

S T U D I U M

**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**GMINY
O J R Z E Ń**

**Część II K I E R U N K I ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXIX/14/2001 Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 15.11.2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń.

Ciechanów, 2000 r.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty
ul. Witosa 9/53, tel. (0-23) 72-40-39
06-400 Ciechanów
-upr. urbanistyczne MGPIB nr 267/88
-uprawniony projektant w specjalności architektonicznej, Cie-52/91


Główny projektant: mgr inż. arch. Stanisław Korpanty

Współpraca: mgr Barbara Buczek
mgr Stanisława Delejzych
mgr inż. Elżbieta Jaglak
arch. Grzegorz Piekarski
mgr inż. Anna Słonecka
arch. Sławomir Tabor

SPIS TRESCI

WPROWADZENIE	1
I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU GMINY	2
II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU.....	4
1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne	4
2. Problemy środowiska kulturowego	4
3. Problemy społeczne.....	5
4. Problemy strukturalne	5
5. Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.....	6
III. CELE ROZWOJU	7
IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	9
1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna.....	9
2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno - przestrzennych	9
3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego	11
3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych	11
3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe.....	15
3.3. Obszary..... rolniczej przestrzeni produkcyjnej	
3.4. Obszary..... zabudowane	
3.5. Obszary..... przeznaczone pod zabudowę	
3.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastrukturytec	
3.7. Obszary przewidywane do realizacji zadań	i
3.8. Tereny wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	22

WPROWADZENIE

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń zostały opracowane jako drugi etap prac nad **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**. Merytoryczną podstawą określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego było szczegółowe rozpoznanie stanu istniejącego (I etap prac) i wynikających stąd uwarunkowań dalszego rozwoju, które zidentyfikowano w podziale na:

- inspirujące rozwój (zbiór czynników i zjawisk pozytywnych), których wykorzystanie jest podstawą rozwoju obszaru,
- ograniczające rozwój przestrzenny (problemy rozwoju), których likwidacja stanowi warunek pozytywnych przekształceń zachodzących w przestrzeni.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi formalną podstawę opracowania studium, określono:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej; w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki zagospodarowania przestrzennego kraju.

Integralną częścią opracowania jest plansza gminy w skali 1:10000 - **kierunki zagospodarowania przestrzennego**.

I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU GMINY

Analiza uwarunkowań (zewnętrznych i wewnętrznych) dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego pozwala na określenie czynników sprzyjających rozwojowi:

znaczne zasoby łatwo dostępnych wód podziemnych wysokiej jakości oraz bogate zasoby wód geotermalnych stanowiące potencjalne źródło taniej energii,

zwarte powierzchnie leśne w dolinach rzecznych, na równinach sandrowych i w obrębie wysoczyzny morenowej stanowiące bazę rozwoju gospodarki leśnej oraz pełniące funkcje ekologiczne i krajobrazotwórcze,

obecność zaplecza surowcowego (piaski, żwiry, ropy) dla ważnych działów gospodarczych, rosnące zainteresowanie rozwojem agroturystyki, postrzeganej jako czynnik aktywizujący gospodarkę na terenach wiejskich,

znaczny udział przyrodniczych obszarów prawnie chronionych (obszar chronionego krajobrazu, użytek ekologiczny) stanowiących preferencje dla rozwoju różnorodnych form turystyki i wypoczynku, rolnictwa ekologicznego oraz dla pozyskiwania środków na proekologiczne inwestycje,

układ przestrzenny terenów predysponowanych do zalesień sprzyja powiększeniu istniejących kompleksów leśnych, tworzeniu ciągłości układów przyrodniczych oraz stabilizacji równowagi ekologicznej w obrębie całej gminy,

potencjalne możliwości poprawy bilansu wodnego gminy poprzez realizację (budowa, odtworzenie) obiektów małej retencji i wykorzystanie ich m.in. w celach: ekologicznych, retencyjnych, rekreacyjnych, dla potrzeb małej energetyki wodnej (zbiornik „Obręb”).

uwarunkowania przyrodnicze, głównie jakość gleb (zróżnicowane przestrzennie) stwarzają możliwości rozwoju:

produkcji zbóż konsumpcyjnych i roślin przemysłowych w północno-zachodniej i północno-wschodniej części gminy (skupiska gleb dobrych jakościowo)

chowu i hodowli bydła - środkowa i południowa część (duże ilości trwałych użytków zielonych) oraz trzody chlewnej - cały obszar gminy,

produkcji zbóż paszowych i ziemniaków - cały obszar gminy.

korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb (nie stwierdzono zanieczyszczeń metalami ciężkimi) oraz brak obiektów uciążliwych to możliwość rozwoju produkcji surowców rolnych i żywności o wysokich parametrach jakościowych tzw. „zdrowej żywności”,

podejmowanie różnych form usług turystycznych świadczonych przez poszczególne gospodarstwa rolne np. wczasy w zagrodach wiejskich,

dość korzystne położenie gminy w systemie komunikacji drogowej - osią komunikacyjną gminy jest droga krajowa nr 50 (dotychczas 617) Ciechanów - Płońsk -

- Wyszogród - ... - Ostrów Maz. .wiążąca teren gminy z miastami powiatowymi Ciechanowem i Płońskiem, drogą krajową nr 7, nr 60 i magistralą kolejową E 65 Gdańsk - Warszawa

- wykształcone w stopniu zapewniającym dobre powiązania wewnątrzgminne sieć dróg publicznych układu nadrzędnego oraz dróg gminnych i lokalnych, pomimo jeszcze nieodpowiedniej ich jakości technicznej.

dobrze warunki do podjęcia gazyfikacji gminy - na bazie przebiegającego przez teren gminy wysokociśnieniowego gazociągu przesyłowego Płońsk - Olsztyn.

II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU

Szczegółowe rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego i możliwości rozwoju, przeprowadzone w ramach I etapu opracowania **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń** -

- **studium uwarunkowań przestrzennych**, pozwala na identyfikację głównych problemów mających wpływ na sposób zagospodarowania przestrzennego gminy.

