mające na celu ograniczenie uciążliwości transportu kolejowego, poprzez racjonalne planowanie przestrzenne, minimalizujące wpływ uciążliwości hałasu komunikacyjnego pochodzącego od linii kolejowych. Dla linii kolejowej należy zachować odległość planowanych inwestycji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami w szczególności zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykluczyć lokalizowanie nowej zabudowy chronionej akustycznie tj.: mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy zagrodowej, terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, terenów mieszkaniowo – usługowych, szpitali. Przy planowaniu przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wyznaczyć tereny o funkcjach niechronionych akustycznie tj. zabudowę usługową, obiekty produkcyjne w tym składy i magazyny, komunikację drogową, parkingi, infrastrukturę techniczną.

---

## **19. KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

---

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej wskazuje się lokalizację terenów infrastruktury technicznej obejmujących istniejące i projektowane obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarką

wodną, ściekową, gospodarką odpadami oraz urządzenia elektroenergetyczne i gazownicze. W granicach terenów infrastruktury obowiązuje:

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowa nowych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
- sposób zainwestowania dostosowany do wymogów technologicznych i bezpieczeństwa użytkownika.

Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

### **19.1 Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Działania związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną polegać będą na utrzymaniu istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz jej systematycznej rozbudowie, mając na celu zaspokojenie potrzeb ujawniających się wraz z sukcesywnym rozwojem przestrzennym gminy i jej aktywizacją gospodarczą. Całość działań w zakresie zasilania energetycznego ukierunkowana zostanie na procesy modernizacyjne układu zaopatrzenia celem zapewnienia odbiorcom:

- prawidłowego poziomu dostarczanej energii elektrycznej;
- właściwych parametrów dostarczanej energii;
- poprawy niezawodności tych dostaw.

Na tych terenach, których walory estetyczne powinny pozostać nie zakłócone infrastrukturą, sieć rozdzielczą średniego i niskiego napięcia należy wykonywać w wersji kablowej, a stacje transformatorowe w wykonaniu wewnętrznym, przy czym forma i wystrój kiosków transformatorowych powinny charakteryzować się dbałością o efekt przestrzenny i wizualny.

Dopuszcza się lokalizację na terenie gminy urządzeń wytwarzających energię elektryczną wykorzystującą energię ze źródeł odnawialnych wraz z infrastrukturą im towarzyszącą. Rozwój sieci elektroenergetycznej zarówno o napięciu 15kV jak i wysokich napięć powinny umożliwiać włączenie do systemu generatorów prądu wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych. Dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych 15V i wysokich napięć oraz stacji transformatorowych niezbędnych do funkcjonowania elektrowni oraz włączenia jej do systemu energetycznego. Stacje transformatorowe należy lokalizować w miejscach wynikających z koncepcji budowy elektrowni z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

W zakresie rozwoju elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej wskazuje się:

- utrzymanie i modernizację istniejących linii 15kV napowietrznych i kablowych;
- dopuszcza się rozbudowę sieci energetycznych 15kV i budowę nowych stacji transformatorowych w przypadku konieczności zapewnienia odbiorcom odpowiednich standardów zaopatrzenia w energię;
- zachowanie wzdłuż linii 110kV strefy ochronnej o szerokości 38,0 m (po 19 m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie której obowiązują ograniczenia zagospodarowania:
  - dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi,
  - zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmniejszenie szerokości stref ochronnych wzdłuż linii wysokiego napięcia 110 kV przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- sieci powinny umożliwiać włączenie do systemu generatorów prądu wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;

W zakresie rozwoju elektroenergetycznej sieci przesyłowej wskazuje się:

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- utrzymanie i modernizację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Ostrołęka – Miłosna; dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV na linię o napięciu 400kV lub na linię wielotorową (wielonapięciową):
- zachowanie wzdłuż linii 220kV strefy ochronnej o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie której obowiązują ograniczenia zagospodarowania:
  - dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi,
  - zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmniejszenie szerokości stref ochronnych wzdłuż linii wysokiego napięcia 110 kV przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- sieci powinny umożliwiać włączenie do systemu generatorów prądu wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych.

Rozwiązywanie kolizji linii napowietrznych z istniejącą i projektowaną zabudową należy uzyskiwać poprzez:

- zachowanie dopuszczalnych odległości projektowanej zabudowy od obiektów elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie zmiany dotychczasowych tras linii napowietrznych lub skablowanie odcinków napowietrznych 15 kV, na podstawie wytycznych i przepisów odrębnych.

