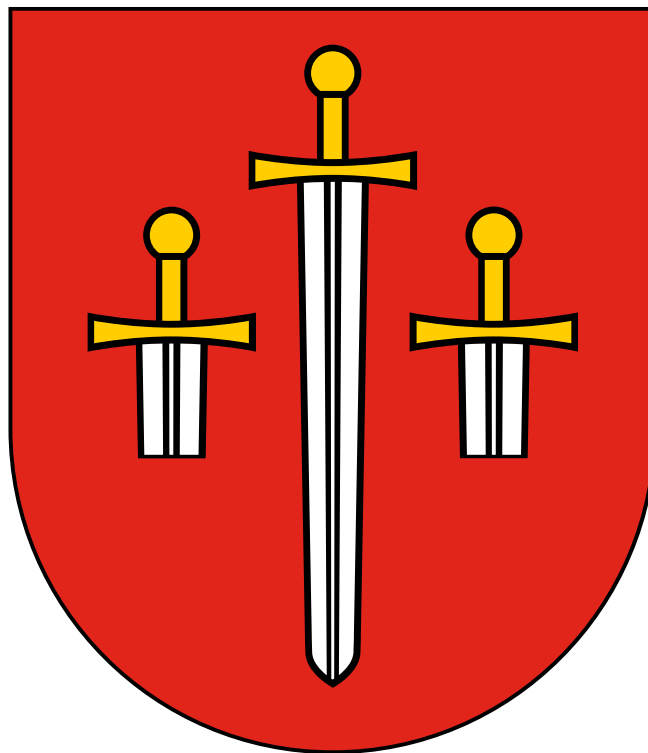


Załącznik Nr 1 do uchwały .../2024

Rady Gminy Olszewo-Borki

z dnia ... 2024 r.

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZEWO-BORKI



OLSZEWO-BORKI 2024

## SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ I UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	7
1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU .....	7
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY .....	9
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY .....	10
4. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	16
4.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	16
4.2. Leśna przestrzeń produkcyjna .....	18
4.3. Zasoby wodne .....	19
4.4. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .....	19
5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	21
6. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH .....	30
7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ZDROWIA ORAZ STAN ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI .....	30
7.1. Demografia .....	30
7.2. Mieszkalnictwo .....	32
7.3. Oświata .....	34
7.4. Ochrona zdrowia i opieka społeczna .....	35
7.5. Rynek pracy .....	35
7.6. Stan zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami .....	36
8. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA .....	36
8.1. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku awarii przemysłowej .....	36

8.2. Osuwanie się mas ziemnych.....	36
8.3. Zanieczyszczenie Wód.....	36
8.4. Powodzie i podtopienia .....	37
8.5. Zagrożenia jakości powietrza.....	37
8.6. Zagrożenia klimatu akustycznego .....	38
8.7. Zagrożenia polem elektromagnetycznym .....	38
9. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....	39
9.1. Analiza ekonomiczna .....	39
9.2. Analiza środowiskowa .....	47
9.3. Analiza społeczna.....	48
9.4. Prognozy demograficzne.....	48
9.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....	54
9.6. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę .....	55
9.6.1. Zabudowa mieszkaniowa .....	56
9.6.2. Usługi związane z funkcją mieszkaniową.....	63
9.6.3. Funkcja przemysłowa i związana z nią funkcja usługowa.....	64
9.6.4. Zabudowa letniskowa.....	65
9.7. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz całkowitej w skali gminy chłonności terenów, w podziale na funkcje zabudowy .....	65
9.7.1. Metodologia i główne założenia.....	65
9.7.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	68
10. STAN PRAWNY GRUNTÓW.....	71
11. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH .....	73
11.1. Formy ochrony przyrody.....	73
11.1.2. Pomniki przyrody.....	73
11.1.3. Obszary Natura 2000.....	74
11.2. Ujęcia wody.....	75
11.3. Cmentarze.....	75
11.4. Inne obszary i obiekty .....	75

12. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH .....	76
13. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANE KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA.....	76
14. TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH ..	77
15. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.....	77
15.1. Sieć drogowa i kolejowa .....	77
15.2. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną i gospodarka odpadami .....	79
15.2.1. Sieć elektroenergetyczna i gazowa.....	79
15.2.2. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna.....	79
15.2.3. Sieć telekomunikacyjna.....	80
15.2.4. Energetyka wiatrowa i słoneczna .....	80
15.2.5. Gospodarka odpadami.....	80
16. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH....	81
17. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.....	82
CZEŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	83
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	83
1.1. Tereny rozwoju zabudowy mieszkalno-usługowej i zagrodowej .....	84
1.2. Tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i letniskowej.....	85
1.3. Tereny rozwoju zabudowy usługowej z dopuszczeniem składów i magazynów .....	86
1.4. Tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej.....	86
1.5. Tereny kultury, sportu i rekreacji.....	87
1.6. Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca .....	87
1.7. Tereny rolne .....	88

1.8. Tereny wód.....	88
1.9. Tereny lasów .....	88
1.10. Tereny cmentarzy .....	89
1.11. Tereny wydobywania surowców.....	89
1.12. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy .....	89
2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	90
3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	91
4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	92
4.1. Komunikacja .....	92
4.2. Elektroenergetyka oraz energetyka słoneczna.....	93
4.3. Wodociągi i kanalizacja sanitarna.....	93
4.4. Gazownictwo.....	94
5. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM .....	94
6. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup> A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....	97
7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....	97
8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	98
9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	98

10. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	99
11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY .....	99
12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....	99
13. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	99
14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA.....	100
15. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW .....	101

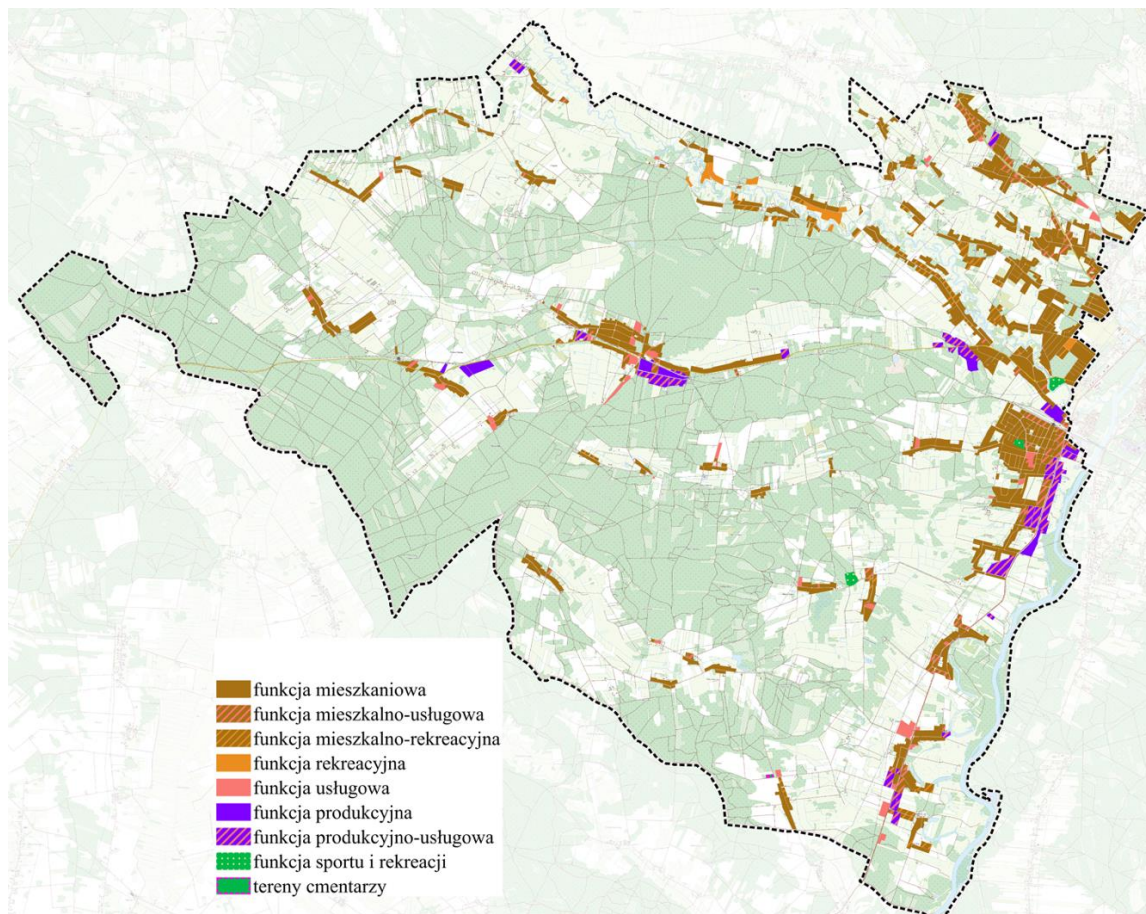
# CZEŚĆ I UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## 1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Gmina Olszewo-Borki od 1 stycznia 2004 r. w wyniku reformy planowania przestrzennego wprowadzonej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aż do roku 2006 nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który regulowałby kompleksowo zagospodarowanie większej powierzchni gminy. W roku 2006 został przyjęty, a dwa lata później znowelizowany, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje obszar całej gminy. W 2021 r. fragment planu w obrębie Antonie został uchylony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone zostało uchwałą Nr II/8/02 Rady Gminy Olszewo-Borki z dnia 27 grudnia 2002 r.

Mimo, iż gmina jest gminą wiejską, to również ma charakter gminy podmiejskiej z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z miastem Ostrołęką. Z tego powodu wśród wydzielen planistycznych również często można spotkać tereny rolnicze, jak też tereny przeznaczone pod różne formy zabudowy, głównie mieszkaniowej, ale także usług, produkcji czy o funkcji rekreacyjnej (letniskowej) lub ich połączeń.

*Rysunek 1 Funkcje nierolnicze terenów wynikające z ustaleń planu miejscowego*

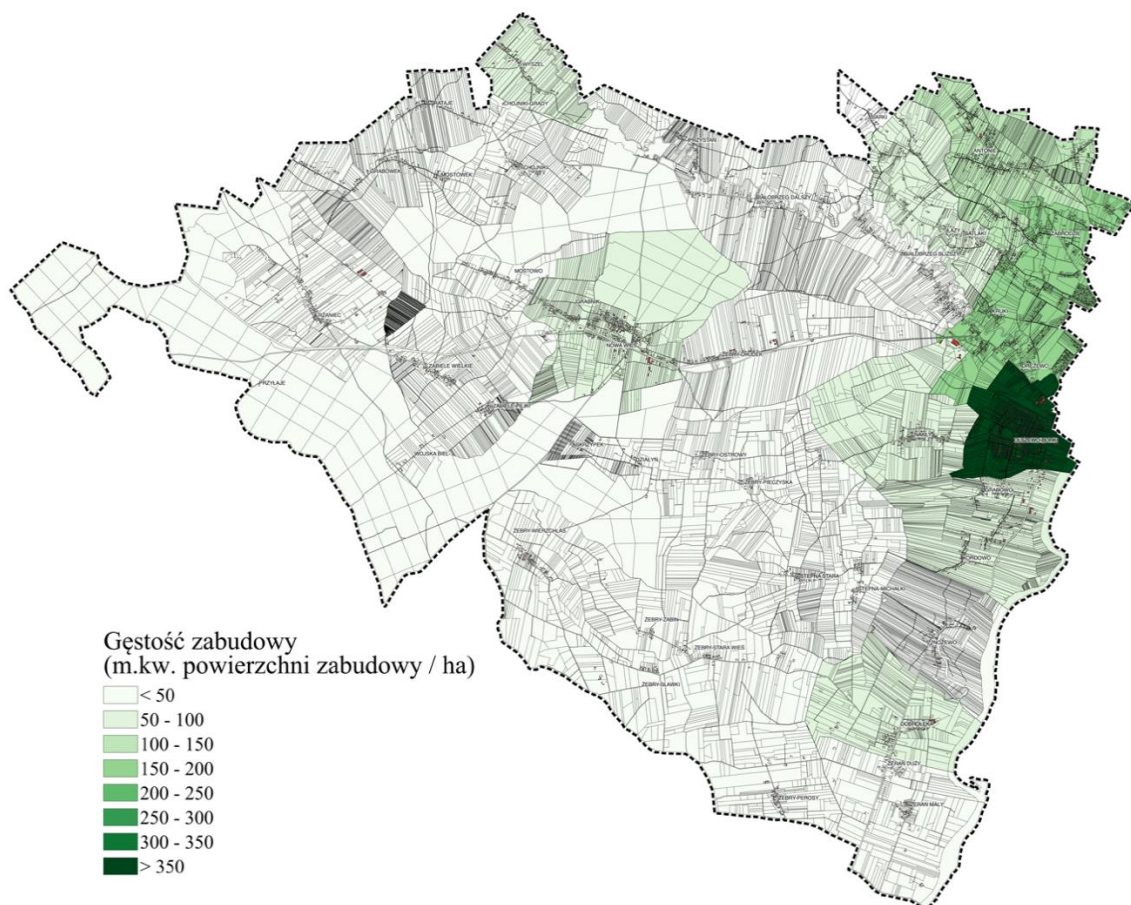




Rozmieszczenie funkcji nierolniczych koncentruje się głównie w jednostkach osadniczych, szczególnie w części wschodniej gminy, która sąsiaduje z miastem. W obszarze na wschód od linii Antonie – Białobrzeg Bliższy – Nakły – Kordowo – Nożewo zabudowa mieszkaniowa koncentruje się w jednostkach osadniczych albo tworzy różnej wielkości skupiska luźnej zabudowy. Jest to szczególnie widoczne w północno-wschodniej części gminy. Zabudowa jest w nich na tyle liczna, że tworzy odrębne osiedle, jednak ze względu na widoczne jeszcze luki między posesjami nie jest to zabudowa o charakterze zwartym. Wyraźnie natomiast zauważalne jest rozproszenie terenów zabudowy zagrodowej. Przejawia się ono nie tylko w lokalizowaniu nowej zabudowy poza głównymi szlakami komunikacyjnymi, ale w oderwaniu od nich, przy drogach polnych, a niekiedy również bez wyraźnego powiązania komunikacyjnego oraz w głębi dużych działek siedliskowych. Ta tendencja historyczna została utrwalona w sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na całkowite pokrycie planistyczne, na terenie gminy co do zasady nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dopiero od roku 2024 r. w wyniku uchylecia części planu w obrębie Antonie gmina jest zobowiązana wydawać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

*Rysunek 2 Gęstość zabudowy w obrębach geodezyjnych*





Zabudowa w gminie występuje ze zróżnicowanym zagęszczeniem. Terenami, na których zagęszczenie zabudowy na hektar jest największe, są obszary znajdujące się we wschodniej części gminy – w obrębach Olszewo-Borki, Drężewo, Kruki, Zabrodzie i Antonie. Tu one skupiają na relatywnie mniejszej powierzchni najwięcej zabudowy, co jest uzasadnione zarówno funkcją wsi Olszewo-Borki w całej sieci osadniczej gminy, jak również podmiejskim charakterem tych obrębów. Funkcja i znaczenie Olszewska-Borek są wyraźnie dominujące, bowiem niemal wszystkie pozostałe obręby znajdują się w grupie mieszczącej powierzchnie zabudowy poniżej 200 m<sup>2</sup>/ha, natomiast tu gęstość zabudowy wynosi aż 377 m<sup>2</sup>/ha. Niska gęstość zabudowy w innych obrębach jest powiązana również z jej rozgęszczeniem przestrzennym, które zostanie omówione dalszej części tekstu. Najmniej zagęszczonymi obrębami są Zabiele-Piliki, Żebry-Żabin, Żebry-Wierzchlas, Rżaniec, Przyszań i Mostowo, w których zabudowa jest najmniej liczna.

Łącznie na terenie gminy znajduje się ponad 7000 budynków o powierzchni zabudowy ponad 95 tys. m<sup>2</sup>. Ilościowo największą grupę stanowią budynki mieszkalne. Jest to jednak naturalne z uwagi na charakter gminy jako tzw. „sypialni”. Rolniczy charakter gminy wiąże się również z dużym udziałem zabudowy gospodarczej i produkcyjnej dla rolnictwa, która – zaraz po mieszkalnej – ma znaczący udział. Liczną grupę stanowią także budynki przemysłowe (ok. 70) oraz usługowe (ok. 63). Budynki o pozostałych funkcjach stanowią mniej liczne grupy, które nie zawierają więcej niż 40 obiektów.

Budynki w gminie posiadają najczęściej 1-2 (rzadziej 3 lub 4) kondygnacje nadziemne, z których druga stanowi użytkowe poddasze. Wśród budynków mieszkalnych maksymalna liczba kondygnacji wynosi 4.

Zabudowa poszczególnych wsi w gminie prezentuje się podobnie: wieś skupiająca większą ilość zabudowy i w różnych odległościach od niej znajdujące się zabudowy peryferyjne, głównie w postaci gospodarstw rolnych.

Stopień zainwestowania działek zabudowanych na terenie gminy wyrażony udziałem powierzchni zabudowy w powierzchni działki jest typowy dla gmin wiejskich. Wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki najczęściej zajmuje ok. 20% powierzchni działki  $\pm 7\%$ . Największe wartości dotyczą terenów zabudowy zwartej wsi, gdzie udział powierzchni zabudowy dochodzi nawet do blisko 40% powierzchni działki budowlanej, najmniejsze (niecały 1% powierzchni działki budowlanej) dotyczą pojedynczych budynków związanych z rolnictwem na działkach w gospodarstwach rolnych.

## **2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY**

Znaczna część gminy to tereny rolnicze i leśne. Historycznie zabudowa gminy koncentrowała się wokół głównej drogi w danej wsi. Ze względu na szereg niezależnych od polityki przestrzennej gminy czynników – głównie historycznych i prawnych – struktura zabudowy i jej rozmieszczenie uległy

zmianom. Z analizy map historycznych<sup>1</sup> wynika, że zabudowania pojawiły się na drogowych odgałęzieniach od głównych tras, jak również zabudowa w tzw. drugiej linii, w głębi większych działek. Do tego doszła zabudowa kolonijna.

Obecnie zabudowa gminy to typ ulicówek, czyli wsi ulokowanych wzdłuż jednego ciągu komunikacyjnego, i luźnych rzędówek (do zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych dochodziły przysiółki i kolonie). Z biegiem lat zabudowa wsi rozrastała się wzdłuż bocznych dróg, które niegdyś prowadziły do pól uprawnych. Trend ten doprowadził do sytuacji zatarcia historycznego układu wiejskiego na rzecz zabudowy rozproszonej i stale się rozpraszającej. Widoczne jest to w zasadzie w każdej części gminy, gdzie oprócz rzadkich skupień zabudowy widoczna jest wyraźnie zabudowa peryferyjna, niepowiązana z układami osadniczymi. Stopień rozproszenia zabudowy nie jest ściśle związany z obecnością drogi dojazdowej do przyszej posesji. Zabudowa – mimo oddalenia od zwanego układu ruralistycznego – jest najczęściej lokowana blisko przebiegającej obok drogi, co ma przede wszystkim wymiar ekonomiczny, niemniej jednak równie często występuje też w głębi działki. Układ podwórzy w gospodarstwach rolnych najczęściej stanowi wysunięty najbliższej drogi dom mieszkalny oraz położone z tyłu posesji zabudowania gospodarcze/inwentarskie. Układ posesji w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w zależności od wieku zabudowy, może przyjmować postać wyżej opisaną (starsza zabudowa) lub lokalizować budynki garażowe w jednej bryle budynku mieszkalnego, położonego z przodu posesji (głównie zabudowa nowsza). Układ zabudowy na działkach usługowych i produkcyjnych jest różny, zależny głównie od konfiguracji działki i potrzeb inwestora, a wyrażający się w zasadzie jak najlepszej ekonomiki wykorzystania terenu.

Analizując rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych funkcji zabudowy można dostrzec, że tereny gminy zabudowane są w sposób mieszany i trudny do jednoznacznego, jednorodnego wyodrębnienia. Obok dominującej zabudowy zagrodowej – typowo wiejskiej, funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa czy nawet produkcyjna. Opisany stan jest czytelny i dobrze ugruntowany, więc prawdopodobnie będzie się utrzymywał do momentu, aż gmina dokona korekt planu, ograniczających rozproszenie zabudowy. To rozwiązanie może jednak dotyczyć tylko nowej zabudowy. W przypadku zabudowy istniejącej zapewne należało będzie przyjąć stan istniejący oraz ewentualnie czekać, aż zmiany pokoleniowe spowodują jednocześnie zmianę potrzeb w zakresie użytkowania budynków. Ten proces z pewnością będzie jednak długotrwały.

### **3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY**

Gmina Olszewo-Borki posiada Strategię Rozwoju Społeczno-Gospodarczego na lata 2016-2030, przyjętą uchwałą Nr XXI/144/16 Rady Gminy Olszewo-Borki z dnia 31 sierpnia 2016 r. W wyniku

---

<sup>1</sup> Gruppe Warschau, 1915 r.

przeprowadzonej diagnozy rozwoju Strategia dokonuje analizy SWOT gminy, wskazując jej mocne i słabe strony oraz nakreślając jej szanse i zagrożenia.

Mocne strony:

- Różnorodność szlaków turystycznych (pieszych i rowerowych),
- Atrakcyjne warunki krajobrazowo – przyrodnicze wpływające na atrakcyjność turystyczną gminy i sprzyjające rozwojowi agroturystyki -atrakcyjne warunki krajobrazowo – przyrodnicze, wynikające z uwarunkowań - obszarów chronionych Natura 2000; - sąsiedztwo szlaku wodnego który stanowi szansę rozwoju gminy (transport, turystyka), Duża liczba obiektów sportowo – rekreacyjnych,
- Dobry stan techniczny miejsc i obiektów sportowo rekreacyjnych,
- Wysoki potencjał zasobów dla rozwoju energetyki odnawialnej,
- Termomodernizacja znacznej części budynków użyteczności publicznej (oszczędność energii),
- Dostępność terenów inwestycyjnych,
- Zróżnicowana działalność podmiotów gospodarczych,
- Prężne pozyskiwanie środków UE i ich efektywne wykorzystanie wpływające na rozwój społeczno-gospodarczy gminy,
- Dobrze wykształcona doświadczona kadra pedagogiczna,
- Zróżnicowana oferta edukacyjna,
- Dobry poziom funkcjonowania gminnego ośrodka pomocy społecznej,
- Cykliczne imprezy sportowe,
- Duży potencjał ludzki,
- Innowacyjność,
- Położenie nad Narwią i Omulwią,
- Ukryty potencjał w różnych sołectwach Gminy.

Słabe strony:

- Niedostatecznie dobry stan dróg gminnych,
- Niedostatecznie utrzymane tereny zielone (obkaszane ale zarośnięte),
- Niskie nakłady finansowe na remonty dróg gminnych,
- Niewystarczające środki finansowe (własne) na inwestycje w OZE oraz termomodernizację,
- Niedostatecznie rozwinięty system ścieżek rowerowych,
- Niewystarczająca infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna),
- Wysokie potrzeby w zakresie melioracji i kompleksowego uporządkowania systemów przeciwpowodziowych,
- Brak przyjaznej inwestowaniu polityki fiskalnej,
- Starzenie się społeczeństwa,
- Słaby dostęp do medycznych usług specjalistycznych,

- Nieodpowiednia infrastruktura przystosowana do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych- bariery architektoniczne,
- Wysokie bezrobocie w regionie (gminie, powiecie),
- Brak rozwiązań systemowych zwalczania bezrobocia, w tym u osób niepełnosprawnych,
- Niedostatek silnych podmiotów gospodarczych,
- Niski kapitał społeczny–niedostateczna świadomość potrzeby i umiejętności
- współpracy, postaw obywatelskich,
- Niedostatki bazy sportowej, brak „zimowej” i „letniej” infrastruktury sportowej,
- Brak miejsca do spędzania wolnego czasu dla osób starszych,
- Zbyt mała różnorodność obiektów sportowych dla ludzi młodych (np. brak skateparku, ścianki wspinaczkowej, itp.
- Brak produktu turystycznego,
- Brak sieciowych, kompleksowych, całorocznych produktów turystycznych oraz doświadczenia w ich tworzeniu i wdrażaniu,
- Mała liczba świetlic kulturalno-oświatowych,
- Mała liczba funkcjonujących na terenie gminy organizacji pozarządowych oraz ich niska skuteczność w pozyskiwaniu funduszy na realizację działań statutowych,
- Brak działań promocyjnych, brak marketingu terytorialnego (promocja turystyczna i gospodarcza),
- Brak co najmniej dwudniowej, całorocznej oferty turystycznej, w tym w sezonie jesienno-zimowym,
- Słabo rozwinięta turystyka wodna (pomimo doskonałych warunków),
- Niewystarczająca polityka przeciwdziałania bezrobociu,
- Niski poziom dostępności do Internetu,
- Słaby/niski przepływ informacji między mieszkańcami a gminą,
- Niskie zaangażowanie społeczeństwa w działalność kulturalną,
- Brak wystarczających środków finansowych na kulturę,
- Słabe zaangażowanie społeczne,
- Niewielka wiedza mieszkańców gminy o swoim miejscu zamieszkania oraz możliwościach decydowania dla lokalnej społeczności i sprawach (w tym również o kulturze),
- Zanik zainteresowania kulturą wśród młodzieży (nie wystarczająca oferta kulturalna, nie trafiająca w ich gusta),
- Bierne środowisko młodzieży,
- Brak miejsc z odpowiednią infrastrukturą do organizacji imprez np. amfiteatr,
- Niewystarczające wykorzystywanie istniejących zasobów, w tym kulturowego gminy,
- Zbyt mało wydarzeń o znaczeniu ponadlokalnym na szeroką skalę,
- Brak struktury Gminnego Ośrodka Kultury,

- Zbyt mało organizacji pozarządowych zajmujących się obszarem kultury w Gminie,
- Zbyt małe wykorzystanie istniejącej infrastruktury wynikające z braku możliwości finansowych,
- Brak dobrej promocji kultury (za mało nośników informacji),
- Niewystarczająco przyciągająca turystów oferta letnia.

Szanse:

- Bliskość aglomeracji warszawskiej z rozwiniętą gospodarką i usługami wyższego rzędu,
- Dobra zewnętrzna dostępność komunikacyjna,
- Popyt na energię produkowaną z OZE oraz innowacje w energetyce,
- Wprowadzenie przyjaznych przepisów prawa dla OZE, w tym tych związanych z wykorzystaniem instalacji fotowoltaicznych do produkcji energii elektrycznej,
- Większy zakres stosowania innowacyjnych, energooszczędnych i proekologicznych technologii przez biznes, samorządy, mieszkańców,
- Wykorzystanie funduszy unijnych w zakresie OZE, termomodernizacji,
- Wykorzystanie finansowania zewnętrznego na rewitalizację i budowę nowej sieci dróg,
- Pozyskanie zewnętrznych środków finansowych (w tym funduszy z UE) na modernizację i rozbudowę sieci kanalizacyjnej, wodociągowej,
- Wykorzystanie, krajowych i zagranicznych środków pomocowych na rozbudowę i modernizację infrastruktury oraz realizację inwestycji proekologicznych przez biznes, samorządy, organizacje pozarządowe,
- Rozwój lokalnych i regionalnych działań skierowanych do osób długotrwale bezrobotnych- programy aktywizacji bezrobotnych,
- Rosnący poziom akceptacji uczestników rynku pracy do stosowania elastycznych form zatrudnienia,
- Wzrost zainteresowania inwestorów terenami inwestycyjnymi,
- Dynamiczny wzrost gospodarczy w kraju,
- Rozwój instytucji rynku pracy,
- Wysoki poziom edukacji w kraju,
- Aktywizacja na poziomie centralnym polityki prorodzinnej,
- Edukacja społeczeństwa w kierunku kształtowania pozytywnych postaw w zakresie zdrowego stylu życia i wdrażanie akcji profilaktycznych,
- Realizacja wspólnych przedsięwzięć samorządów i organizacji pozarządowych na rzecz rozwoju postaw obywatelskich i przedsiębiorczych,
- Możliwość pozyskania środków pozabudżetowych na rozbudowę i modernizację infrastruktury sportowej, kulturalnej i społecznej i edukacyjnej,
- Wystarczająca dostępność i efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego, w tym środków UE na realizację zadań wpływających na rozwój gospodarczy,

- Zainteresowanie przedsiębiorców, w tym inwestorów zagranicznych, wolnymi terenami inwestycyjnymi,
- Wzrost gospodarczy kraju,
- Prowadzenie aktywnej polityki pro przedsiębiorczej na szczeblu centralnym i lokalnym (dofinansowanie stanowisk pracy, przyjazna inwestorom polityka fiskalna),
- Rozwój małej przedsiębiorczości w oparciu o rozwój turystyki,
- Szeroki strumień środków z UE na wsparcie kooperacji przedsiębiorców,
- Polepszający się poziom infrastruktury drogowej w kraju,
- Rosnący popyt na usługi turystyczne,
- Oryginalne pomysły i chęci do zmian w zakresie kultury,
- Aktywna młodzież,
- Wprowadzenie partnerstwa publiczno- społecznego w obszarze kultury,
- Lokalizacja blisko miasta pozyskanie nowych odbiorców kultury,
- Otwartość władz Gminy na różnorodną ofertę kulturalną,
- Innowacyjność w podejściu do oferty kulturalnej,
- Nowe formy uczestnictwa w kulturze (internet),
- Współpraca z gminami partnerskimi i sąsiednimi oraz organizacjami pozarządowymi,
- Wzrost znaczenia kultury w strategicznym rozwoju Gminy,
- Rozwijająca się turystyka rowerowa,
- Sprawna administracja lokalna otwarta na współpracę.