Są to problemy:

- przyrodnicze i ekologiczne,
- społeczne,
- strukturalne,
- środowiska kulturowego,
- w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne

powolne tempo wodociągowania terenów wiejskich, brak gminnej oczyszczalni ścieków oraz koncepcji budowy systemu kanalizacji sanitarnej na terenie całej gminy, wysoki stopień zanieczyszczenia wód rzeki Łydyni stwarza zagrożenie dla życia biologicznego oraz ogranicza wykorzystanie i zagospodarowanie wód, brak zbiorników wodnych i większych wód płynących oraz stosunkowo niski udział lasów odpornych na antropopresję wpływa ograniczająco na rozwój funkcji rekreacyjnej w gminie, konieczność przywracania równowagi ekologicznej środowiska na terenach poeksploatacyjnych,

2. Problemy środowiska kulturowego

- trudności w zachowaniu i ochronie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz postulowanych do ochrony,
- niski stopień zachowania historycznych układów przestrzennych oraz szlaków (traktów) historycznych,
- niski stopień zachowania relikwów kultury i własności szlacheckiej w postaci założeń podworskich, jako przykładów dawnego typu osadnictwa i rodzaju gospodarki rolnej,
- brak określenia (i realizacji) standardów w zakresie zabudowy (szczególnie w miejscowościach o historycznych układach i dobrze zachowanym krajobrazie), zarówno w sensie kształtu, jak i technologii budowania,
- niska atrakcyjność miejsc i obiektów o wartościach kulturowych,
- problemy z zachowaniem i ochroną zabytków sztuki ludowej (chaty wiejskie, krzyże i kapliczki przydrożne) oraz gromadzeniem i ochroną zabytków ruchomych.

3. Problemy społeczne

- postępujący proces starzenia się ludności gminy, przejawiający się m.in. relatywnie wysokim udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym (w 1999 r. - 15,1 %, powiat ciechanowski - 13,6 %),
- relatywnie wysokie obciążenie ekonomiczne ludności produkcyjnej przez niepracujących (na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada 82 osoby w wieku nieprodukcyjnym, pow. - 70),
- wysokie bezrobocie - w 1999 r. około 16,1 % ludności w wieku produkcyjnym (pow. 13,7), o charakterze długotrwałym - około 45 % bezrobotnych pozostaje bez pracy przez okres powyżej 1 roku, około 73 % bezrobotnych nie posiada prawa do zasiłku,
- postępujący proces zubożenia ludności gminy - w 1999 r. około 21 % mieszkańców gminy objętych było różnymi formami pomocy społecznej.

4. Problemy strukturalne

- niedostateczny poziom wyposażenia jednostek osadniczych w obiekty usługowe, ich rozproszenie i niski standard,
- niedostosowanie bazy szkół podstawowych do wymogów reformy oświaty. Konieczna rozbudowa i modernizacja szkół w Kraszewie i Młocku w celu przystosowania ich do funkcjonowania gimnazjów,
- brak na terenie gminy domu pomocy społecznej w kontekście postępującego procesu starzenia się ludności,
- niska aktywność gospodarcza (mała liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON oraz małe zatrudnienie)
 - wskaźnik zarejestrowanych podmiotów na 1000 mieszkańców wynosi 36,2 (powiat ciechanowski - 64,2),
 - zakłady o zatrudnieniu do 5 osób stanowią ok. 94 % ogólnej liczby podmiotów,
- niekorzystna stan zasobów mieszkaniowych:
 - ok.20 % mieszkań wybudowano przed 1945 r.,
 - ok. 15 % ogółu zasobów mieszkaniowych usytuowane jest w budynkach o palnym materiale ścian, z których większość wymaga wymiany,
 - niski stopień wyposażenia mieszkań w urządzenia sieciowe (wodociąg sieciowy, brak kanalizacji, zaopatrzenia w gaz),
- ograniczone możliwości intensyfikacji produkcji rolnej, szczególnie produkcji roślinnej, z uwagi na niski udział gleb dobrych jakościowo (kl. III-IV zajmują tylko 34% użytków rolnych),
- słabe wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i zabudowy zagrodowej dla rozwoju agroturystyki (niski standard warunków lokalowych),

brak zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego w stosunku do podaży produktów rolnych powoduje, że rolnictwo gminy jest przede wszystkim dostawcą surowców dla zakładów zlokalizowanych poza granicami gminy,

niedobór terenów (będących własnością komunalną) wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę techniczną o właściwej lokalizacji dla realizacji celów publicznych,

Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

niedoinwestowanie w zakresie dróg - niska jakość dróg pod względem parametrów technicznych - stan techniczny, nawierzchnia, szerokość, nośność, brak poboczy i in., (ok. 33% dróg publicznych - krajowe, powiatowe i gminne ma nawierzchnię utwardzoną),

niepełne zorganizowane zaopatrzenie w wodę jednostek osadniczych gminy, brak zorganizowanego systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, brak opracowanej koncepcji programowej gazyfikacji gminy.

III. CELE ROZWOJU

Cele rozwoju gminy wynikają ze wskazanych możliwości i problemów rozwoju gminy jak również z kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Rozwój rejonu powinien polegać na pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowywaniu terenów.