Ze względów ekonomicznych jako zasadę w zakresie rozbudowy sieci elektroenergetycznej należy uznać:

- na terenach o wysokim stopniu zurbanizowania – sieć kablową;
- na terenach o niskim stopniu zurbanizowania – sieć napowietrzną.

Dla odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania należy uwzględnić możliwość dwukierunkowego zasilania.

Wskazuje się utrzymanie i modernizację istniejącego oświetlenia ulicznego oraz jego sukcesywną rozbudowę na obszarach wskazanych do realizacji zainwestowania.

### **19.2 Odnawialne źródła energii**

Zakłada się lokalizację w granicach gminy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych, w tym m.in. energii wiatru, biomasy i wody oraz wód geotermalnych, słońca, gdzie dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych o mocy mniejszej lub równej mocy mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W rozwiązaniach indywidualnych w zakresie zaopatrzenia w ciepło wskazane jest by część zapotrzebowania na ciepło pokryć ze źródeł ciepła wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych.

#### **Rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz ich stref ochronnych**

Na terenie gminy przewiduje się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, poza urządzeniami wykorzystującymi energię wiatru.

Wskazane na rysunku Studium obszary lokalizacji **terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW** zawierają strefę ochronną od poszczególnych urządzeń. W obrębie strefy ochronnej zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej.

### **19.3 Zaopatrzenie w gaz**

Zakłada się perspektywnie gazyfikację gminy poprzez realizację rozdzielczej sieci gazowej w miejscowościach Jadów, Borki, Borzymy oraz Urle, a w dalszej kolejności pozostałych miejscowości gminy Jadów, z uwzględnieniem kryterium ekonomicznej opłacalności oraz kryterium technicznego. Parametry sieci winny zapewniać możliwość wykorzystania gazu sieciowego do celów grzewczych. Szczegółowe przebiegi sieci rozdzielczej winny być ustalone w koncepcji budowy sieci oraz na etapie projektów budowlanych.

Do czasu realizacji rozdzielczej sieci gazowej, wskazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia mieszkańców gminy w gaz, tj. z wykorzystaniem butli gazowych dla celów bytowych oraz zbiorników na gaz dla celów bytowych i grzewczych.

W zakresie rozwoju sieci gazowej wskazuje się:

- ustalenie wzdłuż linii gazociągu stref kontrolowanych, których szerokość zależna jest od rodzaju gazociągu (ciśnienia nominalnego gazociągu [MPa] oraz średnicy nominalnej [DN]), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe, które określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r.. W przypadku zmiany tego Rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami.

W strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia zagospodarowania:

- dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się podejmowania wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

### **19.4 Telekomunikacja, informatyzacja. Rozwój społeczeństwa informacyjnego**

Zakłada się:

- utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury telekomunikacyjnej, teleinformatycznej;
- pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych;
- rozwój sieci telekomunikacyjnych, teleinformatycznych;
- możliwość lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
- utrzymanie i rozwój usług telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych polegających na lokalizacji sieci infrastruktury telekomunikacyjnej w pasach drogowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej, rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się:

- rozwój szerokopasmowego dostępu do internetu;
- urządzenie otwartych i dostępnych publicznie punktów dostępu do internetu, tzw. hotspot;
- rozwój sieci bezprzewodowych.

### **19.5 Gospodarka wodno – ściekowa**

#### **19.5.1 Zaopatrzenie w wodę**

Prawidłowy rozwój zagospodarowania przestrzennego wymaga pełnego wyposażenia terenów gminy w niezawodny i ogólnodostępny system wodociągowy.

Perspektywiczne plany zaopatrzenia w wodę do picia i na potrzeby gospodarcze powinny uwzględniać następujące podstawowe kierunki działań:

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- likwidację nieprawidłowości w funkcjonowaniu aktualnie eksploatowanych systemach wodociągowych;
- modernizację i rozwój istniejących wodociągów z uwzględnieniem wykonania studni rezerwowych i połączeń pomiędzy systemami zwiększających niezawodność zaopatrzenia mieszkańców w wodę.

Zaopatrzenia gminy w wodę opiera się na systemie gminnej sieci wodociągowej.

Sieć wodociągowa zasilana jest z ujęć wód podziemnych (czwartorzędowych). Na terenie gminy zlokalizowane są następujące ujęcia wody:

- w miejscowości Nowy Jadów ( 2 studnie głębinowe, na dz. nr 367),
- w miejscowości Urle ( 2 studnie głębinowe), ustanowiono teren ochrony bezpośredniej o promieniu 8 m, licząc od krawędzi obudowy studni,
- w miejscowości Sulejów ( 2 studnie głębinowe, na dz. nr 706/2), wokół studni wygrodzono tereny zagospodarowane zielenią, wokół studni nr 2 wygrodzono teren o kształcie kwadratu o boku 20 m, studnia nr 1 znajduje się we wspólnym ogrodzeniu obok stacji uzdatniania wody,
- w miejscowości Myszadła (2 studnie, na dz. nr 329/2) .