#### Zagrożenia:

- Pogarszający się stan środowiska naturalnego,
- Częste zmiany przepisów prawnych w zakresie OZE, gospodarki odpadami,
- Niestabilność przepisów prawa,
- Ograniczona dostępność kapitału własnego na inwestycje w infrastrukturę techniczną, drogową, OZE oraz inwestycje termomodernizacyjne,
- Możliwość ograniczenia środków UE na inwestycje w infrastrukturę techniczną, drogową, OZE oraz inwestycje termomodernizacyjne,
- Wysokie koszty utrzymania nowo powstałej infrastruktury,
- Pogłębianie się procesu „starzenia się” społeczeństwa oraz pogłębiający się niż demograficzny (spadek liczby uczniów),
- Pogłębiające się bezrobocie w kraju i ogólnokrajowa dekonjunktura gospodarcza,
- Wysokie obciążenia finansowe firm, duże koszty pracy,
- Pogłębiające się dysproporcje pomiędzy osobami zamożnymi a ubogimi,
- Nasilenie się patologii społecznych,

- Izolacja społeczna,
- Spadek poziomu opieki zdrowotnej w kraju,
- Ograniczona dostępność kapitału, w tym z funduszy UE, na rozbudowę i modernizację infrastruktury społecznej (edukacja, sport, kultura, zdrowie i pomoc społeczna),
- Dziedziczenie „biedy” (problem, który dot. pokoleń rodzinnych),
- Brak zakładów usługowych,
- Niewystarczająca alokacja funduszy UE na projekty z zakresu samozatrudnienia, aktywizacji zawodowej i integracji społecznej,
- Prowadzenie pasywnej polityki pro przedsiębiorczej na szczeblu centralnym i lokalnym (brak dofinansowania stanowisk pracy, nieprzyjazna inwestorom polityka fiskalna),
- Ograniczone inwestycje przedsiębiorstw w Polsce i na świecie – niechęć do realizacji większych projektów inwestycyjnych,
- Niesprzyjająca koniunktura w gospodarce światowej i krajowej (zbyt wolny rozwój gospodarczy w kraju),
- Trudny dostęp do kredytów inwestycyjnych dla małych firm,
- Ograniczona dostępność kapitału, w tym środków z UE,
- Potencjalnie wymagany wysoki wkład własny w ramach projektów inwestycyjnych realizowanych w następnym okresie programowania funduszy UE,
- Konkurencyjna oferta turystyczna innych regionów,
- Postępująca emigracja Polaków (głównie młodych i wykształconych),
- Postępująca przestępczość,
- Mało zakładów pracy wspomagających kulturę sponsoringiem-zagrozenie kryzysem,
- Uzależnienie oferty kulturalnej od możliwości budżetowych,
- Niski poziom świadomości w społeczeństwie, potencjału kultury-jej walorów i wpływu na kształtowanie rozwoju społecznego i gospodarczego.

Należy zwrócić uwagę, że od uchwalenia Strategii w chwili przyjmowania niniejszego studium minęło już siedem lat, w ciągu których dokument ten nie podlegał ewaluacji. Z informacji otrzymanych z Urzędu Gminy wynika, że część diagnozy, w tym mocnych i słabych stron, jest już nieaktualna.

Strategia zawiera też wizję rozwoju gminy:

„Gmina Olszewo-Borki w roku 2030 gminą przyjazną i bezpieczną dla mieszkańców z rozwiniętą infrastrukturą oraz bogatą ofertą kulturalną i sportowo rekreacyjną. Atrakcyjną dla turystów i przedsiębiorców stosującą zasady zrównoważonego rozwoju”



## **4. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **4.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

Gmina Olszewo-Borki jest przykładem gminy rolniczej, w której rolnictwo – choć odgrywa jeszcze ważną rolę – ustępuje miejsca turystyce czy mieszkalnictwu. Wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy wynosi w przedziale 37 – 53,3 punktów, co jest wielkością mniejszą od wartości wskaźnika w województwie (59,9 pkt) oraz w kraju (66,6 pkt).

Pod kątem warunków wodnych dla rolnictwa w pięciostopniowej skali Instytutu Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa<sup>2</sup> gmina Olszewo-Borki znajduje się wśród gmin o wskaźniku z przedziału 2,3 – 3, a zatem słabszych. Z kolei w pięciostopniowej skali pod kątem oceny agroklimatu IUNG klasyfikuje Olszewo-Borki wśród gmin najslabszych ze wskaźnikiem w przedziale 8 – 9,7. Jedynie ocena przydatności rzeźby terenu do celów rolniczych w pięciostopniowej skali plasuje gminę wśród gmin o średnim wskaźniku w przedziale 3,9 – 4,1 (podobnie, jak niemal cała północna i wschodnia część województwa mazowieckiego. Ogółem przydatność gminy dla rolnictwa oceniona została jako mała.

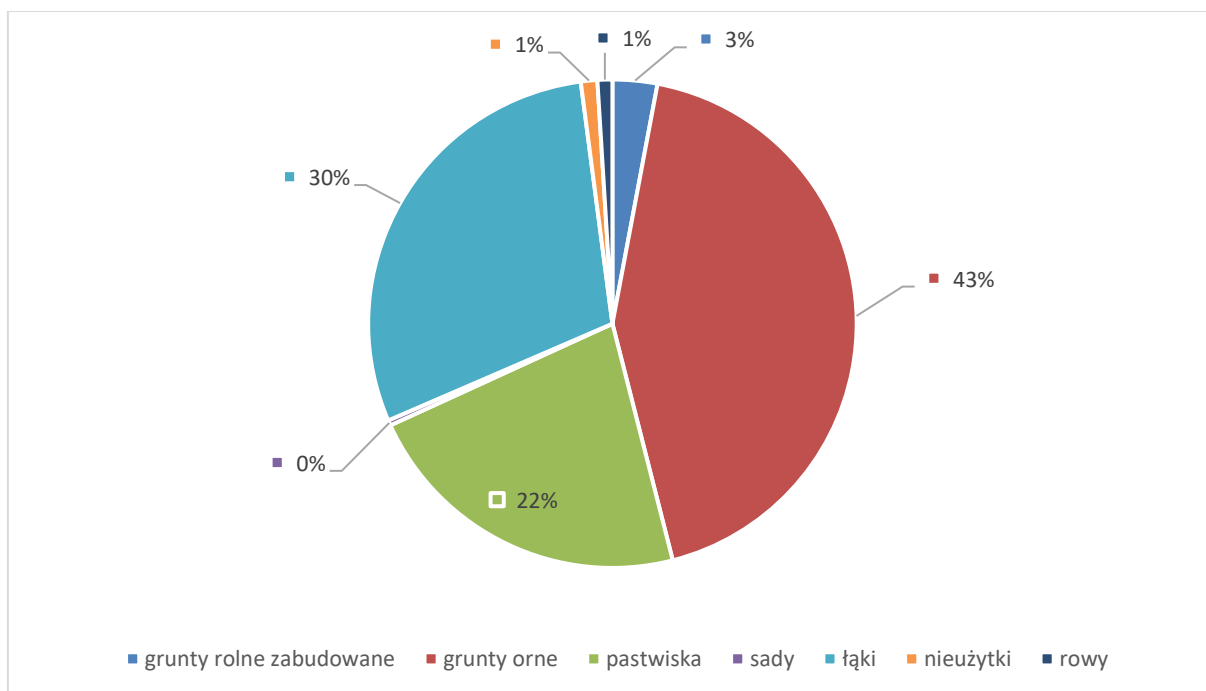
Pod kątem rolniczej przydatności gleb zdecydowanie dominują użytki zielone. Występują one zarówno w grupach bardzo dobrych i dobrych, jak i średnich, słabych oraz bardzo słabych.

Wśród kompleksów rolniczej przydatności gleb w gminie można spotkać przede wszystkim kompleksy żytnie słabe i bardzo słabe (żytnio-łubinowe). Typy gleb to głównie gleby murszowo-mineralne i murszowate, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, gleby torfowe i murszowo-torfowe oraz brunatne wylugowane i kwaśne. Wśród użytków zielonych zdecydowanie dominują kompleksy słabe i bardzo słabe.

---

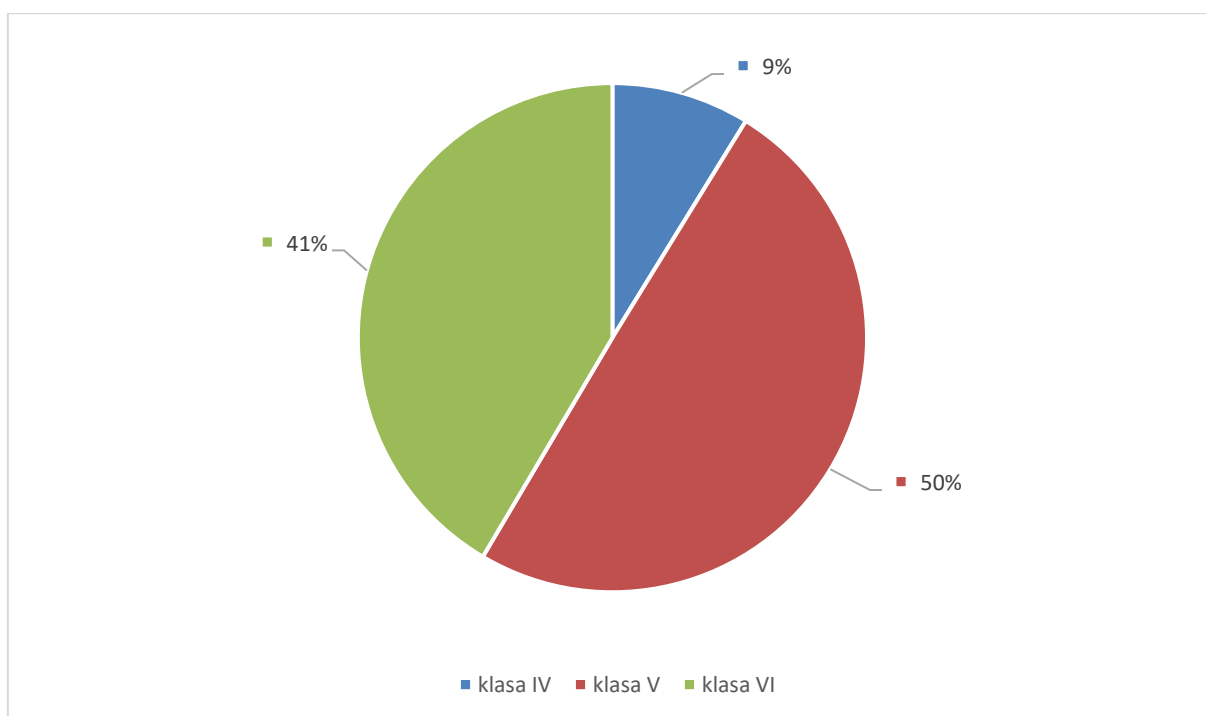
<sup>2</sup> „Strategiczne obszary żywicielskie w województwie mazowieckim” za „Plan działań dla ograniczenia skutków susz i powodzi” – załącznik do uchwały Nr 2281/312/06 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 10 października 2006 r.

Wykres 1 Udział poszczególnych użytków w powierzchni użytków rolnych



Wśród użytków rolnych dominują grunty orne – stanowią one 43% wszystkich użytków rolnych w gminie. Pozostałe grunty to łąki, które stanowią 30% powierzchni, pastwiska, które stanowią 22% i grunty rolne zabudowane z trzyprocentowym udziałem. Udział pozostałych grup nie przekracza 1%.

Wykres 2 Udział poszczególnych klas gruntów rolnych



Gmina Olszewo-Borki wyróżnia się słabymi glebami. Wśród gruntów rolnych w podziale na klasy nie występują klasy gruntów objętych ochroną (I-III), dominuje natomiast klasa V, która stanowi 50% wszystkich gruntów rolnych. Kolejno za nią jest klasa VI – 41%, natomiast klasa IV stanowi tylko 9% użytków.

Według stanu z ostatniego Powszechnego Spisu Rolnego (2020 r.) w gminie funkcjonowały 902 gospodarstwa rolne. Pod względem wielkości największą grupę gospodarstw (39%) miały do 5 ha. Nieco mniej (28%) było gospodarstw o powierzchni 5 – 10 ha, natomiast gospodarstwa o powierzchni powyżej 10 – 15 i powyżej 15 ha notują udział na poziomie po 16%. Najmniej (1%) było gospodarstw o powierzchni do 1 ha.

23,6% (2705 ha) powierzchni gospodarstw rolnych w gminie przeznaczonych było pod zasiewy zbóż, w tym aż 56% to zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi. Oprócz tego uprawiane były ziemniaki, mieszanki zbożowe, kukurydza oraz warzywa gruntowe.

Pod względem produkcji zwierzęcej dominuje hodowla bydła, którego ilość szacuje się na 6285 (średnio ok. 7 sztuk/gospodarstwo), z czego 53,8% (3382 sztuki) to hodowla krów. Pogłowie drobiu wynosi w gminie 47751, z czego kury stanowią zaledwie 5%.

## **4.2. Leśna przestrzeń produkcyjna**

Udział lasów w gminie jest średni – lesistość wynosi ok. 44,5%, i jest ona niewiele większa niż lesistość powiatu ostrołęckiego (ok. 33,7%). Lasy w gminie Olszewo-Borki występują zarówno w formie większych skupisk, jak i rozdrobnienia. Większe połacie leśne występują w południowo-zachodniej i centralnej części gminy. Oprócz tego krajobraz gminy wzbogacają mniejsze kompleksy leśne, rozsiane głównie we wschodniej części gminy w obrębach, gdzie występuje najczęściej zabudowy.

Gmina położona jest na terenie Nadleśnictwa Ostrołęka.

Według planów urządzenia lasu w granicach gminy dominującym typem siedliskowym lasów są bory świeże, które zajmują 88% wszystkich lasów oraz bory mieszane świeże, zajmujące ok. 4% lasów. Oprócz nich, występują bory mieszane wilgotne (3,3%). Pozostałe typy siedliskowe, a więc: lasy mieszane wilgotne, bory bagienne, bory mieszane bagienne, bory suche, olsy, lasy mieszane bagienne, świeże i wilgotne mają niewielki udział w powierzchni na poziomie niecałego 1%. Dominującym gatunkiem drzew jest sosna (96% drzewostanu), gdzieśkolwiek widoczna jest brzoza (niecały 1%). Pozostałe gatunki mają marginalny udział.

Powierzchnia lasów wynosi ok. 8,68 tys. ha. Pod względem form własności 46% lasów stanowi własność publiczną (zarząd Lasów Państwowych), a pozostałe lasy stanowią własność prywatną.

Wśród gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako leśne dominują grunty bez określonej klasy bonitacyjnej – stanowią aż 46% powierzchni wszystkich gruntów leśnych. Grunty klasy VI zajmują ok. 39% gruntów leśnych, grunty klasy V – ok. 14%. Udział klasy IV jest marginalny. Wśród lasów w gminie występują lasy ochronne, w tym ochronne cenne. Funkcja ochronna dotyczy ponadto ochrony miast, oraz wód.

Wszystkie grunty leśne są chronione na mocy przepisów odrębnych.

#### 4.3. Zasoby wodne

Gmina Olszewo-Borki położona jest w dorzeczu Wisły. Wody powierzchniowe zbudowane są także przez bardzo liczną sieć rowów odwadniających i kanałów, zwłaszcza na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w okolicach Nowej Wsi, Zabieli Wielkich i Rżańca.

Gmina Olszewo-Borki położona jest w całości na obszarze nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka warszawska o średniej głębokości 160 m.

#### 4.4. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ochrona środowiska polega w szczególności na:

- racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom,
- przywracaniu elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

Działania te prowadzone są wobec poszczególnych komponentów środowiska: powietrza, wód, powierzchni ziemi, zwierząt, roślin, kopalni, klimatu akustycznego a także w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

Gmina Olszewo-Borki pod względem strefowania badania jakości powietrza znajduje się w tzw. strefie pozostałego obszaru województwa (strefa mazowiecka), wyznaczonej w celu oceny rocznej powietrza atmosferycznego. Wyniki dokonanych pomiarów w odniesieniu do ochrony zdrowia wskazują, że na obszarze gminy występują przekroczenia ozonu (O<sub>3</sub>) zarówno pod kątem ochrony roślin, jak i ochrony zdrowia.

W zakresie uwarunkowań ochrony wód rozumianych jako element środowiska ocenie podlegały rzeki Narew, Omulew i Piasecznica.

*Tabela 1 Ocena stanu wód w gminie*

<b>Rzeka</b>	<b>Stan chemiczny</b>	<b>Stan ekologiczny</b>	<b>Ocena ogólna</b>
Omulew	poniżej dobrego	umiarkowany	zły stan wód
Narew	poniżej dobrego	słaby	zły stan wód
Piasecznica	poniżej dobrego	umiarkowany	zły stan wód

Według mapy stanu jednolitych części wód podziemnych<sup>3</sup> wody podziemne na obszarze, na którym znajduje się gmina Olszewo-Borki, oceniono jako dobre. Pozytywnie należy w tym kontekście ocenić każdy wzrost długości wybudowanych sieci kanalizacji sanitarnej.

Ochronę powierzchni ziemi bardzo szeroko definiuje ustawa Prawo ochrony środowiska. Polega ona na:

- 1) racjonalnym gospodarowaniu,
- 2) zachowaniu funkcji środowiskowych, gospodarczych, społecznych i kulturowych,
- 3) zapobieganiu zanieczyszczeniu substancjami powodującymi ryzyko oraz na remediacji,
- 4) zachowaniu jak najlepszego stanu gleby,
- 5) minimalizacji stopnia i łagodzeniu skutków zasklepienia gleby,
- 6) zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom,
- 7) przeciwdziałaniu niekorzystnym zmianom naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Jak dalej stanowi ustawa, funkcję pełnią przez powierzchnię ziemi ocenia się na podstawie jej faktycznego zagospodarowania i wykorzystania, chyba że inna funkcja wynika z planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina Olszewo-Borki jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, stąd należy stwierdzić, że ochrona powierzchni ziemi w aspekcie planistycznym jest realizowana.

Ochrona roślin i zwierząt winna polegać z jednej strony na zachowaniu ich populacji i siedlisk, jak również na tworzeniu warunków ich prawidłowego rozwoju. Zadania te realizowane są w szczególności poprzez obejmowanie ochroną zarówno obszarów, jak i poszczególnych gatunków, w tym także poprzez stosowne zakazy w zakresie pozyskiwania. Obszarami, na których realizowana jest ochrona roślin i zwierząt, są w szczególności obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, które występują na obszarze gminy Olszewo-Borki i zostały szerzej omówione w rozdziale dotyczącym form ochrony przyrody.

Elementami przestrzeni, których celem jest utrzymanie możliwości wymiany i istnienia określonej puli genetycznej, liczebności osobników i gatunków, a w konsekwencji zachowanie różnorodności biologicznej środowiska, są korytarze ekologiczne. Zapewniają one możliwość migracji gatunkom wędrownym i leśnym. Na terenie gminy znajdują się dwa korytarze ekologiczne: Dolina Omulwi Północno-Wschodni oraz Dolina Omulwi Południowo-Zachodni.

Klimat akustyczny gminy jest pochodną działalności człowieka: to, jak gospodaruje przestrzenią (jak i gdzie inwestuje) będzie miało wpływ na emisję hałasu. Głównymi źródłami hałasu na terenie gminy Olszewo-Borki są drogi. Układ komunikacyjny gminy został przedstawiony we właściwej części opracowania, niemniej jednak można wskazać, że wzrost natężenia hałasu następuje wraz ze wzrostem kategorii drogi, który najczęściej wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego czy

---

<sup>3</sup> <http://mjwp.gios.gov.pl/mapa/mapa,172.html>.

zwiększeniem udziału transportu ciężkiego. Część dróg w gminie to drogi kategorii krajowej, wojewódzkiej czy powiatowej i to z ich strony należy oczekiwać zwiększonego natężenia hałasu.

Kolejnymi źródłem hałasu są linie energetyczne, zwłaszcza te wysokich napięć (hałas z wyładowań elektrycznych) oraz zakłady przemysłowe i rzemieślnicze (hałas z pracujących maszyn i urządzeń wentylacyjnych), jednak hałas od nich pochodzący ma mniejsze natężenie i wpływ na sąsiednią zabudowę. Przez teren gminy przebiegają linie wysokiego i najwyższego napięcia (omówione w rozdziale dotyczącym infrastruktury technicznej), jak również linie średniego i niskiego napięcia. Wzdłuż nich ustalone są pasy technologiczne, w których ograniczone jest wznoszenie obiektów budowlanych.

Oddziaływanie pól elektromagnetycznych wiąże się także z występowaniem na terenie gminy stacji bazowych telefonii. Na terenie gminy Olszewo-Borki zlokalizowanych jest dziewięć stacji bazowych telefonii komórkowej, omówionych w kolejnych rozdziałach.

Formy ochrony przyrody na terenie gminy Olszewo-Borki zostały omówione w następnych rozdziałach. Na terenie gminy nie znajdują się formy ochrony krajobrazu inne niż wynikające z przepisów o ochronie przyrody, natomiast samorząd województwa nie sporządził i nie przyjął do tej pory audytu krajobrazowego.

## **5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Gmina Olszewo-Borki posiada założoną Gminną Ewidencję Zabytków w myśl przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, będącą częścią Programu Opieki nad zabytkami, przyjętego uchwałą Nr XXXV/231/17 Rady Gminy Olszewo-Borki z dnia 28 czerwca 2017 r., stąd podstawą do określenia uwarunkowań wynikających ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków będą te obiekty i obszary, które zostały ujęte w ewidencji. Należy pamiętać, że formy ochrony zabytków zostały wymienione w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a wśród nich nie zostało wymienione studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że dokument ten jest jedynie diagnozą stanu zabytków w gminie oraz wyznacznikiem ogólnych kierunków ich ochrony. Podstawowym gminnym aktem prawa ustalającym formy ochrony zabytków jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zabytki wpisane do rejestru zabytków:

*Tabela 2 Zabytki wpisane do rejestru zabytków*

<b>L.p.</b>	<b>Obiekt/obecna funkcja</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Adres</b>	<b>Numer rejestru</b>	<b>Okres powstania</b>
1.	Plebania murowana z przełomu XIX/XX w.	Nowa Wieś	ul. Kościelna,	A-489	XIX/XX w.

	znajdująca się w Nowej Wsi Zachodniej.		07-416 Nowa Wieś		
2.	Dawny dwór w Przystani z 1928 roku. Obecnie szkoła podstawowa.	Przystań	Przystań 33, 07-416 Przystań	A-511	1928 r.
3.	Zabytkowy park dworski w Przystani, gm. Olszewo – Borki o powierzchni 7 ha.	Przystań	Przystań 33, 07-416 Przystań	A-511	XVII w.
4.	Założenie dworsko – parkowe.	Przystań	Przystań 33, 07-416 Przystań	A-511	XVII w.

Pozostałe zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

*Tabela 3 Pozostałe zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków*

L.p.	Miejscowość	Obiekt/obecna funkcja	Adres	Okres powstania
1.	Chudek (obecnie Żebry–Chudek)	Zbiorowa mogiła z II wojny światowej	07-416 Żebry – Chudek	26 XI 1939 r.
2.	Kruki	Mogiła Ludwika Kickiego	ul. Łubinowa, 07-415 Kruki	26 V 1831 r.
3.	Nakły-Kruki (obecnie Białobrzeg Bliższy)	Zbiorowa mogiła z II wojny światowej	07-415 Kruki	1944 r.
4.	Nowa Wieś	Cmentarz grzebalny parafii rzym. – kat. p. w. Narodzenia N. M. Panny i św. Maksymiliana Kolbe	ul. Kościelna, 07-416 Nowa Wieś	II poł. XIX w.
5.	Olszewo–Borki	Budynek Dworca PKP „Stacja Grabowo”	Ul. Warszawska 19F, 07-415 Olszewo - Borki	ok. 1919 r.
6.	Przystań	Pozostałości po młynie drewnianym wodnym	Przystań 24, 07-416 Przystań	1944 r.
7.	Zabiele Wielkie	Budynek dworca PKP	Zabiele Wielkie 50, 07-416 Zabiele Wielkie	ok. 1917 r.



8.	Żebry– Grzymki (obecnie Żebry–Stara Wieś)	Cmentarz z I wojny światowej żołnierzy niemieckich i rosyjskich	Żebry – Stara Wieś 23, 07-415 Żebry – Stara Wieś	1914 r.
9.	Żerań Duży	Cmentarz wojenny z czasów I wojny światowej	Żerań Duży, 07-415 Żerań Duży	1915 – 1918 r.
10.	Przystań	Budynek przy młynie wodnym w Przystani	Przystań 24, 07-416 Przystań	1944 r. 1944 r.

Zabytki archeologiczne (z uwagi na skalę mapy na rysunku studium wskazano przybliżone zasięgi stanowisk archeologicznych, podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo dokonać analizy materiałów źródłowych w zakresie granic poszczególnych stanowisk):

*Tabela 4 Zabytki archeologiczne*

L.p.	Miejscowość	Obszar	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	czas powstania
1.	Antonie	38-71	9	1	Epoka brązu Okres późnośredniowieczny
2.	Batlaki (Łazy)	38-71	14	1	Epoka kamienia Okres średniowieczny / okres nowożytny
3.	Białobrzeg Bliższy (Białobrzeg Dalszy)	38-70	35	1	Epoka brązu
4.	Białobrzeg Bliższy	38-71	13	1	Okres wczesnośredniowieczny
5.	Białobrzeg Dalszy	38-70	23	1	Średniowiecze / nowożytna
6.	Białobrzeg Dalszy	38-70	24	2	Średniowiecze / nowożytna
7.	Białobrzeg Dalszy	38-70	25	3	Nowożytna
8.	Białobrzeg Dalszy	38-70	26	4	Nowożytna
9.	Białobrzeg Dalszy	38-70	27	5	Nowożytna
10.	Białobrzeg Dalszy	38-70	28	6	Nowożytna
11.	Białobrzeg Dalszy	38-70	29	7	Nowożytna
12.	Białobrzeg Dalszy	38-70	32	8	Nowożytna

13.	Białobrzeg Dalszy	38-70	33	9	Nowożytna
14.	Białobrzeg Dalszy	38-70	34	10	Nowożytna
15.	Białobrzeg Dalszy	38-70	36	11	Nowożytna
16.	Białobrzeg Dalszy	38-70	37	12	Nowożytna
17.	Białobrzeg Dalszy	38-70	38	13	Kultura łużycka
18.	Białobrzeg Dalszy	38-70	45	14	Nowożytna
19.	Białobrzeg Dalszy /Zarzecze/	38-70	39	1	Nowożytna
20.	Białobrzeg Dalszy /Zarzecze/	38-70	40	2	Nowożytna
21.	Dobrołęka	40-71	6	1	Średniowiecze Nowożytna
22.	Dobrołęka	40-71	7	2	Wczesne średniowiecze Nowożytna
23.	Dobrołęka	40-71	8	3	Średniowiecze Nowożytna
24.	Dobrołęka	40-71	9	4	Średniowiecze Nowożytna
25.	Dobrołęka	40-71	10	5	Nowożytna
26.	Dobrołęka – Maćki (Dobrołęka)	40-71	20	1	Średniowiecze P. średniow. / nowożytność
27.	Dobrołęka – Maćki (Dobrołęka)	40-71	21	2	Starożytność Średniowiecze Pźn. Średn. O.N
28.	Drężewo (Kruki)	38-71	24	1	Wcz. śred. XI – XIII w. Nieokreślona chronologia Nieokreślona chronologia
29.	Działyń	39-70	18	1	Nowożytna
30.	Góry (Mostowo)	38-69	6	1	Starożytność / wczesne średn. Wczesne średniowiecze Nowożytność
31.	Góry (Zabiele Wielkie)	38-69	7	2	Późna epoka brązu Okres rzymski Starożytność Późne średn. / nowożytność
32.	Góry (Zabiele Wielkie)	38-69	8	3	Okres nowożytny
33.	Góry (Zabiele Wielkie)	38-69	9	4	Późne średniowiecze Okres nowożytny
34.	Grabnik	38-70	7	1	Nowożytna

35.	Grabnik	38-70	8	2	Epoka kamienia
36.	Grabnik	38-70	9	3	Nowożytna
37.	Grabnik	38-70	11	5	Nowożytna
38.	Grabnik	38-70	12	6	Kultura łużycka
39.	Grabnik	38-70	13	7	Nowożytna
40.	Grabnik	38-70	14	8	Nowożytna
41.	Grabnik	38-70	15	9	Nowożytna
42.	Grabnik	38-70	16	10	Nowożytna
43.	Grabnik	38-70	17	11	Kultura łużycka / wczesne średniowiecze
44.	Grabnik	38-70	18	12	Nowożytna
45.	Grabnik	38-70	19	13	Nowożytna
46.	Grabowo (Olszewo - Borki)	39-71	7	2	Neolit Średn. / nowożytna
47.	Grabowo	39-71	17	3	Znal. luźne
48.	Grabowo (Olszewo - Borki)	39-71	15	4	Mezolit /?/ Nowożytna
49.	Grabówek	38-69	10	1	Epoka brązu VIII-IX w. XI-XIII w. Nowożytność
50.	Grabówek	38-69	11	2	Wczesne średniowiecze Okres nowożytny
51.	Grabówek	38-69	12	3	Wczesne średniowiecze Późne średn. / nowożytność
52.	Grabówek	38-69	13	4	Okres nowożytny
53.	Grabówek	38-69	14	5	XII – XVIII w. Późne średn. / okres nowożytny
54.	Kolonia Dobrołęka (Dobrołęka)	40-70	2	1	Późny neolit/ wcz. ep. brązu
55.	Kolonia Dobrołęka (Dobrołęka)	40-70	7	2	Późny neolit / wcz. ep. brązu
56.	Kolonia Dobrołęka (Dobrołęka)	40-70	8	3	Mezolit / neolit ?
57.	Kordowo	39-71	14	1	Nowożytna

58.	Kruki	38-71	15	1	Okres późnośredniowieczny Okres nowożytny
59.	Kruki	38-71	16	2	Okres wczesnośredniowieczny Okr. wpł. nowożytny
60.	Kruki	38-71	18	4	Epoka brązu Mezolit Okres nowożytny
61.	Kruki	38-71	19	5	Epoka brązu Okr. późnośredniowieczny
62.	Kruki	38-71	21	7	I / II okr. ep. brązu Ep. kamienia Okr. rzymski
63.	Kruki	39-71	16	8	Neolit Epoka brązu Wcz. średn. Nowożytność
64.	Mostowo	38-69	4	1	Okres nowożytny
65.	Mostowo	38-69	5	2	Okres nowożytny
66.	Mostowo (Zabiele Wielkie)	38-70	1	6	Okres nowożytny
67.	Mostowo	38-70	10	4	Nowożytna
68.	Mostówek	38-69	15	1	Okres nowożytny
69.	Nowa Wieś	39-70	1	1	Nowożytna / p. średniow.
70.	Nowa Wieś	39-70	2	2	Nowożytna
71.	Nowa Wieś	39-70	3	3	Średniowieczna Nowożytna
72.	Nowa Wieś	39-70	4	4	Średniowiecze / nowożytna
73.	Nowa Wieś	39-70	5	5	P. średniow./ nowożytna
74.	Nowa Wieś	39-70	6	6	Nowożytna Średniowiecze
75.	Nowa Wieś	39-70	11	7	Średniowieczna/nowożytna Epoka brązu
76.	Nożewo	40-71	1	1	Późne średniowiecze
77.	Nożewo	40-71	2	2	Nowożytna
78.	Nożewo	40-71	3	3	Późne średniowiecze Nowożytny
79.	Nożewo	40-71	4	4	Nowożytna
80.	Nożewo	40-71	5	5	Nowożytna
81.	Nożewo	40-71	12	6	Średniowiecze Późne średniowiecze / nowożyt.