Jako wiodące cele rozwoju gminy można przyjąć:

- wzrost aktywizacji gospodarczej gminy poprzez:
 - rozwój małych zakładów produkcyjnych, rozwój lokalnego rynku pracy,
 - rozwój funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych i ich obsługi, promocję gminy (jej możliwości, szans rozwoju),
- poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:
 - wzrost podaży miejsc pracy, poprawę warunków zamieszkania,
 - zapewnienie odpowiedniego standardu usług,
- ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez:
 - zachowanie i wspomaganie istniejących wartości (walorów) środowiska przyrodniczego,
 - utrzymanie i rewaloryzacja zasobów materialnych dziedzictwa kulturowego,
 - wprowadzenie zalesień i zadrzewień,

 - racjonalne wykorzystanie surowców mineralnych z jednoczesną rekultywacją terenów poeksploatacyjnych,
- rozwój i usprawnienie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez:
 - poprawę oraz podniesienie stanu technicznego i parametrów użytkowych systemu dróg i ulic,
 - wyznaczenie i realizacja tras i ścieżek rowerowych,

 - stworzenie kompleksowych systemów gospodarki wodno-ściekowej,

 - opracowanie programu gazyfikacji gminy,

kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

uporządkowanie zabudowy jednostek osadniczych,

wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

W strukturze wewnętrznej gminy, po uwzględnieniu lokalnych różnicowań przestrzennych wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, społeczno-ekonomicznych i techniczno-infrastrukturalnych, predyspozycji funkcjonalnych oraz roli obszaru w rozwoju gospodarczym gminy, wyodrębniono strefy funkcjonalno - przestrzenne:

- Strefa **A** - zainwestowania i rozwoju miejscowości gminnej, w oparciu o istniejące zainwestowanie miejscowości Ojrzeń, jej korzystne położenie i tendencje rozwojowe,
- Strefa **B** - rozwoju rolnictwa i funkcji rolno - leśnych, w oparciu o tereny o najwyższym w skali gminy potencjale rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obejmująca jej północną i północno - wschodnią część.
- Strefa **C** - rozwoju funkcji leśno - rolnych i rekreacyjno - wypoczynkowych, w oparciu o tereny charakteryzujące się mniej korzystnymi uwarunkowaniami glebowymi rolniczej przestrzeni produkcyjnej ale posiadające spore walory przyrodniczo - krajobrazowe, obejmująca południową i południowo - zachodnią część gminy

2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno - - przestrzennych

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i główne działania w wydzielonych strefach przedstawiają się następująco:

Strefa **A** - zainwestowania i rozwoju miejscowości gminnej - tworzenie warunków dla rozwoju funkcji osadniczej i aktywizacji gospodarczej w oparciu o korzystne położenie w układzie komunikacyjnym oraz ukierunkowanie, istniejących już, sporych tendencji rozwojowych,

Główne kierunki działań, zmierzające do realizacji celów na tym obszarze:

- tworzenie warunków dla lokalizacji zakładów przetwarzających produkty rolne oraz punktów zbytu surowców rolnych (magazyny, przechowalnie, hurtownie),
- rozwój zorganizowanej bazy ogólnodostępnej dla obsługi funkcji rekreacyjno -
- wypoczynkowych,
- przygotowanie oferty terenów - ukierunkowanie gospodarki gruntami na tworzenie zasobów komunalnych z przeznaczeniem na poszczególne funkcje,
- intensyfikacja użytkowania terenów przy równoczesnym likwidowaniu konfliktów funkcjonalno - przestrzennych,
- usprawnienie tranzytowego ruchu drogowego, przy równoczesnym uwzględnieniu konieczności optymalnej obsługi terenów rozwojowych,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów rozwojowych,

Strefa B - rozwoju rolnictwa i funkcji rolno - leśnych - optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na te cele przy założeniu pełnej zgodności zagospodarowania z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- ochrona terenów o najwyższych wartościach bonitacyjnych gleb przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze (ograniczanie rozpraszania zabudowy),
- racjonalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju i unowocześniania produkcji rolnej,
- tworzenie warunków dla lokalizacji zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego oraz punktów zbytu surowców rolniczych,
- wprowadzanie zalesień przydrożnych i śródpolnych celem utrzymania i poprawy warunków agroklimatycznych,
- tworzenie warunków (podnoszenie standardu wyposażenia mieszkań) dla rozwoju agroturystyki,
- zwiększenie, a przynajmniej utrzymanie na obecnym poziomie udziału trwałych użytków zielonych, jako miejsca poważnej retencji wód,
- podjęcie prac dokumentacyjnych w celu racjonalnego wykorzystania surowców mineralnych oraz eksploatacja złóż z równoczesną rekultywacją terenu w kierunku określonym w projekcie gospodarowania złożem,
- ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem związkami pochodzącymi z działalności rolniczej,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów przewidzianych do zabudowy.

Strefa C - rozwoju funkcji leśno - rolnych i rekreacyjno - wypoczynkowych -

- zachowanie i rozwój funkcji rolniczej i leśnej obszaru przy równoczesnym wykorzystaniu walorów krajobrazowo - przyrodniczych do rozwoju funkcji rekreacyjno -
- wypoczynkowych.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- poprawa stanu czystości wód powierzchniowych jako podstawowy warunek racjonalnego rozwoju tego rejonu w zakresie funkcji: ochronnej, rekreacyjnej i gospodarczej,
- zwiększenie zasobów dyspozycyjnych wód powierzchniowych poprzez realizację programu małej retencji,
- zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania przyrody poprzez utrzymanie istniejących ciągów przyrodniczych szczególnie doliny rzeki Łydyni. Celem ochrony jest wzmocnienie powiązań ekologicznych, zachowanie głównej rynny przewietrzającej oraz poprawa stanu czystości wód,

- zwiększenie walorów przyrodniczych terenu poprzez wprowadzanie zalesień w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już powierzchni leśnych przeznaczając na ten cel grunty nieprzydatne dla rolnictwa (nieużytki, enklawy leśne) oraz takie, na których produkcja rolna jest nieopłacalna (grunty jakościowo najslabsze),
przestrzeganie zasad gospodarowania na terenach objętych ochroną (obszar chronionego krajobrazu, użytekekologiczny) pozwoli zachować wysokie walory przyrodnicze i estetyczne krajobrazu,
- zalesianie gleb najslabszych jakościowo,
- optymalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju produkcji rolnej,
- preferowanie rozwoju rolnictwa ekologicznego i produkcji surowców rolniczych o wysokich parametrach jakościowych,
- utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu trwałych użytków zielonych oraz racjonalne ich wykorzystanie jako bazy paszowej dla produkcji zwierzęcej,
- wprowadzanie funkcji uzupełniających względem rolnictwa np. agroturystyki.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego

3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych

Środowisko przyrodnicze

- obszar chronionego krajobrazu stanowiący fragment Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu występuje w zachodniej i południowej części gminy na powierzchni ca 3919 ha. Zasady gospodarowania określa Rozporządzenie Wojewody Ciechanowskiego nr 8/98 z dnia 28.05.98 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu.