Wskazania w zakresie uporządkowania i rozwoju istniejących systemów zaopatrzenia w wodę:

- w zakresie źródeł wody, generalnie – zbadane zasoby wodne (w wielkościach występujących na dzień dzisiejszy) – są w stanie pokryć prognozowane zapotrzebowanie wody, pod warunkiem ochrony zasobów ujęć przed ich nadmierną eksploatacją;
- w zakresie urządzeń i sieci wodociągowej na terenie całej gminy – konserwacja i modernizacja oraz rozbudowa celem zapewnienia mieszkańcom prawidłowego funkcjonowania systemu. Prace modernizacyjne powinny uwzględniać dostosowanie sieci do funkcjonowania w sytuacjach nadzwyczajnych zagrożeń oraz wymianę elementów sieci zdekapitalizowanych, które mogą stanowić zagrożenie dla stanu czystości dostarczanej wody;
- zapewnienie zabezpieczenia przeciwpożarowego;
- głównym zadaniem gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód podziemnych, ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed zanieczyszczeniem.

### **19.5.2 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych**

Działania gminy są ukierunkowane na sukcesywne wyposażanie terenów zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania w sanitarną kanalizację oraz oczyszczalnie ścieków w obszarach zurbanizowanych oraz podlegających urbanizacji, a także rozwój lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków tam, gdzie nie ma technicznej możliwości wybudowania sieci, bądź jest to ekonomicznie nieuzasadnione.

W zakresie budowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków jako priorytetowe działania wskazuje się rozbudowę sieci kanalizacyjnej celem zapewnienia mieszkańcom prawidłowego funkcjonowania systemu. Prace modernizacyjne powinny uwzględniać dostosowanie sieci do funkcjonowania w sytuacjach nadzwyczajnych zagrożeń oraz wymianę elementów sieci zdekapitalizowanych.

Ponadto, wskazuje się konieczność prowadzenia racjonalnej gospodarki wodno – ściekowej w zakładach przemysłowych poprzez:

- rezygnację z wodochłonnych technologii przemysłowych;
- korzystanie z zamkniętych obiegów wody;
- eliminację zrzutów substancji niebezpiecznych do wód ze źródeł przemysłowych;
- działania na rzecz ograniczenia przenikania substancji niebezpiecznych do wód podziemnych z mogilników i składowania odpadów (likwidacja mogilników, uszczelnianie składowisk).

### **19.5.3 Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**

W zakresie odprowadzania wód opadowych zakłada się:

- odprowadzanie wód opadowych z dróg do rowów przydrożnych;

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- wyposażenie w systemy odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych terenów zurbanizowanych, z dróg oraz obszarów przemysłowych;
- wody z placów i parkingów po odpowiednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych;
- należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych w granicach działek. W terenach zurbanizowanych należy wprowadzić rozwiązania służące retencjonowaniu wód na działce;
- zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;
- utrzymanie istniejącego systemu odwadniającego i jego rozwój poprzez stałe oczyszczanie rowów i kanałów odwadniających oraz ich prawidłową eksploatację.

### **19.6 Gospodarka odpadami**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami za inwestycje celu publicznego uznaje się: budowę i utrzymywanie urządzeń służących do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania, wynikające z przyjętego przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023 i uchwały w sprawie wykonania WPGO z późniejszymi zmianami. W związku z powyższym, działania w zakresie realizacji systemu gospodarki odpadami są skoncentrowane wokół regionalnych instalacji przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) oraz instalacji zastępczych, wskazanych do dostosowania do kryteriów RIPOK w ww. dokumencie. Gmina Jadów należy do regionu gospodarki odpadami ostrołęcko – siedleckiego, dla którego wskazano podstawową Regionalną Instalację Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK) oraz w określonych warunkach instalacje zastępcze.

W zakresie gospodarki odpadami Rada Gminy Jadów podjęła Uchwałę XI/66/2015 Rady Gminy Jadów z dnia 7 października 2015r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Jadów”. Uchwała ta określa m.in.:

- wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości,
- zakres selektywnego zbierania i odbierania odpadów komunalnych,
- zasady obejmujące uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z części nieruchomości służących do użytku publicznego,
- zasady obejmujące mycie i naprawy pojazdów samochodowych poza myjniemi i warsztatami naprawczymi,
- zasady dotyczące rodzaju i minimalnej pojemności pojemników przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych na terenie nieruchomości,
- zasadę dotyczącą częstotliwości i sposobu pozbywania się odpadów komunalnych,
- wymagania wynikające z wojewódzkiego planu gospodarki odpadami,
- obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe,
- obowiązki właścicieli zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolniczej,
- obszary podlegające obowiązkowej deratyzacji i terminy jej przeprowadzania.