82.	Nożewo	40-71	13	7	P. średniow. / nowożytność
83.	Nożewo	40-71	14	8	P. średniow. / nowożytność
84.	Nożewo	40-71	15	9	P. średniow. / nowożytność
85.	Nożewo	40-71	16	10	Średniowiecze P. średniow. / nowożytność
86.	Nożewo	40-71	17	11	Średniowiecze P. średniow. / nowożytność
87.	Nożewo	40-71	18	12	Epoka brązu Średniowiecze P. średniow. / nowożytność
88.	Nożewo	40-71	19	13	Późne średniowiecze
89.	Pietraki (Łazy)	38-71	10	1	Epoka brązu
90.	Pietraki (Łazy)	38-71	11	2	Epoka kamienia Epoka brązu Okres wczesnośr. / okres późnośr.
91.	Pietraki (Łazy)	38-71	12	3	Okres nowożytny
92.	Podrężewo (Olszewo- Borki)	39-71	8	1	Nowożytna
93.	Podrężewo (Olszewo- Borki)	39-71	9	2	Neolit Wcz. średn. Nowożytna
94.	Przystań	38-70	22	1	Neolit /?/
95.	Przystań	38-70	30	2	Nowożytna
96.	Przystań	38-70	31	3	Nowożytna
97.	Przystań	38-70	41	4	Nowożytna
98.	Przystań	38-70	42	5	Nowożytna
99.	Przystań	38-70	43	6	Nowożytna
100.	Przystań	38-70	44	7	Nowożytna
101.	Rataje	38-69	16	1	Okres nowożytny
102.	Rżaniec	38-69	1	1	Późne średniowiecze Późn. Średn. / okres nowożytny Okres nowożytny
103.	Rżaniec	38-69	2	2	XVI-XVIII w.
104.	Skrzypek (Działyń)	39-70	16	1	P. średniow. / nowożytna
105.	Skrzypek (Działyń)	39-70	17	2	P. średniow. / nowożytna

106.	Wyszel	38-70	20	1	Nowożytna
107.	Wyszel	38-70	21	2	Nowożytna
108.	Wyszel	37-70	73	3	Nowożytna
109.	Wyszel	37-70	74	4	Średniowiecze Nowożytna
110.	Zabiele Piliki	39-69	17	1	Wczesne średniowiecze Późne średniowiecze Okres nowożytny
111.	Zabiele Wielkie	39-69	15	1	Okres nowożytny
112.	Zabiele Wielkie	39-69	16	2	Późne średniowiecze Okres nowożytny
113.	Zabiele Wielkie	39-69	18	3	Okres nowożytny
114.	Zambrzycha (Grabnik)	39-70	12	1	Nowożytna Epoka brązu Epoka brązu
115.	Zambrzycha (Grabnik)	39-70	13	2	Ep. Brązu Średniowiecze P. średniowiecze
116.	Zambrzycha (Zabiele Piliki)	39-70	14	3	Średniowiecze Nowożytna
117.	Zambrzycha (Zabiele Piliki)	39-70	15	4	Nowożytna
118.	Żebry Chudek	38-70	1	1	Średniowiecze
119.	Żebry Chudek	38-70	2	2	Średniowiecze
120.	Żebry Chudek	38-70	3	3	Starożytna / średniowieczna
121.	Żebry Chudek	38-70	4	4	Średniowiecze
122.	Żebry Chudek	38-70	5	5	Nowożytna
123.	Żebry Chudek	39-70	7	6	Nowożytna Średniowiecze
124.	Żebry Chudek	39-70	8	7	Nowożytna Średniowiecze
125.	Żebry Chudek	39-70	9	8	Nowożytna
126.	Żebry Chudek	39-70	10	9	Nowożytna
127.	Żebry-Ostrowy	39-70	19	1	P. średniow. / nowożytna
128.	Żebry-Ostrowy	39-70	20	2	P. średniow. / nowożytna
129.	Żebry-Ostrowy	39-70	21	3	P. średniow. / nowożytna

130.	Żebry- Ostrowy	39-70	22	4	P. średniow. / nowożytna
131.	Żebry- Ostrowy	39-70	23	5	Średniowiecze Nowożytna
132.	Żebry- Ostrowy	39-70	24	6	Ep. Kamienia / ep. Brązu Średniowiecze Nowożytna
133.	Żebry- Ostrowy	39-70	25	7	Nowożytna P. średniowiecze
134.	Żebry- Ostrowy	39-70	26	8	Ep. Kamienia / ep. brązu
135.	Żebry- Ostrowy	39-70	27	9	Nowożytna Starożytna
136.	Żebry- Ostrowy	39-70	28	10	P. średniowiecze Ep. brązu
137.	Żebry- Ostrowy	39-70	29	11	Nowożytna P. średniowiecze
138.	Żebry- Ostrowy	39-70	30	12	Nowożytna
139.	Żebry- Ostrowy	39-70	31	13	Nowożytna
140.	Żebry – Perosy	40-70	1	1	Późny neolit/wcz. ep. brązu
141.	Żebry – Sławki	40-70	9	1	IV / V ok. ep. brązu
142.	Żebry – Stara Wieś	40-70	3	1	Mezolit / neolit ?
143.	Żebry – Stara Wieś	40-70	4	2	Mezolit/ ep. brązu
144.	Żebry – Stara Wieś	40-70	5	3	Starożytna
145.	Żebry – Stara Wieś	40-70	6	4	Starożytna
146.	Żebry - Wierzchlas	39-70	32	1	Nowożytna P. średniowiecze
147.	Żebry - Wierzchlas	39-70	36	2	Nowożytna P. średniowiecze
148.	Żebry - Wierzchlas	39-70	37	3	Nowożytna P. średniowiecze
149.	Żebry - Wierzchlas	39-70	38	4	Starożytna Nowożytna
150.	Żebry - Wierzchlas	39-70	39	5	Nowożytna P. średniowiecze
151.	Żebry - Wierzchlas	39-70	40	6	Nowożytna
152.	Żebry - Żabin	39-70	33	1	Średniowiecze Nowożytna
153.	Żebry - Żabin	39-70	34	2	Nowożytna



154.	Żebry - Żabin	39-70	35	3	Nowożytna P. średniowiecze
155.	Żerań Mały	40-71	11	1	Nowożytna
156.	Żerań Mały	40-71	26	2	Średniowiecze P. średniowiecze / nowożytna
157.	Żerań Wielki (Dobrołęka)	40-71	22	1	Średniowiecze P. średniow. / nowożytność
158.	Żerań Wielki (Dobrołęka)	40-71	23	2	Średniowiecze P. średniow. / nowożytność
159.	Żerań Wielki (Dobrołęka)	40-71	24	3	Średniowiecze Pźn. Średn. / nowożytna
160.	Żerań Wielki (Dobrołęka)	40-71	25	4	Późne średniowiecze / nowożytność

## **6. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH**

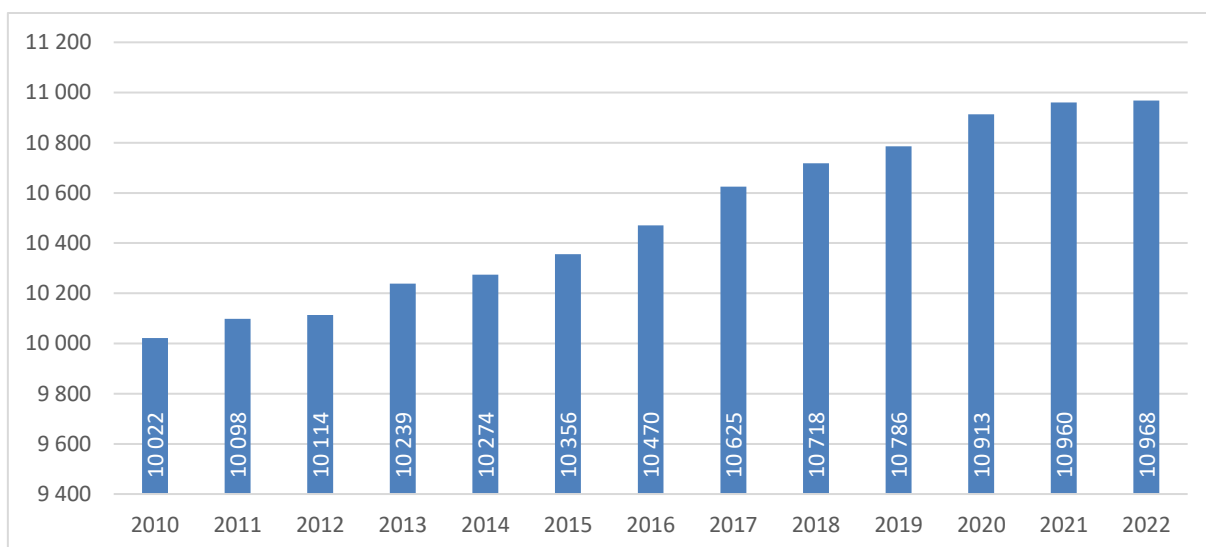
Samorząd Województwa Mazowieckiego nie sporządził jak dotąd audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ZDROWIA ORAZ STAN ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI**

### **7.1. Demografia**

Zgodnie z informacjami Głównego Urzędu Statystycznego gmina Olszewo-Borki na koniec 2022 r. liczyła 10 968 mieszkańców, z tego 5 419 kobiet i 5 549 mężczyzn.

*Wykres 3 Liczba mieszkańców gminy w latach 2010-2022*



W ujęciu dwunastoletnim ogólna liczba ludności wzrosła o 946 osób, liczba kobiet wzrosła o 466 osób, zaś liczba mężczyzn wzrosła o 480 osób. Na tle ludności całego powiatu ostrołęckiego udział mieszkańców gminy Olszewo-Borki jest duży – na jedenaście gmin ludność gminy Olszewo-Borki to ponad 12,5% ludności całego powiatu. Olszewo-Borki jest trzecią pod względem liczby ludności gminą powiatu. Oficjalne dane demograficzne wskazują jednocześnie tendencję wzrostową liczby ludności. W stosunku do roku 2010 liczba ludności gminy wzrosła o 946 osób, zaś powiatu spadła o 7 osób.

Podstawowe wskaźniki demograficzne gminy przytoczono w poniższej tabeli:

*Tabela 5 Podstawowe wskaźniki demograficzne gminy*

Wskaźnik	Wartość	
	gmina	powiat
gęstość zaludnienia [os/km <sup>2</sup> ]	55,8	41,8
współczynnik feminizacji [l. kobiet/100 mężczyzn]	98	97
małżeństwa na 1000 ludności	5,1	4,9
urodzenia żywe na 1000 ludności	8,17	9,52
zgony na 1000 ludności	9,36	12,85
przyrost naturalny na 1000 ludności	-1,19	-3,34

Gmina Olszewo-Borki na tle powiatu prezentuje korzystne statystyki demograficzne. Jakkolwiek urodzenia żywe są niższe niż dla powiatu, to pozostałe wskaźniki prezentują się znacznie lepiej. Większa gęstość zaludnienia wynika z atrakcyjnego demograficznie położenia gminy – są to obszary podmiejskie, które są celem mieszkańców miast z uwagi na tańsze nieruchomości oraz akceptowalny czas dojazdu do miasta. Pomimo bardzo dobrego współczynnika urodzeń, liczba zgonów na 1000 osób

jest jeszcze wyższa, co może być zapowiedzią starzenia się społeczeństwa. Przyrost naturalny – mimo, że ujemny – jest jednak niemal trzykrotnie niższy niż w całym powiecie.

Gęstość zaludnienia gminy wynosi 55,8 osób/km<sup>2</sup> i w ostatnim dziesięcioleciu wzrosła o 4,4 osoby/km<sup>2</sup>.

*Tabela 6 Migracje*

Rodzaj migracji	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
zameldowania ogółem	149	128	184	122	0	150	180	165	186	149	205
zameldowania z miast	117	96	149	89	113	123	105	114	130	100	123
zameldowania ze wsi	32	30	35	32	48	27	75	49	54	47	77
wymeldowania ogółem	121	117	107	112	0	82	97	134	139	143	145
wymeldowania do miast	87	72	69	81	92	46	61	103	87	91	85
wymeldowania na wieś	34	45	37	30	36	36	36	31	51	47	57
wymeldowania za granicę	0	0	1	1	0	0	0	-	-	-	-
saldo migracji	28	11	77	10	0	68	83	31	47	6	60

Analiza ruchu migracyjnego ludności potwierdza dane dotyczące zwiększania się liczby ludności gminy. Z konfrontacji z danymi dotyczącymi urodzin i zgonów (ujemny przyrost naturalny) wynika, że, jak dotychczas, główną przyczyną wzrostu mieszkańców Olszewa-Borek nie jest niższa umieralność w stosunku do dzietności, lecz przede wszystkim imigracja mieszkańców do gminy. Co zrozumiałe, do Olszewa-Borek najczęściej przeprowadzają się mieszkańcy miast, niemniej jednak dane wskazują, że Olszewo-Borki jest również celem przeprowadzek mieszkańców innych gmin wiejskich. Najczęstszym kierunkiem emigracji również jest miasto, do którego wyemigrowało w ostatnim dziesięcioleciu o dwukrotnie więcej osób niż na wieś. Z kolei wśród zameldowań dominują te z miast – od 2011 r. zameldowało się z tego kierunku o 833 osoby więcej niż ze wsi, co świadczy o tym, że Olszewo-Borki są atrakcyjne dla mieszkańców miast jako miejsce zamieszkania i tzw. „sypialnia”.

Ogólne saldo migracji jest natomiast w większości lat korzystne dla gminy. W badanym okresie występują tylko dwa lata (2015 i 2020), w których saldo jest równo zero lub bliskie zero.

## **7.2. Mieszkalnictwo**

Na sytuację mieszkaniową ludności oddziałuje wiele czynników, wśród których do najważniejszych zalicza się zasoby mieszkaniowe, powierzchnię użytkową czy tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

*Tabela 7 Budynki mieszkalne w gminie*

Rok	Liczba budynków mieszkalnych w gminie
2011	2664
2012	2704
2013	2761
2014	2802
2015	2853
2016	2904
2017	2944
2018	2986
2019	3131
2020	3166
2021	3220

Zgodnie z danymi GUS w gminie Olszewo-Borki w roku 2021 znajdowało się 3220 budynków mieszkalnych. Ich liczba w ciągu dziesięciu lat wzrosła o 556 budynków, średnio 55,6 rocznie.

*Tabela 8 Zasoby mieszkaniowe w gminie*

Rok	mieszkania	izby	powierzchnia użytkowa mieszkań [m.kw.]
2011	2693	13214	298395
2012	2739	13491	305453
2013	2798	13840	314368
2014	2839	14079	320182
2015	2895	14417	328161
2016	2946	14724	335809
2017	2988	14975	342233
2018	3032	15234	349391
2019	3096	15609	359639
2020	3197	16259	371731
2021	3238	16492	378386

Ilość mieszkań w gminie stale rośnie, średnio o 54,5 mieszkania rocznie. Biorąc pod uwagę podany wyżej roczny przyrost budynków mieszkalnych można zauważyć mniejszą dynamikę przyrostu mieszkań niż budynków. Wraz ze wzrostem liczby mieszkań wzrasta też liczba izb o 3278. Konsekwentnie rośnie też średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania. W roku 2011 wyniosła 111 m<sup>2</sup>, a w 2021 już 117 m<sup>2</sup> (wzrost o 6 m<sup>2</sup>, średnio rocznie o 0,6 m<sup>2</sup>). Takie wartości wskazują jako dominującą formę budownictwo jednorodzinne.

*Tabela 9 Mieszkania oddane do użytkowania*

Rok	mieszkania	powierzchnia użytkowa mieszkań	Średnia powierzchnia oddawanego mieszkania [m.kw.]
2011	41	6883	167,88
2012	54	8237	152,54
2013	74	11213	151,53
2014	47	6794	144,55
2015	61	8566	140,43
2016	59	8645	146,53
2017	48	7408	154,33
2018	53	8667	163,53
2019	66	10448	158,30
2020	61	10052	164,79
2021	56	8731	155,91
2022	75	10794	143,92

W latach 2011 – 2021 oddano do użytkowania 695 nowych mieszkań, średnio 69 mieszkań rocznie. Są to mieszkania głównie w domach jednorodzinnych. Wskutek stałego trendu migracyjnego do gminy obserwuje się, choć z różną dynamiką, kolejne powierzchnie oddawanych do użytkowania mieszkań. Mieszkania oddawane do użytkowania cechują się znacznie większą średnią powierzchnią użytkową niż istniejące już w gminie. Wynosi ona już średnio blisko 154 m<sup>2</sup>, co świadczy o stopniowym podnoszeniu standardu zamieszkania przez nowych mieszkańców gminy. Z drugiej strony, biorąc pod uwagę niską liczbę dzieci w gminie, taka forma zabudowy może spowodować sytuację, w której dzieci z wiekiem opuszczają rodziców, którzy zamieszkując duże domy będą mieli problem z ich utrzymaniem.

Średnio rocznie oddawanych jest do użytku ok. 8870 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

### 7.3. Oświata

Realizacja zadań oświatowych i wychowawczych w gminie następuje w ramach następujących placówek, dla których gmina jest organem prowadzącym:

- Szkoły Podstawowej z Przedszkolem w Nowej Wsi,
- Szkoły Podstawowej im. Władysława Broniewskiego w Olszewie-Borkach,
- Szkoły Podstawowej im. Janusza Korczaka w Antoniach,
- Szkoły Podstawowej w Przystani,
- Szkoły Podstawowej w Grabówku,
- Przedszkola Samorządowego w Olszewie-Borkach.

Największą pod względem liczebności uczniów jest Szkoła Podstawowa w Olszewie-Borkach, do której uczęszcza ok. 48% wszystkich uczniów, natomiast najliczniejsza grupa przedszkolna prowadzona jest w Przedszkolu w Nowej Wsi, do której uczęszcza ok. 60% dzieci w wieku przedszkolnym.

## 7.4. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

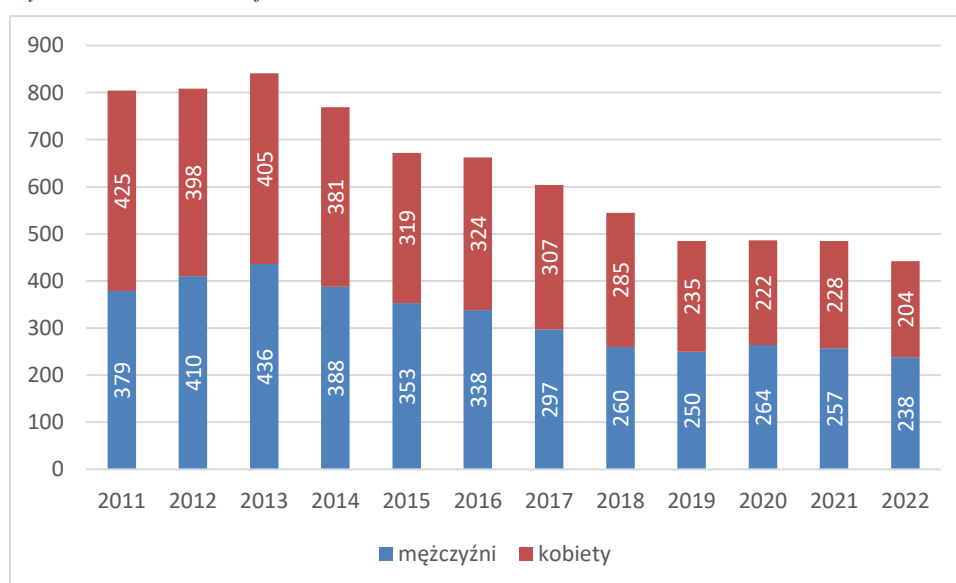
Ochrona zdrowia w gminie realizowana jest poprzez Zakład Opieki Zdrowotnej w Olszewie-Borkach. Z bardziej rozwiniętej oferty mieszkańcy mogą korzystać w Ostrołęce. Na terenie gminy znajduje się również punkt apteczny w Nowej Wsi.

Pomocą społeczną w gminie kieruje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Olszewie-Borkach. Średnio rocznie ok. 180 gospodarstw domowych korzysta ze środowiskowej pomocy społecznej, z czego średnio ok. 110 gospodarstw poniżej kryterium dochodowego, przy czym należy zaznaczyć, że od roku 2014 liczba ta z roku na rok maleje, podobnie maleje liczba gospodarstw korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej powyżej kryterium dochodowego. Znacząco zmniejsza się liczba rodzin, które otrzymują zasiłki rodzinne na dzieci. W 2020 r. wyniosła 192 rodziny, co w okresie ostatnich dziesięciu lat stanowi spadek o 43%. Podobnie jest z liczbą dzieci otrzymujących zasiłki rodzinne – w roku 2020 ich liczba wyniosła 511, co stanowi spadek o ok. 60%.

## 7.5. Rynek pracy

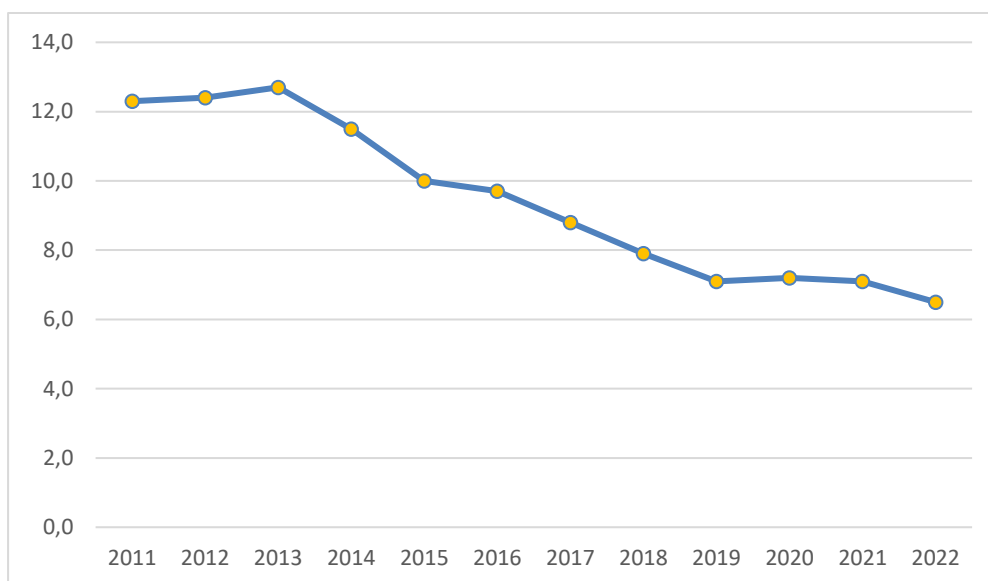
Podstawowym miernikiem poziomu zadowolenia jest dziś dostęp do rynku pracy. Znalezienie i utrzymanie zatrudnienia jest dziś jednym z głównych celów szczególnie młodego pokolenia.

Wykres 4 Bezrobotni zarejestrowani w latach 2011-2022



Powyższy wykres wskazuje, po okresie wzrostu w latach 2011-2013, ogólną tendencję spadkową liczby zarejestrowanych bezrobotnych. Najnowsze dostępne dane wskazują na najniższą liczbę bezrobotnych od 2011 r. Potwierdzają to również dane statystyczne dotyczące udziału bezrobotnych w liczbie ludności, który również należy do najniższych w badanym okresie.

Wykres 5 Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %



Istotnym jest to, że wraz ze zmniejszaniem się ilości bezrobotnych mężczyzn, maleje równocześnie liczba bezrobotnych kobiet, co oznacza ich większą aktywizację na rynku pracy. Spadek liczby bezrobotnych jest oczywiście pozytywnym zjawiskiem, jednakże nie stałym. Należy mieć świadomość tego, że z pewnością w pewnym momencie nastąpi wyhamowanie tego trendu.

#### **7.6. Stan zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**

Według raportu o stanie zapewnienia dostępności podmiotu publicznego – Urzędu Gminy – siedziba urzędu jest częściowo przystosowana do osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w zakresie obsługi osób składających podania oraz potrzebujących informacji, czy w kwestiach sanitarno-higienicznych. Budynek ma również windę, można do niego wejść z psem asystującym i psem przewodnikiem. Strona internetowa gminy jest częściowo zgodna z zasadami dostępności.

## **8. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

### **8.1. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku awarii przemysłowej**

Na terenie gminy Olszewo-Borki nie znajdują się zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku awarii przemysłowej.

### **8.2. Osuwanie się mas ziemnych**

Obecnie na terenie gminy Olszewo-Borki nie odnotowano udokumentowanych obszarów osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowanych obszarów zagrożonych osuwiskami.

### **8.3. Zanieczyszczenie Wód**

W zakresie uwarunkowań ochrony wód rozumianych jako element środowiska ocenie podlegały rzeki: Omulew, Narew oraz Piasecznica. Ocena stanu chemicznego tych rzek to poniżej dobrego, stan ekologiczny Omulwi i Piasecznicy oceniono jako umiarkowany, natomiast stan Narwi jako słaby. Ogólny stan wód oceniono jako zły. Według mapy stanu jednolitych części wód podziemnych wody podziemne na obszarze, na którym znajduje się gmina Olszewo-Borki, oceniono jako dobre.

Głównym potencjalnym źródłem zanieczyszczeń wód jest spływ wód powierzchniowych z działalności rolniczej. Mało urozmaicony sposób użytkowania terenów gminy (głównie pola uprawne, brak form zieleni) dodatkowo wzmacnia zagrożenie zanieczyszczeniem. Drugim źródłem ryzyka jest słaby stopień skanalizowania gminy i stosowanie zbiorników bezodpływowych jako głównego sposobu odprowadzania ścieków. Istotnymi źródłami zanieczyszczenia są również: drogi, stacje paliw czy obszary magazynowo – składowe.

Zagrożenie dla wód podziemnych stanowią obiekty gospodarcze, inwentarskie, obszary magazynowo – składowe, składowiska odpadów, stacje paliw, oczyszczalnie ścieków czy drogi, które poprzez emisję zanieczyszczeń wpływają lub potencjalnie mogą wpływać w sposób niekorzystny na ich jakość. Zagrożenia wód podziemnych będą silniejsze w miejscach źródeł, w tym potencjalnych, zanieczyszczeń wód. Na pozostałych obszarach zagrożenia wód będą niewielkie.