Z punktu widzenia rozwoju zagospodarowania przestrzennego szczególnie ważny jest obowiązujący na tych obszarach zakaz lokalizowania zakładów i obiektów uciążliwych dla otoczenia i powodujących dewastację środowiska oraz zakaz intensywnego nawożenia. Należy też ograniczyć do minimum przekształcanie powierzchni ziemi w wyniku eksploatacji surowców mineralnych takich jak: piaski, żwiry, gliny, pospółki i torf do ilości zabezpieczających niezbędne potrzeby gospodarcze rejonu.

Formy zagospodarowania na tych terenach gminy (OchK) powinny mieć w założeniu dążenie do utrzymania jej dotychczasowego charakteru rolno-leśnego, w celu zachowania istniejącej równowagi w zakresie środowiska naturalnego.

- parki zabytkowe:
 - pałacowy w Luberadzu o pow. 14,8 ha,
 - dworskie w Młocku, Ojrzeniu, Żochach o powierzchniach odpowiednio: 9,0 ha, 7,5ha i 4,8 ha

chronione mocą ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach. Są to zespoły cennej, wielogatunkowej roślinności drzewiastej, w tym o charakterze pomników przyrody, wymagające ochrony konserwatorskiej i rewaloryzacji,

- pomniki przyrody - głównie pojedyncze drzewa i grupy drzew:
 - dąb szypułkowy „Uparty Mazur” w Młocku, (5/64),
 - wiąz szypułkowy na terenie parku w Żochach (65/76),
 - aleja składająca się z 50 egzemplarzy świerków pospolitych na terenie parku w Lubieradzu (103/78),
 - 3 dęby szypułkowe w Lubieradzu (138/79, 397/90),
 - dąb szypułkowy w Ojrzeniu (157/80),
 - lipa drobnolistna na terenie wsi Dąbrowa (165/80),
 - 2 dęby szypułkowe, 5 lip drobnolistnych na gruntach wsi Obrąb (333/86),
 - klon pospolity we wsi Osada Wola (334/86),
 - 4 dęby szypułkowe na terenie wsi Radziwie (335/86),
 - 7 dębów szypułkowych w Zielonej (336/86),
 - 3 lipy drobnolistne, dąb szypułkowy na gruntach wsi Kraków (346, 347, 348, 349/87),
 - dąb szypułkowy, dąb szypułkowy pięciopniowy w Leśnictwie Gołoty (350/87, 390/89),
 - 7 egz. dębów szypułkowych na terenie dawnego cmentarza we wsi Grabowiec (370/89),
- użytek ekologiczny - teren cenny przyrodniczo i krajobrazowo o powierzchni 4,02 ha zlokalizowany na gruntach wsi Lubieradz, w leśnictwie Kępa oddz. 85_h. Uznany został za podlegający ochronie zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Ciechanowskiego nr 14/96 z dnia 30 października 1996 roku (Dz. Urzędowy Woj. Ciechanowskiego nr 30 z dnia 12 listopada 1996 r., poz. 109),
- lasy ochronne w gminie Ojrzeń położone w Nadleśnictwie Ciechanów. Są to:
 - lasy wodochronne w - leśnictwie Młock w oddziałach nr: 326_{a-f}, 327_{a-g},
 - leśnictwie Gołoty w oddziałach nr: 419_{a-h}, 420_{a-h}, 421_{ac}, 422_{a-c}, 423_{a-g}, 424_{a-g}, 425_{a-j}, 426_{a,b,d}
 - lasy glebochronne w leśnictwie Młock w oddziałach: 382_a, 383_{a-c}, 471_{a-j}, 475_{ah}, 476_{a.i}.
- grunty rolne szczególnie wysokich klas bonitacyjnych, chronione na podstawie ustawy z dnia 16.12.1994 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Wartości kulturowe

Obiekty chronione mocą ustawy z dnia 15.02.1962 roku o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z późniejszymi zmianami) i pozostające pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- stanowiska archeologiczne

Miejscowość	nr stanowiska	typ stanowiska	chronologia	kultura
Budy Kownackie	4/44-62	ślady osadn.	okr. halsztacki	łużycka
	3/44-62	osada	I/II okr.ep.brązu	trzcinińska
	5/44-62	ślady osadn.	okr.wpł.rzym.	przeworska
	6/44-62	ślady osadn.	I/II okr.ep.brązu	trzcinińska
Kownaty Borowe	16/44-62	ślady osadn.	starożytność, późne średniow.	?
	15/44-62	ślady osadn.	okr. halsztacki	łużycka
	14/44-62	osada	IV/V okr.ep.brązu	łużycka
		osada	okr.wpł.rzym.	przeworska
		osada	późne średniow.	
Kownaty Wojnowe	17/44-62(granica gminy)	osada	okr.wpł.rzym.	przeworska
		osada	późne średniow.	
Kraszewo	? (z literatury)	kurhan	IV okr. brązu	łużycka
	? (z literatury)	cmentarzysko	okr.wpł.rzym.	przeworska
Luberadz	? (z literatury)	cmentarzysko	IV okr. brązu	łużycka
	? (z literatury)	ślady osadn.	okres lateński	grobow klosz.
Łebki Kryszpy	24/44-62	ślady osadn.	późne średniow.	
	25/44-62	osada	późne średniow.	
Łebki Wielkie	? (z literatury)	skarb	XV-XVI w.	