Wskazuje się konieczność gospodarowania odpadami zgodnego z aktualnymi przepisami, obejmującego pełny zakres zadań koniecznych do prowadzenia zintegrowanej gospodarki odpadami na terenie gminy, w sposób zapewniający zachowanie zasad ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Należy dokonać diagnozy i prognozy obecnego stanu gospodarki odpadami powstającymi na terenie gminy, opracować cele i kierunki działań w danej przestrzeni czasowej oraz wymagane przedsięwzięcia z uwzględnieniem najnowszych dostępnych rozwiązań w gospodarce odpadami, dostosowanych do standardów technologicznych i ekologicznych Unii Europejskiej.

Głównymi kierunkami w zakresie rozwiązania problemu zbierania, składowania i utylizacji odpadów będą:

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców całej gminy;
- objęcie zorganizowanym systemem zbiórki odpadów komunalnych wszystkich mieszkańców gminy;
- rozszerzenie selektywnej zbiórki odpadów w zakresie objęcia wszystkich systemem selektywnego zbierania odpadów w zakresie:
  - odpadów biodegradowalnych,
  - odpadów niebezpiecznych w strumieniu odpadów komunalnych,
- doskonalenie systemu selektywnej zbiórki w celu osiągnięcia odpowiednich poziomów odzysku odpadów;
- wspieranie działań w zakresie ograniczenia kierowania na składowisko odpadów komunalnych niesegregowanych i nieprzetworzonych;
- likwidacja miejsc nielegalnego składowania odpadów;
- realizacja programu usuwania wyrobów zawierających azbest.

Natomiast cele ogólne to:

- kontynuacja prowadzenia działań na rzecz wzrostu świadomości ekologicznej mieszkańców gminy;
- dalsza organizacja i doskonalenie regionalnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- doskonalenie systemu selektywnej zbiórki w celu osiągnięcia odpowiednich poziomów odzysku i recyklingu i uzyskania odpowiednich limitów odzysku odpadów;
- wspieranie działań do składowania wyłącznie odpadów przetworzonych (balastowych), wdrażanie i rozwój nowoczesnych technologii odzysku odpadów.

### **19.7 Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

W planach miejscowych należy zapewnić możliwości rozwoju sieci jak ich eksploatację. Sieci w miarę możliwości powinny być prowadzone w terenach ogólnodostępnych. W przypadku braku takiej możliwości możliwe jest prowadzenie sieci po terenach działek prywatnych. W takiej sytuacji należy zapewnić dostęp do sieci w ramach umów cywilno – prawnych.

Ustalenia planu miejscowego powinny zapewnić docelowy rozwój sieci zgodnie z przyjętymi założeniami rozwoju sieci z ewentualnym wprowadzeniem rozwiązań tymczasowych.

---

## **20. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ**

---

### **20.1 Polityka wyposażenia gminy w infrastrukturę społeczną**

Celem tej polityki jest sukcesywne podnoszenie standardów wyposażenia gminy w podstawowe usługi publiczne, rozbudowa systemu infrastruktury społecznej w dostosowaniu do nowych potrzeb związanych z zachodzącymi zmianami społecznymi oraz zapewnienie mieszkańcom równego dostępu do świadczonych w tym zakresie usług.

Działania, jakie podejmować powinna gmina koncentrować się będą w następujących sferach:

- edukacji,
- kultury,
- ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
- rozwoju kultury fizycznej i sportu.

przy podstawowym założeniu utrzymania aktualnego wyposażenia gminy w istniejące obiekty oraz wzbogaceniu o nowe inwestycje dostosowane programem i lokalizacją do postępujących procesów wzrostu zagospodarowania przestrzennego.

## **20.2 Rozwój infrastruktury oświatowej**

Obiekty skupiające funkcje oświaty winny być poddawane modernizacji i regularnym przeglądom technicznym w celu zapewnienia bezpieczeństwa korzystania. Wskazuje się rozbudowę i wyposażenie istniejących placówek w obiekty i urządzenia służące realizacji funkcji oświatowych, w tym sal gimnastycznych, boisk itp. w zależności od rozwijających potrzeb.