#### **8.4. Powódzie i podtopienia**

Z przeprowadzonej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego (WORP) wynika, że na terenie gminy Olszewo-Borki występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W związku z powyższym na terenie gminy wyznaczone zostały mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, na których wskazane zostały zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%) i wysokie (10%). Są to tereny położone wzdłuż rzeki Narew i Omulwi. Zasięg wymienionych obszarów został przedstawiony na rysunku studium. Na części gminy obowiązuje Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, a w jego ramach wyodrębniono obszar problemowy Narew-Ostrołęka. Jest to obszar charakteryzujący się najwyższym poziomem zintegrowanego ryzyka powodziowego, który wymaga szczególnych działań ograniczających zagrożenie powodziowe. Zgodnie z nim największym ryzykiem powodziowym charakteryzują się głównie miejscowości Nożewo, Dobrołęka, Żerań Duży i Żerań Mały.

#### **8.5. Zagrożenia jakości powietrza**

Celem oceny powietrza jest określenie stężeń poszczególnych substancji w powietrzu atmosferycznym, wskazanie przyczyn ponadnormatywnych stężeń oraz źródeł emisji zanieczyszczeń w regionie. Ocena jakości powietrza dokonywana jest pod względem dwóch kryteriów: ochrony zdrowia oraz ochrony roślin. Ocena pod kątem ochrony zdrowia, której dotyczy rozdział, obejmuje analizę stężeń zanieczyszczeń: dwutlenku azotu, dwutlenku siarki, benzenu, ołowiu, arsenu, niklu, kadmu,



benzo(a)pirenu, pyłu PM10, ozonu, tlenku węgla oraz pyłu PM2,5. Na terenie gminy Olszewo-Borki nie znajduje się stacja badania jakości powietrza. Gmina Olszewo-Borki pod względem strefowania badania jakości powietrza znajduje się w tzw. strefie pozostałego obszaru województwa (strefa mazowiecka). Według danych Państwowego Monitoringu Środowiska na terenie gminy Olszewo-Borki i w jej okolicach nie znajdują się żadne stacje monitorujące, zatem brak jest danych mogących służyć jako podstawa oceny jakości powietrza.

Można jednak stwierdzić, że większość zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego decydujących o jego stanie sanitarnym ma charakter egzogeniczny, napływowy, niemniej jednak istnieje grupa zanieczyszczeń, które swoje źródło mają na terenie gminy. Są to przede wszystkim:

- kotłownie lokalne i paleniska domowe zlokalizowane na terenie całej gminy,
- kotłownie zakładowe,
- komunikacja samochodowa własna i tranzytowa,
- stacje paliw,
- obiekty inwentarskie.

Na wielkość emisji zanieczyszczeń duży wpływ ma z pewnością sposób zaopatrzenia w ciepło zabudowy w gminie. Brak sieci gazowych i ciepłowniczych powoduje, że indywidualne źródła ciepła są podstawowym sposobem ogrzewania.

## **8.6. Zagrożenia klimatu akustycznego**

Klimat akustyczny gminy jest pochodną działalności człowieka: to, jak gospodaruje przestrzenią (jak i gdzie inwestuje) będzie miało wpływ na emisję hałasu. Głównymi źródłami hałasu na terenie gminy Olszewo-Borki są drogi, a wśród nich zwłaszcza droga krajowa nr 53, wojewódzkie nr 544 Brodnica - Ostrołęka oraz nr 626 Nowa Wieś – Maków Mazowiecki oraz ważniejsze drogi powiatowe (2547W, 2549W, 2543W, 2544W) lub gminne, a także linia kolejowa, generujące hałas liniowy. Drugą kategorią źródeł hałasu na terenie gminy będą zakłady usługowo-przemysłowe. Stanowią one raczej punktowe źródła i oddziałują najbardziej na najbliższe otoczenie.

Hałas jest tego rodzaju oddziaływaniem, którego nie można całkowicie wyeliminować, choć można go ograniczać. Obydwa typy źródeł hałasu wskazują na znaczącą rolę polityki przestrzennej gminy polegającą na takim rozmieszczeniu form działalności człowieka, aby minimalizować negatywne oddziaływanie hałasowe.

## **8.7. Zagrożenia polem elektromagnetycznym**

Jakkolwiek oddziaływanie elektromagnetyczne jest stale obecne w życiu człowieka, to rozwój infrastruktury w ostatnich latach znacząco przyczynił się do wzrostu jego emisji. Głównymi źródłami sztucznego promieniowania i oddziaływania elektromagnetycznego na terenie gminy są:

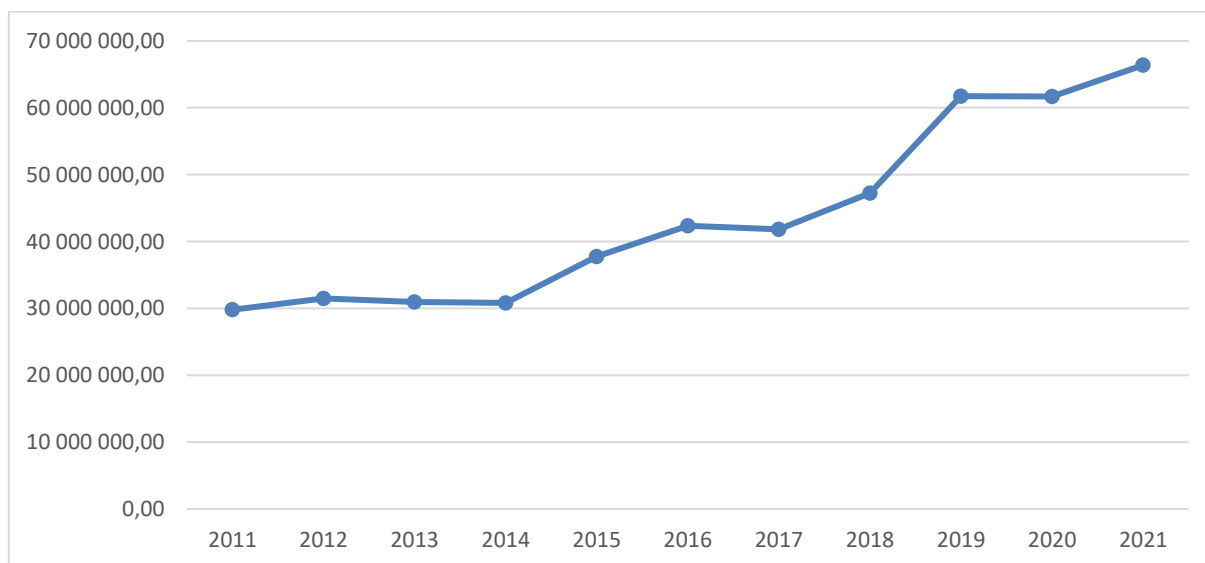
- linie energetyczne o napięciu 15 kV i 110 kV i związane z nimi stacje elektroenergetyczne,
- stacje bazowe telefonii komórkowej,
- instalacje i urządzenia elektryczne w zakładach przemysłowych, gospodarstwach domowych oraz wykorzystywane do celów medycznych.

## 9. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

### 9.1. Analiza ekonomiczna

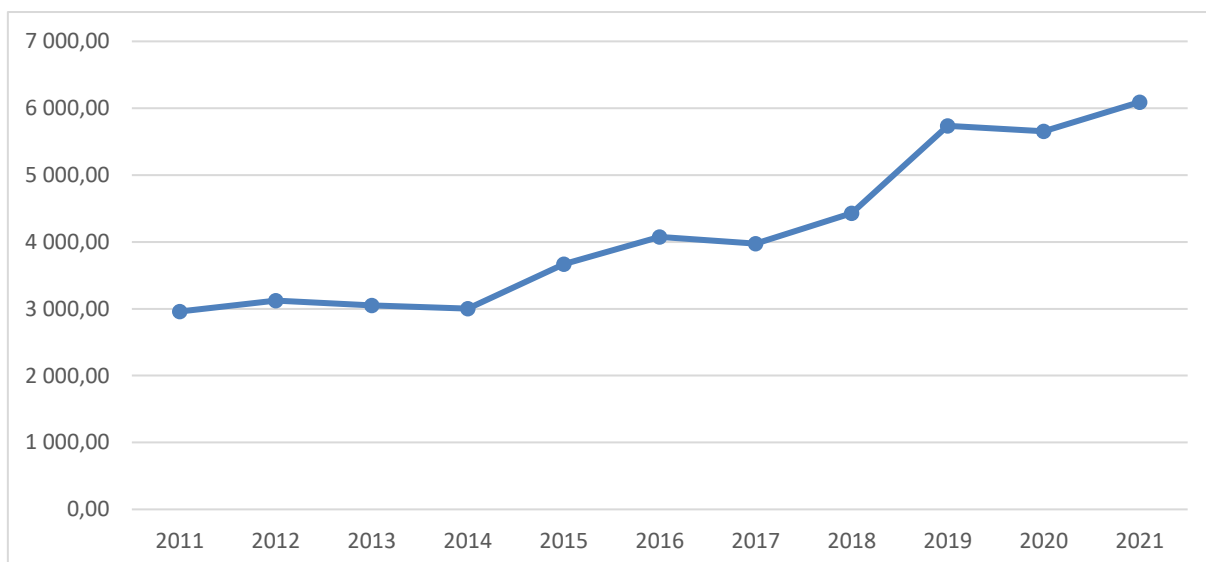
Analiza ekonomiczna gminy dotyczyć ma nie tylko porównania rocznych wpływów i wydatków jednostki, ale ma być również próbą odpowiedzi na pytanie, w jaki sposób kształtowały się te działy w ciągu ostatnich lat, jaki miały wpływ na deficyt budżetowy gminy. W dalszej części nastąpi także ocena możliwości inwestycyjnych gminy, stąd w analizie ekonomicznej niezbędnym jest również odniesienie się do części inwestycyjnej budżetu, ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju sieci infrastruktury technicznej czy budownictwa w gminie.

Wykres 6 Dochody gminy ogółem w zł w latach 2011-2021



Budżet gminy Olszewo-Borki po stronie dochodów wykazuje – poza rokiem 2013, 2014 i 2017 – stałą, wzrostową tendencję. Z największymi wzrostami mamy do czynienia w latach 2015, 2016, 2019 i 2021. Po spadku dochodów w 2013 r. następował ich dynamiczny wzrost. W badanym okresie dochody gminy wzrosły ponad dwukrotnie. Średni przyrost dochodów to ponad 3,6 mln zł rocznie. Analogicznie sytuacja wygląda po przeliczeniu dochodów gminy na jednego mieszkańca.

Wykres 7 Dochody gminy w zł na jednego mieszkańca w latach 2011-2021



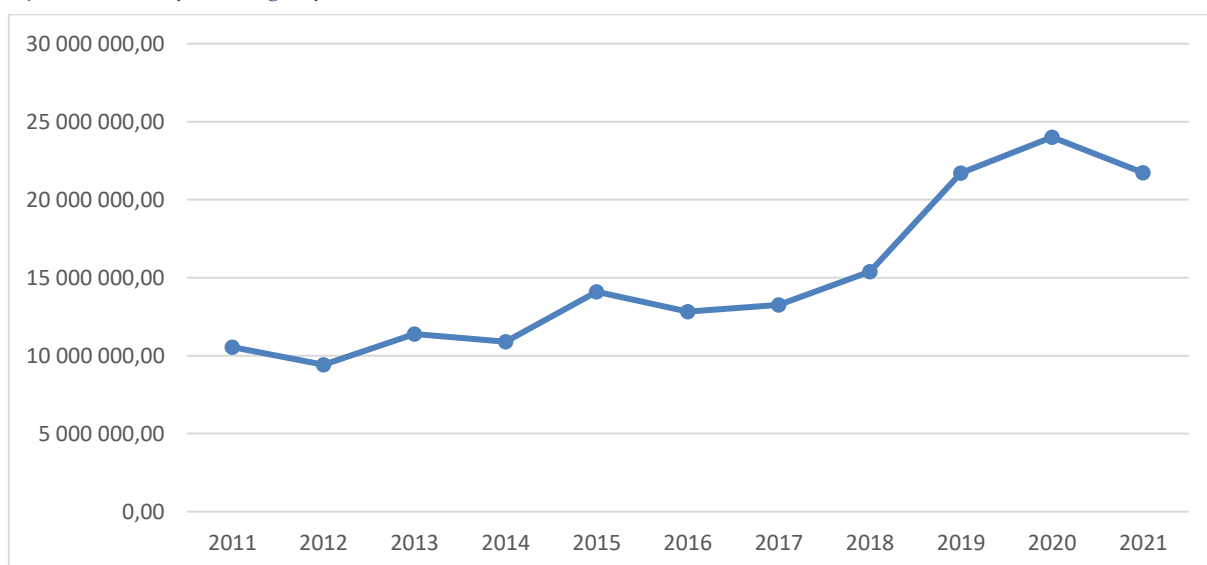
Odnotowania wymaga tożsamość przebiegu obu powyższych wykresów: w momencie wzrostu dochodów, w podobnym tempie wzrastają dochody na jednego mieszkańca, podobnie w przypadku spadku dochodów. Wskazuje to na niewielki wpływ wahań liczby mieszkańców na wielkość wpływów do budżetu gminy.

Poza subwencjami i dotacjami, najważniejszym źródłem dochodów gminy są tzw. dochody własne. Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego źródłami dochodów własnych są:

- 1) wpływy z podatków:
  - od nieruchomości,
  - rolnego,
  - leśnego,
  - od środków transportowych,
  - dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej,
  - od spadków i darowizn,
  - od czynności cywilnoprawnych;
- 2) wpływy z opłat:
  - skarbowej,
  - targowej,

- miejscowej, uzdrowiskowej i od posiadania psów,
  - reklamowej,
  - eksploatacyjnej - w części określonej w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
  - innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) dochody uzyskiwane przez gminne jednostki budżetowe oraz wpłaty od gminnych zakładów budżetowych;
  - 4) dochody z majątku gminy;
  - 5) spadki, zapisy i darowizny na rzecz gminy;
  - 6) dochody z kar pieniężnych i grzywien określonych w odrębnych przepisach;
  - 7) 5,0% dochodów uzyskiwanych na rzecz budżetu państwa w związku z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych ustawami, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej;
  - 8) odsetki od pożyczek udzielanych przez gminę, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej;
  - 9) odsetki od nieterminowo przekazywanych należności stanowiących dochody gminy;
  - 10) odsetki od środków finansowych gromadzonych na rachunkach bankowych gminy, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej;
  - 11) dotacje z budżetów innych jednostek samorządu terytorialnego;
  - 12) inne dochody należne gminie na podstawie odrębnych przepisów.

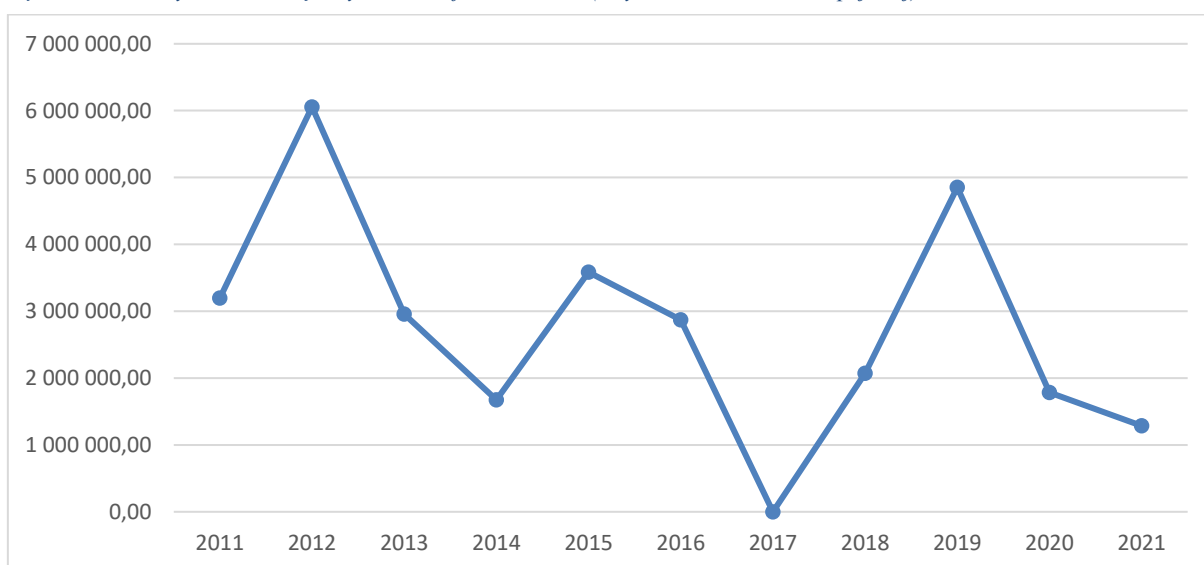
Wykres 8 Dochody własne gminy w zł w latach 2011-2021



Analiza wielkości dochodów własnych gminy Olszewo-Borki potwierdza trend wzrostowy jak w przypadku dochodów ogółem, niemniej jednak wyraźna różnica następuje w roku 2016, kiedy dochody ogółem gminy wzrosły, a dochody własne spadły. Ponadto poza większym spadkiem w roku 2012, 2014, wspomnianym 2016 oraz 2021 dochody własne gminy stale się zwiększają, a największy przyrost dochodów obserwuje się w 2019 r., kiedy to wzrosły o ponad 6,3 mln zł. Najniższe dochody własne gmina uzyskała w roku 2012, najwyższe w roku 2020, przy czym różnica między tymi wartościami wynosi ponad 14,5 mln zł. Średnio z dochodów własnych gmina uzyskuje rocznie ok. 15 mln zł.

Wśród źródeł dochodów, oprócz wyżej wymienionych, są również środki, jakie gmina pozyskuje z zewnętrznych źródeł finansowania.

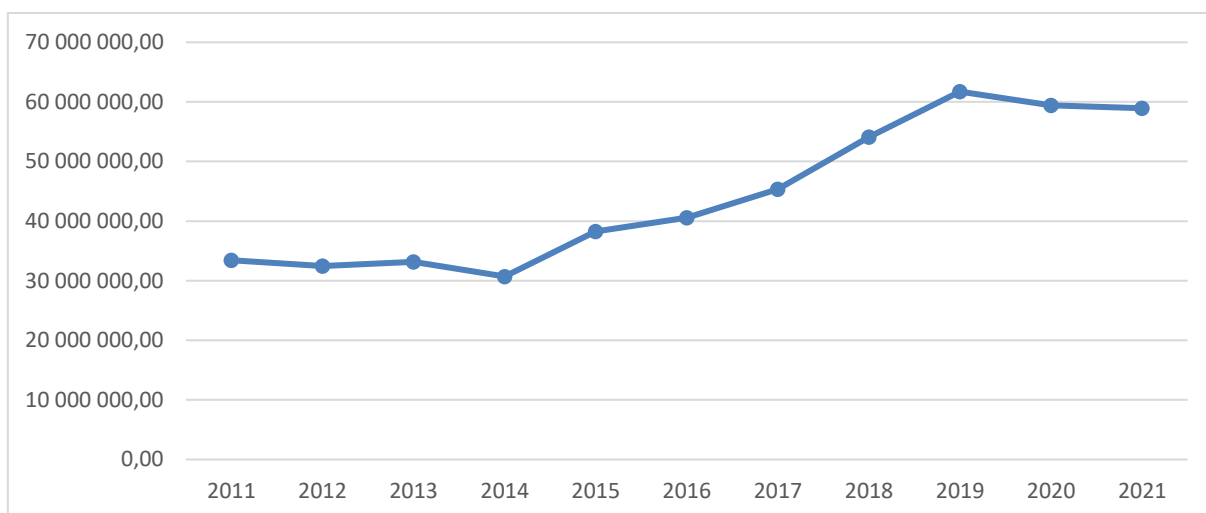
Wykres 9 Dochody w zł z zewnętrznych źródeł finansowania (w tym środki z Unii Europejskiej)



Wielkość środków, jakie gmina pozyskuje z zewnętrznych źródeł (w tym również z dotacji Skarbu Państwa) zależna jest od kondycji finansowej jednostki, planowanych zadań inwestycyjnych, dostępnych do pozyskania środków (ogłaszanych konkursów) oraz konkurencji w pozyskaniu tych samych środków ze strony innych jednostek. Największy poziom dochodów gmina Olszewo-Borki z tego tytułu otrzymała w roku 2012 (6 mln zł) i 2019 (4,8 mln zł). Poza tym czasem absorpcja środków jest dużo niższa i oscyluje w granicach 1,6-3,5 mln. zł. Średnio rocznie gmina uzyskiwała w badanym okresie ok. 2,7 mln zł. Uzyskiwane fundusze stanowiły od 2% (rok 2021) do 10,7% (rok 2011) dochodów ogółem gminy.

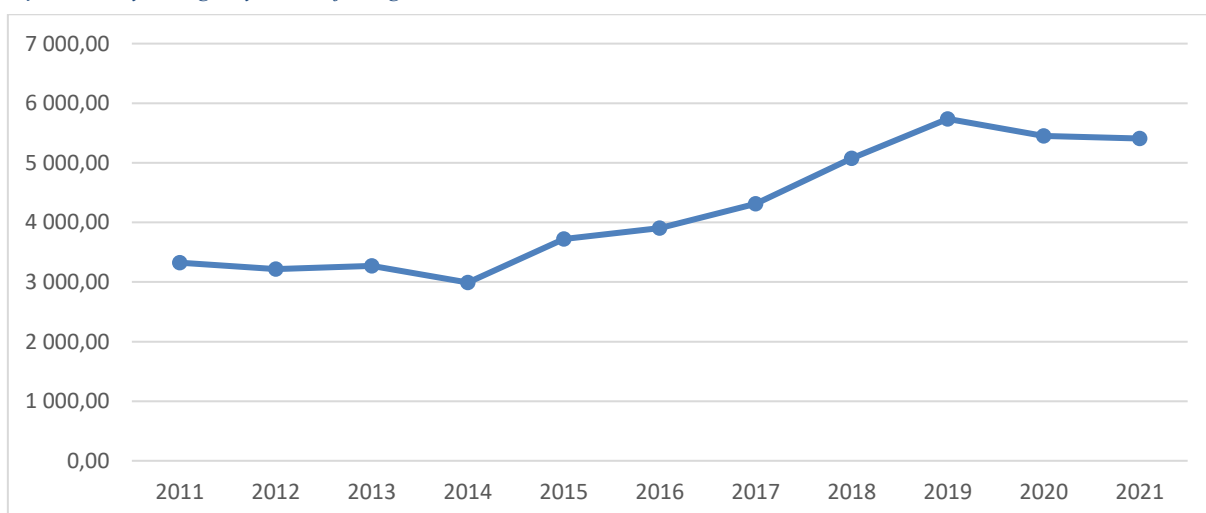
Wydatki gminy Olszewo-Borki ukierunkowane są na rozwój społeczno-ekonomiczny i zaspakajanie potrzeb mieszkającej na jej terenie ludności. Dzielą się na majątkowe, w tym inwestycyjne oraz bieżące, do których zalicza się m.in. świadczenia na rzecz osób fizycznych, wydatki na wynagrodzenia, a także wydatki na obsługę długu.

Wykres 10 Wydatki ogółem gminy w zł w latach 2011-2021



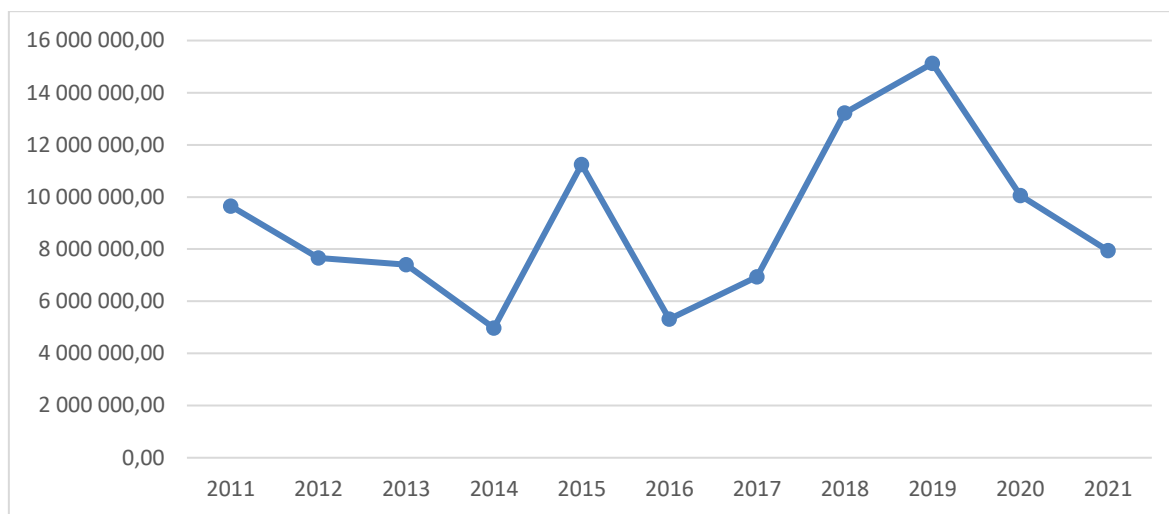
Wydatki gminy, podobnie jak dochody, wykazują stałą tendencję wzrostową, a od 2020 r. wręcz spadkową. Poza pojedynczymi latami spadków (2014 r.) każdego roku odnotowuje się wzrost wydatków z 33,4 mln zł w 2011 r. do 58,9 mln zł w 2021 r. Stanowi to wzrost o 76%. Średni przyrost wydatków to ok. 2,5 mln zł rocznie przy ok. 3,6 mln zł średniego przyrostu dochodów rocznie. Wzrost dochodów ma swoje przełożenie również w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Podobnie, jak w przypadku dochodów tak i wydatków, zauważalna jest tożsamość przebiegu obu wykresów.

Wykres 11 Wydatki gminy w zł na jednego mieszkańca w latach 2011-2021



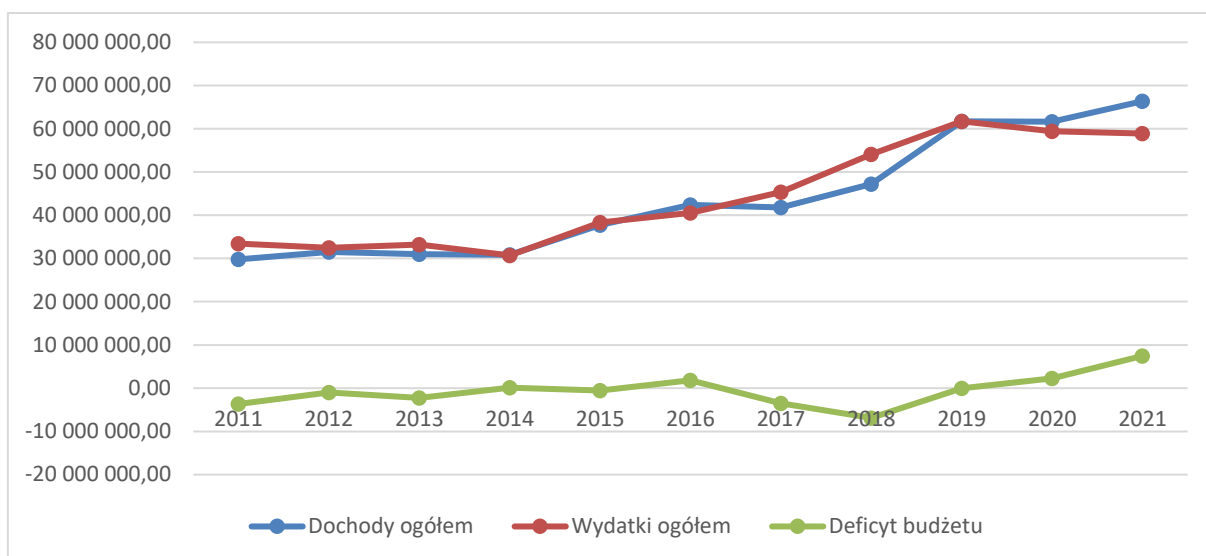
Bardzo istotną informacją z punktu widzenia finansowania ewentualnych zadań z zakresu infrastruktury wynikających z niniejszego bilansu są wydatki gminy na cele inwestycyjne.

Wykres 12 Wydatki majątkowe gminy w zł w latach 2011-2021 (w tym inwestycyjne)



Wydatki gminy na inwestycje, z racji na ograniczoność środków budżetowych, nie mogą być wysokie rok do roku. Mimo zauważalnej tendencji wzrostowej w wydatkowaniu środków, w celu racjonalnego zarządzania długiem publicznym samorząd decyduje się na okresy zwiększonych wydatków na inwestycje oraz okresy, gdzie te wydatki są mniejsze. W przypadku badanego okresu w gminie Olszewo-Borki również widoczny jest taki trend. Można stwierdzić, że cykl wydatków inwestycyjnych zamyka się w okresach 3-4 letnich, po których następuje odciążenie budżetu. Największe wydatki zaobserwować można w latach 2018-2019, gdzie poziom wydatków wynosił ponad 15,1 mln zł, najmniejsze w latach 2014 i 2016 – tu wydatki nie przekroczyły kwoty 5,3 mln zł.