- obiekty wpisane do rejestru zabytków

Miejscowość	funkcja	nr rej.	okres powstania
Kraszewo	kościół paraf.p.w. Św.Trójcy i Św.Zygmunta (z otocz, o prom. 100 m)	19/76-16/57WA	XVII w.
Kraszewo	dzwonnica drewniana	60/76-296/61	XVII w.
Luberadz	pałac wraz z parkiem	47/76-251/60WA	XVIII w.
Młock	park podworski, krajobrazowy	234/80	XIX w.
Ojrzeń	park podworski, krajobrazowy	269/80	1 poł. XIX w.
Żochy	zespół podworski (dwór, park krajobrazowy)	235/80	XIX-XX w.

Poza ww. parkami w miejscowościach: Kraszewo istnieją pozostałości parku podworskiego wraz z drewnianym dworem z końca XIX w. oraz w miejscowości Młock Kopacze pozostałości parku podworskiego z końca XIX w., nie wpisanych do rejestru zabytków.

cmentarze

Miejscowość	wyznanie	rok budowy najstarszego nagrobka
Dąbrowa	poniemiecki	
Grabowiec	poniemiecki, ewangelicki	1897 r.
Kicin	baptystów(może wpierw mennonicki)	1893 r.
Kraszewo	rzymsko - katolicki	1857 r.
Kraszewo	przykościelny	grób Brunona Kicińskiego
Luberadz	prawd. Pocholeryczny	krzyż z ok. 1860-60 r.
Wola Wodzyńska	poniemiecki (mennonicki?)	

Do objęcia ochroną wskazuje się:

- miejscowości o dobrze zachowanym historycznym układzie przestrzennym. W gminie miejscowościami takimi są: Dąbrowa, Dąbrówka, Wola Wodzyńska, Kicin, Radziwie, Nowa Wieś, Luberadz, Młock i Ojrzeń. Działania inwestycyjne w tych miejscowościach nie mogą zmieniać jego układu komunikacyjnego oraz charakteru zabudowy,
- historyczne trakt komunikacyjne,
- pozostałości po dawnych założeniach dworskich i pałacowych (Luberadz), które należy objąć ochroną dla zachowania tych jedyńskich już relikwów dawnej własności szlacheckiej (ziemiańskiej) oraz formy osadnictwa i gospodarki rolnej. Ich usytuowanie w powiązaniu z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i przyrodniczo, czy po prostu z terenami wsi, daje możliwość ich adaptacji, rewaloryzacji na cele usługowe i wypoczynkowe czy mieszkaniowe. Należy dążyć do zagospodarowania tych obiektów, nawet w sytuacji dużego stopnia ich zniszczenia, począwszy od ratowania resztek zabudowy i zieleni parkowej. Działania te wydają się możliwe jedynie w przypadku pozyskania dla tych obiektów (po odpowiedniej akcji promocyjnej i uregulowaniach prawnych) nowych gospodarzy, którzy będą w stanie sprostać sporym wymaganiom finansowym dla ich prawidłowego zagospodarowania.
- związany z historią rejonu cmentarze oraz figurki i krzyże przydrożne, często oznaczające miejsca dawnych mogił (nie można zatem zmieniać ich usytuowania) wymagają dbania i ochrony,

Poza tym zaleca się:

- kontynuacja rozplanowania przestrzennego poszczególnych miejscowości winna uwzględniać ciągłość w kształtowaniu charakterystycznych dla nich parcelacji,
- nowa zabudowa wiejska winna nawiązywać swym rozplanowaniem, skalą materiałem i detalem do istniejącej w rejonie starej, tradycyjnej zabudowy. Tę zaś zabudowę należy adaptować na cele kulturowe, rekreacyjne, letniskowe czy usługowe. Nowa zabudowa mieszkaniowa winna być ograniczona do parterowej z poddaszem użytkowym.

3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe

Lokalne wartości środowiska:

- atrakcyjny krajobraz - związany z występowaniem dużych kompleksów leśnych oraz urozmaiconą rzeźbą w strefie czołowo-morenowej we wschodniej części gminy (m.in. rozległe wzgórze moreny czołowej obejmujące północno-wschodni fragment gminy między Kraszewem, Bronisławiem, Żochami i SarnowąGórąwgm. Sońsk),
- dolina rzeki Łydyni oraz związane z nią obszary biologicznie czynne, tworzące systemy naturalnych powiązań przyrodniczych, obejmujące ekosystemy łąkowo -
- bagienne i leśne na obszarach dolin rzecznych i obniżeń terenowych. Sprawne funkcjonowanie systemu powiązań przyrodniczych umożliwia swobodną migrację fauny oraz zapewnia utrzymanie równowagi biologicznej,
- lasy tworzące dużo zwartych kompleksów i oprócz roli gospodarczej pełniące ważne funkcje biocenotyczne i ochronne. W rejonie wsi: Grabowiec, Rzeszotko i Dąbrówka występują odpowiednie dla rekreacji i turystyki pieszej, zwarte przestrzennie wielogatunkowe drzewostany z dominacją sosny i dębu w wieku powyżej 40 lat,
- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kraszewo” o zasobach zarejestrowanych oraz rejony występowania złóż:
 - piasku w okolicach wsi Kraszewo,
 - piasku i żwiru w północno-zachodniej części gminy, w sąsiedztwie miejscowości Młock,
 - torfu na niewielkim północnym fragmencie gminy, na zachód od wsi Kownaty Borowe,
- wody podziemne wysokiej jakości w obrębie obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Działdowo”,
- kompleksy gleb dobrych jakościowo sprzyjające rozwojowi rolnictwa. Szczególnie cenne są gleby o najwyższej w skali gminy przydatności rolniczej (2, 4 kompleks), stanowiące bazę dla intensywnej produkcji rolnej (wskazane dla rozwoju roślin o dużych wymaganiach oraz dla warzywnictwa i sadownictwa).