Konieczne jest monitorowanie zapotrzebowania na usługi przedszkolne i szkolne oraz dostosowanie sieci placówek do zmieniających się potrzeb. Koniecznością jest stałe uzupełnianie i modernizacja bazy dydaktycznej i sportowej.

Realizacja nowych obiektów z zakresu infrastruktury oświatowej możliwa jest w obszarach wskazanych na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej.

## **20.3 Rozwój infrastruktury kulturalnej, sportowej, rekreacyjnej i turystycznej**

Istniejąca sieć placówek kultury oraz obiektów i urządzeń sportowych zapewnia w stopniu podstawowym zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy. Wśród działań, które kontynuować powinna gmina w zakresie kultury, pierwszoplanowe znaczenie mają:

upowszechnianie kultury w sposób umożliwiający dostęp wszystkim mieszkańcom gminy;

- prowadzenie bibliotek i punktów internetowych;
- dofinansowywanie domów kultury, klubów wiejskich etc.;
- dalsza popularyzacja imprez kulturalnych zarówno lokalnych jak i odbywających się poza gminą;
- wypracowywanie (głównie wśród młodzieży szkolnej) potrzeby rozwijania swoich zainteresowań kulturalnych, „tworzenia życia kulturalnego”;
- stałe uzupełnianie zasobów szkolnych o nowe pozycje z literatury popularnonaukowej, wiedzy o świecie, nowoczesnej techniki, wydawnictw albumowych, literatury klasycznej;
- organizowanie różnorodnych konkursów szkolnych i międzyszkolnych zarówno z zakresu tzw. wiedzy szkolnej jak i bardziej ogólnej.

Celem poprawy standardu świadczonych usług w zakresie sportu i rekreacji jest zapewnienie mieszkańcom gminy dostępu do urządzeń i obiektów sportowych, możliwości aktywnego spędzania wolnego czasu oraz poprawa stanu zdrowia mieszkańców. Dla realizacji powyższego celu gmina powinna kontynuować dotychczasowe aktywne działania:

- propagować działania na rzecz promocji kultury fizycznej i sportu;
- organizować ogólnodostępne (masowe) imprezy sportowe;
- kontynuować wyposażanie w obiekty sportowe (sale gimnastycznej, boiska, korty);
- dofinansowywać zajęcia sportowe dla mieszkańców gminy organizowane w szkołach poza godzinami lekcyjnymi;
- wspierać zarządzanie bazy sportowej;
- wspierać wytyczanie szlaków rowerowych;
- wspierać zarządzanie terenów zieleni dla czynnej rekreacji i wypoczynku, wyposażone m.in. w ścieżki zdrowia, ciągi spacerowe, pola biwakowe.

## **20.4 Rozwój infrastruktury służby zdrowia i opieki społecznej**

Celem jest stała poprawa jakości dostępności usług z zakresu służby zdrowia i pomocy społecznej, stworzenie warunków do czynnego włączenia się w życie gminy osób o ograniczonej sprawności, bezrobotnych, osób o najniższych dochodach.

Generalnie dobry standard proponowanych obecnie usług w tym zakresie powoduje, że dla realizacji powyższego celu działania gminy skupiać się będą głównie na tym by:

- zapewniać pomoc socjalną dla najuboższych;
- propagować tzw. zdrowy styl życia;

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

- umożliwić lokalizację obiektu stałego pobytu dla ludzi starszych, noclegownię dla osób bezdomnych;
- aktywizować bezrobotnych, organizować szkolenia i kursy pozwalające im na naukę poszukiwanych obecnie zawodów;
- współpracować z organizacjami pozarządowymi;
- rozważyć lokalizację żłobka – jako placówki publicznej lub prywatnej.

### **20.5 Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa gminy**

W ramach poprawy warunków mieszkaniowych:

- wskazuje się utrzymanie, modernizację istniejących budynków gminnych i prywatnych;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej.

### **20.6 Polityka gospodarki gruntami**

Celem polityki gospodarki gruntami jest stworzenie korzystnych warunków dla inwestowania oraz zapewnienie wpływów do budżetu gminy. Pozwoli ona m.in. na stymulowanie procesów inwestycyjnych.