Relacja dochodów i wydatków w ich wartościach bezwzględnych zawsze rodzi pytanie o wielkość deficytu budżetowego. W przypadku gminy Olszewo-Borki przedstawia się on następująco:



W badanym okresie przez pięć lat gmina Olszewo-Borki odnotowywała, podobnie jak większość gmin w kraju, deficyt budżetowy (lata 2011-2013, 2015, 2017-2018). W latach 2014, 2016 i 2019-2021 odnotowuje się nadwyżkę budżetową. Warto zauważyć, że w większości są to lata, w których wydatki inwestycyjne gminy były na niższym poziomie niż zwykle.

Na sytuację ekonomiczną gminy wpływają jednak nie tylko przepływy pieniężne w budżecie gminnym. Można powiedzieć, że są one pochodną ogólnej sytuacji materialnej mieszkańców gminy, a ta z kolei zależy od uwarunkowań stymulujących bądź destymulujących oszczędzanie, wydawanie pieniędzy, ogólniej – obieg pieniądza.

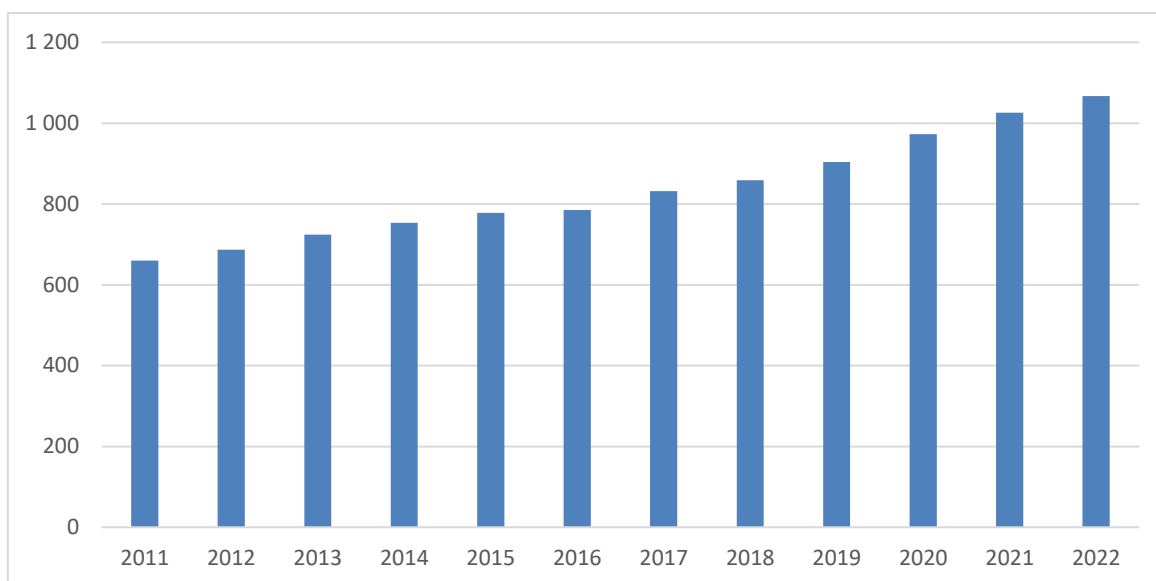
Pierwszym z uwarunkowań jest ilość podmiotów gospodarczych na terenie gminy. Głównym wyznacznikiem lokowania nowej działalności w danym miejscu (gminie) jest wielkość zysku i jak największe minimalizowanie strat. Osoby lokujące swoją działalność kierują się więc racjonalnym rozeznaniem wszelkich aspektów ekonomicznych prowadzenia tej działalności. Działalność ta, rozumiana jako szeroko pojęte usługi, będzie się rozwijała tylko na terenach sprzyjających takiemu rozwojowi. Poniższy wykres prezentuje ilość podmiotów gospodarki narodowej w gminie Olszewo-Borki. Wielkość ta nawiązuje do rejestru REGON, w którym umieszczane są:

- osoby prawne,
- jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej,
- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, w tym prowadzące indywidualne gospodarstwa rolne,
- jednostki lokalne tych podmiotów.

Informacje z rejestru dają zatem obraz ilości podmiotów, które w głównej mierze będą korzystały z funkcji usługowej lub produkcyjnej zabudowy.

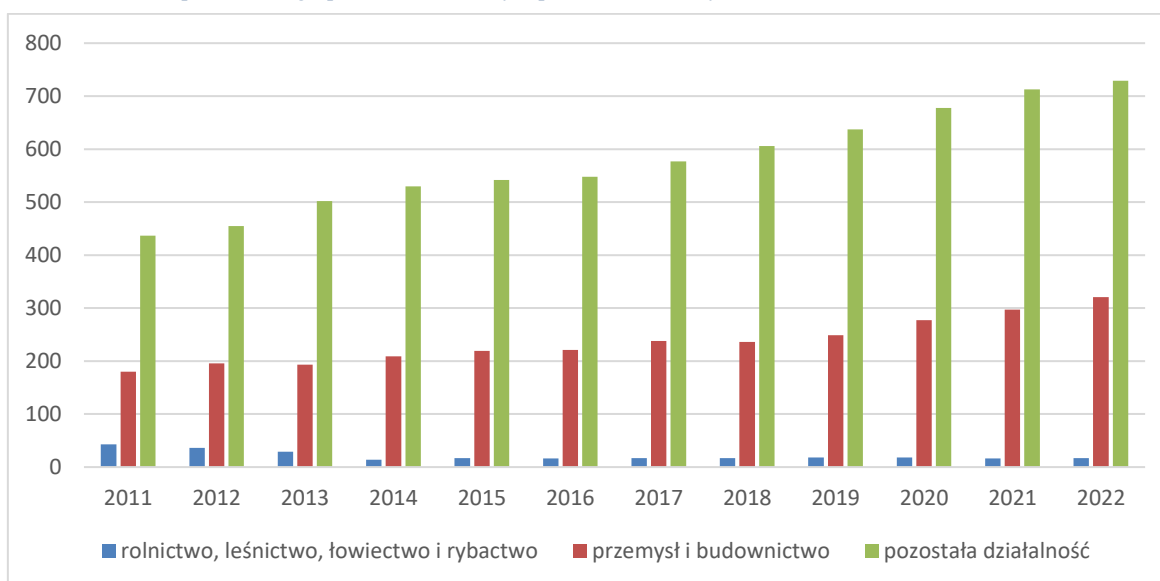
Wykres 13 Liczba podmiotów gospodarki narodowej





Ogólna liczba podmiotów gospodarki narodowej w gminie rośnie. W analizowanym okresie nie występuje ani jeden rok, w którym nastąpiłby spadek liczby podmiotów gospodarczych.

Wykres 14 Liczba podmiotów gospodarki narodowej w podziale na rodzaje



Z powyższego wykresu wynika, że zarówno w przemyśle, jak i w pozostałych działalnościach (przez które rozumie się usługi) liczba podmiotów wyraźnie wzrasta. Jedynie w rolnictwie, leśnictwie i rybactwie widoczny jest spadek. Taka sytuacja wynika przede wszystkim z dobrej koniunktury gospodarczej i odchodzenia ludzi młodych od rolnictwa na rzecz pozarolniczej działalności gospodarczej. Średni wzrost liczby podmiotów wynosi w działach:

- przemysł i budownictwo – 12,8 podmiotów rocznie,
- rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo – spadek o 2,4 podmiotów rocznie,

- pozostała działalność – 26,5 podmiotów rocznie.

Drugą istotną cechą wpływającą na kondycję ekonomiczną gminy jest budownictwo mieszkaniowe. Nowi mieszkańcy oznaczają większe wpływy z podatków, ale też coraz większą potrzebę ponoszenia nakładów na przygotowywanie nowych terenów pod budownictwo. Analiza w tym zakresie została dokonana w rozdziale 7.2.

Kolejnym czynnikiem jest dostępność infrastruktury technicznej. Im bardziej rozwinięta sieć wodno-kanalizacyjna, tym mniejsze koszty jej uzupełnienia czy rozbudowy. Z drugiej strony, im bardziej rozproszona zabudowa, tym większe koszty rozbudowy sieci, a później jej utrzymania. Podstawowe statystyki dotyczące uzbrojenia gminy przedstawiają się następująco:

- 56,2% budynków mieszkalnych podłączonych jest do sieci wodociągowej,
- 62,2% ludności przyłączona jest do sieci wodociągowej,
- 35,2% budynków mieszkalnych podłączonych jest do sieci kanalizacyjnej,
- 41% ludności przyłączona jest do sieci kanalizacyjnej.

Powyższe dane wskazują na bardzo słabo rozwiniętą sieć wodociągową i kanalizacyjną. Niedostatki sieci występują nie tylko na terenach, gdzie nowe zagospodarowanie dopiero pojawia się lub zabudowa istniejąca ma charakter silnie rozproszony, ale także we wsiach. Do czasu ich rozproszczenia, z uwagi na rachunek ekonomiczny, można przyjąć, że korzystniejsze jest tam stosowanie rozwiązań indywidualnych.

## **9.2. Analiza środowiskowa**

W kontekście rozwoju różnych form zabudowy obecnie uwarunkowania środowiskowe kojarzone są raczej z ograniczeniami. Dotyczy to głównie zabudowy usługowej oraz przemysłowej, w mniejszym stopniu mieszkaniowej.

Obszar opracowania charakteryzuje się średnimi walorami przyrodniczo-użytkowymi. Główne cenne przyrodniczo tereny znajdują się w okolicach położonych wzdłuż rzek. Wszystkie formy ochrony przyrody zostały omówione w rozdziale 11.1. Tym, co wyróżnia gminę Olszewo-Borki, jest brak gruntów rolnych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Analiza stanu środowiska, jego głównych zagrożeń i określenie kierunków jego ochrony była podstawą określenia przyrodniczych predyspozycji terenów do kształtowania jej struktury funkcjonalno-przestrzennej. I tak wskazuje się następujące obszary o szczególnych uwarunkowaniach środowiskowych w kontekście lokalizacji zabudowy:

- 1) wyłączone z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:
  - tereny wzdłuż dróg w odległościach określonych w przepisach drogowych,
  - tereny wzdłuż gazociągów w odległościach określonych w przepisach odrębnych,
  - tereny w strefach sanitarnych od cmentarzy lub strefach ochrony ujęć wody,
  - tereny objęte zakazami wynikającymi z planu zadań ochronnych,

2) niekorzystne dla zabudowy ze względu na niekorzystne warunki ekofizjograficzne (gruntowe, topoklimatyczne, występujące cenne elementy środowiska przyrodniczego do bezwzględneho zachowania i ochrony, a także ze względu na istniejące i potencjalne zagrożenia środowiska). Do terenów niekorzystnych dla zabudowy należą:

- pasy technologiczne linii elektroenergetycznych (niekorzystne dla niektórych typów zabudowy, szerokości określane przez zarządców sieci),
- lasy,
- doliny rzeczne,
- grunty organiczne,
- tereny podmokłe,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

3) średnio korzystne dla zabudowy i korzystne z ograniczeniami. Do terenów średnio korzystnych i korzystnych z ograniczeniami należą:

- korytarze ekologiczne,
- obszary zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.

Biorąc pod uwagę skalę występowania wymienionych uwarunkowań oraz analizując ich wpływ na możliwości rozwojowe gminy można stwierdzić, że przy zachowaniu przepisów odrębnych regulujących ich funkcjonowanie nie stanowią one znaczącej przeszkody do rozwoju różnych form zabudowy w gminie. W dalszym ciągu istnieje także w gminie rezerwar terenów o korzystnych warunkach do rozwoju zabudowy.

### **9.3. Analiza społeczna**

Analiza społeczna została przedstawiona w rozdziale 7.

### **9.4. Prognozy demograficzne**

Zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednym z elementów bilansu terenów powinna być prognoza demograficzna. Jej zadaniem jest wskazanie, jak będzie wyglądała sytuacja demograficzna gminy w zakładanej perspektywie przyszłego szacowania zapotrzebowania na zabudowę.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na wykonaną już dla każdej gminy w Polsce, prognozę demograficzną, sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny<sup>4</sup>. W przypadku gminy Olszewo-Borki przedstawia się ona następująco:

---

<sup>4</sup> <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-gmin-na-lata-2017-2030-opracowanie-eksperymentalne,10,1.html>.

Tabela 10 Prognoza demograficzna Głównego Urzędu Statystycznego

<b>Rok</b>	<b>Liczba ludności</b>
2016	10470
2017	10567
2018	10667
2019	10767
2020	10864
2021	10956
2022	11047
2023	11140
2024	11234
2025	11320
2026	11407
2027	11490
2028	11572
2029	11648
2030	11722

Prognoza ta co prawda nie dotyczy wymaganego horyzontu czasowego, niemniej jednak wskazuje, że do roku 2030 ludność gminy Olszewo-Borki (przy założeniu niezmienności uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych) zwiększy się o 1252 osoby w stosunku do roku 2016. Analiza porównawcza prognozowanych wartości z faktycznymi danymi o liczbie ludności wykazuje jednak widoczne różnice, co świadczy o tym, że prognoza GUS w dużej mierze nie sprawdziła się. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, że prognoza GUS kończy się na roku 2030, a zatem w chwili sporządzania dokumentu jej horyzont czasowy w zasadzie niedługo będzie dobiegał końca, podczas gdy na potrzeby bilansu terenów konieczne jest użycie prognozy o horyzoncie 30 lat, a zatem do 2053 roku. Biorąc powyższe pod uwagę zdecydowano się na sporządzenie prognozy z pominięciem tej wykonanej przez GUS, jednak opierającej się na rzeczywistych danych o liczbie ludności.

Przed przystąpieniem do opracowania prognozy należy zwrócić uwagę na dwie rzeczy. Pierwsza to perspektywa czasowa prognozy. Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat. Wydaje się więc zasadne, aby i prognoza demograficzna opierała się właśnie na takim okresie. Drugą kwestią, związaną z okresem prognozy, jest jej dokładność. Jak wskazuje piśmiennictwo<sup>5</sup>, horyzont prognozy jest tym czynnikiem, który ma największy wpływ na jej dokładność. Im dłuższy horyzont, tym prognoza mniej dokładna, lub – inaczej mówiąc – prognoza przejawia największą dokładność, gdy jest „na teraz”. Stąd, jak wskazuje literatura, za wiarygodną

---

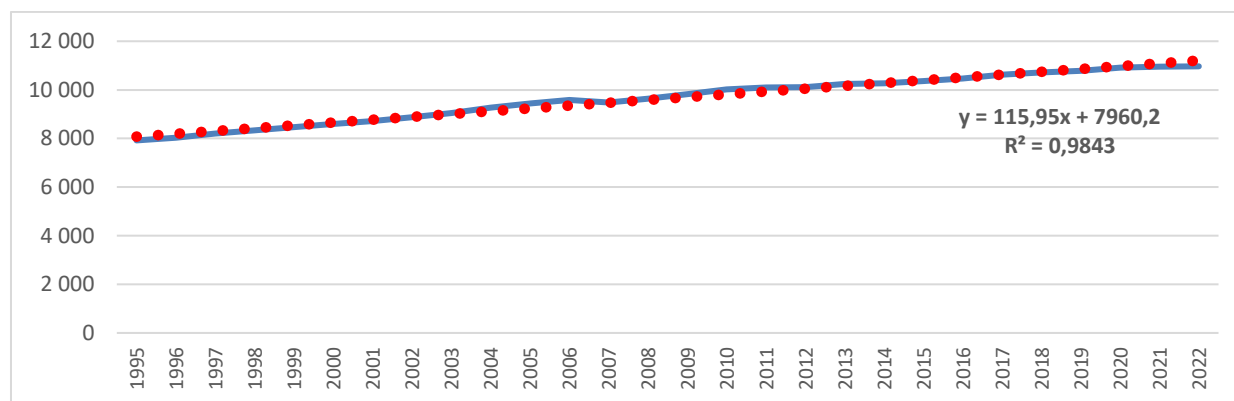
<sup>5</sup> Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych pod red. Tomasza Bajerowskiego. Olsztyn 2008, s. 52.

(prawdziwą) prognozę należy traktować tylko taką, która jednocześnie określa prawdopodobieństwo wystąpienia prognozowanego stanu w przyszłości. Powyższe rozważania mają o tyle istotne znaczenie, gdyż sporządzana prognoza demograficzna, jak wspomniano wyżej, będzie posiadała 30-letni horyzont czasowy, a więc należy do prognoz długoterminowych o (najczęściej) małym prawdopodobieństwie spełnienia. W celu wzmocnienia danych wejściowych do prognozy poszerzono bazę danych liczby ludności w taki sposób, aby obejmowała lata 1995-2022<sup>6</sup>.

Tabela 11 Liczba ludności gminy w latach 1995-2022

<b>Rok</b>	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Liczba ludności</b>	7920	8025	8196	8329	8465	8604	8722
<b>Rok</b>	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Liczba ludności</b>	8877	9048	9273	9436	9586	9479	9638
<b>Rok</b>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Liczba ludności</b>	9819	10022	10098	10114	10239	10274	10356
<b>Rok</b>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Liczba ludności</b>	10470	10625	10718	10786	10913	10960	10968

Wykres 15 Zmiana liczby ludności gminy w latach 1995-2022



Zarówno z tabeli, jak i z wykresu jednoznacznie wynika, że liczba ludności gminy – choć nieregularnie – rośnie. Co prawda można wyróżnić okresy, gdy następuje nieznaczny spadek, niemniej jednak generalna tendencja jest rosnąca. Potwierdzają to analizy społeczne wykonane w rozdziale 7. W celu pełniejszego zobrazowania zmian zachodzących w liczbie ludności, wyznaczono trend tych zmian, ukazany na wykresie jako czerwona linia przerywana. W celu jak najdokładniejszego ukazania zależności posłużono się trendem liniowym, którego współczynnik determinacji był najwyższy spośród

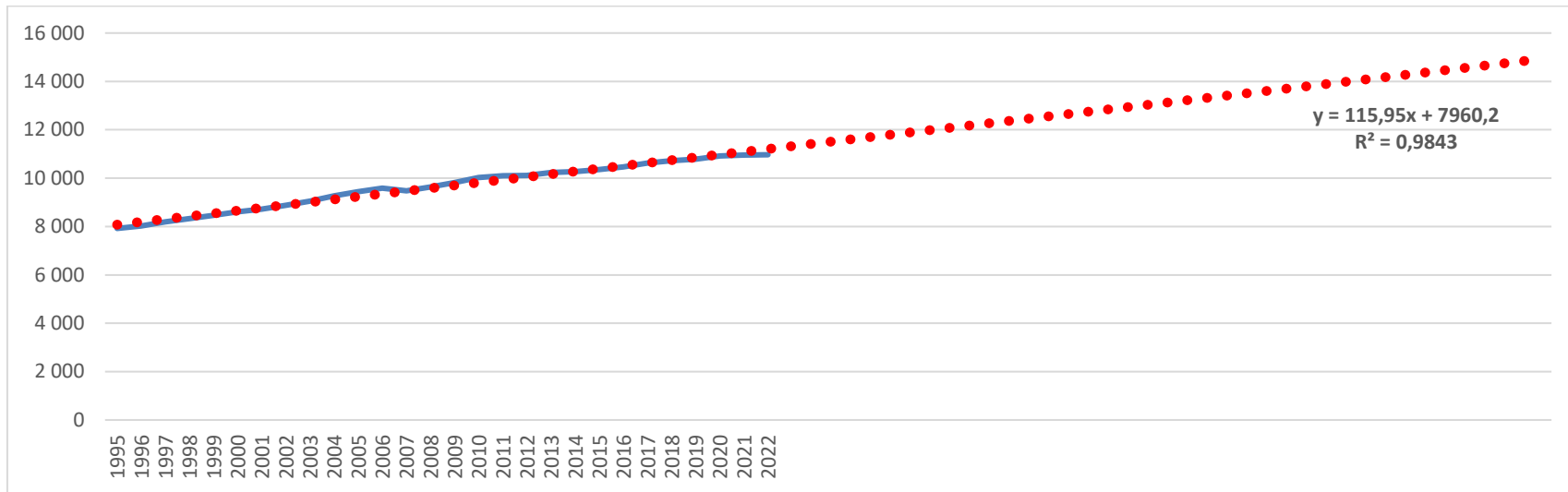
<sup>6</sup> Dane z 2022 r. według stanu na pierwsze półrocze.

dostępnych<sup>7</sup>. W przedmiotowym przypadku wynosi on 0,98, co oznacza bardzo dobre dopasowanie dwóch zmiennych. Za pomocą funkcji statystycznych programu Excel wyznaczono również równanie matematyczne, opisujące zmianę liczby ludności od kolejnego roku, gdzie zmienna X stanowi kolejny rok w modelu danych (1995 – rok 1, 2011 – rok 17, 2023 – rok 29, pierwszy rok prognozy itp.). Za pomocą uzyskanych narzędzi można dokonać prognozy liczby ludności na kolejnych trzydziści lat, a więc do roku 2052.

---

<sup>7</sup> Współczynnik determinacji (inaczej współczynnik dopasowania) jest wartością ukazującą siłę zależności dwóch cech (w niniejszym opracowaniu: danego roku oraz liczby ludności). Przyjmuje wartości od 0 do 1, im większa wartość tym siła dopasowania jest większa, a sprawdzalność prognozy wyższa.

Wykres 16 Prognoza liczby ludności do roku 2052



Wykres nr 16 stanowi graficzną interpretację prognozy demograficznej w gminie Olszewo-Borki. Linia trendu wskazuje z 98% pewnością na wzrost liczby mieszkańców w ciągu 30 lat. W celu przedstawienia wyników prognozy w liczbach bezwzględnych należy pod otrzymany wzór

$$y = 115,95x + 7960,2$$

podstawić kolejne lata prognozy.

*Tabela 12 Prognoza demograficzna w liczbach bezwzględnych*

<b>Kolejny rok prognozy</b>	<b>Rok</b>	<b>Ludność</b>
	1995	7 920
	1996	8 025
	1997	8 196
	1998	8 329
	1999	8 465
	2000	8 604
	2001	8 722
	2002	8 877
	2003	9 048
	2004	9 273
	2005	9 436
	2006	9 586
	2007	9 479
	2008	9 638
	2009	9 819
	2010	10 022
	2011	10 098
	2012	10 114
	2013	10 239
	2014	10 274
	2015	10 356
	2016	10 470
	2017	10 625
	2018	10 718
	2019	10 786
	2020	10 913
	2021	10 960
	2022	10 968
1	2023	11323
2	2024	11439
3	2025	11555
4	2026	11671
5	2027	11787
6	2028	11903



7	2029	12018
8	2030	12134
9	2031	12250
10	2032	12366
11	2033	12482
12	2034	12598
13	2035	12714
14	2036	12830
15	2037	12946
16	2038	13062
17	2039	13178
18	2040	13294
19	2041	13410
20	2042	13526
21	2043	13642
22	2044	13758
23	2045	13874
24	2046	13990
25	2047	14106
26	2048	14222
27	2049	14337
28	2050	14453
29	2051	14569
30	2052	14685

Z tabeli 12 wynika, że w ostatnim roku prognozy (rok 2052), uwzględniając tendencje z poprzednich lat, liczba ludności powinna wynosić 14685 osób, co oznacza zwiększenie liczby ludności gminy o 6765 osób.

Niniejsza prognoza nie obejmuje migracji w ramach obszaru funkcjonalnego, bowiem gmina Olszewo-Borki do żadnego nie należy.

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

Układ drogowy gminy stanowią drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz sieć dróg gminnych, z których następuje bezpośrednia komunikacja nieruchomości. Większość głównych dróg gminnych posiada nawierzchnię asfaltową gruntową, jedynie drogi poboczne służące jako dojazd do pól, posiadają nawierzchnię gruntową. Stan nawierzchni drogowych ocenia się jako średni i wymagający bieżących napraw. Samorząd gminny sukcesywnie inwestuje w utrzymanie ciągów komunikacyjnych. Z tego względu możliwości finansowania przez gminę zaplanowanych ciągów dróg w ich docelowym standardzie są znacznie ograniczone.

Omówiony stan zaopatrzenia w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną wskazuje na słabo rozwinięty system wodociągowy i kanalizacyjny. Infrastruktura wodociągowa jest sukcesywnie rozbudowywana: w ciągu ostatnich dziesięciu lat długość sieci kanalizacyjnej podwoiła się. Z kolei długość sieci wodociągowych wzrosła ponad dwukrotnie, a ilość przyłączy o ok. 25%.

Brak systemu kanalizacyjnego obejmującego całość gminy powoduje, że gmina, chcąc wprowadzić zbiorowy system odprowadzania ścieków, musiałaby go w wielu miejscowościach stworzyć w zasadzie od podstaw, co wygenerowałoby koszty wielokrotnie przewyższające środki, jakimi dysponuje w rocznym budżecie. Można stwierdzić, że taka operacja przewyższa możliwości finansowe gminy w tym zakresie. Niemniej jednak należy również zwrócić uwagę, że obowiązujące przepisy, a zwłaszcza ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie nakładają na inwestorów bezwzględnego obowiązku przyłączenia się do sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej, dopuszczając jednocześnie – tam, gdzie przyłączenie do sieci jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadnione lub brak jest warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – rozwiązania indywidualne. Również orzecznictwo sądowe w dziedzinie planowania przestrzennego zakazuje umieszczania w dokumentach planistycznych nakazu przyłączenia do sieci<sup>8</sup>. Co do zasady zatem można stwierdzić, że obecność sieci wodociągowej czy kanalizacji sanitarnej w gminie, choć podnosi jakość życia mieszkańców oraz ułatwia inwestowanie, to nie jest warunkiem niezbędnym do lokalizowania nowej zabudowy na terenie gminy.

W odniesieniu do infrastruktury społecznej należy zwrócić uwagę na specyfikę zaopatrzenia w taką infrastrukturę gmin wiejskich. Nie zawsze bowiem zachodzi konieczność lub jest to uzasadnione ekonomicznie, aby wszystkie miejscowości posiadały pełną infrastrukturę społeczną. Oceniając stan zaopatrzenia w nią gminy Olszewo-Borki należy stwierdzić, że jest on dobry i w obecnym czasie wystarczający.

## **9.6. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę**

Przed przystąpieniem do szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę, z uwagi na prognostyczny charakter opracowania, niezbędnym wydaje się sprecyzowanie podstawowych pojęć i założeń.

Przed wszystkim należy mieć na uwadze, że nie każdy kierunek zagospodarowania ustalony w studium powinien podlegać szacowaniu. W tym miejscu należy wymienić chociażby inwestycje celu

---

<sup>8</sup> Por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 czerwca 2012 r., II OSK 684/12: „Władztwo planistyczne gminy generalnie nie uzasadnia wprowadzania zakazu wyposażania terenów przeznaczonych w planie na rozwój budownictwa mieszkaniowego w elementarne wyposażenie, a w szczególności w szczelne, bezodpływowe zbiorniki.”

publicznego lokalizowane niezależnie od ewentualnego szacowanego zapotrzebowania czy obszary rozmieszczenia obiektów infrastruktury technicznej. Dodatkowo należy rozróżnić pojęcia „kierunku zagospodarowania”, który ustalany jest w studium, od „funkcji zabudowy”, która szacowana jest w bilansie terenów. Kierunek jest zatem pojęciem ogólniejszym, funkcja zabudowy jest szczegółowym przeznaczeniem danego obiektu budowlanego. W tym kontekście szacowaniu będą podlegać funkcje: mieszkaniowa, usługowa, rekreacji indywidualnej (letniskowa) i przemysłowo-usługowa.

Dodatkowo w przypadku funkcji usługowej należy zwrócić uwagę na istotną jej cechę, wyróżniającą ją od innych: funkcja usługowa może współistnieć z zabudową o innych funkcjach. W tym kontekście szczególnie z dwiema: mieszkalnictwem oraz produkcją (przemysłem). Funkcja usługowa nie tylko je uzupełnia, ale i wzbogaca. Zjawisko to jest charakterystyczne nie tylko dla gminy Olszewo-Borki, ale w zasadzie dla całego kraju. Warty jest zauważyć, że zabudowa usługowa związana z mieszkalnictwem to usługi publiczne znajdujące się raczej w jednostkach osadniczych, o mniejszej intensywności, towarzyszące funkcji mieszkaniowej i nie zakłócające jej, posiadające podobną skalę intensywności, co sąsiednia zabudowa mieszkaniowa, ale także budynki o funkcji usługowej ogólnomiejskiej, jak szkoły, domy kultury, budynki poczty, Policji, służby zdrowia, świetlice itp., które choć związane są ściśle z mieszkalnictwem i rozwojem funkcji osadniczych, to jednak gabarytami i intensywnością generują większą powierzchnię użytkową. Funkcję usługową związaną z przemysłem tworzą natomiast budynki o większych gabarytach i intensywności (np. magazyny), lokujące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko, wykluczające w zasadzie funkcję mieszkaniową. Na terenach o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym niekiedy trudno jest wyznaczyć ścisłą granicę między funkcją produkcyjną i związaną z nią funkcją usługową. Tak istotna różnica między oboma typami funkcji usługowej powinna mieć również swoje odzwierciedlenie w sporządzanym bilansie, w związku z tym szacowanie zapotrzebowania na zabudowę, jak również kolejne elementy bilansu będą traktować funkcję usługową jako dwie oddzielne funkcje: związaną z mieszkalnictwem oraz związaną z przemysłem.