Zagrożenia środowiska:

- lokalnie podwyższony stan zanieczyszczenia powietrza, będący pochodną emisji zanieczyszczeń z lokalnych ciepłowni, oraz niedoboru alternatywnych, przyjaznych środowisku źródeł ciepła. Na pogorszenie warunków aerosanitarnych wpływają również obiekty hodowlane.
W celu poprawy jakości powietrza należy m.in. zmniejszyć emisję zanieczyszczeń z głównych źródeł komunalnych i produkcyjno-usługowych oraz ograniczyć tzw. „niską emisję”, wprowadzając w miejsce węgla paliwa umownie „czyste” (gaz ziemny, olej opałowy, energia geotermalna), eliminując nisko sprawne źródła energetyczne oraz stosując powszechnie katalizatory spalin,
- hałas komunikacyjny oraz emisja spalin od środków transportu koncentruje się w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu tj. drogi krajowej oraz dróg powiatowych. Największe uciążliwości związane są ze stale rosnącym ruchem

drogowym wzdłuż drogi krajowej nr 617 Ciechanów - Płońsk, przebiegającej przez teren gminy na odcinku ca 13 km. W celu przeciwdziałania zagrożeniom dla zdrowia ludzi oraz środowiska naturalnego planowana jest modernizacja tej trasy poprzez podniesienie parametrów drogi do III klasy technicznej oraz budowa obwodnic w Ojrzeniu i Kraszewie,

- podwyższone promieniowanie elektromagnetyczne w sąsiedztwie napowietrznej linii przesyłowej wysokiego napięcia (110 kV) Dębe - Nasielsk - Ciechanów przebiegającej na długości ca 3 km przez teren gminy (rejon wsi: Kraszewo, Łebki Wielkie i Skarżynek),
- degradacja terenu związana z antropogenicznymi formami terenu, do których należą wyrobiska po eksploatacji surowców budowlanych. Proces rekultywacji ww. terenów powinien rozpocząć się już w początkowej fazie eksploatacji surowca zgodnie z wymogami ochrony środowiska,
- pozaklasowy stan czystości wód Łydyni oraz znaczny udział w jej zlewni obszarów o słabej izolacyjności gruntowej warstw wodonośnych (rejon wsi Ojrzeń, Dąbrowa, Brodzięcín, Nowa Wieś i Radziwie) stwarzają zagrożenie (poprzez infiltrację) dla jakości wód podziemnych w obrębie obszaru wysokiej ochrony GZWP.

Źródłem zanieczyszczeń jest nie rozwiązana gospodarka ściekowa w gminach w górnym biegu rzeki Łydyni oraz dominujący rolniczy i hodowlany sposób użytkowania gruntów. Poprawa stanu czystości wód powierzchniowych wymaga realizacji nowych oczyszczalni ścieków oraz modernizacji już istniejących,

- okresowy deficyt wód powierzchniowych dla potrzeb rolnictwa, który jest szczególnie odczuwalny w północnej części gminy. Istnieją potencjalne możliwości poprawy bilansu wodnego poprzez budowę i odbudowę obiektów „małej retencji”, służących retencjonowaniu wód, a w przypadku odbudowy piętrzenia na rzece Łydyni poniżej wsi Obręb - wykorzystaniu dla potrzeb MEW,
- sytuacje awaryjne związane z funkcjonowaniem obiektów mogących pogorszyć stan środowiska do których należąm.in.:
przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia (dwa gazociągi: DN 200 i DN 400 6,4 MPa relacji Płońsk - Olsztyn), stacje paliw płynnych (Ojrzeń, Młock).

3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- Rolnictwo pełnić będzie wiodącą funkcję w rozwoju społeczno-gospodarczym 1 przestrzennym gminy Ojrzeń. Tereny użytkowane rolniczo zajmują obecnie ok. 64% powierzchni gminy (7,8 tyś).
- Przewiduje się zmniejszenie ogólnej powierzchni użytków rolnych, co wynikać będzie z zalesienia gruntów najslabszych jakościowo oraz wzrostu powierzchni terenów zabudowanych.

Łączna powierzchnia terenów mało przydatnych dla produkcji rolnej (głównie enklawy śródleśne, grunty kl. VI i Viz oraz częściowo kl. V), którą można przeznaczyć do zalesienia wynosi ok. 1300ha. Największe obszarowo tereny potencjalnych zalesień nowych i uzupełniających występują w zachodniej (Luberadz, Luberadzyk Przyrowa, Młock Baraniec, Kałki) oraz południowo-wschodniej części gminy (Halinin, Zielona, Radziwie, Osada Wola, Dąbrowa).

- Przemiany w strukturze rolnictwa gminy dotyczyć będą wzrostu przeciętnego obszaru użytków rolnych indywidualnego gospodarstwa rolnego, przy jednoczesnym spadku ogólnej liczby gospodarstw. Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zagospodarowanie rolnicze (zagrody) będzie ograniczone i wynikać będzie ze zmiany lokalizacji istniejących siedlisk rolniczych lub w sporadycznych przypadkach z powstawania nowych gospodarstw na bazie gospodarstw likwidowanych. Zabudowa mieszkaniowa i częściowo gospodarcza zanikających gospodarstw może być wykorzystana na inne cele niż rolnicze (funkcja mieszkaniowa nierolnicza, letniskowa , usługowa itp.)
- Tereny użytkowane rolniczo o wysokiej wartości produkcyjnej powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym i tylko w ograniczonym zakresie mogą być przeznaczane pod zabudowę nierolniczą (jedynie położone w bezpośrednim zapleczu terenów zabudowanych). Zasada ta dotyczy przede wszystkim obszarów gleb chronionych (zaliczanych do III - IV kl. bonitacyjnej), które zajmują 2 679 ha tj. ok. 34% ogółu użytków rolnych gminy.