Realizacja ww. polityki polega m.in. na:

1) kontynuowaniu tworzenia zasobu mienia komunalnego będącego warunkiem aktywnej realizacji polityki przestrzennej przez pozyskanie w pierwszej kolejności gruntów:

- na cele inwestycji publicznych oraz na zamiany i rekompensaty w terenach mieszkaniowych oraz predysponowanych do tej funkcji,
- w obszarach o strategicznym znaczeniu dla rozwoju gminy;

2) podjęciu działań organizacyjnych służących sprawnemu pozyskiwaniu gruntów przez gminę;

3) określeniu jasnych zasad dysponowania terenami mienia komunalnego, w tym zasad kontroli i egzekucji terminowości opłat za korzystanie z mienia gminnego;

4) aktywnej realizacji wtórnych podziałów geodezyjnych lub scaleń w terenach wyznaczonych w planach miejscowych;

5) określaniu przy przetargach, a następnie egzekwowaniu zgodnego z przeznaczeniem terminowego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości komunalnych (zarówno nieruchomości lokalowych jak i gruntowych);

6) różnicowaniu warunków finansowych korzystania z gruntów już zainwestowanych w celu wprowadzenia pożądanых zmian w istniejącym zagospodarowaniu teren;

7) opracowaniu programu ulg i zwolnień od podatków w wybranych obszarach zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą dla inwestorów spełniających kryteria zgodności projektowanego użytkowania z polityką przestrzenną gminy:

- realizacja inwestycji wyraźnie podnoszącej prestiż gminy i jej wizerunek na rynku,
- realizacja inwestycji nie powodujących dodatkowego obciążenia środowiska,
- realizacja przedsięwzięć z zakresu wysokich technologii,
- intensyfikacja wzrostu gospodarczego poprzez realizację przedsięwzięć o wysokiej wartości dodanej,
- realizacja inwestycja gwarantujących utworzenie nowych miejsc pracy;
- rozbudowa lokalnych systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

### **20.7 Targowiska**

Właściwym dla wzmocnienia funkcji centrum miasta jest wyznaczenie miejsc handlu – targowisk. Na terenie gminy znajduje się jedno targowisko zlokalizowane na działkach nr ewid. 387/2, 400/1, 401/3 obręb Jadów. Szczegółowa lokalizacja i sposób organizacji miejsc handlu do ustalenia w planie miejscowym.

### **20.8 Cmentarze**

Istniejące na terenie gminy czynne cmentarze, jako w pełni zaspokajające potrzeby grzebalne gminy, wskazuje się do zachowania. Ewentualne powiększenie powierzchni grzebalnych cmentarzy może się odbyć kosztem

terenów rolniczych z nimi sąsiadujących. Wokół cmentarzy należy zachować strefy sanitarne zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

---

## **21. KIERUNKI ZABEZPIECZENIA WYMOGÓW OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

---

Celem zapewnienia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa wskazuje się:

- nakaz zgłoszenia działań inwestycyjnych dotyczących obiektów budowlanych o wysokości równej 100,0 m n.p.t. i wyższej do właściwej Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów budowlanych przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;
- zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych;
- zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych oraz budowę sieci wodociągowych o parametrach umożliwiających wykorzystanie sieci dla potrzeb przeciwpożarowych;
- konieczność zapewnienia ochrony sanitarnej wody pitnej w strefach ujęć głębinowych oraz studni kopanych z zabezpieczeniem ich hermetyczności i osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
- racjonalną i oszczędną eksploatację wód głębinowych z uwzględnieniem zaistnienia sytuacji zagrożenia, w bilansie potrzeb istniejących ujęć wody;
- wprowadzenie rozwiązań systemowych odprowadzania ścieków komunalnych z terenów zabudowy;
- integrację rozwoju zabudowy z budową systemów infrastruktury technicznej;
- uwzględnienie, w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy, zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej, realizacji pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia, lub zapewnienie rezerwy terenów pod obiekty ochronne;
- uwzględnienie potrzeby realizacji sieci transformatorowych dla nowych inwestycji;
- odsunięcie linii zabudowy od krawędzi dróg dla utworzenia pasów zieleni z możliwością wykorzystania tych obszarów dla lokalizacji infrastruktury podziemnej;
- zachowanie strefy ochronnej wzdłuż linii przesyłowej najwyższych napięć 220kV oraz linii wysokiego napięcia 110kV;
- zakaz lokalizacji zabudowy na terenach dolinnych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią, zbiorników wodnych możliwych do wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- dla nowo projektowanej zabudowy zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości minimum 50 m od rzek i 10 m od cieków i rowów melioracyjnych;
- zachowanie drożności cieków oraz możliwości spływu wód opadowych i roztopowych zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu. Zmiana ukształtowania terenu lub zmiana przebiegu cieków może być dokonana jedynie w sytuacji zapewnienia odpływu wód w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- przebudowę układu drogowego i modernizację istniejących dróg, dostosowanie ich parametrów do wymaganych w przepisach odrębnych;
- zapewnienie przy drodze krajowej nr 50 miejsc postojowych (parkingów) dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne;
- zapewnienie terenom i działkom budowlanym dostępu do dróg zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych;
- budowę infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych.