Przed przystąpieniem do szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę trzeba również zwrócić uwagę, że zapotrzebowanie na każdą z funkcji zabudowy wynika z innych czynników. Zostaną one omówione podczas szacowania poszczególnych funkcji, niemniej jednak najbardziej odpowiednią w każdym przypadku wydaje się analiza dotychczasowych trendów i prognozowanie na ich podstawie.

Poniższa prognoza zapotrzebowania na nową zabudowę zostanie wykonana metodą zalecaną przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w ramach projektu „Niskoemisyjność i prognozowanie zapotrzebowania na tereny w planowaniu przestrzennym”.

#### 9.6.1. Zabudowa mieszkaniowa

Zabudowa mieszkaniowa jest tym rodzajem zabudowy, na który zapotrzebowanie – mniejsze lub większe – istnieje zawsze. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową zależne jest przede wszystkim od liczby ludności w gminie. Zgodnie z wykonaną prognozą demograficzną liczba ludności gminy

wzrośnie do 14685 osób w trzydziestym roku prognozy. Z drugiej strony wyniki analiz wskazują na stale oddawane do użytkowania nowe mieszkania oraz wzrastającą powierzchnię użytkową mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

Podstawowe dane potrzebne do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową przedstawia tabela:

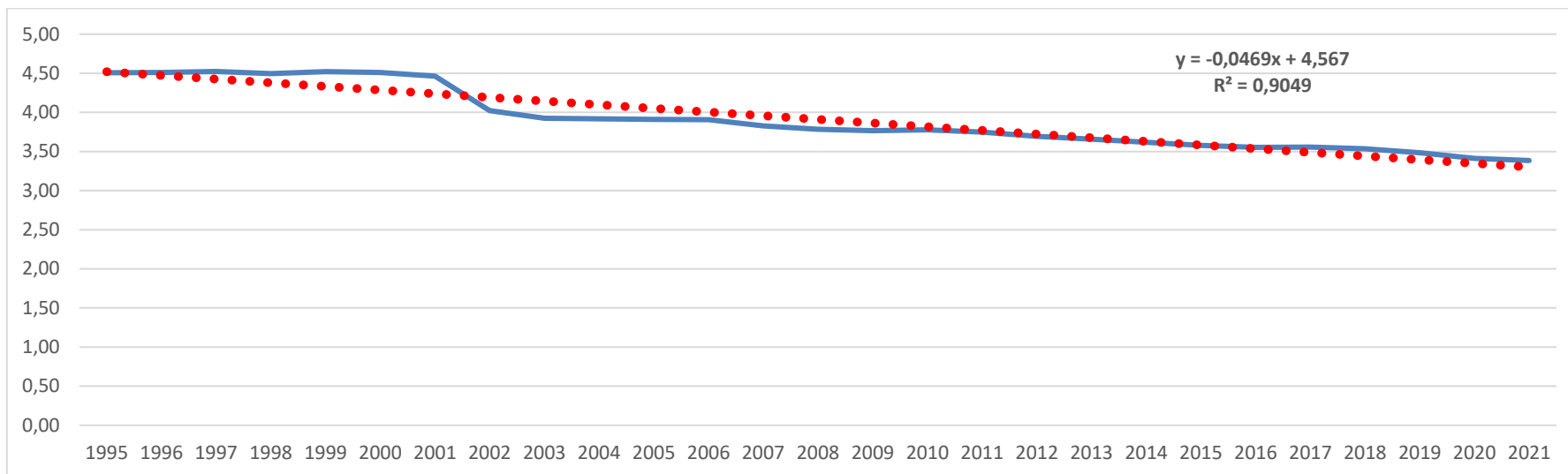
*Tabela 13 Dane dotyczące mieszkalnictwa*

<b>Rok</b>	<b>Ludność</b>	<b>Liczba mieszkań</b>	<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań</b>	<b>Liczba osób na mieszkanie</b>	<b>Średnia powierzchnia mieszkania</b>
1995	7 920	1758	129454	4,51	73,64
1996	8 025	1779	131730	4,51	74,05
1997	8 196	1812	135931	4,52	75,02
1998	8 329	1853	141360	4,49	76,29
1999	8 465	1872	143993	4,52	76,92
2000	8 604	1908	149571	4,51	78,39
2001	8 722	1954	156132	4,46	79,90
2002	8 877	2207	213449	4,02	96,71
2003	9 048	2305	228540	3,93	99,15
2004	9 273	2366	238201	3,92	100,68
2005	9 436	2413	245196	3,91	101,61
2006	9 586	2453	251979	3,91	102,72
2007	9 479	2476	257316	3,83	103,92
2008	9 638	2548	268452	3,78	105,36
2009	9 819	2608	278643	3,76	106,84
2010	10 022	2654	291880	3,78	109,98
2011	10 098	2693	298395	3,75	110,80
2012	10 114	2739	305453	3,69	111,52
2013	10 239	2798	314368	3,66	112,35
2014	10 274	2839	320182	3,62	112,78
2015	10 356	2895	328161	3,58	113,35
2016	10 470	2946	335809	3,55	113,99
2017	10 625	2988	342233	3,56	114,54
2018	10 718	3032	349391	3,53	115,23
2019	10 786	3096	359639	3,48	116,16
2020	10 913	3197	371731	3,41	116,27
2021	10 960	3238	378386	3,38	116,86

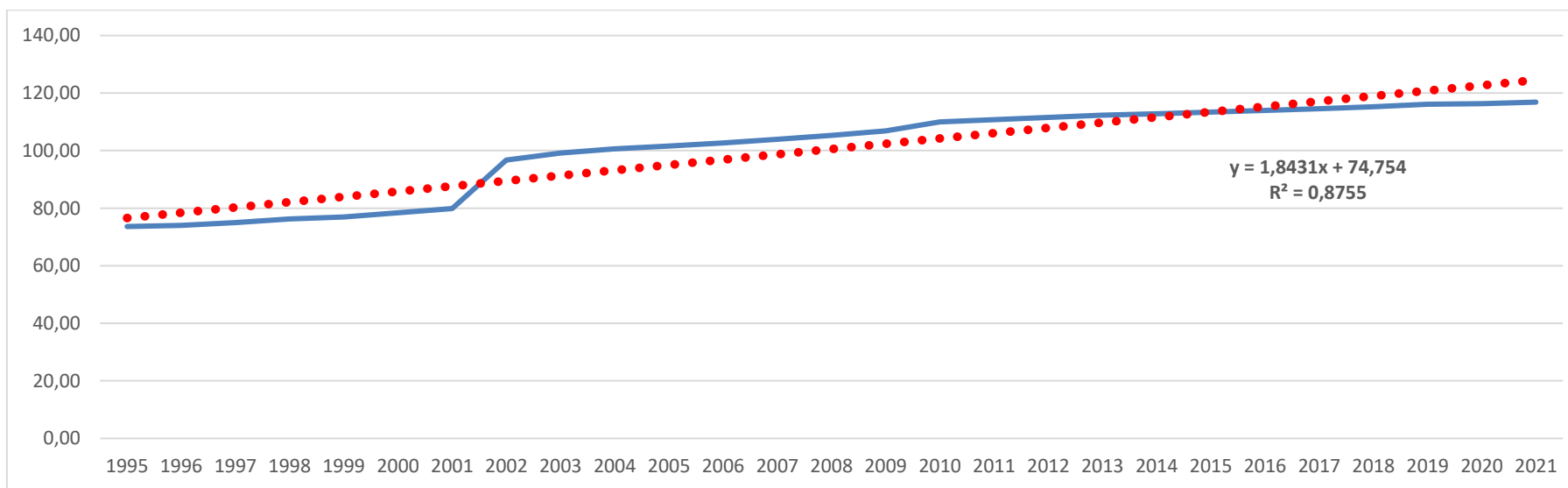
Według danych z tabeli liczba mieszkań systematycznie rośnie, co zostało już potwierdzone analizami we wcześniejszych rozdziałach. Wraz z ilością mieszkań maleje natomiast średnia liczba ludności przypadająca na mieszkanie. Jest to zjawisko powszechne w całym kraju i związane z opuszczaniem domów rodzinnych przez osoby młode, w związku z czym rodzice pozostają często sami w dużych domach, co powoduje swoiste rozgęszczenie ludności. Zjawisko to jest bardzo dobrze

widoczne w gminie Olszewo-Borki. Wraz ze spadkiem liczby osób na mieszkanie rośnie jednocześnie średnia powierzchnia mieszkania, co jest również oznaką bogacenia się społeczeństwa, z drugiej strony może być problemem w utrzymaniu tych mieszkań w momencie dalszego rozgęszczania się ludności.

Wykres 17 Zmiana liczby osób na mieszkanie w latach 1995-2021



Wykres 18 Zmiana średniej wielkości mieszkania w latach 1995-2021



Powyższe wykresy obrazują graficzną interpretację trendów zmian w zagęszczeniu mieszkań oraz ich średniej wielkości. Pozyskane dane statystyczne tworzą wiarygodne, bo opisujące z dokładnością 90% i 87%, trendy zmian w wymienionych cech. Wskazują także równania obydwu zależności, na podstawie których można je zaprognozować. I tak dla zagęszczenia ludności równanie ma postać:

$$y = -0,0469x + 4,567,$$

natomiast dla wielkości mieszkania:

$$y = 1,8431x + 74,754.$$

Prognozę w wartościach bezwzględnych przedstawiają poniższe tabele:

*Tabela 14 Prognoza liczby osób przypadających na mieszkanie*

<b>Rok prognozy</b>	<b>Rok</b>	<b>Liczba osób na mieszkanie</b>
	1995	4,51
	1996	4,51
	1997	4,52
	1998	4,49
	1999	4,52
	2000	4,51
	2001	4,46
	2002	4,02
	2003	3,93
	2004	3,92
	2005	3,91
	2006	3,91
	2007	3,83
	2008	3,78
	2009	3,76
	2010	3,78
	2011	3,75
	2012	3,69
	2013	3,66
	2014	3,62
	2015	3,58
	2016	3,55
	2017	3,56
	2018	3,53
	2019	3,48
	2020	3,41
	2021	3,38
	2022	3,25
1	2023	3,21
2	2024	3,16
3	2025	3,11

4	2026	3,07
5	2027	3,02
6	2028	2,97
7	2029	2,93
8	2030	2,88
9	2031	2,83
10	2032	2,78
11	2033	2,74
12	2034	2,69
13	2035	2,64
14	2036	2,60
15	2037	2,55
16	2038	2,50
17	2039	2,46
18	2040	2,41
19	2041	2,36
20	2042	2,32
21	2043	2,27
22	2044	2,22
23	2045	2,18
24	2046	2,13
25	2047	2,08
26	2048	2,03
27	2049	1,99
28	2050	1,94
29	2051	1,89
30	2052	1,85

*Tabela 15 Prognoza średniej wielkości mieszkania*

<b>Rok prognozy</b>	<b>Rok</b>	<b>Średnia powierzchnia mieszkania</b>
	1995	73,64
	1996	74,05
	1997	75,02
	1998	76,29
	1999	76,92
	2000	78,39
	2001	79,90
	2002	96,71
	2003	99,15
	2004	100,68
	2005	101,61
	2006	102,72
	2007	103,92



	2008	105,36
	2009	106,84
	2010	109,98
	2011	110,80
	2012	111,52
	2013	112,35
	2014	112,78
	2015	113,35
	2016	113,99
	2017	114,54
	2018	115,23
	2019	116,16
	2020	116,27
	2021	116,86
	2022	126,36
1	2023	128,20
2	2024	130,05
3	2025	131,89
4	2026	133,73
5	2027	135,58
6	2028	137,42
7	2029	139,26
8	2030	141,11
9	2031	142,95
10	2032	144,79
11	2033	146,63
12	2034	148,48
13	2035	150,32
14	2036	152,16
15	2037	154,01
16	2038	155,85
17	2039	157,69
18	2040	159,54
19	2041	161,38
20	2042	163,22
21	2043	165,07
22	2044	166,91
23	2045	168,75
24	2046	170,60
25	2047	172,44
26	2048	174,28
27	2049	176,12
28	2050	177,97
29	2051	179,81
30	2052	181,65

Jak wynika z powyższych prognoz w trzydziestym roku prognozy średnia wielkość mieszkania wyniesie 181,65 m<sup>2</sup>, natomiast jedno mieszkanie zamieszkiwać będzie średnio 1,85 osoby. Według wykonanej prognozy demograficznej liczba ludności gminy Olszewo-Borki wynosić będzie 14685 osób. Szacowana powierzchnia użytkowa zajmowanej funkcji mieszkaniowej w trzydziestym roku prognozy wyniesie zatem:

$$P_{M2052} = \frac{14685 \text{ osób}}{1,85 \text{ osoby/mieszkanie}} \times 181,65 \text{ m}^2 = 1\,441\,908,24 \text{ m}^2$$

Przedmiotowa wartość prezentuje docelową ilość powierzchni funkcji mieszkaniowej w trzydziestym roku prognozy, a więc w 2052 r. Trzeba zwrócić uwagę, że wielkość ta zawiera w sobie również powierzchnię mieszkań już istniejących, należy zatem od uzyskanego wyniku odjąć istniejącą w chwili dokonywania niniejszej prognozy powierzchnię mieszkalną:

$$P_{M2022} = \frac{10968 \text{ osób}}{3,25 \text{ osób/mieszkanie}} \times 126,36 \text{ m}^2 = 426\,435,84 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy mieszkaniowej wyrazi się zatem wzorem:

$$Z_{M2052} = P_{M2052} - P_{M2022}$$

gdzie:

$Z_{M2052}$  – zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej w 2052 r.

$P_{M2052}$  – powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w 2052 r.

$P_{M2022}$  – powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w 2022 r.

$$Z_{M2052} = 1\,441\,908,24 \text{ m}^2 - 426\,435,84 \text{ m}^2 = 1\,015\,472,4 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wyniesie zatem 1 015 472,4 m<sup>2</sup>.

### 9.6.2. Usługi związane z funkcją mieszkaniową

Ze względu na specyfikę funkcji usługowej, wiąże się ona z funkcją mieszkaniową. Usługi dopełniają funkcję mieszkaniową i wzbogacają ją, zapobiegając jednocześnie monofunkcyjności<sup>9</sup>. Samo sformułowanie powiązania obydwu funkcji rodzi zatem logiczną konieczność szacowania zapotrzebowania na funkcję usługową w nawiązaniu do zapotrzebowania na funkcję mieszkaniową. W gminie Olszewo-Borki obserwowane jest zróżnicowanie zabudowy. Większe przemieszanie i zróżnicowanie zabudowy występuje w miejscowości Olszewo-Borki jako głównym ośrodku obsługi gminy. Poszczególne funkcje są tam niejednorodne, wśród zabudowy mieszkaniowej pojawia się funkcja usługowa z nią związana. Funkcje współwystępują ze sobą, jest to tendencja już stała i

---

<sup>9</sup> Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, projekt pn. „Niskoemisyjność i prognozowanie zapotrzebowania na tereny w planowaniu przestrzennym”.

utrwalona. Znalazła ona również swoje przełożenie w dotychczas prowadzonej przez gminę polityce przestrzennej, w której to współwystępowanie funkcji wyrażało się w mieszanych kierunkach zagospodarowania, co w praktyce oznaczało, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej może również wzrastać powierzchnia użytkowa funkcji usługowej. Ponadto to założenie nie różnicowało tempa przyrostu żadnej z tych funkcji. Na potrzeby sporządzenia bilansu zakłada się zatem utrzymanie tej ciągłości. W celu ustalenia skali zapotrzebowania na powierzchnię użytkową funkcji usługowej przyjmuje się, że zapotrzebowanie na każdy metr kwadratowy funkcji usługowej jest równe 30% zapotrzebowania na każdy metr kwadratowy funkcji mieszkaniowej. Takie podejście nie tylko odpowiada dotychczasowej polityce przestrzennej wyrażonej w studium, ale jest zgodne z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z którą w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można wyodrębnić jeden lokal użytkowy o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni.

Zapotrzebowanie na usługi można określić zatem wzorem

$$Z_{U2052} = 30\% \times Z_{M2052}$$

gdzie:

$Z_{U2052}$  – zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy usługowej w 2052 r.

$Z_{M2052}$  – zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej w 2052 r.

$$Z_{U2052} = (30\% \times 1\,015\,472,4 \text{ m}^2) = 304\,641,72 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy usługowej wyniesie zatem 304 641,72 m<sup>2</sup>.

### 9.6.3. Funkcja przemysłowa i związana z nią funkcja usługowa

Przemysł i usługi są tymi rodzajami zabudowy, które nie wynikają wprost z prognoz demograficznych czy ilości wybudowanej masy budynkowej mieszkań (można powiedzieć, że to one raczej są czynnikiem powodującym wzrost liczby mieszkańców, a tym samym mieszkań). Lokalizacja zabudowy przemysłowo – usługowej następuje przede wszystkim w wyniku korelacji korzystnych uwarunkowań środowiskowych terenu, jego dobrej dostępności oraz wyników analizy ekonomicznej. Mówiąc wprost: budowa budynku przemysłowego lub usługowego musi być opłacalna.

W przypadku zabudowy przemysłowej według danych GUS w gminie funkcjonuje 321 podmiotów w dziale przemysł i budownictwo, natomiast rocznie ich liczba zwiększa się średnio o 12,8 podmiotów. W związku z tym zakłada się utrzymanie i lekki wzrost tej koniunktury do średnio 14 nowych podmiotów gospodarczych rocznie. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, która zawiera również informacje z Klasyfikacji Środków Trwałych w gminie występuje łącznie 75 budynków produkcyjnych (kod 101), których powierzchnia zabudowy wynosi łącznie 952 230 m<sup>2</sup>. Z danych pozyskanych metodą analizy powierzchni użytkowych i powierzchni zabudowy istniejących budynków przemysłowych wynika, że powierzchnia użytkowa budynku przemysłowego stanowi średnio 130%

jego powierzchni zabudowy, wynika z tego więc, że powierzchnia użytkowa budynków produkcyjnych w gminie wynosi:

$$130\% \times 952\,230\,m^2 = 1\,237\,899\,m^2$$

zaś w przeliczeniu na jeden podmiot wynosi średnio:

$$1\,237\,899\,m^2 \div 321 = 3\,856,38\,m^2$$

Roczny przyrost podmiotów w branży przemysłu i budownictwa – jak założono wyżej – wynosić ma 14 podmiotów rocznie, zatem przy założeniu utrzymania tego tempa wzrostu zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy przemysłowo – usługowej wyniesie:

$$Z_{PU2052} = 3\,856,38\,m^2 \times 14 \times 30 = 1\,619\,679,6\,m^2$$

gdzie:

$Z_{PU2052}$  – zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy przemysłowo-usługowej w 2052 r.

Szacuje się zatem, że przyszłe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową przemysłu i usług w perspektywie trzydziestu lat wyniesie 1 619 679,6 m<sup>2</sup>.

#### 9.6.4. Zabudowa letniskowa

O możliwości lokalizacji funkcji letniskowej – podobnie, jak w przypadku zabudowy produkcyjno – usługowej – nie decyduje liczba mieszkańców gminy. W tym przypadku kluczowymi aspektami decydującymi o atrakcyjności gminy pod kątem wypoczynku indywidualnego są:

- położenie gminy – preferowane w dalszej odległości od większych miast;
- warunki fizjograficzne – preferowane gminy ze zróżnicowaną rzeźbą terenu, obszarami o wyróżniających walorach krajobrazowych, obecnością lasów i wód otwartych;
- charakter okolicy – preferowane gminy z mniejszą gęstością zabudowy, z dostępnością terenów niezabudowanych w atrakcyjnych lokalizacjach (nad wodą, w pobliżu lasu itp.).

W przypadku gminy Olszewo-Borki nie wszystkie wymienione uwarunkowania są spełnione. Gmina nie posiada wyróżniających walorów przyrodniczo-krajobrazowych, a formą turystyki i rekreacji jest agroturystyka. Z tego względu szacuje się, że zapotrzebowanie na nową powierzchnię funkcji letniskowej (rekreacji indywidualnej) wyniesie 5% zapotrzebowania na funkcję mieszkaniową, a zatem 50 773,62 m<sup>2</sup>.

### **9.7. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz całkowitej w skali gminy chłonności terenów, w podziale na funkcje zabudowy**

#### 9.7.1. Metodologia i główne założenia

Na podstawie przeprowadzonych analiz i prognoz otrzymano wszystkie informacje niezbędne w procesie bilansowania terenów pod nową zabudowę w gminie Olszewo-Borki. Nie może jednak ująć uwadze fakt, że jest pewna grupa danych, których nie sposób pozyskać metodami prognostycznymi, w tym w szczególności udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki oraz przelicznik powierzchni

zabudowy na powierzchnię użytkową. Ich ustalenie wynika raczej z doświadczeń projektowania przestrzeni w odniesieniu do specyfiki różnych funkcji zabudowy. Są to jednocześnie wielkości, zwane dalej współczynnikami, które stanowiąc będą zarazem założenia dla przeprowadzonego bilansu terenów. Tabela poniżej przedstawia przyjęte uśrednione współczynniki:

*Tabela 16 Przyjęte parametry przeliczeniowe dla zabudowy*

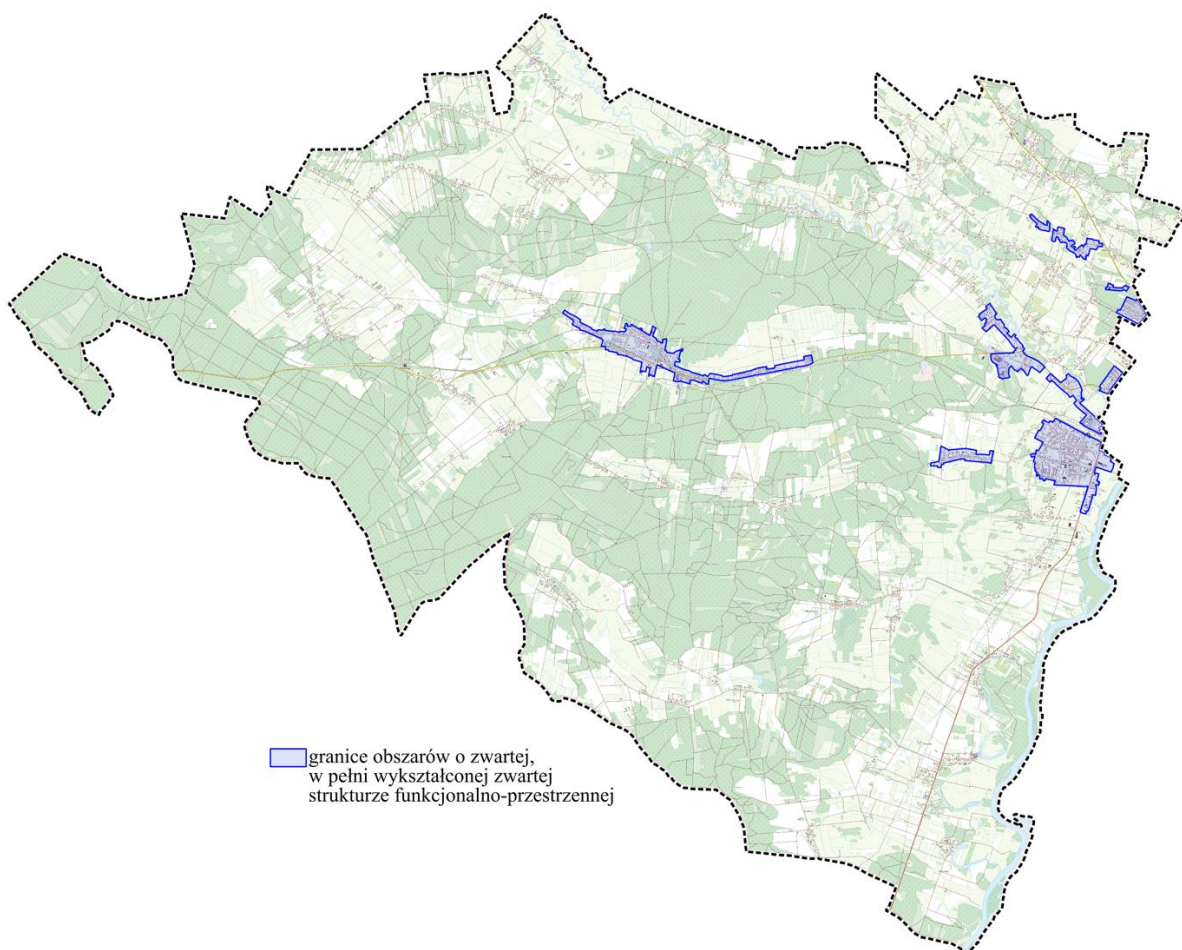
<b>Funkcja zabudowy</b>	<b>Mieszkaniowa</b>	<b>Usługowa związana z mieszkaniową</b>	<b>Produkcyjno-usługowa</b>	<b>Rekreacyjna (letniskowa)</b>
Współczynnik przeliczeniowy terenów zajętych pod drogi	0,10	0,10	0,10	0,10
Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki	0,30	0,30	0,50	0,20
Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,10	1,30	1,30	1,10

Ustawodawca w procesie bilansowania terenów, oprócz szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę, ustalił konieczność analizy możliwości lokalizowania nowej zabudowy w tzw. obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obecny w piśmiennictwie pogląd<sup>10</sup> warunkuje istnienie takich struktur m.in. od stanu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, głównie wodociągi i kanalizację, drogi czy infrastrukturę społeczną. Zgodnie z powyższym na terenie gminy Olszewo-Borki wyznaczono obszary, które spełniają wymienione warunki. Ich granice przedstawia rysunek nr 4.

---

<sup>10</sup> Pismo Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 29 kwietnia 2016 r. znak DPP.621.1.2016.RR; Program szkoleniowy dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego – skrypt, Instytut Rozwoju Miast pod red. A. Matuszko, 2016 r.

Rysunek 3 Granice obszarów o zwartej, w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



W kolejnym rozdziale przedstawione zostało rozliczenie powierzchni wraz z bilansem terenów. Przed przejściem do analizy obliczeń należy jednak wyjaśnić podstawowe założenia i metodykę prac.

W pierwszej kolejności należy przypomnieć, że zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szacowaniu podlegają obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (dalej: obszary zwarte) a także tereny poza tymi obszarami, objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W ramach czynności analitycznych w tabeli poniżej ustalono najpierw powierzchnię tych obszarów, pomniejszoną o tereny już zajęte pod istniejącą zabudowę, drogi, zielen publiczną, wody itp. Przyjęto ponadto założenie, że działki już zabudowane traktowane są jako zagospodarowane. Otrzymane wyniki porównano z danymi satelitarnymi obrazującymi zagospodarowanie działek, dokonując jednocześnie niezbędnych pojedynczych korekt uwzględniających sytuacje, w których:

- niektóre działki (zwłaszcza te o większych powierzchniach) są zabudowane relatywnie niewielkimi obiektami budowlanymi, a ich większa powierzchnia jest tak naprawdę niezagospodarowana,
- istnieją niezabudowane działki, których powierzchnia jest na tyle mała, że nie będą mogły stanowić samodzielnych działek budowlanych.

Wyeliminowanie wymienionych pojedynczych przypadków zapobiega stworzeniu fałszywego obrazu chłonności terenów, natomiast chłonność ta liczona jest dla działek rzeczywiście pustych i możliwych do zagospodarowania – tzw. luk w zabudowie.

Na terenach o zwartej, w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej (dalej „obszarami zwartymi”) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który ustala przeznaczenie terenu, a zatem określa dopuszczalne funkcje dostępne na działkach. Na podstawie ustaleń planu zagospodarowania wyodrębniono metodami graficznymi tereny o przeznaczeniu takim, jak funkcje podlegające bilansowaniu, stanowiące niezagospodarowane działki – tzw. luki w zabudowie (wiersz C). W celu wyodrębnienia ze wskazanych luk w zabudowie możliwych do zlokalizowania powierzchni zabudowy poszczególnych funkcji, posłużono się średnimi współczynnikami przyjętymi z analizy ustaleń tych planów oraz istniejącej zabudowy i zagospodarowania (wiersz D – F). Finalnie oszacowano chłonność na obszarach zwartych (wiersz G).

Na obszarach położonych poza obszarami o zwartej, w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, podobnie, jak w przypadku obszarów zwartych, wyodrębniono metodami graficznymi tereny o przeznaczeniu takim, jak funkcje podlegające bilansowaniu, stanowiące niezagospodarowane działki – tzw. luki w zabudowie (wiersz H). Następnie – podobnie, jak w przypadku obszarów zwartych, za pomocą właściwych współczynników określono możliwą do zlokalizowania w ich granicach powierzchnię użytkową (wiersz I – K), określając chłonność obszarów położonych poza obszarami zwartymi, objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (wiersz L). Na koniec zsumowano obydwie otrzymane chłonności dla każdej z funkcji (wiersz M) i porównano je z zapotrzebowaniem na powierzchnię użytkową poszczególnych funkcji zabudowy. (wiersze N – O).