Gruntami rolnymi (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) pozostają również grunty zagospodarowane obiektami związanymi bezpośrednio z produkcją rolniczą (m.in. zagrody, urządzenia melioracji, zaopatrzenia w wodę oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi) oraz przetwórstwa rolno -
 - spożywczego. Taki sposób zagospodarowania nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

- Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane tereny o najniższej wartości produkcyjnej dla rolnictwa oraz takie które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw rolnych stanowi:

rozwój specjalizacji gospodarstw w produkcji zwierzęcej (głównie chów bydła mlecznego) oraz uprawach zbóż konsumpcyjnych i paszowych,
 aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój funkcji dodatkowych względem rolnictwa - małe zakłady przetwórstwa rolno - spożywczego, usługi,
 wprowadzanie i promowanie agroturystyki .

3.4. Obszary zabudowane

- największe skupiska zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, produkcyjnej i zagrodowej występują w miejscowości gminnej oraz w Kraszewie i Młocku,
- również największy ruch budowlany panuje w miejscowości gminnej i w Młocku,
- w istniejących obiektach o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej przewiduje się możliwość modernizacji, rozbudowy oraz lokalizacji funkcji usługowych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.
- przewiduje się utrzymanie i poprawę standardów techniczno-użytkowych istniejącego zainwestowania, a w szczególności:
 - podnoszenie standardów, racjonalizację intensywności zabudowy i zagospodarowania osiedli mieszkaniowych i terenów o funkcjach usługowo -
 - produkcyjnych wraz z ich technicznym wyposażeniem,

- zachowanie warunków ochrony przyrodniczo - kulturowej, uwzględnianie charakteru układu urbanistycznego i zabudowy zabytkowej przy wymianie obiektów, lokalizacji nowych i wprowadzaniu różnych form zagospodarowania terenu,
- wprowadzanie zieleni w rejonach szczególnego jej niedostatku, przede wszystkim wokół obiektów usługowych na większych działkach, produkcyjnych i funkcjach uciążliwych,
- w przypadku lokalizacji działalności usługowo - produkcyjnych ustala się zasadę, że uciążliwość zawiera się w granicach działki.

3.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę

- na rysunku studium wskazano tereny pod zabudowę, określające możliwe kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych. W zależności od pełnionej funkcji i przewidywanego zagospodarowania wskazano tereny zabudowy:
 - mieszkaniowo - usługowej przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności,
 - produkcyjno - usługowej - przeznaczone pod lokalizację bądź rozbudowę zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów obsługi ludności i rolnictwa, wymagających przed lokalizacją pozytywnej opinii sanitarnej lub oceny oddziaływania na środowisko. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest lokalizowanie funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów działalności gospodarczej,
 - letniskowej - z przeznaczeniem na cele indywidualnego budownictwa letniskowego, z dopuszczeniem możliwości lokalizacji obiektów rekreacyjno -
 - wypoczynkowych ogólnodostępnych,
 - rekreacyjno - wypoczynkowej - przewidywane dla realizacji głównie obiektów rekreacyjno - wypoczynkowych ogólnodostępnych, z możliwością lokalizacji indywidualnego budownictwa letniskowego.
- studium dopuszcza przeznaczanie pod zabudowę innych, poza wyżej wskazanymi, terenów, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i niesprzeczności z uwarunkowaniami przestrzennymi,
- we wszystkich jednostkach osadniczych przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej na wolnych działkach w ciągach istniejącej zabudowy o analogicznej funkcji,
- uzupełnianie i kontynuacja rozplanowania przestrzennego zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów sąsiedniej zabudowy, z uwzględnieniem występowania obiektów chronionych i dostosowanych do skali tradycyjnego budownictwa ,
- pod zabudowę przewiduje się obszary nie zainwestowane a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1 stycznia 1995r.,

- w pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczane będą tereny, które objęte zostały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i w stosunku, do których zostały przeprowadzone czynności formalne związane ze zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- zagospodarowanie rekreacyjne w postaci indywidualnego budownictwa letniskowego może być realizowane na terenach o glebach słabych jakościowo i wyposażonych w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg sieciowy, utylizacja ścieków),
- zabudowa na terenach wyznaczonych w studium może być realizowana indywidualnie lub w sposób zorganizowany,
- realizacja zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może odbywać się w ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowo - usługowych, w pierwszej kolejności stanowiących własność gminy.

3.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

Komunikacja

W pierwszym etapie.

- sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego głównych dróg na terenie gminy - przede wszystkim drogi krajowej nr 50 (dotychczas 617) Ciechanów - Płońsk - Wyszogród -... - Ostrów Maz. oraz dróg powiatowych:
07531 Ojrzeń - Malużyn
7541 Ojrzeń - Nowe Miasto
7542 Ojrzeń - Gąsocin
i 07710 Ościsłowo - Ojrzeń,
stanowiących najważniejsze elementy układu komunikacyjnego gminy i tworzących ważne powiązania zewnętrzne.

W drugim etapie:

- realizacja na ciągu drogi krajowej nr 50, obojść drogowych w Ojrzeniu i Kraszewie.
- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego dróg powiatowych i gminnych, w szczególności dróg gminnych w południowym i zachodnim rejonie gminy, w obszarze o dużych walorach krajobrazowych.
- urządzenie ulic wiejskich - realizacja chodników i miejsc parkingowych w rejonie obiektów usługowych.
- realizacja ścieżek i tras rowerowych na kierunkach szczególnie intensywnie wykorzystywanych przez rowerzystów oraz w celu powiązań z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i pod względem rekreacyjnym oraz do turystyczno-rekreacyjnej penetracji tych terenów. Ścieżki rowerowe mogą być prowadzone w pobliżu dróg powiatowych nr:
07529 Młock - Zalesie,
07531 Ojrzeń - Malużyn,
07538 Kraszewo - Żochy,
7540 Luberadź - Nowa Wieś,

7541 Ojrzeń - Nowe Miasto,
07710 Ościslówo - Ojrzeń

oraz dróg gminnych i lokalnych w relacjach:

- Żochy - Dąbrowa
- Radziwie - Halinin
- Luberadź - Rzeszotko
- Kownaty Borowe - Grabowiec - Rzeszotko
- Grabowiec - Kraszewo
- Kownaty Borowe - Młock.

Gazownictwo, energetyka i telekomunikacja

- pierwszym etapem działań zmierzających do gazyfikacji gminy będzie opracowanie koncepcji programowej, która umożliwi przyjęcie najbardziej optymalnych pod względem technicznym i ekonomicznym rozwiązań, następnie sporządzenie w oparciu o koncepcję dokumentacji technicznej, a później realizacja stacji redukcyjno- pomiarowej I-go stopnia w miejscowości gminnej, w rejonie przebiegu przesyłowego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Płońsk - Olsztyn.
- drugim etapem gazyfikacji będzie realizacja rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia do odbiorców, zgodnie z opracowaną wcześniej koncepcją. W pierwszej kolejności budowa sieci będzie realizowana w miejscowościach dużych o zwartej zabudowie: Ojrzeń, Dąbrowa, Kicin, Żochy, Kraszewo, natomiast w drugiej kolejności : Grabowiec, Kownaty Borowe, Lipowiec, Gostomin, Młock i Luberadź.
- w zakresie funkcjonowania systemu elektroenergetycznego - konieczność modernizacji 1 rozbudowy sieci niskich napięć (w tym kablowych) oraz systemu stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
- w zakresie telekomunikacji - wzrost dostępności telefonów dla mieszkańców gminy m.in. poprzez dalszy rozwój sieci, rozwój radiowego systemu dostępu abonenckiego na terenach bez sieci telekomunikacyjnej (zabudowa rozproszona, kolonijna) na bazie automatycznych centrali telefonicznych.

Zaopatrzenie w wodę

- W zakresie zaopatrzenia w wodę zakłada się taki rozwój systemów wodociągowych na terenie gminy by docelowo wszyscy mieszkańcy (poza zabudową kolonijną) mogli korzystać z wodociągów zbiorowych. Dla realizacji tego celu wskazane jest podjęcie następujących działań:
 rozbudowa ujęcia wody w Luberadzu oraz zwodociągowanie w systemie pierścieniowo-rozgałęziowym zachodniej części gminy, w tym wsi: Luberadź, Lubradzyk, Obrąb, Przyrowa, Kałki, Młock Baraniec, Młock, Młock Kopacze i Gostomin,

uruchomienie nieeksploatowanej pompowni we wsi Bronisławie (dla uzyskania niezbędnego ciśnienia wody na potrzeby bytowo - gospodarcze i przeciwpożarowe) oraz zaopatrzenie w wodę mieszkańców wsi: Grabowiec, Trzpioły, Lipowiec i Rzeszotko z wodociągu „Ojrzeń”,

doprowadzenie wody do miejscowości Kownaty Borowe z realizowanego w gminie Ciechanów wodociągu „Gumowo-Rykaczewo”.

- W przypadku dynamicznego rozwoju rolnictwa (znacznego wzrostu zapotrzebowania na wodę) istnieje możliwość budowy nowego ujęcia wody wraz ze stacją wodociągową w rejonie o największych w skali gminy zasobach wód podziemnych.
- Pojedyncze gospodarstwa rolne, do których doprowadzenie sieci wodociągowej jest ekonomicznie nieuzasadnione powinny posiadać lokalne ujęcia wód podziemnych. Wody powierzchniowe mogą być wykorzystywane jedynie dla potrzeb rolnictwa oraz gospodarczych.

Gospodarka ściekowa

- W I etapie przewiduje się:
 - budowę wysokosprawnej gminnej oczyszczalni ścieków z punktem zlewnym na gruntach miejscowości Ojrzeń, oczyszczającej ścieki dopływające siecią kanalizacyjną z terenu wsi Ojrzeń oraz dowożone z nieskanalizowanych obszarów gminy,
 - podłączenie do kanalizacji sanitarnej terenów zwartej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi leżących w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości gminnej tj.: Dąbrowa, Żochy, Kraszewo i Bronisławie.
- © W kolejnym etapie przewiduje się rozwiązanie gospodarki ściekowej na pozostałym obszarze gminy:
 - w zachodniej części gminy poprzez realizację zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków oraz budowę oczyszczalni lokalnej w rejonie miejscowości Młock,
 - w przypadku udokumentowanych, korzystnych warunków gruntowo-wodnych zaleca się realizację indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gospodarka odpadami

- « Docelowo cały obszar gminy powinien być objęty recyklingiem oraz zorganizowanym wywozem odpadów komunalnych. Segregacji odpadów w miejscu ich wytwarzania powinny podlegać: makulatura, szkło i odpady niebezpieczne.
- Przewiduje się, że odpady komunalne z obszaru gminy gromadzone będą na pobliskim składowisku odpadów, spełniającym wymogi ochrony środowiska, np. w Woli Pawłowskiej, w gminie Ciechanów.
- Unieszkodliwianie i zagospodarowywanie odpadów przemysłowych obciąża ich wytwórców. Wskazane jest wprowadzanie procesów technologicznych gwarantujących minimalizację ilości odpadów deponowanych na składowisku.

3.7. Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów

Obecnie brak jest programów wynikających z polityki przestrzennego zagospodarowania kraju dotyczących gminy Ojrzeń.

3.8. Tereny wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Dla terenów wskazanych w studium pod zabudowę, wynika obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - przepis szczególny - ustawa z dnia 16 grudnia 1994 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Obowiązku takiego nie ma w przypadku terenów, które już wcześniej uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych czy leśnych na inne cele.

W myśl art. 13 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje również tereny, na których zamierza się realizować przedsięwzięcia o charakterze publicznym:

- finansowane z budżetu organów rządowych,
- finansowane ze środków budżetu gminy przy dofinansowaniu z budżetu organów rządowych lub w całości z budżetu gminy.