## **22. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

---

### **22.1 Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Inwestycje o znaczeniu lokalnym:

- budowa sieci wodociągowej;
- budowa systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- budowa chodników wzdłuż dróg przechodzących przez obszary zwartej zabudowy;
- realizacja i utrzymanie układu drogowego – drogi gminne;
- inwestycje z zakresu świadczenia usług edukacji, kultury, sportu, zdrowia, pomocy społecznej.

Szczegółowe ustalenie lokalizacji inwestycji powinno nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na mocy decyzji administracyjnej.

### **22.2 Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

W obowiązującym, zatwierdzonym uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7.07.2014 roku Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zostały wskazane następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) z zakresu infrastruktury transportowej:

- rozbudowa drogi krajowej nr 50 Mińsk Mazowiecki – Łochów (stanowiącej fragment „Dużej Obwodnicy Warszawy”) z uwzględnieniem budowy obejścia miasta Łochowa;
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 636 (budowa obejścia – obwodnicy Jadowa w ciągu drogi wojewódzkiej);
- modernizacji linii kolejowej nr E75 Rail Baltica Warszawa – Białystok- granica z Litwą;

2) z zakresu systemów elektroenergetycznych:

- budowa linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV Ostrołęka – Stanisławów z częściowym wykorzystaniem trasy istniejącej linii 220kV;

3) z zakresu systemów telekomunikacyjnych:

- budowa telekomunikacyjnej sieci szkieletowo-dystrybucyjnej oraz dostępowej w ramach projektu „Internet dla Mazowsza”.

Na opracowanym obszarze brak jest zadań rządowych.

---

## **23. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

---

Na obszarze gminy na działkach nr ewid. 1038 obr. Borzymy, nr ewid. 440 obr. Dębe, nr ewid. 922 obr. Sitne, nr ewid. 569 obr. Szewnica, nr ewid. 901/2 obr. Urle występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 1989 Nr 30, poz. 163 z późn. zm.) ustalone decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju Nr 3 z dnia 24.03.2014 roku w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych ( Dz. Urz. MliR poz. 25). Na rysunku Studium pokazano je jako linia kolejowa nr 6 Warszawa - Białystok.

---

## **24. ZAMIERZENIA I OBOWIĄZKI PLANISTYCZNE GMINY**

---

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

Na całym terenie gminy Jadów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyszczególniony w części „Uwarunkowania wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” rozdział 11.1.1.

Na obszarze gminy nie występują obszary dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe dla:

- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – nie wskazuje się;
- obszarów, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – tereny wskazane w rozdziale 14.3.3 tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania – P ;
- obszarów przestrzeni publicznych – teren wskazany w rozdziale 14.3.5 obszar przestrzeni publicznej.

Na terenie gminy gdzie zlokalizowane są cmentarze, który zgodnie z ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. 2011, Nr 118, poz. 687 z późn. zm), w przypadku rozbudowy wymagałby sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **24.2 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Sporządzenie zmiany planu dla gminy może zostać przeprowadzone w trybie sporządzania planu dla całego obszaru gminy Jadów, jak i dla poszczególnych jednostek administracyjnych, bądź ich części. Możliwość opracowywania zmian planu miejscowego dla fragmentów gminy jest dopuszczona pod warunkiem sprawdzenia możliwości i poprawności powiązań transportowych i infrastrukturalnych pozwalających na zachowanie ich ciągłości.

Zakłada się, że w Studium zostały wyznaczone nowe tereny budowlane zaspokajające na długi okres - kierunkowo potrzeby rozwoju gminy. W związku z powyższym przyjmuje się za możliwe etapowe uruchamianie terenów przewidzianych w Studium do zabudowy – w zależności od zgłaszanych potrzeb inwestycyjnych oraz możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną.

Wskazane jest sporządzenie w pierwszej kolejności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych miejscowości gminy Jadów, które posiadają pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

W trakcie opracowania poszczególnych planów należy zwrócić szczególną uwagę na:

- wykreowanie centrum administracyjno-usługowego miejscowości;
- zagadnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu;
- aktywizację terenów rozwoju aktywności gospodarczej;
- uwzględnienie realizacji zadań obrony cywilnej w zakresie budownictwa ochronnego, budowy i funkcjonowania awaryjnych ujęć wody, alarmowania ludności.

Przy sporządzaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy korzystać z całości dokumentacji Studium, w szczególności jego Kierunków oraz zapewnić zgodność rozwiązań i ustaleń zmiany planu miejscowego z ustaleniami Studium.