#### 9.7.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

(na następnej stronie)

Tabela 17 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Wiersz	Funkcja zabudowy	Mieszkaniowa	Usługowa związana z mieszkaniową	Produkcyjno-usługowa	Rekreacyjna	
<b>POWIERZCHNIE PODANE SĄ W HEKTARACH</b>						
A	Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w trzydziestym roku prognozy	Szacowane	101,55	30,46	161,97	5,08
B		Zwiększone o 30%, zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy	132,01	39,60	210,56	6,60
<b>OBSZARY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ</b>						
C	Powierzchnia luk w zabudowie w ramach poszczególnych funkcji		71,35	6,25	9,49	0,00
D	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki		0,30	0,30	0,50	0,20
E	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia zabudowy [C * D]		21,40	1,88	4,74	0,00
F	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową		1,10	1,30	1,30	1,10
G	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy - CHŁONNOŚĆ [K * L]		23,55	2,44	6,17	0,00
<b>OBSZARY OBJĘTE MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POZA OBSZARAMI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ</b>						
H	Powierzchnia luk w zabudowie w ramach poszczególnych funkcji		251,94	45,60	91,18	24,43
I	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki		0,30	0,30	0,50	0,20
J	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia zabudowy [H * I]		75,58	13,68	45,59	4,89
K	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową		1,10	1,30	1,30	1,10



L	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy - CHŁONNOŚĆ [J * K]		83,14	17,78	59,27	5,37
M	SUMA CHŁONNOŚCI [G + L]		106,69	20,22	65,43	5,37
N	Porównanie chłonności oraz szacowanego zapotrzebowania - BILANS	nadmiar powierzchni [M - B]				
O		niedobór powierzchni [B - M]	25,33	19,38	145,12	1,23
P	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową		1,10	1,30	1,30	1,10
R	Powierzchnia zabudowy, na którą jest zapotrzebowanie [O/P]		23,02	14,91	111,63	1,12
S	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki		0,30	0,30	0,50	0,20
T	Powierzchnia terenów, na które jest zapotrzebowanie bez dróg [R/S]		76,74	49,70	223,27	5,58
U	Współczynnik przeliczeniowy terenów zajętych pod drogi		0,10	0,10	0,10	0,10
W	<b>Powierzchnia ogólna terenów, na które zapotrzebowanie wynika z bilansu [T/(1-U)]</b>		<b>85,27</b>	<b>55,22</b>	<b>248,08</b>	<b>6,20</b>

Po dokonaniu bilansu terenów stwierdza się, że zapotrzebowanie na funkcje zabudowy podlegające bilansowi jest większe niż chłonność. Niedobór powierzchni poszczególnych funkcji wskazany jest w wierszu O tabeli nr 17.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że obliczone wartości stanowią powierzchnię użytkową zabudowy, jakiej niedobór wynika z przeprowadzonego bilansu, tymczasem w praktyce sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany niezbędne jest ustalenie powierzchni poszczególnych kierunków rozwoju zabudowy. Stosując wskaźniki zawarte w tabeli nr 16 dokonano zatem w dalszej części tabeli nr 17 (wiersze P – W) przeliczenia wyników bilansu na użyteczne z punktu widzenia sporządzenia studium lub jego zmiany powierzchnie nowych kierunków rozwoju zabudowy.

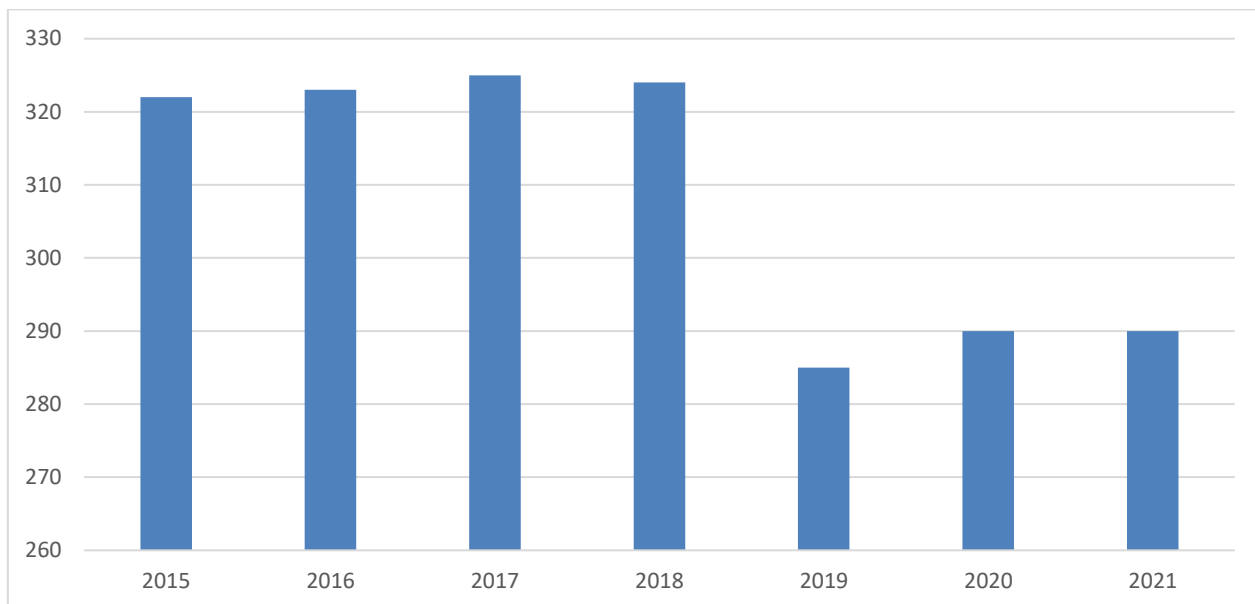
## **10. STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Istotnym w procesie gospodarowania przestrzenią jest jej stan prawny. Choć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymieniając w art. 1 enumeratywnie wartości, jakie są istotne w planowaniu przestrzennym, stawiają prawo własności dopiero na siódmym miejscu, to jednak biorąc pod uwagę wypracowane przez lata obowiązującej ustawy orzecznictwo sądowe należy stwierdzić, że prawo własności jest obecnie najważniejszym wyznacznikiem określania optymalnych kierunków zagospodarowania terenu. Odpowiedź na pytanie „kto włada?” może stanowić jednocześnie dla gospodarza przestrzeni – gminy – odpowiedź na pytanie „co robimy?”. Im większy jest bowiem udział gruntów prywatnych, tym trudniej jest realizować choćby terenochłonne inwestycje celu publicznego. Z drugiej strony, im większy jest udział gruntów publicznych, tym dochody z podatków będą mniejsze.

Stan prawny gruntów to również formy ich użytkowania. Nie sposób planować przestrzeni gminy bez znajomości rodzajów użytków, jakie znajdują się na jej terenach.

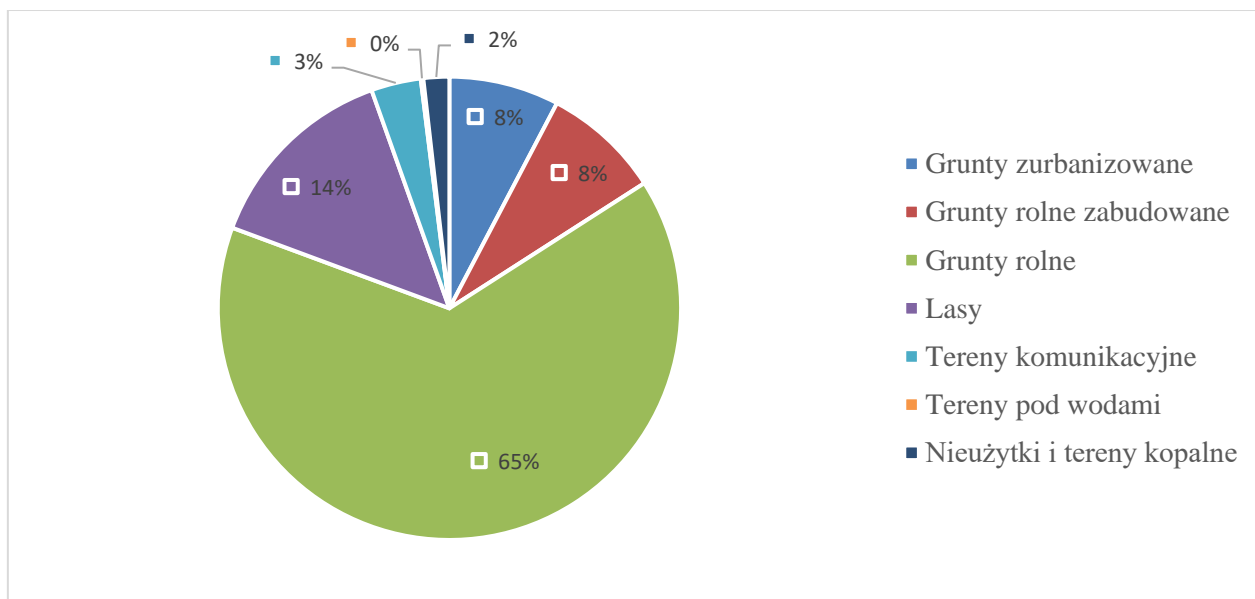
*W gminie według stanu na 2022 r. było ok. 19,8 tys. działek ewidencyjnych. Średnia powierzchnia jednej działki ewidencyjnej to 0,99 ha.*

Wykres 19 Powierzchnia w ha gruntów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości w latach 2015-2021



Gminny zasób nieruchomości w ciągu minionych lat podlegał dużym zmianom. Ogólną tendencją wśród jednostek samorządu terytorialnego jest zmniejszanie się powierzchni gruntów komunalnych. W przypadku gminy Olszewo-Borki zaobserwować można nieznaczną tendencję wzrostową (lata 2015-2018), po której następuje wyraźny spadek powierzchni w 2019 r. oraz nieznaczny wzrost w roku następnym, po którym nastąpiła stabilizacja. Ostatecznie w 2021 r. powierzchnia gruntów gminnych wyniosła 332 ha. Stanowią one w większości grunty pod drogami, ale również pod obiektami gminnymi (szkoły, ośrodek zdrowia zieleń itp.) oraz grunty rolne.

Wykres 20 Struktura gruntów



Największą powierzchnię – niemal dwie trzecie wszystkich gruntów – stanowią grunty rolne. Tak duży ich udział świadczy z jednej strony o rolniczym profilu gminy, a z drugiej o dużym rezerwuarze potencjalnych terenów budowlanych. Na drugim miejscu znajdują się lasy, których udział w powierzchni gminy to 14%, na kolejnym grunty rolne zabudowane oraz grunty zurbanizowane z wysokimi ośmioprocentowymi udziałami powierzchni. Tereny przeznaczone pod komunikację stanowią nieco ponad 3% wszystkich gruntów. Pozostałe formy użytkowania przestrzeni mają już dużo mniejszy udział, nieprzekraczający dwóch procentów. Wysoki udział terenów zurbanizowanych potwierdza, oprócz rolniczego, również mieszkalny charakter gminy.

Grunty rolne, jako dominująca forma, są położone na obszarze całej gminy. Wśród nich wyróżnia się większe kompleksy na linii wsi Rżaniec, Zabiele Wielkie, Nowa Wieś, Żebry-Chudek, między wsiami Grabówek-Wyszel-Przystań oraz wzdłuż południowych i wschodnich granic gminy. Tereny wyłączone z produkcji rolnej (zurbanizowane) położone są w zdecydowanej większości wzdłuż dróg. Tereny wód stanowią głównie rzeki i inne ciekie wodne, rozmieszczone są na terenie całej gminy.

## **11. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

### **11.1. Formy ochrony przyrody**

Na wymienionych niżej obszarach obowiązują zakazy i nakazy, w tym ograniczenia, wynikające z aktów prawnych powołujących te obszary.

#### **11.1.2. Pomniki przyrody**

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Na terenie gminy Olszewo-Borki znajdują się następujące pomniki przyrody.

*Tabela 18 Pomniki przyrody*

<b>Obiekt</b>	<b>Gatunek</b>	<b>Data utworzenia</b>
drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	20.12.1977 r.
drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	20.12.1977 r.
drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	20.09.1974 r.
głaz narzutowy		5.06.1973 r.
drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	20.12.1977 r.
drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	3.03.1975 r.

### 11.1.3. Obszary Natura 2000

Na obszarze gminy Olszewo-Borki znajdują się dwa obszary wchodzące w skład sieci Natura2000.

*Tabela 19 Obszary Natura 2000*

Nazwa obszaru	Akt powołujący	Uwagi
Dolina Dolnej Narwi (kod PLB140014)	Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133)	Dla obszaru został sporządzony plan zadań ochronnych zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 4462) (Dz. Urz. Woj. Podl. Poz. 1763) z późn. zm.
Dolina Omulwi i Płodownicy (kod PLB140005)	Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133)	Dla obszaru został sporządzony plan zadań ochronnych zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu

		zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Doliny Omulwi i Płodownicy PLB140005 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3721) (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. Poz. 1487)
--	--	--

### 11.2. Ujęcia wody

Innym rodzajem ochrony wynikającym z przepisów odrębnych jest ochrona ujęć wody i ich stref ochronnych. Na terenie gminy publiczne ujęcia wody występują w Stepnie Starej i Nowej Wsi. Dla ujęć zostały ustalone strefy ochrony bezpośredniej, na których zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

### 11.3. Cmentarze

Ochronie podlegają również tereny wokół cmentarzy. Dopóki cmentarz nie został zamknięty i nie została wydana decyzja zezwalająca na zmianę formy jego użytkowania, wokół cmentarza (niezależnie od tego, czy obecnie sprawowane są na nim pochówki) funkcjonują tzw. strefy sanitarne:

- a) strefa wyznaczająca odległość 50 m od cmentarza, w której zakazana jest lokalizacja zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- b) strefa wyznaczająca odległość 150 m od cmentarza, w której zezwala się na lokalizację wyżej wymienionej zabudowy pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- c) strefa wyznaczająca odległość 500 m od cmentarza, w której zabronione jest lokalizowanie ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych będących źródłem zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

Na terenie gminy znajdują się cztery cmentarze. Dla nich oraz dla wszystkich cmentarzy, które nie zostały zamknięte, obowiązują wymienione wyżej strefy ochronne.

### 11.4. Inne obszary i obiekty

Poza wymienionymi wyżej, ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają obszary i obiekty objęte ochroną zabytków, grunty leśne, obiekty objęte ochroną akustyczną (w zależności od ich funkcji). Należy nadmienić, że przepisy regulujące zasady ich ochrony dopuszczają udział w kształtowaniu tej ochrony organów i jednostek trzecich. Ochrona ta może przybierać również formy administracyjne

(pozaplanistyczne): wykreślenia lub ujęcia w ewidencjach lub rejestrach czy zgody na zmianę przeznaczenia lub ustawowe zwolnienia z nałożonych zasad ochrony.

## 12. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie gminy Olszewo-Borki nie występują naturalne zagrożenia geologiczne w postaci obszarów osuwania się mas ziemnych lub obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## 13. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANE KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na obszarze gminy Olszewo-Borki położone są następujące udokumentowane złoża surowców mineralnych:

*Tabela 20 Udokumentowane złoża kopalin*

L.p.	ID złoża	Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny
1	2735	Grabowo-Kruki Wydma W-4	piaski kwarcowe d/p cegły wapienno- piaskowej
2	2735	Grabowo-Kruki Wydma W-5	piaski kwarcowe d/p cegły wapienno- piaskowej
3	2735	Grabowo-Kruki Wydma W-3	piaski kwarcowe d/p cegły wapienno- piaskowej
4	2734	Grabowo-Kruki II	piaski kwarcowe d/p cegły wapienno- piaskowej
5	16086	Grabnik	torfy

Gmina Olszewo-Borki położona jest w całości na obszarze nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka warszawska. Nie został on wskazany na rysunku uwarunkowań z uwagi na fakt, że gmina w całości zawiera się w jego granicach. Na obszarze gminy występują nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

## **14. TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

Tereniem górnictwem jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górnictwem zakładu górnictwem<sup>11</sup>. Granice terenu górnictwem określa się w koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża, podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji, podziemne składowanie odpadów albo podziemne składowanie dwutlenku węgla. Na obszarze gminy występują dwa tereny górnictwem:

- A. Grabowo Kruki: Wydma W-4/I-1 Pole A (numer w rejestrze - 10-7/11/1139/a, ID terenu – 10490) dla złoża o nazwie Grabowo-Kruki;
- B. Grabowo Kruki: Wydma W-4/I-1 Pole B (numer w rejestrze - 10-7/11/1139/b, ID terenu – 10491) dla złoża o nazwie Grabowo-Kruki II.

Na terenie górnictwem co do zasady zabrania się zabudowy innej niż związana z eksploatacją złoża.

Podkreślić należy, że wszystkie roboty geologiczne muszą zgodnie z prawem być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku – ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dopuszcza się wydobywanie kopaliny jedynie ze złóż udokumentowanych oznaczonych w studium, chyba, że kierunek zagospodarowania ustalony w studium zawiera ustalenia przeciwnie. Warunkiem ewentualnej eksploatacji odkrywkowej złóż jest zgodność z obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz geologicznego i górnictwem. W celu ochrony terenów i obiektów chronionych, w tym terenów obcych, należy stosować odpowiednie normy górnictwem. W szczególności wydobywanie kopaliny powinno być prowadzone przy zachowaniu odpowiednich filarów ochronnych od terenów i obiektów sąsiednich.

## **15. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI**

### **15.1. Sieć drogowa i kolejowa**

Główny układ komunikacyjny gminy stanowi droga krajowa nr 53 Olsztyn - Różan, a także drogi wojewódzkie nr 544 Ostrołęka - Brodnica oraz nr 626 Nowa Wieś – Maków Mazowiecki. Łączą one bezpośrednio lub pośrednio gminny układ komunikacyjny z układem zewnętrznym.

Układ dróg wojewódzkich wspomagany jest przez drogę sieć lokalnych dróg powiatowych (wszystkie w klasie technicznej Z - zbiorcza) i gminnych (klasy techniczne D – dojazdowa i L – lokalna):

- 2542W Białobrzeg Bliższy - Białobrzeg Dalszy – Przystań,

---

<sup>11</sup> Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnictwem.



- 2543W Nowa Wieś - Przystań - Chojniki - Rataje – Mostówek,
- 2544W Baranowo - Wyszel – Chojniki,
- 2545W Grabnik - Grabówek - Jastrząbka – Gaczyska,
- 2546W Rżaniec – Grabówek,
- 2547W Olszewo - Borki - Nakły - Działyń - Skrzypek
- 2548W Kordowo – Grzymki,
- 2549W Dobrołęka - Stara Wieś – Wierzchlas,
- 2583W Olszewka – Przystań,
- G250902W, G250903W, G250904W, G250905W, G250906W, G250907W, G250908W, G250909W, G250910W, G250911W, G250912W, G250913W, G250914W, G250915W, G250916W, G250917W, G250918W, G250919W, G250920W, G250921W, G250922W, G250923W, G250924W, G250925W, G250926W, G250927W, G250928W, G250929W, G250930W, G250931W, G250932W, G250933W, G250934W, G250935W, G250936W, G250937W, G250938W, G250939W, G250940W, G250941W, G250942W, G250943W, G250945W, G250946W, G250947W, G250948W, G250949W, G250950W, G250951W, G250952W, G250953W, G250954W, G250955W, G250956W, G250957W, G250958W, G250959W, G250960W, G250961W, G250962W, G250963W, G250964W, G250965W, G250966W, G250967W, G250968W, G250969W, G250970W, G250971W, G250972W, G250973W, G250974W, G250975W, G250976W, G250977W, G250978W, G250979W, G250980W, G250981W, G250982W, G250983W, G250984W.

Drogi publiczne rozłożone są po obszarze gminy równomiernie. Średnio na każdy kilometr kwadratowy gminy przypada 1,08 km dróg publicznych. Układ dróg publicznych uzupełniony jest siecią dróg wewnętrznych, stanowiących drogi o mniejszej wadze, pomocniczych względem dróg publicznych.

Przez gminę przebiega ponad 14,8 km dróg krajowych, 22,8 km dróg wojewódzkich, 59,5 km dróg powiatowych i ponad 272,9 km dróg gminnych.

Zauważalnym problemem jest natomiast stan techniczny dróg. Drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe posiadają nawierzchnię bitumiczną, natomiast drogi gminne posiadają taką nawierzchnię w ok. 10% swojej długości, pozostałe odcinki posiadają nawierzchnię z kostki, płyt betonowych, żwirową i gruntową.

Zły stan techniczny dróg lokalnych, stanowiących dojazdy do zabudowań, lasów i pól wymaga corocznych znacznych zwiększeń środków na ich remonty. Z drugiej strony ograniczoność środków oraz wielkość zapotrzebowania powodują, że przeprowadzane remonty są za każdym razem niewystarczające w stosunku do potrzeb, przy jednoczesnym pogarszaniu się stanu dróg nieremontowanych w danym roku. Problem ten można opisać terminem „wykluczenia strukturalnego”, który dobrze oddaje diagnozę sytuacji. Należy przy tym podkreślić, że rzeczywistym problemem nie

jest brak chęci i pomysłów władz samorządowych, ale zbyt duże potrzeby inwestycyjno-remontowe w stosunku do możliwości budżetowych. Taka sytuacja musi zatem w dłuższej perspektywie wymagać interwencji państwa.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 35 Ostrołęka – Szczytno. Linia była w bardzo złym stanie technicznym, nieużytkowana na regularnych przewozach pasażerskich. Na odcinku do Chorzel linia została jednak zmodernizowana, wybudowano nowe nawierzchnie peronów a także wybudowano nowy most nad Narwią. W wyniku modernizacji linii maksymalna prędkość pociągów pasażerskich może wynieść 120 km/h. Od 11 czerwca 2023 r. linia ponownie została oddana do użytkowania.

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 11 km ścieżek rowerowych.

## **15.2. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną i gospodarka odpadami**

### **15.2.1. Sieć elektroenergetyczna i gazowa**

Na sieć elektroenergetyczną gminy składają się linie wysokiego, średniego i niskiego napięcia.

Głównymi liniami elektroenergetycznymi są linia 110 kV relacji Ostrołęka - Przasnysz oraz linia 110 kV relacji Ostrołęka – Maków Mazowiecki. Są one ważnym elementem zarówno gminnej, jak i regionalnej sieci przesyłowej i pełnią strategiczną rolę w zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego regionu. Linie przecinają gminę w jej centralnej części ze wschodu na zachód oraz w południowo – wschodnim narożniku.

Na gminną sieć elektroenergetyczną składają się w głównej mierze linie średniego napięcia, które z głównego punktu zasilającego 110/15 kV w Ostrołęce rozprawdzają energię na terenie gminy, a następnie przy pomocy stacji 15/0,4 kV zapewniają zasilenie końcowych odbiorców. Rozprawdzenie sieci średniego napięcia w gminie jest w miarę równomierne. Stan techniczny sieci jest zadowalający.

Gmina Olszewo-Borki jest częściowo zgazyfikowana. Do sieci gazowej przyłączonych jest ok. 25% mieszkańców. Mimo, że liczba przyłączy gazowych rokrocznie się zwiększa (w ciągu dziesięciu lat liczba przyłączy gazowych zwiększyła się ponad dwukrotnie), to jednak zaopatrzenie w gaz gospodarstw domowych odbywa się głównie za pomocą butli gazowych. Przez gminę przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, zlokalizowana w północnej jej części, w okolicach wsi Zabrodzie i Antonie, jak również sieci średniego i niskiego ciśnienia. Dla gazociągów obowiązują stosowne strefy kontrolowane w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi. Ich szerokość jest uzależniona od przewidywanej formy zagospodarowania terenu. Uszczegółowienia szerokości stref, w zależności o konkretnego, docelowego przeznaczenia terenu, należy dokonać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **15.2.2. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna**

Gminna sieć wodociągowa obejmuje głównie miejscowości po północnej i wschodniej stronie gminy: Przystań, Antonie, Siarki, Zabrodzie, Białobrzeg Bliższy, Białobrzeg Dalszy, Batlaki, Kruki, Drężewo, Olszewo-Borki, Grabowo, Kordowo, Stepna Stara, Stepna-Michałki, Nożewo, Dobrołęka,

Żerań Duży, a także miejscowości położone wzdłuż drogi wojewódzkiej 544: Żebry-Chudek, Grabnik, Mostowo. Liczba przyłączy z roku na rok wzrasta i w 2021 r. wynosiła 2183 sztuki. Ludność korzystająca z sieci wodociągowej wynosi ok. 6,74 tys. osób, co stanowi ok. 62% ludności w gminie. Długość czynnej sieci rozdzielczej wynosi 132,2 km. Woda do sieci dostarczana jest z trzech ujęć: dwóch gminnych w Nowej Wsi i Stepnie Starej oraz jednego należącego do miasta Ostrołęka. Na terenie gminy funkcjonują także indywidualne ujęcia wód.

Skanalizowane wsie w gminie, podobnie, jak w przypadku wodociągów, znajdują się przede wszystkim na ścianie wschodniej (Zabrodzie, Białobrzeg Bliższy, Białobrzeg Dalszy, Kruki, Drężewo, Olszewo-Borki, Grabowo) oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej (Żebry-Chudek, Nowa Wieś, Grabnik, Mostowo, Przystań). W zakresie zbiorczej kanalizacji sanitarnej gmina obsługiwana jest przez oczyszczalnię ścieków w Nowej Wsi o przepustowości 250 m<sup>3</sup>/dobę. Wraz z rozwojem zabudowy i zwiększaniem się ilości ścieków, oczyszczalnia ścieków pozwoli osiąga swoje maksymalne moce, zatem wraz z rozbudową sieci kanalizacyjnej konieczna będzie w przyszłości modernizacja i rozbudowa oczyszczalni, budowa nowej oczyszczalni lub skupienie się na stosowaniu rozwiązań indywidualnych w zakresie gospodarki ściekowej. Pokrycie obszaru gminy siecią kanalizacyjną jest jednak na tyle niewielkie (ok. 41% mieszkańców), że głównym sposobem odprowadzania ścieków są rozwiązania indywidualne w zakresie zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gmina Olszewo-Borki należy wspólnie z miastem Ostrołęka i gminami Rzekuń i Lelis do aglomeracji Ostrołęka, która została w wyznaczona w uchwale Nr 373/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Ostrołęka (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2021 r. poz. 430).

### 15.2.3. Sieć telekomunikacyjna

Gmina posiada dosyć dobrze rozwiniętą telekomunikację kablową. Skomunikowane są niemal wszystkie wsie, z wyjątkiem tych na południowych i południowo-zachodnich krańcach gminy. Sieć telekomunikacji przewodowej zrealizowana jest jako doziemna lub podwieszana na istniejących liniach elektroenergetycznych.

Na terenie gminy znajdują się także obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej bezprzewodowej (BTS) – stacje bazowe telefonii komórkowej oraz sieci internetowej na terenach Zabieli Wielkich, Nowej Wsi, Kruków, Olszewa-Borek i Antoni. Stacje należą do operatorów Polkomtel, T-Mobile, Orange i PLAY.

### 15.2.4. Energetyka wiatrowa i słoneczna

W gminie Olszewo-Borki nie ma zlokalizowanych elektrowni wiatrowych oraz słonecznych.

### 15.2.5. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami jest obecnie realizowana w oparciu o przepisy odrębne, w tym Plan Gospodarki Odpadami Województwa Mazowieckiego 2024, zaktualizowany uchwałą Nr 91/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 czerwca 2019 r. oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie, przyjęty Uchwałą Nr LVIII/355/23 Rady Gminy Olszewo-Borki z dnia 29 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 4793). Gmina Olszewo-Borki pod względem regionalizacji położona jest w Regionie Wschodnim. Obecnie odpady zwożone są do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych w Ostrołęce.

Gmina posiada własny Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Nowej Wsi.

## 16. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

W studium określa się, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. Poniższa tabela przedstawia te zadania. Wszystkie znajdują się w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa oraz dodatkowo w dokumentach, o których mowa w kolumnie Program, dokument.

*Tabela 21 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych*

L.p.	Nazwa inwestycji	Program, dokument
1	Przebudowa profilu podłużnego i poprzecznego koryta rzeki Piasecznica w km 0+250-7+250 pow. ostrołęcki	Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (aktualizacja)
2	Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja	1) Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017 2) Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 3) Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów
3	Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja	1) Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017

		2) Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 3) Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów
4	Budowa południowej obwodnicy Ostrołęki	1) Program Budowy Dróg Krajowych

## **17. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ**

Jak wspomniano we wcześniejszych rozdziałach na terenie gminy Olszewo-Borki występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%) i wysokie (10%). Są to tereny położone wzdłuż rzeki Narew i Omulwi. Zasięg wymienionych obszarów został przedstawiony na rysunku studium. Na części gminy obowiązuje Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, a w jego ramach wyodrębniono obszar problemowy Narew-Ostrołęka. Jest to obszar charakteryzujący się najwyższym poziomem zintegrowanego ryzyka powodziowego, który wymaga szczególnych działań ograniczających zagrożenie powodziowe. Zgodnie z nim największym ryzykiem powodziowym charakteryzują się głównie miejscowości Nożewo, Dobrołęka, Żerań Duży i Żerań Mały.

Co istotne, wyznaczony zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w części obejmuje tereny już zabudowane lub przeznaczone w planie zagospodarowania pod zabudowę. W związku z tym ustalenia kierunków zagospodarowania studium winny odnieść się również do tego faktu.

## **CZEŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Studium jest dokumentem, który wyznacza kierunki polityki przestrzennej. Przedmiotowe opracowanie jest w całości dokumentem nowym (niebędącym zmianą poprzedniego), niemniej jednak z uwagi na ciągłość pewnych elementów polityki przestrzennej – zarówno tych niezależnych od władz lokalnych, wynikających np. z lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jak i tych, co do których samorząd gminny podejmuje samodzielne decyzje – nie ulega wątpliwości, że nowa edycja studium powinna uwzględniać te elementy poprzedniej, które, nie będąc zdezaktualizowanymi, odpowiadają wymaganiom stawianym przed gminnymi studiami oraz oczekiwaniom władz gminnych. Zakłada się kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej wraz z jej rozwinięciem o nowe tereny w ilościach nieprzekraczających wartości wynikających z bilansu terenów.

Z analizy uwarunkowań wyłaniają się najważniejsze elementy polityki przestrzennej gminy:

- lokalizowanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową czy produkcyjną w sąsiedztwie wykształconych już ciągów komunikacyjnych, uzbrojonych w infrastrukturę lub niewymagających istotnych nakładów na jej wybudowanie, w celu ograniczenia kosztów budowy i utrzymania infrastruktury technicznej, a także w nawiązaniu do już wyznaczonych (w dotychczas obowiązującym studium) obszarów rozwoju zabudowy jako jej uzupełnianie i kontynuacja,
- adaptacja istniejącej zabudowy, kolidującej z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania, w tym w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej poza jednostkami osadniczymi gminy,
- poprawa stanu i rozwój systemów komunikacji kołowej, w tym w szczególności dróg gminnych,
- zdecydowany rozwój sieci infrastruktury technicznej, ze szczególnym naciskiem na sieć wodociągową i kanalizacyjną,
- wyznaczenie terenów aktywności gospodarczej, które wzmocnią atrakcyjność inwestycyjną gminy, wokół głównych istniejących i projektowanych szlaków komunikacyjnych,
- wyznaczenie nowych terenów pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, w szczególności ze słońca,
- racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ustalone w rozdziale 9 zasady zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują niezależnie od ustaleń dotyczących zagospodarowania poszczególnych terenów.

Niniejsze Studium ma stanowić ramy dla realizacji powyższych postulatów. Szczegółowe rozwiązania powinny pojawić się w obowiązujących i sporządzanych w przyszłości miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na istniejące rozproszenie zabudowy o różnych funkcjach studium wprowadza również zasadę, zgodnie z którą przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu uwzględnienia prawa własności wyrażającego się również w prawie do zabudowy, należy adaptować istniejącą (lub taką, która uzyskała już ostateczne pozwolenie na budowę) zabudowę.

Obowiązuje dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, w szczególności na obszarach występowania obiektów zabytkowych.

Jednocześnie, w granicach dopuszczonych przez obowiązujące na danym terenie przepisy odrębne, na wszystkich terenach w granicach opracowania Studium, dopuszcza się realizację terenów zieleni (nieurządzonej, urządzonej, izolacyjnej), sportu i rekreacji (parki, boiska, place zabaw, plaże itd.), terenów dróg i parkingów, oraz miejsc pamięci i kultu, które stanowią niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego uzupełnienie dla zagospodarowanych lub przeznaczonych do zagospodarowania terenów poszczególnych osad i miejscowości.

Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku awarii przemysłowej.

### **1.1. Tereny rozwoju zabudowy mieszkalno-usługowej i zagrodowej**

Tereny te stanowią większość wyznaczonych przez studium kierunków zagospodarowania. Są one także kontynuacją realizacji polityki przestrzennej wyznaczonej przez dotychczas obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ze zidentyfikowanymi terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej rozproszonej oraz dodanymi rezerwami pod nową zabudowę.

Kierunkiem tym oznaczono obszary, na których co prawda obecnie dominuje rozwój zabudowy zagrodowej, jednak wmieszana jest między nimi zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz drobne rzemiosło w sposób uniemożliwiający jej wyodrębnienie jako osobnego kierunku zagospodarowania. Mimo to tereny zabudowy zagrodowej objęte tym kierunkiem tworzą poszczególne jednostki osadnicze gminy i nieuzasadnione byłoby ich sztuczne rozdzielanie. Kierunek nie wskazuje na przyszłość dominacji któregoś z rodzajów zabudowy, ze względu na to, że równocześnie wiele gospodarstw domowych wciąż związanych jest z produkcją rolną na niewielką skalę i wiele gospodarstw domowych lokalizuje się w domach typowo jednorodzinnych. Jest to zabudowa wsi i jako taka, w sposób naturalny tworzy mieszaninę tych dwóch form zabudowy uzupełnioną o usługi i drobną wytwórczość. Sposób konstrukcji dopuszczonych w ramach tego kierunku form zagospodarowania pozwala również samorządowi na pewną elastyczność w planowaniu przestrzeni oraz nie dezaktualizuje dokumentu studium.

W odniesieniu do zasad zagospodarowania funkcji mieszkalno-usługowych studium wskazuje, że zabudowa mieszkaniowa i usługowa mogą stanowić indywidualne formy, bądź łączone ze sobą.

Oznacza to możliwość przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową z usługami, usługową, z drobnym rzemiosłem niekolidującym z wymienionymi funkcjami oraz związaną z niezbędną dla tych terenów infrastrukturą. W ramach kierunku dopuszcza się również formy zagospodarowania uzupełniające i wzbogacające główne funkcje, jak: tereny zieleni, rekreacji, sportu, cmentarze.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy nie więcej niż 16 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 1,6 w odniesieniu do działek budowlanych, których intensywność w momencie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przekracza ustalone wartości, dopuszcza się zachowanie jej w planach miejscowych na dotychczasowym poziomie, z możliwością zwiększenia o 20%,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%.

## **1.2. Tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i letniskowej**

Tereny te stanowią zlokalizowane są głównie w okolicach rzeki Omulwii oraz wsi Dobrołęka. Są one także kontynuacją realizacji polityki przestrzennej wyznaczonej przez dotychczas obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Kierunkiem tym oznaczono obszary, na których następuje wymieszanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej. Ponadto studium dopuszcza na przedmiotowych obszarach drobne usługi niestanowiące inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko.

W ramach kierunku dopuszcza się również formy zagospodarowania uzupełniające i wzbogacające główne funkcje, jak: tereny zieleni, rekreacji, sportu.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 1,4,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%.



### **1.3. Tereny rozwoju zabudowy usługowej z dopuszczeniem składów i magazynów**

Tereny są kontynuacją realizacji polityki przestrzennej wyznaczonej przez dotychczas obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W granicach kierunku dopuszcza się zabudowę usługową, w tym usług użyteczności publicznej, jak również magazyny oraz place składowe. W ramach zabudowy usługowej związanej z obiektami sakralnymi dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla duchowieństwa. Wyklucza się składowiska odpadów.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy: magazyny i obiekty sakralne nie więcej niż 30 m, pozostała zabudowa nie więcej niż 12 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%.

### **1.4. Tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej**

Czynnikami decydującymi o lokalizacji kierunku były bliskość ważniejszej drogi i możliwość wyznaczenia zwartego obszaru o dużej powierzchni.

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tych obszarów jest rozwój zabudowy związanej z szeroko pojętą wytwórczością, składowaniem i usługami takimi, jak: spedycja, magazynowanie, zakłady naprawcze, handel hurtowy i detaliczny. Dopuszcza się również lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię słońca o mocy powyżej 500 kW jako towarzyszących zabudowie produkcyjnej, składowej, usługowej lub produkcyjno-usługowej. Granicę kierunku należy traktować jako granicę obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Z terenów tych wyklucza się uciążliwą, rolniczą produkcję zwierzęcą oraz powierzchniową eksploatację złóż.

Dla zagospodarowanych terenów przedmiotowy kierunek określa konieczność zachowania i dalszego rozwoju wskazanych wyżej form zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów obecnie niezagospodarowanych wyznacza rezerwy pod ich rozwój.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy: nie więcej niż 30 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%,

- intensywność zabudowy od 0,01 do 3,0,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 5%.

### **1.5. Tereny kultury, sportu i rekreacji**

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tych obszarów jest nadanie charakteru obszarowi jako terenów rekreacyjno-sportowych z możliwością realizacji obiektów związanych z kulturą oraz lokalną integracją, w szczególności świetlic wiejskich, wiat, altan, terenów zieleni. Istniejącą na działkach zieleni można zagospodarować, aby pełniła funkcję towarzyszącą odpoczynkowi i aktywnej rekreacji oraz uprawianiu sportu. Dopuszcza się budowę obiektów, kulturalnych, sportowych, alejek, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, obiektów małej architektury wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym miejscami postojowymi.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%.

### **1.6. Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca**

Kierunek ten obejmuje nowo wyznaczone tereny pod lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW. W ramach kierunku dopuszcza się również realizację infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania paneli słonecznych, jak również obiekty służące do magazynowania wytworzonej energii, stacje transformatorowe czy główne punkty zasilania. Ustala się możliwość realizacji zabudowy wynikającej z kierunku zagospodarowania lub zabudowy i zagospodarowania zgodnych z ustaleniami dla kierunku Tereny rolne.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 95%,
- intensywność zabudowy od 0,001 do 1,0,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1%.

## 1.7. Tereny rolne

Kierunek ten stanowią tereny rolnicze. Dopuszcza się, w granicach dopuszczonych przez obowiązujące na danym terenie przepisy odrębne (np. w zakresie ochrony zabytków, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych), zagospodarowanie tych terenów poprzez:

- realizację zabudowy zagrodowej, zabudowę obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, którą należy realizować w oparciu o zasady ogólne wynikające z przepisów odrębnych,
- zalesienia gruntów,
- realizację terenów zieleni, sportu i rekreacji (parki, boiska, place zabaw, plaże itd.), zbiorników i cieków wodnych, terenów dróg i parkingów, które stanowią niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego uzupełnienie dla zagospodarowanych lub przeznaczonych do zagospodarowania, terenów poszczególnych osad i miejscowości.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się na nie więcej niż 9,5 m;
- wysokość budowli rolniczych ustala się na nie więcej niż 16,0 m;
- wysokość budynków inwentarskich ustala się na nie więcej niż 8 m;
- wysokość pozostałej zabudowy ustala się na nie więcej niż 12,0 m;
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,9;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%;
- powierzchnia zabudowy jednego budynku inwentarskiego, gospodarczego lub garażowego do 500 m<sup>2</sup>.

## 1.8. Tereny wód

Kierunek obejmuje istniejące na terenie gminy cieki wodne i zbiorniki wodne rozproszone na terenie gminy. Studium ustala nakaz zachowania drożności wód płynących.

## 1.9. Tereny lasów

Kierunek obejmuje grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako lasy oraz takie tereny, które ze względu na swoją niewielką powierzchnię lub kształt oraz położenie przy kompleksach leśnych, wskazane są do zalesienia. Studium ustala możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach. Dopuszcza się zabudowę służącą wyłącznie prowadzeniu gospodarki leśnej.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m;
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki nie może przekroczyć 5%,
- intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,2;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%.

### **1.10. Tereny cmentarzy**

Studium dopuszcza się zabudowę związaną z grzebaniem zmarłych, w tym kaplice, kolumbaria, obiekty małej architektury oraz infrastrukturę niezbędną do funkcjonowania cmentarza.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m;
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki nie może przekroczyć 10%,
- intensywność zabudowy od 0,001 do 0,1;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 5%.

### **1.11. Tereny wydobywania surowców**

Kierunek wyznacza tereny wydobywania surowców naturalnych z udokumentowanych złóż. Studium ustala na tym obszarze możliwość zabudowy jedynie obiektami i urządzeniami bezpośrednio związanymi z eksploatacją kopaliny.

### **1.12. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy**

Jak wskazano wcześniej, głównym założeniem, wynikającym w szczególności z ograniczonych możliwości finansowania przez gminę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, było, aby tereny nowej zabudowy wyznaczać w miejscach dobrze skomunikowanych i już uzbrojonych. Analiza uwarunkowań w zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną wskazuje, że wszystkie nowo wyznaczone tereny znajdują się w sąsiedztwie już istniejących sieci wodociągowych i kanalizacyjnych (lub na terenach, na których stosowane są rozwiązania indywidualne w zakresie gospodarki wodno-ściekowej), przy wykształconych ciągach komunikacyjnych, co ogranicza konieczność ponoszenia przez gminę środków finansowych związanych z ewentualną rozbudową tych sieci oraz dróg.

## **2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Na terenie gminy znajdują się obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody, opisane w części I Uwarunkowania, na których obowiązują właściwe przepisy odrębne, których nakaz zachowania jest niezależny od ustaleń studium. Studium ustala zatem, że niezależnie od określonego na rysunku studium kierunku zagospodarowania na terenach objętych formami ochrony przyrody obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz właściwe przepisy wykonawcze, regulujące zasady zagospodarowania, w tym zakazy i nakazy, a także dopuszczające stosowne odstępstwa od ich stosowania.

Dodatkowo w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu studium ustala następujące zasady:

- przed realizacją przedsięwzięć, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 należy szczegółowo rozważyć ich wpływ na cele i przedmioty ochrony, a także na integralność i spójność sieci Natura 2000. Przy ocenie przedsięwzięć należy wziąć stosować ustalenia planu zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000.
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dopuszczać ogrzewanie oraz zaopatrzenie w energię elektryczną budynków z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW w formie urządzeń pozyskujących energię ze słońca,
- maksymalna obsada jednego budynku inwentarskiego: na obszarach objętych formami ochrony przyrody – poniżej 40 DJP, na terenach objętych poszczególnymi kierunkami zagospodarowania, z wyjątkiem kierunku Tereny rolne – poniżej 40 DJP, na kierunku Tereny rolne - poniżej 60 DJP, przy czym w przypadku położenia danego terenu w strefach o różnych dopuszczalnych wartościach obsady należy wybrać wartość najniższą,
- w celu urozmaicenia krajobrazu rolniczego gminy należy w zagospodarowaniu zachowywać istniejące zadrzewienia śródpolne, małe kompleksy leśne, miedze, oczka wodne oraz te naturalne elementy danego fragmentu krajobrazu, które wyróżniają go od pozostałych,
- należy zachować naturalne zbiorowiska roślinne wzdłuż cieków wodnych oraz ograniczyć ich wykorzystanie rekreacyjne,
- doliny rzeczne i obniżenia terenu powinny przede wszystkim pełnić funkcje przyrodnicze przy towarzyszącej im funkcji ekstensywnego i ekologicznego rolnictwa,
- tereny podmokłe należy zachować w stanie dotychczasowym,
- tereny planowanych dolesień nie mogą powodować zmian warunków siedliskowych terenów podmokłych lub innych cennych siedlisk,
- przy zalesianiu terenów rolniczych oraz scalaniu gruntów należy mieć na uwadze zachowanie funkcjonowanie lokalnych ekosystemów, tak aby gospodarcze zalesienia nie pogarszały

różnorodności biologicznej terenu a scalanie gruntów likwidowało w całości miedz i zadrzewień śródpolnych,

- kształtowanie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów zabudowy w sposób harmonizujący nową zabudowę z krajobrazem kulturowym gminy,
- w przypadku udokumentowania złóż surowców naturalnych, prowadzenie eksploatacji kopalin powinno odbywać się w gospodarczo uzasadnionych przypadkach, z racjonalnym ich wykorzystaniem, przy zastosowaniu środków ochrony przed negatywnym wpływem na środowisko, z podejmowaniem niezbędnych działań zmierzających do optymalizacji bezpieczeństwa wykonywanych w ramach koncesji prac ze szczególnym uwzględnieniem zapobiegania szkodom w środowisku i zapobiegania jego zanieczyszczeniu, następnie należy sukcesywnie prowadzić działania rekultywacyjne terenów poeksploatacyjnych i przywracać właściwy stan elementów środowiska przyrodniczego na tych obszarach,
- przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie może powodować niekorzystnych zmian stosunków gruntowo - wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy,
- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz poza ustalonymi strefami ochrony sanitarnej ujęć wód; ograniczenie to nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz innych urządzeń i obiektów, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- gleby należy użytkować w sposób odpowiedni do ich klas bonitacyjnych.

### **3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

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

#### **Ogólne wytyczne do ochrony wartości kulturowych gminy**

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

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,

- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania nowych budynków dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej,
- zachowanie układu mogił i kwater, konserwacji nagrobków, pielęgnacji starodrzewu na zabytkowych cmentarzach,
- prace pielęgnacyjne drzewostanu w zabytkowych parkach,
- zachowanie przydrożnych krzyży i kapliczek,
- zachowanie zasadniczych elementów rozplanowania zespołów osadniczych tj.: ulic, podziałów parcelacyjnych oraz linii zabudowy.

Obiekty i obszary znajdujące się w ewidencji zabytków, będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur. Adaptacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków wszelkie działania inwestycyjne (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac remontowo-konserwatorskich, restauratorskich przy zabytku oraz jego otoczenia, dokonywania podziału nieruchomości, wycinki drzew, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego. Obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków wskazano na rysunku „Kierunków”. Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku studium w formie punktowej ze względu na skalę mapy. Ostateczny zasięg każdego stanowiska na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy określić na podstawie danych z kart ewidencyjnych stanowisk archeologicznych.

## **4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **4.1. Komunikacja**

Gmina posiada możliwości kształtowania układu drogowego jedynie w zakresie dróg o kategorii gminnej. Inwestycje w zakresie dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych nie należą do jej kompetencji. W odniesieniu do dróg gminnych studium jako główny kierunek ustala stałe, bieżące utrzymanie istniejących dróg wraz z doraźnymi remontami i modernizacjami, a także dostosowywaniem ich do zmieniającego się układu drogowego.

Określa się następujące kierunki rozwoju systemów komunikacji gminy:

- uwzględnienie w zapisach planów miejscowych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego związanych z układem komunikacyjnym, poprzez zabezpieczenie terenów dla ich realizacji oraz uwzględnienie wymagań dla terenów sąsiadujących z tymi inwestycjami (np. w zakresie zgodnej z przepisami odległości zabudowy);
- dostosowanie w planach miejscowych klas technicznych dróg gminnych do możliwości technicznych ich realizacji wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu;
- adaptacja i modernizacja istniejących dróg gminnych oraz budowa nowych dróg gminnych komunikujących tereny przeznaczone pod zabudowę.

Ważnym aspektem prac związanych z gminnym układem sieci drogowej winna być analiza parametrów dróg w kontekście nadania im kategorii dróg publicznych.

Studium ustala możliwość realizacji na całym obszarze gminy tras pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych służących sportowi, rekreacji i wypoczynkowi.

#### **4.2. Elektroenergetyka oraz energetyka słoneczna**

Realizacja sieci elektroenergetycznych pozostaje poza gestią gminy. W ramach prowadzonej polityki przestrzennej gmina powinna zabezpieczyć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tereny pod istniejącymi i projektowanymi sieciami, w szczególności poprzez ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów pod liniami oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zgodne z wymaganiami realizowanej inwestycji.

Dla linii elektroenergetycznych należy określić pasy technologiczne związane z zachowaniem obostrzeń oraz z ustanowieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Szerokość niniejszych pasów uzależniona jest od typu infrastruktury oraz progu napięciowego. Szczegółowe zasady i ograniczenia obowiązujące w ww. pasach należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do indywidualnych cech terenu.

Linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy lokalizować jako kablowe.

W odniesieniu do elektrowni fotowoltaicznych studium wyznacza kierunki rozwoju tych form pozyskiwania energii, określone na rysunku kierunków zagospodarowania. Ponadto studium dopuszcza lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej na zasadach określonych w ustaleniach dla tego kierunku.

#### **4.3. Wodociągi i kanalizacja sanitarna**

Sieci wodociągowe i kanalizacyjne należy rozwijać w dalszym ciągu, zwiększając ich dostępność na nowych terenach inwestycyjnych wyznaczonych w kierunkach studium. Należy w dalszym ciągu rozbudowywać infrastrukturę techniczną gminy.

Na terenach, na których brak jest sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, należy dopuścić stosowanie rozwiązań indywidualnych. Wobec sukcesywnego osiągnięcia maksymalnej przepustowości oraz dużego



stopnia wyeksploatowania oczyszczalni ścieków, należy rozważyć jej modernizację lub budowę nowej oczyszczalni, obsługującej pozostały rejon gminy.

Studium wskazuje lokalizację nowej stacji uzdatniania wody w miejscowości Antonie.

#### **4.4. Gazownictwo**

Podstawową inwestycją w zakresie tranzytu gazu na terenie gminy jest budowa stalowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 200 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 5,5 MPa, która ma bieć wzdłuż trasy istniejącej sieci gazowej DN 100. W miejscowych planach zagospodarowania należy ustalić szerokość strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy ponadto rozwijać rozdzielczą sieć gazową w ramach gazyfikacji gminy. Podstawowym kierunkiem w zakresie zaopatrzenia w gaz jest zapewnienie możliwości dostaw gazu ziemnego do wszystkich wsi gminy. Dostęp do sieci gazowej może mieć znaczenie dla lokalizowania niektórych gałęzi przemysłu. Ma to ogromne znaczenie dla nowo wyznaczanych w studium terenów zabudowy produkcyjno-usługowych. Dla nowych gazociągów należy ustalić stosowne strefy kontrolowane w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi. W granicach stref należy ustalić ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

### **5. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM**

Studium wyznacza obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, które ujęte są w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa, a omówione zostały w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Poszczególne grupy inwestycji celu publicznego zostały omówione niżej.

#### **Wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji**

Głównymi inwestycjami w tym zakresie są: budowa południowej obwodnicy Ostrołęki, której fragment zlokalizowany ma być na terenie gminy, a także budowa zachodniej obwodnicy Ostrołęki. Orientacyjne przebiegi dróg zostały wskazane na rysunku studium.

Do inwestycji zaliczyć należy modernizacje, budowy i przebudowy gminnych dróg publicznych do parametrów wynikających z ich klas technicznych. Wiąże się to z wydzieleniem oraz wykupem gruntów pod te inwestycje. Grunty te należy zarezerwować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Studium dopuszcza przy drogach lokalizowanie obiektów i urządzeń transportu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie dróg rowerowych nie wskazuje nowych terenów pod te inwestycje dopuszczając je na terenie całej gminy.

#### **Wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie**

Na terenie gminy Olszewo-Borki nie są planowane nowe inwestycje kolejowe, które wymagałyby rezerwacji terenu w studium i planach miejscowych.

#### **Wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń**

Na terenie gminy Olszewo-Borki nie są planowane nowe inwestycje w zakresie lotnisk i obiektów z nimi związanych

#### **Budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji plynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń**

Studium dopuszcza inwestycje w zakresie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych na terenie całej gminy.

#### **Budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla**

Studium nie przewiduje inwestycji w tym zakresie.

#### **Budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania**

Studium wskazuje lokalizację nowej stacji uzdatniania wody w miejscowości Antonie. Studium dopuszcza przebudowę oraz rozbudowę gminnej oczyszczalni ścieków oraz budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych sieci na terenie całej gminy.

W zakresie gospodarki odpadami studium dopuszcza lokalizację nowych punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

#### **Budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego**

Za Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły studium wskazuje inwestycję pod nazwą Przebudowa profilu podłużnego i poprzecznego koryta rzeki Piasecznica w km 0+250-7+250

pow. ostrołęcki. Studium dopuszcza ponadto budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń melioracji wodnych i obiektów służących ochronie środowiska na terenie całej gminy, w pozostałym zakresie studium nie przewiduje nowych inwestycji celu publicznego.

#### **Opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**

Za obiekty i obszary przeznaczone na przedmiotowy cel publiczny studium wskazuje obszary i obiekty ujęte w rejestrze oraz ewidencji zabytków, które są opisane w rozdziale dotyczącym stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w związku z powyższym za obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego związane z opieką nad zabytkami należy rozumieć obszary, na których położone są te zabytki.

#### **Ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego**

Studium nie przewiduje inwestycji w tym zakresie.

#### **Budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych**

Studium nie przewiduje konkretnych inwestycji w tym zakresie.

#### **Budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług**

Studium nie wyznacza nowych terenów dla realizacji przedmiotowego celu publicznego.

#### **Budowa i utrzymywanie obiektów oraz urzędów niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich**

Studium nie przewiduje nowych inwestycji celu publicznego z tego zakresu.

#### **Poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem**

Studium nie przewiduje nowych inwestycji celu publicznego z tego zakresu.

**Poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla**

Studium nie wskazuje obszarów inwestycji celu publicznego w tym zakresie.

**Zakładanie i utrzymywanie cmentarzy**

Studium wskazuje lokalizację cmentarzy. W ich granicach dopuszcza się utrzymanie i rozbudowanie nekropolii.

**Ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej**

Studium nie wskazuje obszarów inwestycji celu publicznego w tym zakresie.

**Ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody**

Studium dopuszcza inwestycje celu publicznego w zakresie związanym z tym celem publicznym na terenie całej gminy, zwłaszcza na obszarach objętych prawnymi formami ochrony przyrody.

**Wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa**

Studium dopuszcza inwestycje celu publicznego w tym zakresie na terenie całej gminy.

**6. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup> A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Studium nie wyznacza obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz przestrzeni publicznych.

Studium nie wyznacza obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Gmina Olszewo-Borki pokryta jest obecnie w całości planami zagospodarowania, w związku z tym studium ustala ewentualną aktualizację obowiązujących planów, zgodnie z ustaloną polityką przestrzenną, po wcześniejszym przeprowadzeniu analizy, o której mowa w przepisach odrębnych.

Studium wskazuje obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – są to tereny w granicach wyznaczonych w studium stref zainwestowania oraz tereny wskazane do realizacji inwestycji celu publicznego.

## **8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Postuluje się utrzymanie rolniczego wykorzystania gruntów rolnych nieobjętych nierolnym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego. Gminne rolnictwo winno opierać się na uprawie roślin oraz chowie i hodowli zwierząt. Ponadto studium ustala następujące kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- 1) na całym terenie gminy dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych,
- 2) wskazuje się na konieczność poprawy stanu technicznego systemów melioracji wodnych oraz ich rozbudowy i przebudowy,
- 3) zapobieganie degradacji użytków rolnych oraz rekultywacja terenów zdewastowanych,
- 4) wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegą erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz gleb,
- 5) zachowanie istniejących niewielkich zbiorników wodnych,
- 6) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów,
- 7) udostępnianie i przystosowywanie kompleksów leśnych do celów turystyczno-wypoczynkowych.

## **9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na terenie gminy Olszewo-Borki występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%) i wysokie (10%). Są to tereny położone wzdłuż rzeki Narew i Omulwi. Zasięg wymienionych obszarów został przedstawiony na rysunku studium. Tereny te należy kształtować przede wszystkim jako tereny różnych form zieleni urządzonej i nieurządzonej. Zakazuje się zmiany ukształtowania terenu i lokalizowania zabudowy poza ustalonymi kierunkami, z wyjątkiem sieci infrastruktury oraz obsługujących ich urządzeń.

Nową zabudowę na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w granicach ustalonych kierunków należy lokalizować zgodnie z poniższymi zasadami:

- obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z aktualnymi przepisami prawa wodnego,
- przy realizacji budynków i innych obiektów budowlanych należy uwzględnić maksymalną rzędną powodziową oraz głębokość wody powodziowej,

- budowa nowych oraz rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów budowlanych dopuszczalna jest jedynie w strefie tzw. płytkiego zalewu (do 0,5 m),
- należy zabezpieczyć nowe obiekty budowlane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych powyżej poziomu wody powodziowej o co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu,
- zakazuje się podpiwniczania budynków,
- w konstrukcjach budynków należy stosować rozwiązania odpowiednio zabezpieczające przed skutkami powodzi,
- nową infrastrukturę planować i wykonywać jako odporną na działanie wód wezbraniowych.

W gminie nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

## **10. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Studium wskazuje tereny okalające złoża jako obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Obiektami, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, są wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, które nie zostaną przebudowane poza granice złoża, oraz zabudowania.

## **11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY**

Studium nie wskazuje obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## **12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Studium wskazuje jako obszary wymagające rekultywacji tereny wydobywania surowców, po zakończeniu ich wydobywania. Kierunek rekultywacji winien być zgodny z wydanymi rozstrzygnięciami administracyjnymi.

Ponadto studium dopuszcza jako kierunki rekultywacji naturalną sukcesję roślinną i/lub zalesienia i/lub zbiorniki wodne, dla docelowego wykorzystania jako tereny turystyczne i rekreacyjne.

Studium nie wskazuje obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji na terenie gminy.

## **13. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Studium nie wskazuje obszarów zdegradowanych wyznaczanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

#### **14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

Na terenie gminy Olszewo-Borki występują tereny zamknięte, stanowiące działki ewidencyjne wymienione w tabeli:

*Tabela 22 Tereny zamknięte*

<b>Obręb geodezyjny</b>	<b>Numer działki</b>
Białobrzeg Bliższy	453/3
Drężewo	89
Grabnik	313
Kruki	184
Nakły	380
Nowa Wieś	412/2
Olszewo-Borki	35/59
Rżaniec	99/1
Rżaniec	153/6
Rżaniec	375
Zabiele-Piliki	371
Zabiele Wielkie	627/5
Żebry-Chudek	280/6

Na terenie gminy nie występują tereny, dla których została wydana przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów decyzja lokalizacyjna w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **15. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW**

Studium wskazuje tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW z wykorzystaniem energii słońca. Studium dopuszcza również lokalizację tych urządzeń na kierunku rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego kierunku.