### **24.3 Obszary, wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, to wszystkie grunty leśne oraz grunty rolne o klasie bonitacyjnej I – III wskazane w Studium pod rozwój osadnictwa, nieprzeznaczone w obecnie obowiązującym planie pod zabudowę.

---

## **25. ZAŁOŻENIA DO WSPÓŁPRACY W RAMACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ Z GMINAMI SĄSIEDNIMI I WOJEWÓDZTWE**

W zakresie współpracy z sąsiednimi gminami najważniejsze są następujące zagadnienia:  
tworzenie powiązań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – w szczególności krajobrazu, lasów i wód;  
tworzenie powiązań w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, komunikacji publicznej oraz gospodarki odpadami;  
współpraca w zakresie infrastruktury sportu i rekreacji, rozwój systemu terenów rekreacyjnych, infrastruktury służącej wypoczynkowi, wspólna organizacja imprez kulturalno – społecznych.

---

## **26. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA**

Ze względu na duży odstęp czasowy od realizacji obowiązującego obecnie Studium (rok uchwalenia 1997), podjęte zmiany generalnie zweryfikowały pełną treść uwarunkowań i ustaleń Studium, aktualizując uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy w świetle dokonanych obecnie rozpoznań i trendów, obowiązujących przepisów oraz aktów prawnych.

Opracowana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów ma umożliwić osiągnięcie dotychczasowych celów strategicznych gminy Jadów:

wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, rozwój innowacyjnej gospodarki oraz zwiększanie atrakcyjności turystycznej gminy

zachowanie szczególnych walorów przyrodniczych i kulturowych gminy oraz dbanie o ład przestrzenny i środowisko

poprawa warunków bytowych mieszkańców oraz powiązań infrastrukturalnych na terenie gminy

oferowanie dostępu do oświaty, kultury, sportu oraz opieki społecznej i zdrowotnej na najwyższym poziomie

budowa zintegrowanego społeczeństwa obywatelskiego oraz wspieranie lokalnej aktywności mieszkańców

Spełnienie powyższych celów umożliwi:

w sferze przestrzennej harmonijny rozwój struktury przestrzennej gminy, którego podstawą będzie racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczo-kulturowego i funkcjonalne powiązanie z regionem;

w sferze społeczno-gospodarczej (w zakresie ustaleń niezbędnych z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego) dynamiczny rozwój w podstawowych nurtach aktywności gospodarczej:

- mieszkalnictwo,
- mieszkalnictwo z usługami,
- rekreacja i turystyka krajoznawcza.

Związane z wymienionymi celami zadania oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego znajdują odzwierciedlenie w wyodrębnionych strefach obszarowych, do których odnosi się polityka przestrzenna ze względu na formy ochrony, jakimi zostały objęte:

#### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JADÓW

strefa centralna – centrum wsi - obejmuje obszar kształtującego się centrum wsi wraz z zabudową usługową, obiektami użyteczności publicznej, zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową zagrodową, produkcyjną. Jest to teren rozwoju zabudowy;

strefa zabudowy wiejskiej – jednorodzinnej z usługami, zagrodowej i produkcji – kontynuacji (porządkowania) i rozwoju (nowej) zabudowy; to przestrzeń o wyraźnie ukształtowanej strukturze, bądź przewidziane pod rozwój nowej zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej, zagrodowej i produkcji;

strefa krajobrazowa – to obszary o atrakcyjnym krajobrazie, bardzo dobrych warunkach przyrodniczych, które należy chronić przed uciążliwością (hałasem, intensywnym ruchem itp.).

Do Studium zostały wprowadzone zapisy odnośnie sposobu prowadzenia komunikacji ponadlokalnej i rozwoju komunikacji lokalnej, infrastruktury technicznej oraz rozszerzenie granic terenów przeznaczonych pod rozwój mieszkalnictwa i usług. Studium umożliwi w kolejności opracowanie spójnego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy.

Na terenie całej gminy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na oczekiwania ludności odnośnie wyznaczenia nowych terenów budowlanych i inwestycyjnych, wskazanych w Studium, została przyjęta potrzeba zmiany planu dla terenu większości sołectw gminy Jadów, w tym w szczególności w Jadowie, Nowym Jadowie, Urle, Letnisku Nowym, Sitne.

Zakłada się, że w Studium zostały wyznaczone nowe tereny budowlane zaspokajające na długi okres - kierunkowo potrzeby rozwoju gminy. W związku z powyższym przyjmuje się za możliwe etapowe uruchamianie terenów przewidzianych w Studium do zabudowy – w zależności od zgłaszanych potrzeb inwestycyjnych oraz możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną.