

BURMISTRZ MIASTA I GMINY KAŁUSZYN  
UL. POCZTOWA 1, 05-310 KAŁUSZYN



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY KAŁUSZYN  
CZĘŚĆ II - KIERUNKI**

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XX/180/2021  
Rady Miejskiej w Kałuszynie  
z dnia 26 lutego 2021 r.

**KAŁUSZYN 2021 r.**

NAZWA OPRACOWANIA: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn.

SPORZĄDZAJĄCY: Burmistrz Kałuszyna

WYKONAWCA: „Anihal” Biuro Usługowe Sp. z o. o. 08-110 Siedlce, ul. Kilińskiego 24,  
tel: (25) 644-67-81

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant: mgr Maria Wróbel

Projektanci branżowi:

inż. Karol Zalewski

inż. Pelagia Pawlik

mgr Paweł Zieniuk

## Spis treści

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY .....	5
ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	6
1. Struktura przestrzenna i kierunki zagospodarowania.....	6
2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	13
II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA .....	14
ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY .....	14
PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE.....	14
SPOD ZABUDOWY .....	14
III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	32
1. Ochrona korytarzy ekologicznych .....	32
2. Ochrona zbiorników wód podziemnych .....	33
3. Wody powierzchniowe i podziemne .....	33
4. Ochrona powietrza oraz ochrona przed hałasem.....	34
5. Zasady ochrony przyrody .....	35
IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	38
1. Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. ....	38
2. Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków. ....	39
2. Obiekty proponowane do objęcia ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków. ....	39
3. Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.....	39
4. Strefy ochrony konserwatorskiej.....	39
V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	43
1. Kierunki rozwoju komunikacji.....	43
1.1. Układ dróg zewnętrznych stanowić będą:.....	43
1.2. Wewnętrzny układ drogowy .....	45
1.3. Zasady kształtowania sieci drogowej .....	45
1.5. Niezbędny zakres i zasady działania władz Gminy: .....	46
2. Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej.....	47
2.1. Zaopatrzenie w wodę .....	47
2.2. Odprowadzenia ścieków i wód opadowych .....	48
2.3. Kierunki rozwoju elektroenergetyki.....	49

2.4 Gospodarka odpadami .....	52
2.5 Zaopatrzenie w gaz.....	53
2.6 Ciepłownictwo .....	53
2.7 Telekomunikacja .....	54
VI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....	55
VII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	55
VIII. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	56
IX. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE .....	56
X. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	56
XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	56
XII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	57
1. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.....	57
2. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	58
XIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	58
1. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	58
2. Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	59
XIV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	60
1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....	60
2. Obszary osuwania się mas ziemnych .....	60
XV. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	60
XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	60
XVII. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI.....	61
XVIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	61

XIX. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....	61
1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego .....	61
2. Cele polityki przestrzennej.....	62
3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego .....	63
3.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę.....	63
3.2. Tereny rolne i leśne z ograniczeniami w zabudowie obejmują: doliny rzek, tereny ....	63
3.3. Tereny rolne i leśne obejmują tereny otwarte, dla których studium dopuszcza.....	63
3.4. Tereny wyłączone z zabudowy obejmują: wody płynące, stawy, zbiorniki wodne,.....	64
4. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego .....	64
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego .....	64
6. Rozwój systemu komunikacyjnego .....	65
7. Rozwój infrastruktury technicznej .....	65

# **I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

## **1. Struktura przestrzenna i kierunki zagospodarowania**

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i powinny uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie sposobu zagospodarowania obszaru miasta i gminy Kałuszyn. **Wprowadzone w studium zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mają mieć na celu zwiększenie konkurencyjności obszaru gminy w regionie, co przekłada się na szeroko rozumiany rozwój społeczno – gospodarczy i podnoszenie jakości życia mieszkańców.** Z tego powodu w niniejszym dokumencie uporządkowano struktury przestrzenne poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy: mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, terenów eksploatacji surowców naturalnych, terenów zieleni oraz terenów leśnych i rolnych.

Podstawą osiągnięcia celów polityki przestrzennej i określenia kierunków rozwoju przestrzennego jest wykorzystanie uwarunkowań wynikających ze środowiska przyrodniczego i kulturowego, położenia i powiązań zewnętrznych gminy, dotychczasowego zainwestowania i zagospodarowania gminy. Uwzględnienie wytycznych zawartych w dostępnych opracowaniach oraz bilans potrzeb i możliwości rozwoju gminy pozwala określić funkcję poszczególnych jednostek i obszarów oraz założenia polityki przestrzennej.

Na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę Studium wyznacza zasięg rozwoju przestrzennego zabudowy w obrębie poszczególnych miejscowości. Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej towarzyszącej odbywał się będzie poprzez lokalizację w obszarach wyznaczonych w poprzednio obowiązującym studium pod ten rodzaj zabudowy, w tym w obrębie obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Jedynie zabudowę produkcyjno – usługową i eksploatację surowców naturalnych przewiduje się poza obszarami o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w studium i w planach miejscowych pod zabudowę i eksploatację surowców, zgodnie z zapotrzebowaniem określonym na podstawie wniosków złożonych do studium.

Uzasadnieniem takiego stanowiska jest fakt, że w obrębie obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej przewiduje się lokalizację

głównie zabudowy mieszkaniowej, która nie powinna graniczyć z zabudową produkcyjną i produkcyjno – usługową. Ponad to o takiej lokalizacji zabudowy produkcyjnej i produkcyjno usługowej decyduje jej położenie przy drodze krajowej nr 2 oraz przy projektowanej autostradzie A2, bardzo słabe gleby (przewaga V i VI klasy) oraz możliwość ekonomicznego uzbrojenia terenu.

Ze względu na to, że ustalone we wcześniejszej polityce przestrzennej gminy kierunki związane z zabudową mieszkaniową zostały utrwalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna podjąć próbę wzbogacenia swojej oferty o tereny, które mogą w przyszłości wpłynąć na wzrost liczby mieszkańców, niezależnie od prognozy demograficznej. W tym samym kontekście, ważne dla kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy, jest wykorzystanie możliwości rozwoju związanej z istniejącą drogą krajową nr 2 i z projektowaną lokalizacją autostrady A2.

Obecnie nowa polityka przestrzenna gminy przewiduje duży wzrost terenów ukierunkowanych na produkcję i usługi. Jest to najważniejszy element tej polityki, a tereny te są w gminie bardzo potrzebne ze względu na stworzenie bogatej oferty inwestycyjnej, która przyczyni się do zahamowania niekorzystnych procesów demograficznych.

Podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy można określić, jako:

- utrzymanie zasadniczego podziału kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych we wcześniejszej polityce przestrzennej – zachowanie ciągłości polityki,
- zwiększenie oferty terenów produkcyjnych i produkcyjno – usługowych – wykorzystanie szans związanych z lokalizacją odcinka autostrady A2,
- wykorzystanie dogodnego położenia gminy i jej walorów przyrodniczych i kulturowych do wzrostu znaczenia funkcji turystycznej oraz rekreacyjnej,
- zwiększenie oferty terenów przeznaczonych do opieki nad osobami starszymi,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej związanej z sieciami kanalizacyjnymi, w sposób odpowiadający zmianom w zagospodarowaniu przestrzennym,
- maksymalne ograniczenie przeznaczenia nowych terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, uwzględniając np. zmiany wynikające z planowanej komunikacji.

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

Przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn zostały uwzględnione wytyczne określone w dokumentach strategicznych określających cele rozwoju gminy, takie jak:

**„Strategia Rozwoju Gminy Kałuszyn do 2020 roku”**

**Cel strategiczny I:** odtworzenie roli Kałuszyna jako ponadlokalnego ośrodka gospodarczego i administracyjnego.

**Cel strategiczny II:** zachowanie i wdrożenie norm ekorozwoju na terenie gminy.

**Cel strategiczny III:** tworzenie konkurencyjnych warunków dla zamieszkania i inwestowania.

**Cel strategiczny IV:** kreowanie społeczeństwa obywatelskiego i odbudowa więzi społecznych mieszkańców gminy.

**„Program Ochrony Środowiska Gminy Kałuszyn na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018”**

**Cel główny I:** zmniejszenie zanieczyszczeń środowiska.

**Cel główny II:** zrównoważone wykorzystywanie materiałów wody i energii oraz rozwój proekologicznych form działalności.

**„Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta i Gminy Kałuszyn na lata 2015-2020 z perspektywą do 2025”**

**Cel strategiczny:** poprawa jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji dwutlenku węgla oraz podniesienie efektywności energetycznej w gminie i wkład w osiągnięcia celów określonych w pakiecie energetyczno – klimatycznym.

**Cele szczegółowe *Strategii Rozwoju Gminy Kałuszyn do roku 2020* są spójne z celami Programu Rewitalizacji miasta Kałuszyna.**

Z uwagi na uwarunkowania środowiska, uwarunkowania społeczno – demograficzne i pełnione przez gminę funkcje, jak również przeprowadzone analizy (ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i demograficzne), przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości budżetowych Gminy Kałuszyn proponowane zmiany koncentrują się przede wszystkim w następujących kierunkach:

- wielofunkcyjny rozwój gminy (części miejskiej i wiejskiej), ze szczególnym uwzględnieniem zmian jakościowych,
- rozwój centrum miasta Kałuszyn jako ośrodka usługowego o znaczeniu lokalnym,
- polepszenie standardu życia mieszkańców miasta m.in. poprzez systematyczne polepszenie warunków mieszkaniowych, zapewnienie większej ilości miejsc pracy oraz stopniowe podnoszenie jakości i zakresu usług,



- ochrona dziedzictwa kulturowego, w tym istniejących układów urbanistycznych i charakterystycznych cech zabudowy,
  - rozwój terenów inwestycyjnych głównie produkcyjnych i produkcyjno – usługowych,
- Kierunki rozwoju przestrzennego miasta i gminy wskazano w oparciu o:**
- aktualny stan zagospodarowania,
  - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kałuszyn z 2012 roku,
  - warunki fizjograficzne,
  - warunki dostępności komunikacyjnej,
  - konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego,
  - konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu,
  - rejony największego zainteresowania inwestorów.

Z analizy uwarunkowań wynika, że najważniejszym elementem polityki przestrzennej gminy powinno być znaczne powiększenie terenów produkcyjnych i produkcyjno – usługowych.

## **2. Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania określone w studium 2012 roku**

Dotychczasowa edycja studium z 2012 roku zakładała mieszany podział kierunków zagospodarowania polegający na łączeniu ze sobą wielu różnych funkcji zabudowy w ramach jednego przeznaczenia terenów. Powoduje to problem metodologiczny polegający na braku wyodrębnienia poszczególnych funkcji zabudowy.

W dotychczas obowiązującym studium wyodrębniono następujące tereny (opis terenów z tekstu studium z 2012 roku):

### *Tereny zabudowy śródmiejskiej – CM*

Jest to wydzielenie z terenów budowlanych istniejącej zabudowy typowo miejskiej w obszarze centralnym miasta Kałuszyn. Obszar ten obejmuje tereny zabudowy miejskiej, kształtującej obszar centralny miasta Kałuszyn, o funkcjach: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej głównie z zakresu administracji, bankowości, handlu, hotelarstwa, kultury i oświaty, zdrowia, obsługi turystyki, a także usług publicznych i zieleni urządzonej. Przez usługi publiczne rozumie się m.in. obiekty i urządzenia urzędów organów władzy, administracji, bezpieczeństwa publicznego, szkół, nauki, kultu religijnego, ochrony zdrowia, przedszkoli, opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych oraz inne

o podobnym charakterze, w tym także obsługi pocztowej i bankowej, rekreacji, wypoczynku, sportu.

#### *Tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej – WM*

Obejmują obszary istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, zabudowy letniskowej indywidualnej, produkcyjnej, a także istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zieleni urządzonej.

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

Obejmują istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej wraz z lokalizacją usług głównie związanych z rzemiosłem, ogrodnictwem, hodowlą i rolnictwem, zabudowy letniskowej indywidualnej.

#### *Tereny usług publicznych – UP*

Obejmują tereny przewidziane dla intensyfikacji przedsięwzięć publicznych – nie wykluczając ich lokalizacji w innych pozyskanych na ten cel terenach. Usługi publiczne mogą być lokalizowane w terenach budowlanych o wszystkich określonych w Studium funkcjach – tak ze względu na potrzeby świadczenia tych usług, jak i trudności w pozyskaniu terenów na ten cel. Sprecyzowanie lokalizacji terenów usług publicznych następować będzie w toku sporządzania planów miejscowych, innych usług o charakterze publicznym, których lokalizację i program uzasadnią potrzeby i możliwości Miasta i Gminy.

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

Kierunek zagospodarowania to wykorzystanie terenów pod lokalizację urządzeń i obiektów przemysłowych, składów, magazynów oraz usług. W granicach administracyjnych miasta oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w tym w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Na pozostałym obszarze gminy lokalizowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii musi być realizowane z zapewnieniem bezpiecznej odległości od innych obiektów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności Prawem ochrony środowiska.

#### *Tereny usług i urządzeń towarzyszących trasom komunikacyjnym – KS*

Obejmują wyodrębnione enklawy terenów głównie w pobliżu miejsc usług publicznych, bądź atrakcyjnych turystycznie.

Kierunek zagospodarowania terenów to:

- place parkingowe,
- stacje paliw,
- inne obiekty i urządzenia komunikacji, w tym obiekty obsługi ruchu samochodowego,

- pola biwakowe,
- obiekty małej architektury służące turystyce i rekreacji,
- budynki zaplecza socjalnego i technicznego,
- obiekty gastronomiczne i handlowe,
- zieleń urządzona i zadrzewienia.

#### *Tereny produkcji rolniczej – R i zalesienia*

Na gruntach rolnych wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z produkcją rolną. Realizacja zabudowy zagrodowej, obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, dopuszcza się wyłącznie jako rozwój istniejących gospodarstw rolnych.

Obszary zalesień obejmują tereny o niskiej przydatności rolniczej predysponowane do rezygnacji z funkcji rolniczej na rzecz funkcji leśnych. Zalesienia mogą być wprowadzane w zależności od potrzeb. Na rysunku studium nie wskazuje się obszarów zalesień.

Wobec problemu określenia rozwoju zabudowy jako zabudowy wielofunkcyjnej w dotychczas obowiązującym studium z 2012 r., w obecnie opracowanym dokumencie przyjęto konkretne przeznaczenie terenów z wyodrębnieniem głównej funkcji i uzupełniających funkcji. Dla określonego przeznaczenia terenów zostały ustalone zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy.

W studium zostały wydzielone cztery podstawowe kategorie terenów:

- 1) tereny rolne i leśne przeznaczone pod zabudowę,
- 2) tereny z ograniczeniami w zabudowie,
- 3) tereny wyłączone z zabudowy,
- 4) tereny otwarte rolne i leśne.

#### **TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ**

**MU** – tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

**MW** – tereny zabudowy wielorodzinnej,

**M** – tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej,

**MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej,

**M1** – tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,

**M2** – tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej,

**RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

**RP, RP1** – tereny zabudowy produkcji rolnej,

**RZ** - tereny zabudowy produkcji rolnej zwierzęcej,

**RU** – tereny obsługi gospodarstw rolnych, hodowlanych i sadowniczych,  
**U, U1, U2** – tereny zabudowy usługowej,  
**UP** – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,  
**UA** – tereny zabudowy usług administracji,  
**UK** - tereny zabudowy usług kultury,  
**UZ** – tereny zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej ,  
**UKs** – tereny zabudowy usług sakralnych,  
**UO** – tereny zabudowy usług oświaty,  
**US** – tereny sportu, rekreacji i zabudowy usługowej,  
**U/MW** - tereny zabudowy usługowej i wielorodzinnej,  
**U/M** - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,  
**UZ/ZU** - tereny usług zdrowia, opieki społecznej i rekreacji z zielenią urządzoną,  
**ZP** – tereny zabytkowych zespołów dworsko – parkowych i folwarczno – parkowych,  
**ZU** – tereny zieleni urządzonej,  
**ZC** – tereny cmentarzy czynnych,  
**ZCz** – tereny cmentarzy zamkniętych,  
**PP** – teren przestrzeni publicznej,  
**PU** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, centrów logistycznych oraz zabudowy usługowej,  
**PS** - tereny zabudowy produkcyjnej związanej z przemysłem spożywczym,  
**PW** – tereny zabudowy produkcyjnej składów, magazynów i centrów logistycznych o zwiększonej wysokości z dopuszczeniem instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW,  
**P** – tereny zabudowy produkcyjnej  
**PG** – tereny eksploatacji surowców naturalnych,  
**KS** – tereny usług obsługi komunikacji samochodowej,  
**KP** – tereny parkingów,  
**WW** – tereny ujęcia wody,  
**WR** – tereny rekreacyjnych i retencyjnych zbiorników wodnych,  
**NO** – tereny oczyszczalni ścieków.

Na rysunku studium oznaczono graficznie tereny i obszary górnicze oraz granice udokumentowanych złóż kopalin.

## **TERENY ROLNE I LEŚNE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE OBEJMUJĄ:**

- 1) grunty położone w granicach:
  - dolin rzek,
  - strefach od gazociągów,
  - strefie od linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV,
  - strefach od cmentarzy,
  - strefach od ujęć wody,
- 2) grunty leśne i lasy, w tym lasy ochronne (wodochronne).

## **TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY OBEJMUJĄ:**

- wody płynące, stawy i inne zbiorniki wodne,
- rezerwat „Przełom Witówki”,
- użytek ekologiczny „Sosny Olszewickie”,
- pomniki przyrody.
- tereny położone w strefie z zakazem zabudowy od linii brzegowej rzek i naturalnych cieków wodnych,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (rzeka Rządza).

## **TERENY OTWARTE ROLNE I LEŚNE OBEJMUJĄ POZOSTAŁE TERENY ROLNE I LEŚNE**

### **2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

W części graficznej studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” stanowiącej załączniki nr 3a i 3b do uchwały Rady Miejskiej, wskazane zostały główne kategorie terenów, które zostały rozróżnione ze względu na funkcję, zasady zagospodarowania oraz możliwości ich przekształceń. Standardy kształtowania zabudowy zasady zagospodarowania terenów o określonych funkcjach podane w części tekstowej należy traktować jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalone w studium wskaźniki dla nowej zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami studium należy uznać pozostawienie terenu jako rolny lub leśny w przypadku braku zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III na cele nierolnicze lub braku zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wskazane w studium funkcje zagospodarowania poszczególnych terenów określają podstawowy kierunek przeznaczenia terenu. Przypisanemu podstawowemu kierunkowi zostały przyporządkowane inne funkcje, określone jako dopuszczalne lub uzupełniające.

## **II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYLĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Przyjęte w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę jakości przestrzeni otwartej i zurbanizowanej.

Jeżeli w Studium mowa o:

- usługach – rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną,
- usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to przedsięwzięcia nie zaliczone do mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- usługach publicznych – rozumie się przez to usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym w szczególności inwestycje celu publicznego należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym.

### **Ustalenia dla całego obszaru miasta i gminy Kałuszyn**

- 1) Na obszarze miasta i gminy Kałuszyn nie wyznacza się terenów przeznaczonych do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 2) Na obszarze miasta i gminy Kałuszyn nie występują i nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do lokalizacji zakładów zwiększonego ryzyka poważnej awarii przemysłowej (ZZR) oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR),
- 3) Na obszarze miasta i gminy Kałuszyn zakazuje się lokalizacji obiektów, w tym infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 50 m n.p.t. ze względu na bliskie położenie lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim.

## **1. Tereny przeznaczone pod zabudowę**

Na obszarze miasta i gminy Kałuszyn zostały wyznaczone następujące tereny o określonych funkcjach oraz zasadach zagospodarowania:

### **1. MU – tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej**

- 1) główna funkcja – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa,
- 2) uzupełniające funkcje – zieleń urządzone, zabudowa gospodarcza i garażowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, mała architektura, parkingi, w tym parkingi ogólnodostępne.

### **Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

- a) dostosowanie architektury budynków usługowych do historycznej zabudowy miasta Kałuszyna,
- b) ustala się lokalizację usług w parterach budynków lub w osobnych budynkach wolnostojących,
- c) ustala się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- d) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo – usługowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej, pierzejowej i szeregowej,
- f) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami studium określonymi w rozdziale IV,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem istniejących działek budowlanych o powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż 25%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 16,0m,
- i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 6,0m,
- j) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5,0m.
- k) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

### **MW – tereny zabudowy wielorodzinnej**

- 1) główna funkcja – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa usługowa nieuciążliwa, garaże, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, mała architektura, zieleń urządzona.

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) dopuszcza się lokalizację zróżnicowanych typów zabudowy wielorodzinnej – np. willowa, blokowa.
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek mieszkalny, placów zabaw dla dzieci, garaży, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, parkingów i przejść pieszo – jezdnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 22,0m,
- d) maksymalna wysokość budynków usługowych – 8,0m,
- e) maksymalna wysokość budynków garaży – 5,0m,
- f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5,0 m
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% działki budowlanej,
- h) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

#### **M – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej**

- 1) główne funkcje – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługowa nieuciążliwa,
- 2) uzupełniające funkcje: zieleń urządzona, garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, mała architektura.
  - a) lokalizacja usług w parterach zabudowy mieszkaniowej lub w wyodrębnionych budynkach,
  - b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3,0m,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0m,
  - d) maksymalna wysokość garaży – 5,0 m,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% działki budowlanej.

#### **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) główna funkcja – zabudowa jednorodzinna,
- 2) funkcje: zabudowa usługowa nieuciążliwa, budynki garażowe i gospodarcze, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) dopuszcza się lokalizację zróżnicowanych typów zabudowy jednorodzinnej: wolnostojąca, szeregową, bliźniacza,



- b) usługi nieuciążliwe mogą być realizowane w formie zabudowy wolnostojącej lub jako wbudowane w budynek mieszkalny,
- c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0m,
- d) maksymalna wysokość budynków usługowych – 8,0m,
- e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5,0m,
- f) dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych ustala się dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50°,
- g) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej.

#### **M1 – tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej**

- 1) główna funkcja – zabudowa jednorodzinna i zagrodowa,
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa usługowa nieuciążliwa, budowle rolnicze (dla zabudowy zagrodowej) oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy określone dla terenów MN,
- c) dla zabudowy zagrodowej ustala się:
  - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0m,
  - maksymalna wysokość pozostałych budynków – 10,0m,
  - maksymalna wysokość budowli rolniczych – 20,0m,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - dowolne formy dachów,
  - dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich o łącznej (istniejącej i projektowanej) obsadzie do 40 DJP,
  - zakazuje się hodowli zwierząt futerkowych.

#### **M2 – tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej**

- 1) główna funkcja – zabudowa zagrodowa, letniskowa i jednorodzinna,
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa usługowa nieuciążliwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy jak dla terenów MN,
- b) dla zabudowy zagrodowej ustala się:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0m,
  - maksymalna wysokość pozostałych budynków – 8,0m,
  - maksymalna wysokość budowli rolniczych – 12,0m,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - dowolne formy dachów.
- c) dla zabudowy letniskowej ustala się:
  - maksymalna wysokość zabudowy – 8,0m,
  - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% działki budowlanej,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500m<sup>2</sup>.

#### **U/M - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej**

- 1) główne funkcje - zabudowa usługowa nieuciążliwa i zabudowa jednorodzinna
- 2) funkcje uzupełniające - zieleń urządzona, zabudowa gospodarcza, garażowa i magazynowa, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 12,0m,
- b) maksymalna wysokość magazynów i pozostałych budynków - 8,0m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% działki budowlanej,
- d) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

#### **U/MW - tereny zabudowy usługowej i zabudowy wielorodzinnej**

- 1) główne funkcje - zabudowa usługowa, dworzec autobusowy, zabudowa wielorodzinna,
- 2) funkcje uzupełniające - zieleń urządzona, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiekty małej architektury.

#### **Zasady zagospodarowania**

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych - 16,0m,
- b) maksymalna wysokość budynków usługowych - 12,0m,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla zabudowy usługowej - 10% działki budowlanej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 4,0m,
- e) dowolne formy dachów.

#### **RM – tereny zabudowy zagrodowej**

- 1) główna funkcja – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ,
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa usługowa nieuciążliwa, budowle rolnicze, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0m,
  - b) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 8,0m,
  - c) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 20,0m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) dowolne formy dachów,
- 3) w zabudowie zagrodowej RM dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich o łącznej obsadzie zwierząt do 40 DJP, z zakazem zwiększania dalszej obsady z uwzględnieniem dopuszczenia w punkcie 4),
  - 4) zachowuje się istniejące budynki inwentarskie o obsadzie przekraczającej 40 DJP.
  - 5) zakazuje się hodowli zwierząt futerkowych.

#### **RP – tereny zabudowy produkcji rolnej**

- 1) główna funkcja: zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa do obsługi gospodarstw rolnych, budowle rolnicze, drogi, place, ciągi pieszo – jezdne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy w zakresie produkcji zwierzęcej:**

- a) utrzymanie istniejących budynków inwentarskich bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy ,
- b) utrzymanie istniejącej obsady zwierząt (liczonych w DJP) z zakazem jej dalszego powiększania,

- c) zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich,
- d) dopuszczenie lokalizacji budynków do obsługi gospodarstw rolnych o maksymalnej wysokości do 10,0m z dowolną formą dachów,
- e) maksymalna wysokość budowli rolniczych - 22,0m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej,
- g) uciążliwe oddziaływanie musi ograniczyć się do granic własnego terenu.

**Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w zakresie produkcji ogrodniczej**

- a) zachowanie istniejącej zabudowy produkcji ogrodniczej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy i budowy nowych obiektów,
- b) dopuszczenie lokalizacji wiat, magazynów i chłodni o wysokości do 20,0m z dowolną formą dachów,
- c) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem następujących parametrów:
  - maksymalna wysokość - 12,0 m,
  - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- d) maksymalna wysokość budynków produkcji ogrodniczej, wiat, magazynów i chłodni - 16,0 m,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
- i) dowolne formy dachów.

**RP1 - tereny zabudowy produkcji rolnej**

- 1) główna funkcja - zabudowa związana z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- 2) uzupełniające funkcje - budowle rolnicze, wiaty, zieleń izolacyjna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

**Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,
- b) maksymalna łączna (istniejąca i projektowana) obsada zwierząt do 150 DJP
- c) maksymalna wysokość budynków - 12,0m,
- d) maksymalna wysokość budowli rolniczych - 22,0m,
- e) dowolne formy dachów,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

g) uciążliwe oddziaływanie musi ograniczyć się do granic własnego terenu.

#### **RU – tereny obsługi produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) funkcja główna – zabudowa związana z obsługą gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych w tym chłodnie, magazyny, składy.
- 2) funkcja uzupełniająca: zabudowa usługowa, zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) ewentualna uciążliwość musi ograniczyć się do granic własnego terenu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej,
- d) dowolne formy dachów.

#### **RZ - tereny zabudowy produkcji rolniczej zwierzęcej**

- 1) główna funkcja - zabudowa produkcji rolnej zwierzęcej z zabudową towarzyszącą z wyłączeniem hodowli zwierząt futerkowych.
- 2) - uzupełniające funkcje - zabudowa mieszkaniowa, zieleń izolacyjna, budowle rolnicze, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- b) maksymalna łączna obsada zwierząt - 400 DJP,
- c) maksymalna wysokość budynków - 12,0m,
- d) maksymalna wysokość budowli rolniczych - 22,0m,
- e) dowolne formy dachów,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) zakaz hodowli zwierząt futerkowych,
- h) uciążliwe oddziaływanie musi ograniczyć się do granic własnego terenu.

#### **UK - tereny zabudowy usług kultury**

- 1) główna funkcja - tereny usług kultury,
- 2) uzupełniające funkcje - usługi nieuciążliwe, parkingi, place zabaw, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

### **Zasady zagospodarowania**

- a) istniejące budynki mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% działki budowlanej,
- d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- e) dopuszcza się budowę parkingów ogólnodostępnych,
- f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 4,0m,

### **UZ/ZU - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej i zieleni urządzonej**

- 1) główna funkcja - tereny usług zdrowia i opieki społecznej z zielenią urządzoną
- 2) uzupełniające funkcje - tereny usług nieuciążliwych, tereny sportu i rekreacji, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) istniejące budynki mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane,
- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów na usługi zdrowia i opieki społecznej lub usługi nieuciążliwe,
- c) maksymalna wysokość budynków - 12,0m,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej,
- e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 5,0m.

### **U1 – tereny zabudowy usługowej**

- 1) główna funkcja – zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa,
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa produkcyjna, zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne

### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) maksymalna wysokość budynków – 13,0m,
- b) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie – 15% działki budowlanej,
- c) dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych,
- d) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,

### **U2 – tereny zabudowy usługowej**

- 1) główna funkcja – zabudowa usługowa,

- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa jednorodzinna, budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, ogólnodostępne parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, przejścia piesze i pieszo-jezdne,

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 15,0m,
- b) maksymalna wysokość pozostałych budynków - 9,0m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% działki budowlanej,
- d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

#### **U – tereny zabudowy usługowej**

- 1) główna funkcja – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa gospodarcza i garażowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12,0m,
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 8,0m,
- c) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie – 10% działki budowlanej,
- d) dopuszcza się usługi turystyczne oraz usługi związane z kulturą i gastronomią,
- e) budynki usługowe powinny wyróżniać się atrakcyjną architekturą a zagospodarowanie działki wysokimi walorami estetycznymi,
- f) dopuszcza się lokalizowanie dróg, lokalizację miejsc postojowych oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

#### **UKs – tereny zabudowy usług sakralnych**

- 1) główna funkcja – zabudowa usługowa kultu religijnego,
- 2) uzupełniające funkcje: zieleń urządzona, obiekty towarzyszące (plebania),

Ze względu na wpisanie w dniu 8 grudnia 1958 kościoła p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny w Kałuszynie do rejestru zabytków pod nr A-27/151 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **UZ, UA – tereny usług zdrowia i administracji**

- 1) główna funkcja – tereny obsługi ludności w zakresie zdrowia i opieki społecznej i administracji,
- 2) uzupełniające funkcje: zieleń urządzona, parkingi w tym parkingi ogólnodostępne i urządzenia infrastruktury technicznej,

### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) istniejące obiekty mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) dopuszcza się budowę parkingów ogólnodostępnych,
- e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- f) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°.

### **UO – tereny zabudowy usług oświaty**

- 1) funkcja podstawowa – tereny zabudowy usług oświaty,
- 2) funkcja uzupełniająca – sport i rekreacja

### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 13,0m,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o wysokości do 6,0m,
- c) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej.

### **US – tereny sportu, rekreacji i zabudowy usługowej**

- 1) główna funkcja – zabudowa usługowa, obiekty małej gastronomii i handlu, sportu, rekreacji i wypoczynku
- 2) uzupełniające funkcje: zieleń urządzona, boiska i hale sportowe, zieleń, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty małej architektury i inne związane z funkcją podstawową,

### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) istniejące obiekty mogą być rozbudowywane, nadbudowywane i przebudowywane,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy i urządzeń stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy
  - dla obiektów sportowych – 11,0m,
  - dla pozostałych budynków – 5,0m,
  - dla obiektów małej architektury – 3,0m,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% działki budowlanej,



e) architektura obiektów dostosowana do otaczającego otwartego krajobrazu.

#### **WR – tereny retencyjnych i rekreacyjnych zbiorników wodnych**

- 1) główna funkcja – ogólnodostępny zbiornik wodny z zagospodarowaniem sportowo – rekreacyjnym,
- 2) uzupełniające funkcje: obiekty i urządzenia do obsługi rekreacji, wypoczynku.

#### **ZP – teren zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Sinolęce i dworsko – folwarcznego w Gołębiówce**

Dla terenów zabytkowego zespołu dworsko – parkowego i dworsko – folwarcznego wpisanych do rejestru zabytków, objętych strefą „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady zagospodarowania określone w rozdziale IV.

#### **ZU- tereny zieleni urządzonej**

- 1) główna funkcja – zieleń urządzona,
- 2) uzupełniające funkcje – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, ścieżki piesze i pieszo – jezdne, ścieżki rowerowe.

#### **Zasady zagospodarowania**

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej,
- b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości do 20,0m
- c) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

#### **ZC – teren cmentarza czynnego**

##### **Zasady zagospodarowania**

- 1) zachowuje się istniejący teren cmentarza czynnego w Kałuszynie,
- 2) ustala się zachowanie istniejącej zieleni z dopuszczeniem jej przebudowy,
- 3) dopuszcza się obiekty związane z obsługą cmentarza, w szczególności takie jak: kaplice, zakłady kamieniarskie, zakłady pogrzebowe,
- 4) dopuszcza się obiekty małej architektury o wysokości do 5,0 m,
- 5) dopuszcza się parkingi i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0m,
- 6) ustala się pas izolujący wokół cmentarza czynnego od innych terenów o szerokości 50,0m i 150m, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych (obecnie obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze - Dz. U. z 1959r., nr 52, poz. 315),
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m,
- dachy dwu lub wielospadowe o spadkach do 45°,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% działki budowlanej.

#### **ZCz – teren cmentarza zamkniętego**

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz żydowski – nieczynny:
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną,
  - b) zakaz nowych pochówków,
  - c) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury o wysokości do 2,0m.

#### **PW – tereny zabudowy produkcyjnej składów, magazynów i centrów logistycznych o zwiększonej wysokości z dopuszczeniem instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.**

- 1) główna funkcja – zabudowa produkcyjna, przemysłowa, składy, magazyny, centra logistyczne,
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa usługowa, urządzenia infrastruktury technicznej, panele fotowoltaiczne, w tym na dachach budynków, drogi wewnętrzne, parkingi, zielen izolacyjna.

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) istniejąca zabudowa może być rozbudowywana, przebudowywana i nadbudowywana,
- b) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej przemysłowej, centrów logistycznych i magazynów – 40,0m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 20m,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% działki budowlanej,
- e) dowolne formy dachów,
- f) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej,
- g) obowiązuje ograniczenie uciążliwych oddziaływań do granic własnego terenu.

#### **PS - tereny zabudowy produkcyjnej związanej z przemysłem spożywczym**

- 1) główna funkcja - zabudowa produkcyjna, przemysłowa, składy, magazyny, hurtownie, centra logistyczne związane z przemysłem spożywczym,

- 2) uzupełniające funkcje - zielen izolacyjna, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej.

**Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość budynków - 30m,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 20% działki budowlanej,
- c) dowolne formy dachów,
- d) dopuszcza się lokalizację zabudowy produkcyjnej, składów, hurtowni i magazynów nie związanych z przemysłem spożywczym, jeżeli nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze znacząco i potencjalnie znacząco) oddziaływać na środowisko,
- e) obowiązuje ograniczenie uciążliwych oddziaływań do granic własnego terenu.

**PG – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych**

**Zasady zagospodarowania**

- a) eksploatacja surowców naturalnych z zastosowaniem środków w maksymalnym stopniu ograniczającym szkody w środowisku przyrodniczym,
- b) dla terenów eksploatacji surowców naturalnych obowiązuje zachowanie pasów ochronnych określanych w przepisach odrębnych; w szczególności dotyczy to zachowania odległości od terenów rolnych, dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdowych, nieruchomości sąsiednich i lasów,
- c) po zakończonej eksploatacji należy zrehabilitować teren poprzez zalesienie lub utworzenie zbiornika wodnego lub poprzez obydwie formy jednocześnie,
- d) ustala się zakaz prowadzenia rekultywacji gruntów poprzez wypełnianie dna wyrobiska odpadami,
- e) dla terenów eksploatacji surowców naturalnych wymagających wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy lub gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dla terenów eksploatacji surowców naturalnych położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązuje zastosowanie przepisów określonych w Uchwale Nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2019 r. poz. 10882).

## Udokumentowane złoża surowców naturalnych

*Tabela: udokumentowane złoża surowców naturalnych - stan na 24 lutego 2021r.*

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa złoża</b>	<b>Pole złoża</b>
1.	Kazimierzów I	
2.	Marianka	
3.	Kazimierzów IV	
4.	Przytoka VIII	
5.	Przytoka X	
6.	Przytoka	
7.	Przytoka V	
8.	Przytoka II	
9.	Przytoka III	
10.	Przytoka IX	
11.	Kazimierzów III	
12.	Przytoka IX	
13.	Przytoka IV	
14.	Olszewice I	Pole II
15.	Olszewice I	Pole IV
16.	Olszewice W	
17.	Ryczołek VII	
18.	Ryczołek VIII	
19.	Olszewice V	
20.	Olszewice VI	
21.	Olszewice I	Pole I
22.	Olszewice III - p. B	
23.	Olszewice I - 1	
24.	Olszewice	
25.	Ryczołek	
26.	Olszewice I	Pole III
27.	Olszewice III - p. C	
28.	Olszewice III	
29.	Ryczołek IV	
30.	Olszewice III - p. A	

31.	Olszewice IV	
32.	Sinołęka	
33.	Kałużyn	
34.	Olszewice VII	

Źródło: Centralna Baza Danych Geologicznych PIG-PIB

## **Tereny i obszary górnicze**

*Tabela: tereny i obszary górnicze - stan na 24 lutego 2021r.*

<b>Litera wg. mapy</b>	<b>Nazwa terenu/obszaru górniczego</b>	<b>Nazwa złoża</b>
<b>A</b>	Kazimierzów IV	Kazimierzów IV
<b>B</b>	Olszewice I - 1	Olszewice I - 1
<b>C</b>	Olszewice III - pole A	Olszewice III - p. A
<b>D</b>	Olszewice III - pole B	Olszewice III p. B
<b>E</b>	Olszewice III - pole C	Olszewice III p. C
<b>F</b>	Olszewice IV	Olszewice IV
<b>G</b>	Olszewice V	Olszewice V
<b>H</b>	Olszewice VI	Olszewice VI
<b>I</b>	Przytoka II - 1	Przytoka II
<b>J</b>	Przytoka IX A	Przytoka IX
<b>K</b>	Przytoka VIII A	Przytoka VIII
<b>L</b>	Olszewice VII	Olszewice VII

Źródło: Centralna Baza Danych Geologicznych PIG-PIB.

### **Przeznaczenie terenów obejmuje:**

- 1) obszary górnicze - obszary wydobycia kopaliny ze złoża,
- 2) tereny górnicze - przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych.

### **Zasady zagospodarowania:**

- a) eksploatacja surowców z zastosowaniem środków w maksymalnym stopniu ograniczającym szkody w środowisku przyrodniczym,
- b) zakaz zabudowy z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej wyłącznie z funkcjonowaniem zakładu górniczego,
- c) dopuszcza się lokalizację budowli służących ochronie przed hałasem terenów chronionych akustycznie,

d) skutki eksploatacji górniczej nie mogą powodować uszkodzenia budynków, obiektów budowlanych, dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w stopniu uniemożliwiającym ich eksploatację.

e) po zakończonym wydobyciu kopalin obszar i teren górniczy należy zrekultywować poprzez zalesienie lub utworzenie zbiornika wodnego lub poprzez obydwie formy jednocześnie,

f) ustala się zakaz wypełniania odpadami wyrobisk poeksploatacyjnych.

#### **UP – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej**

1) główna funkcja – zabudowa usługowa i produkcyjna,

2) uzupełniające funkcje: parkingi, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona.

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) ustala się ograniczenie uciążliwości działalności w zakresie emisji zanieczyszczeń, zapachów, hałasu i wibracji do granic własnego terenu,

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych i produkcyjnych – 13,0m,

- dla budynków pozostałych – 6,0m,

d) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych do 45°.

#### **PU – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, centrów logistycznych oraz zabudowy usługowej**

1) główna funkcja – zabudowa produkcyjna, przemysłowa i usługowa, składy, magazyny, hurtownie, centra logistyczne,

2) uzupełniające funkcje – urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi, place postojowe, zieleń urządzona.

#### **Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

a) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, hurtowni i centrów logistycznych – 30,0m,

b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 15,0m,

c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% działki budowlanej,

d) dowolne formy dachów,

e) ewentualna uciążliwość musi ograniczyć się do własnego terenu.

#### **P – tereny zabudowy produkcyjnej**

1) główna funkcja – zabudowa produkcyjna, hale, magazyny.

- 2) uzupełniające funkcje – zieleń izolacyjna drogi, place, ciągi pieszo – jezdne, obiekty infrastruktury technicznej,

**Zasady zagospodarowania i standardy ukształtowania zabudowy:**

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością zabudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 20,m,
- c) dowolne formy dachów,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% działki budowlanej,
- e) ewentualna uciążliwość musi ograniczyć się do własnego terenu,
- f) przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić zieleń izolacyjną.

**KP – tereny parkingu**

1. główna funkcja – parking,
2. uzupełniające funkcje – zieleń urządzona, obiekty małej architektury, ciągi pieszo – jezdne

**Zasady zagospodarowania**

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
- b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3,0m.

**KS – tereny usług obsługi, komunikacji samochodowej**

- 1) główna funkcja – stacja paliw, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej,
- 2) uzupełniające funkcje: usługi hotelowe, gastronomiczne i handlowe, obiekty infrastruktury technicznej.

**Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0m,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- c) dowolne formy dachów.

**NO – tereny oczyszczalni ścieków**

1. główna funkcja – obiekty oczyszczalni ścieków.

**Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy**

- a) utrzymanie istniejącej oczyszczalni ścieków z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej

## **WW – tereny ujęcia wody**

1. główna funkcja – obiekty zaopatrzenia w wodę.

Zasady zagospodarowania:

- a) utrzymanie istniejących obiektów ujęcia wody z możliwością przebudowy i rozbudowy,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej.

## **PP - teren przestrzeni publicznej**

- 1) główna funkcja - teren służący realizacji spotkań mieszkańców, zebrań publicznych, imprez masowych,
- 2) uzupełniające funkcje - rekreacja i wypoczynek, zieleń urządzone, mała architektura.

**Zasady zagospodarowania:**

- a) zakaz zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem parterowych obiektów usługowych o wysokości do 4,0m i powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>.
- b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 8,0m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej.

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

### **1. Ochrona korytarzy ekologicznych**

Jednym z wymogów skutecznej ochrony zasobów przyrodniczych jest zapewnienie ciągłości ekosystemów, m.in. poprzez wytyczanie specjalnych korytarzy ekologicznych. Głównym celem wyznaczenia sieci korytarzy migracyjnych (ekologicznych) jest przeciwdziałanie izolacji obszarów przyrodniczo cennych, umożliwienie migracji zwierząt i roślin w skali kraju i Europy oraz ochrona i odbudowa różnorodności biologicznej zarówno na obszarach objętych prawną ochroną jak i innych terenach o dużej wartości przyrodniczej.

Najważniejszym korytarzem ekologicznym w gminie Kałuszyn jest korytarz leśny o randze krajowej Lasy Łukowskie KPnC-3B. Przebiega on ze wschodu na zachód okalając od południa i północy miasto Kałuszyn. W jego skład wchodzi najważniejsze tereny leśne w gminie. Korytarz ten posiada powiązania z innymi korytarzami ekologicznymi w kraju. Jest łącznikiem pomiędzy trzema innymi korytarzami: Dolina Dolnego Bugu – Dolina dolnego Wieprza GKPNc-7 (korytarz główny), Lasy Łukowskie – Dolina Wieprza KPnC-3C (korytarz



krajowy) i Lasy Łochowskie – Lasy Chotyłowskie KPnC-3A (korytarz krajowy). Ekosystemy leśne mają duże znaczenie dla migracji oraz dyspersji ssaków, w tym gatunków dużych kopytnych np. łoś oraz rzadkich drapieżnych np. wilk i ryś. Barrierami ekologicznymi utrudniającymi migrację ssaków w obrębie korytarzy leśnych są przede wszystkim: infrastruktura komunikacyjna, zabudowa oraz fragmentacja dużymi powierzchniami otwartych terenów rolniczych. W gminie Kałuszyn barierę stanowi miasto Kałuszyn, a w przyszłości będzie tworzyć projektowana autostrada A2.

Lokalnymi korytarzami ekologicznymi są doliny rzek i cieków wodnych: Mienia, Rządza, Witówka, Gawroniec, Osownica. Utrzymanie lokalnych korytarzy ekologicznych powinno odbywać się poprzez ograniczenie zabudowy na tych terenach.

## **2. Ochrona zbiorników wód podziemnych**

Ochrona zbiorników wód podziemnych „Subniecka Warszawska” GZWP nr 215, „Subniecka Warszawska – część centralna GZWP nr 215A” poprzez:

- wyposażenie istniejących terenów osadniczych w systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- dopuszczenie rozszerzenia terenów osadniczych tylko po warunkach objęcia nowych terenów systemem oczyszczania i odprowadzania ścieków,
- wykluczenie realizacji inwestycji stanowiących zagrożenie dla czystości wód podziemnych.

Dla udokumentowanych złóż surowców mineralnych ustala się:

- eksploatację zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odpowiednią rekultywację poeksploatacyjną z preferowanym kierunkiem leśnym lub wodnym.

Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia rozpoznania zasobów i dokumentacji złóż oraz w przypadku pozytywnego rozpoznania, prowadzenia eksploatacji złóż kopalin na obszarach gleb klasy IV-VI poza obszarami korytarzy ekologicznych, łąk i pastwisk.

## **3. Wody powierzchniowe i podziemne**

Polityka ochrony i jakości wód powierzchniowych i podziemnych polegać będzie na:

- budowie systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmującego swym zasięgiem całość terenów osadniczych, w tym wyznaczenie terenów dla których dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
- wyposażeniu obiektów zlokalizowanych poza terenami osadniczymi (gospodarstwa rolne) w przydomowe oczyszczalnie ścieków,

- zachowaniu i rekonstrukcji naturalnego otoczenia cieków wodnych (zadrzewień wzdłuż koryt cieków wodnych, trwałe użytki zielone w sąsiedztwie koryt),
- ograniczeniu ładunku zanieczyszczeń ze źródeł przestrzennych poprzez,
  - ograniczenie zanieczyszczeń pochodzących ze spływu wód deszczowych,
  - realizację systemu kanalizacji deszczowej dla terenów o utwardzonej powierzchni, w szczególności parkingów i placów, a także systemów podczyszczania wód opadowych i roztopowych.

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

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

Polityka ta będzie zgodna z Programami ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, w której znajduje się gmina Kałuszyn, opracowanymi na podstawie dokumentacji wykonawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Działania będą zmierzać do zachowania dopuszczalnych wartości stężeń zanieczyszczeń powietrza określonych w przepisach odrębnych w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

Główne kierunki działań w zakresie ochrony zasobów powietrza atmosferycznego to:

- zmniejszenie zużycia energii, poprzez wykonanie termomodernizacji budynków,
- budowę sieci gazowej w miejscowościach o zwartej zabudowie, z dostosowaniem do zaopatrzenia obiektów w gaz do celów grzewczych,
- zmianę systemu ogrzewania z paliwa stałego na paliwo gazowe lub energię elektryczną,
- promowanie stosowania odnawialnych źródeł energii w celach grzewczych.

Realizacja polityki wymagać będzie równoczesnych działań na rzecz redukcji emisji zanieczyszczeń powietrza pochodzących głównie ze źródeł: zakładów usługowych i produkcyjnych, ruchu pojazdów samochodowych, ogrzewania budynków mieszkaniowych i szklarni.

Redukcja zanieczyszczeń pochodzących z zakładów usługowych i produkcyjnych polegać będzie na:

- unowocześnianiu istniejących zakładów w kierunku zmniejszenia negatywnego oddziaływania na środowisko,

- dopuszczeniu lokalizacji nowych zakładów tylko na terenach wyznaczonych do tego celu w planach miejscowych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Redukcja zanieczyszczeń powietrza powstających w wyniku ogrzewania budynków polegać będzie na:

- utrzymaniu i rozbudowie systemu zaopatrzenia w gaz umożliwiającym wykorzystanie gazu dla celów grzewczych,
- nowobudowane obiekty kubaturowe winny być ogrzewane w oparciu o paliwa „czyste” ekologicznie, takie jak: gaz olej opałowy lub energia elektryczna, opał ekologiczny,
- media grzewcze i ich rozwiązania techniczne powinny być urządzeniami z odpowiednimi atestami, nie obciążające środowiska,
- promocji energooszczędnych form budownictwa.

Redukcja oddziaływania zanieczyszczeń transportowych na otoczenie polegać będzie na:

- rozbudowie i poprawie stanu technicznego układu drogowego,
- monitorowaniu oddziaływania transportu na otoczenie i w przypadkach uzasadnionych stosowanie odpowiednich zabezpieczeń (np. ekranowe),
- budowie ścieżek rowerowych służących zarówno dla celów rekreacyjnych jak i dojazdów do pracy,
- tworzeniu ułatwień dla ruchu pieszego.

Działania w zakresie ochrony przed hałasem zostanie zapewniona poprzez wprowadzenie do ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego odpowiednich zapisów zgodnie z przepisami ochrony środowiska w odniesieniu do przeznaczenia konkretnych terenów.

Obejmuje one:

- ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności,
- przebudowę i modernizację dróg,
- wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych w postaci ekranów i osłon dźwiękoszczelnych lub poprawę izolacyjności akustycznej przegród wewnętrznych w budynkach narażonych na nadmierny hałas.

## **5. Zasady ochrony przyrody**

Ochronie z przepisów odrębnych podlegają:

**Rezerwat Przyrody Przełom Witówki** (M.P. Nr 5 z dnia 23 stycznia 1996r. poz. 54, zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 grudnia 1995r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody),

**Miński Obszar Chronionego Krajobrazu** (Uchwała Nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz.10882),

**Pomniki przyrody** – 3 pomniki przyrody ożywionej i 3 pomniki przyrody nieożywionej. Dla pomników przyrody wskazuje się konieczność dokonywania zabiegów pielęgnacyjnych – zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami, ochronę drzew w zasięgu korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15,0m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.

*Tabela: Pomniki przyrody ożywionej w gminie Kaluszyń*

Lp.	Obiekt	Obwód pnia (cm)/wysokość (m)	Lokalizacja	Uwagi
1.	Dąb szypułkowy „Lolek”	410/25	Leonów	Działka o nr ewid. 225
2.	Lipa drobnolistna (3-pniowa) „Renata”	244+266+340/20	Sinołęka	Zakład Doświadczalny Sinołęka/ obok drewnianej kaplicy w zabytkowym parku dworskim
3.	Lipa drobnolistna	449/16	Kaluszyń	Parafia Rzymskokatolicka/ w ogrodzie probostwa

Zródło: UM w Kaluszyń

*Pomniki przyrody nieożywionej w gminie Kaluszyń*

Lp.	Obiekt	Rodzaj skały/granitu	Lokalizacja	Uwagi
1.	Głaz narzutowy	Granit różowy drobnoziarnisty	Garczyn Duży	Teren prywatny/Michał Wąsak na skraju lasu sosnowego i na skraju zwirowni
2.	Głaz narzutowy	Granit różowy średnioziarnisty	Garczyn Duży	Teren prywatny/Stanisław Łyszkiewicz/rola pod lasem, ok. 150m od drogi pokrzywnika
3.	Głaz narzutowy	Gnejsz szary drobnoziarnisty	Garczyn Duży	Teren prywatny/Stefan Chabiera/ rola obok drogi gruntowej w odległości ok. 300m od wsi

Zródło: UM w Kaluszyń

**Użytek ekologiczny „Sosny Olszewickie”** (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 167, z dnia 13 sierpnia 2001r. poz. 2548, Rozporządzenie Nr 232 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie uznania na użytek ekologiczny),

**Lasy ochronne – wodochronne** (decyzja DL.lp-0233-27/05 Ministra Środowiska z dnia 17 listopada 2005r. w której za lasy ochronne uznano m.in. lasy stanowiące własność Skarbu Państwa o powierzchni 35,8ha, położone w Nadleśnictwie Mińsk).

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

W związku z miejsko – wiejskim charakterem gminy Kałuszyn oraz biorąc pod uwagę tendencje do rozszerzania terenów zainwestowanych, a także niewielki udział gleb dobrych jakościowo (o klasie bonitacyjnej I-III) należy dopuścić możliwość rezygnacji z upraw rolnych na obszarach o dobrze rozwiniętej strukturze osadniczej, zwłaszcza na terenie miasta Kałuszyn oraz na obszarach o niekorzystnych warunkach terenowych dla rozwoju rolnictwa.

Głównym celem Gminy powinien być ekorozwój, a więc rozwój zrównoważony, polegający na właściwym kształtowaniu przestrzennej sieci osadniczej pozostającej w równowadze z powiązaniem przyrodniczymi. Przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kałuszyn, należy zwrócić szczególną uwagę na racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska i ochronę walorów krajobrazowych. Konieczne jest utrzymanie terenów otwartych, korytarzy ekologicznych, obszarów wartościowych przyrodniczo i atrakcyjnych krajobrazowo oraz właściwe wkomponowanie terenów do zainwestowania w strukturę przyrodniczą obszaru. Szczególnymi miejscami wymagającymi ochrony i zachowania w stanie istniejącym jest rezerwat przyrody „Przełom Witówki”, gdzie zbiorowiska roślinne są dobrze zachowane, mają bogaty skład gatunkowy, a występująca tu fauna w dużym stopniu podlega ochronie prawnej. Szczególną uwagę należy również zwrócić na ustanowiony w Olszewicach użytek ekologiczny oraz pomnik przyrody ożywionej.

#### **Obszary uzdrowisk**

Obszar Miasta i Gminy nie posiada statutu uzdrowiska ani statutu obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na obszarze gminy Kałuszyn występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Rządzy. Granice tych obszarów zostały przedstawione graficznie na rysunku studium.

W celu ochrony życia i zdrowia ludzi oraz ochrony środowiska na tych obszarach nie należy wyznaczać nowej zabudowy oraz należy stosować przepisy ustawy Prawo Wodne, w szczególności dotyczące ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły.

Na obszarze Miasta i Gminy Kałuszyn nie występują osuwiska a także obszary predestynowane do występowania ruchów masowych.

**Na obszarze gminy Kałuszyn nie wskazuje się obiektów i obszarów proponowanych do objęcia prawną ochroną przyrody.**

#### **IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA**

##### **KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

##### **1. Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.**

Wykaz zawiera: nazwę miejscowości; liczbę porządkową; rodzaj obiektu; adres obiektu; materiał; czas powstania; numer rejestru zabytków.

##### **Kałuszyn**

- Kościół par. pw. Wniebowzięcia NMP, mur. 1889 – 1893 r., arch. Józef Pius Dziekoński., nr rej. zabytków A-27/151 z dnia 08.12.1958 r.
- Plebania w zespole kościoła par. pw. Wniebowzięcia NMP, mur. 1837 r., nr rej. zabytków A-313 z dnia 29.12.1983 r.
- Ratusz (d. koszary), mur., 1865 r., przebud. 1934 r., nr rej. zabytków A-176/121 z dnia 05.05.1962 r.
- Poczta, mur., 1 ćw. XIX w., nr rej. zabytków A-314 z dnia 29.12.1983 r.

##### **Gołębiówka**

- Dwór, mur., 1923 – 1927 r., nr rej. zab. A-299 z dnia 07.06.1983 r., oraz A-417 z dn. 08.01.1993 r.
- Stajnia w zespole dworskim, mur., ok. 1912 r., nr rej. zab. 417 z dn. 08.01.1993 r.
- Obora (chlewnia) w zespole dworskim, mur., ok. 1913 r., nr rej. zab. A-299 z dnia 07.06.1983 r., oraz A-417 z dn. 08.01.1993 r.
- Spichlerz w zespole dworskim, mur., ok. 1909 r., nr rej. zab. A-299 z dnia 07.06.1983 r., oraz A-417 z dn. 08.01.1993 r.
- Stodoła w zespole dworskim, mur./drewn., ok. 1925 r., nr rej. zab. A- 417 z dn. 08.01.1993 r
- Park w zespole dworskim, pocz. XX w., nr rej. zab. A-417 z dn. 08.01.1993 r.

## **Milew**

- Kaplica przydrożna nr 12, drewn., 1 ćw. XIX w., nr rej. zab. 315, z dn. 29.12.1983 r.

## **Sinoleka**

- Dwór I, mur., 1923 – 1927 r., nr rej. zab. 161/655 z dn. 09.04.1962 r.
- Dwór II (pałac), mur., ok. 1912 r., nr rej. zab. 453 z dn. 21.10.1996 r.
- Kaplica w zespole dworskim, drewn. XVII –XVIII w., nr rej. zab. 160/654 z dn. 09.04.1962 r.
- Spichlerz w zespole dworskim, drewn., k. XVIII w., ok. 1909 r., nr rej. zab. 161/655 z dn. 09.04.1962 r.
- Park w zespole dworskim, pocz. XX w., nr rej. zab. 172/707 z dn. 03.05.1962 r.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

## **2. Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków.**

Wykaz obiektów i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków został zamieszczony w części pn: „Uwarunkowania”.

Obiekty i obszary znajdujące się w gminnej 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.

Wykonywanie prac związanych ze zmianą gabarytów, zmianą w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji, a także prac rozbiórkowych (po uprzednio wykonanej inwentaryzacji) obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **2. Obiekty proponowane do objęcia ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków.**

W studium postuluje się wpisanie do rejestru zabytków:

- 1) Figurę *Chrystusa Dźwigającego Krzyż*, usytuowaną przy organistówce w Kałuszynie (ul. A. Mickiewicza 2).
- 2) Kapliczkę w miejscu mogiły żołnierzy napoleońskich w Starych Groszkach.

## **3. Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.**

W studium nie postuluje się wpisania do gminnej ewidencji zabytków innych obiektów niż te, które aktualnie się w niej znajdują.

## **4. Strefy ochrony konserwatorskiej**

W zakresie ochrony wartości kulturowych terenu obszaru i gminy Kałuszyn, ustalono historyczne rozplanowanie przestrzenne, historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe oraz wartości ekspozycyjno-krajobrazowe. Wnioski wypływające ze stanu wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, umożliwiły określenie stref ochrony konserwatorskiej.

Strefy te grupują obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej. Wyznaczenie w ich zasięgu chronionych pojedynczych obiektów, umożliwia ponadto ich ochronę niezależnie od charakteru strefy w jakiej się znajdują.

Na obszarze gminy Kałuszyn, proponuje się wyznaczyć następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

**Strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej – obejmuje:**

1. kościół parafialny wraz z plebanią w Kałuszynie,
2. zespół dworsko-folwarczny w Gołębiówce,
3. zespół dworsko-parkowy w Sinołęce.

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi. W szczególności tereny te wyróżniają się tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu, rozplanowanie zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu. Z reguły dotyczy to obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Na terenach objętych strefą „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej, wszelkie działania inwestycyjne (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac remontowo-konserwatorskich, restauratorskich, przy zabytku oraz jego otoczenia, dokonywania podziału nieruchomości, 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.

**Strefa „B” - ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych – obejmuje:**

- 1) układ urbanistyczny miejscowości wraz cmentarzem parafialnym w Kałuszynie,
- 2) cmentarz żydowski w Kałuszynie
- 3) zespół folwarczny w Sinołęce.



Strefa "B" obejmuje najczęściej te tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza danym ośrodkiem założenia, tj. tereny dawnych przedmieść lub obrzeży miasta, obszary początkowo rolnicze, następnie poddawane parcelacji, których zabudowa nie reprezentując wysokiej wartości zabytkowej i plastycznej oraz nie figurując w większości w rejestrach konserwatorskich, stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Strefą "B" obejmuje się też niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego a także tereny historycznego układu przestrzennego gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane ciekły wodne czy zespoły starodrzewu.

Na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej „B” - zachowanych elementów zabytkowych ustala się:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych,
- zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych,
- zachowanie, konserwację i rekonstrukcję zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- zakaz nadbudowy obiektów ujętych w GEZ o skończonej formie architektonicznej,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w konstrukcji ścian i pokryć dachowych,
- stosowanie kolorystyki elewacji zgodnej z lokalną tradycją,
- zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących zabytkowy układ przestrzenny, w tym budownictwa wielorodzinnego wielkopłytkowego i przemysłowego,
- zakaz wytyczania nowych publicznych ciągów komunikacyjnych,
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek,
- zakaz umieszczania nośników reklamowych wielkoformatowych,
- zakaz wznoszenia wysokich masztów telekomunikacyjnych i słupów energetycznych wysokiego napięcia.
- inwestycje liniowe i drogowe można prowadzić w oparciu o ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ponadto wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obszarów i obiektów ujętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych i ujętych

w gminnej ewidencji zabytków, powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

**Strefa „K” - ochrony krajobrazu** – obejmuje:

- teren przy cmentarzu parafialnym w Kałuszynie,
- teren przy parku w zespole dworsko-parkowym w Sinołęce,
- założenie kompleksu stawów przy zespole dworsko-folwarcznym w Gołębiówce.

Strefa "K" obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu. Granice strefy "K" wyznacza się obejmując nimi obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym. Strefa "K" została wprowadzona również jako uzupełnienie stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B" w charakterze otuliny.

Na terenie objętym strefą „K” - ochrony krajobrazu obowiązuje:

- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
- zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością, nie lokalizowanie obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową.

### **Strefy archeologiczne**

#### **strefa „W”**

- ochrony reliktywów archeologicznych obejmująca cmentarzysko ciałopalne kultury grobów klozowych z okresu lateńskiego w Zimnowodnie wpisane do rejestru zabytków nr 191 decyzją z dnia 14.12.1968 r.

W strefie „W” wprowadza się zakaz prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej.

#### **strefa „OW”**

- ochrony stanowisk archeologicznych, w której mieszczą się stanowiska archeologiczne wymienione w części pn. "Uwarunkowania" w rozdziale VII pkt 4, w tym:
- cmentarzysko ciałopalne w Szymonach,
- cmentarzysko kultury pomorskiej w Sinołęce,
- osada wczesnośredniowieczna w Sinołęce,
- osada wczesnośredniowieczna w Piotrowinie,
- skupisko osad starożytnych pomiędzy Milewem a Trzebuczą.

W granicach stanowisk archeologicznych wprowadza się zakaz zalesianie oraz prowadzenia tzw. głębokiej orki poniżej 30 cm głębokości.

W granicach strefy OW prowadzenie działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych schodzących poniżej 0,30 m od współczesnej powierzchni użytkowej, a także:

- poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin;
- niwelacje terenu;
- budowa urządzeń wodnych i regulacji wód;
- usuwanie karpin;

dopuszcza się pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych, których rodzaj i zakres określa wojewódzki konserwator zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

### **I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **1. Kierunki rozwoju komunikacji**

Infrastruktura drogowa stanowi element rozwoju gospodarczego gminy, a jej stan techniczny wpływa na swobodny przepływ transportu, ale również oddziałuje na czystość atmosfery. Sprawnie funkcjonujący, a także posiadający najwyższe parametry użytkowe, system ciągów komunikacyjnych, powiązanych z drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi umożliwia rozwój regionu we wszelkich aspektach: gospodarczych, społecznych i turystycznych. Ten rozwój stymulować może odpowiednio dostosowana do potrzeb użytkowników infrastruktura drogowa wyposażona w twardą nawierzchnię asfaltową z właściwie zagospodarowanym poboczem (chodniki, ścieżki rowerowe), spełniająca najwyższe wskaźniki bezpieczeństwa ruchu.

Zakłada się następujące zasady docelowego modelu obsługi komunikacyjnej gminy:

- 1) efektywność pracy układu drogowego, zabezpieczająca obsługę ruchu wewnętrznego i zewnętrznego na możliwie odpowiednich parametrach,
- 2) elastyczność układu komunikacyjnego, czyli dostosowanie go do efektywnego sterowania ruchem oraz uwzględnienie wzrastającej liczby samochodów przypadających na jedno gospodarstwo domowe.

#### **1.1. Układ dróg zewnętrznych stanowić będą:**

- projektowana autostrada A2 wraz z obwodnicą Mińska Mazowieckiego (na parametrach autostrady) na odcinku węzeł „Lubelska” do przejścia w Kukurykach (granica państwa z Białorusią). Na terenie gminy obwodnica Mińska

Mazowieckiego kończy się na węźle „Ryczołek”, natomiast autostrada A2 na etapie wydanej w 2011 roku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przebiega od węzła „Ryczołek” przez wsie: Ryczołek, Olszewice, Szymony, Marysin, Sinołęka i Piotrowina.

- droga krajowa nr 2 zachodnia granica państwa – Świecko – Poznań – Warszawa – Siedlce – Terespol – wschodnia granica państwa o długości 3km w granicach gminy klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku studium symbolem KDGP,
- droga wojewódzka nr 697 – Kałuszyn – Grębków – Liw o długości 0,5km w granicach gminy realizująca powiązania pomiędzy drogą krajową nr 2 i drogą wojewódzką nr 637 (Warszawa – Węgrów – Sokołów Podlaski – Drohicznyn) klasy technicznej głównej oznaczona na rysunku studium symbolem KDG,
- drogi powiatowe klasy technicznej zbiorczej i lokalnej o istotnym znaczeniu dla obsługi ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w gminie przedstawia poniższa tabela .

*Tabela. Drogi powiatowe zamiejskie*

Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi	Klasa drogi	Długość drogi w km.
1.	2226W	Jakubów – Wiśniew – Kluki	Z	1,100
2.	2231W	Latowicz – Kałuszyn	Z	1,550
3.	2247W	Kałuszyn – Roguszyn	Z	5,412
4.	4247W	Cierpięta – Garczyn Duży	L	0,815
5.	2248W	Kluki – Wąsy	L	3,342
6.	2249W	Kałuszyn – Czarnogłów – Wiśniew	Z	7,433
7.	2250W	Kałuszyn – Jakubów	Z	2,904
8.	2251W	Kałuszyn- Milew – Falbogi	Z	3,795
9.	2252W	Milew – Kózki	Z	1,000
10.	2253W	Groszki Stare – Sinołęka – Trzebucza	L	3,085
11.	2254W	Groszki Stare – Skruda – Grodzisk	Z	5,760
			<b>RAZEM</b>	<b>36,196</b>

Z – droga klasy „zbiorcza”

L – droga klasy „lokalna”

Na terenie miasta kategorię drogi powiatowej posiadają następujące ulice:

*Tabela: ulice powiatowe*

Lp.	Nr ciągu drogowego	Nazwa ulicy	Klasa drogi	Długość ulicy w km.
1.	2231 W	ul. Wojska Polskiego	Z	1,157
2.	2247 W	ul. 1-go Maja	Z	1,883
3.	2249 W	ul. Mostowa	Z	2,631
4.	2250 W	ul. Zawoda	Z	1,800
5.	2251 W	ul. Chopina	Z	0,250
6.	2251 W	ul. Martyrologii	Z	2,796
7.	2260 W	ul. Barlickiego	Z	0,140
8.	2269 W	Plac Kilińskiego	Z	0,100
			RAZEM	10,762

## **1.2. Wewnętrzny układ drogowy**

Obsługa wewnętrzna miasta i gminy będzie się odbywać poprzez system dróg gminnych. Na rysunku studium symbolem KDL (klasa lokalna) oznaczono niezbędne i realne do realizacji powiązania w zakresie głównych dróg gminnych.

## **1.3. Zasady kształtowania sieci drogowej**

Zaleca się, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, przyjmowanie rezerwy na pasy drogowe dróg publicznych zależnie od ich klas funkcjonalnych. Poniżej zostały podane najmniejsze szerokości w liniach rozgraniczających, które umożliwią prowadzenie wzdłuż dróg, ścieżek rowerowych i chodników, szczególnie przez tereny zabudowane:

- klasa GP (główna ruchu przyspieszonego)  $\frac{1}{2}$  - min. 30,0m,
- klasa G (główna) –  $\frac{1}{2}$  – min.25,0m,
- klasa Z (zbiorcza) –  $\frac{1}{2}$  – min.20,0m,
- klasa L (lokalna) –  $\frac{1}{2}$  – min. 15,0m poza obszarem zabudowanym; w obszarze zabudowanym – min. 12,0m,
- klasa D (dojazdowa) –  $\frac{1}{2}$  – min. 15,0m poza obszarem zabudowanym; w obszarze zabudowanym - min. 10,0m.

Ze względu na istniejącą zabudowę należy w uzasadnionych przypadkach, dopuścić zachowanie istniejących linii rozgraniczających, pomimo niezachowania wymaganych minimalnych szerokości:

Dla projektowanej autostrady A2 najmniejsza szerokość pasa drogowego wynosi 70,0m.

Dostęp do autostrady tylko w węzłach. Na terenie gminy Kałuszyn poza istniejącym węzłem „Ryczolek” projektuje się węzeł „Groszki” na przecięciu z drogą krajową nr 2,

W związku z tym wzdłuż trasy autostrady powstaną dodatkowe drogi zapewniające dojazd do zabudowy i gruntów rolnych. Ponadto powstaną poprzeczne bezkolizyjne przejazdy drogowe w poprzek autostrady dla dróg powiatowych i gminnych.

- Dla projektowania komunikacji pieszej i rowerowej należy przyjąć następujące zasady:
- ciągi piesze (chodniki) – szerokość min. 2,0m dla ciągu bezpośrednio – przy jezdni,
- szerokość min. 1,5m dla ciągu odsuniętego od jezdni,
- trasa rowerowa jednokierunkowa – szerokość min. 1,5m,
- trasa rowerowa dwukierunkowa – szerokość min. 2,0m,
- ciąg pieszo – rowerowy – szerokość min. 2,5m.

#### **1.4. Miejsca parkingowe**

Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc parkingowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce na 3 lokale mieszkalne,
- dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i centrów logistycznych - 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
- dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług publicznych - 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla biur, urzędów, kościołów i banków - 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla szkół - 1,5 miejsca parkingowego na 1 pomieszczenie do nauczania,

Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

- w granicach własnej działki budowlanej,
- w pomieszczeniach wynajętych oraz na terenie nie będącym własnością inwestora, jeżeli istniejący sposób zagospodarowania działki budowlanej nie pozwala na ich realizację na własnym terenie,
- w pasie drogowym dróg publicznych powiatowych i gminnych oraz dróg wewnętrznych
- dopuszcza się garaże i parkingi podziemne.

#### **1.5. Niezbędny zakres i zasady działania władz Gminy:**

- 1) utrzymanie niezbędnych rezerw pod rozbudowę układu komunikacyjnego,
- 2) zabezpieczenie środków w budżecie gminy na budowę i przebudowę dróg gminnych,
- 3) rozwijanie obsługi komunikacji publicznej,
- 4) konieczność uporządkowania system dróg wewnętrznych,
- 5) sukcesywne wyznaczanie tras rowerowych i pieszych, szczególnie przy ciągach o dużym natężeniu ruchu kołowego przebiegających przez tereny zabudowane,

6) zabudowa przy drogach publicznych powinna być zlokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych.

## **2. Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej**

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej wskazuje się projektowane obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną, ściekową, gospodarką odpadami oraz urządzenia elektroenergetyczne i gazownicze. W granicach terenów infrastruktury ustala się utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,

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

### **2.1 Zaopatrzenie w wodę**

Dostęp do sieci wodociągowej jest jednym z elementów decydujących o dobrych warunkach życia mieszkańców. Realizacja pełnego zakresu usług powinna być zapewniona przez: budowę nowej i modernizację istniejącej sieci wodociągowej, prawidłową eksploatację sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, racjonalne zarządzanie systemem wodociągowym, poprawę jakości wody z istniejących źródeł, tworzenie nowych ujęć zastępczych i awaryjnych, kontrolę filtracji do gruntów.

Na terenie gminy Kałuszyn przewiduje się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące ujęcia wody w mieście Kałuszyn (2 studnie), w miejscowości Sinołęka (2 studnie) i w miejscowości Garczyn Duży (2 studnie). Zasoby ujęcia są wystarczające dla pokrycia zapotrzebowania wody w gminie na najbliższe lata. Gmina jest zwodociągowana niemal w 100%. Wraz z rozwojem zabudowy i zagospodarowaniem nowych terenów planuje się rozbudowę sieci o brakujące odcinki.

W uzasadnionych przypadkach, przy braku technicznej i ekonomicznej możliwości realizacji przyłącza wodociągowego dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, do czasu objęcia terenu siecią wodociągową.

Przy analizie zapotrzebowania na wodę należy rozgraniczyć zużycie wody w różnych sektorach. Występuje różne zapotrzebowanie wodny dla mieszkalnictwa jednorodzinnego, wielorodzinnego, przemysłu, usług, a także zużycie wody na utrzymanie zieleni, mycie ulic. Należy również brać pod uwagę zużycie wody na potrzeby własne wodociągu oraz jej utratę w wyniku nieszczelności sieci. Wraz z rozwojem zabudowy, zagospodarowaniem nowych

terenów inwestycyjnych i rozwojem sieci wodociągowej, równolegle należy rozbudowywać sieć kanalizacyjną.

## **2.2 Odprowadzenia ścieków i wód opadowych**

Oczyszczanie ścieków jest wymogiem koniecznym dla ochrony środowiska, w szczególności wód głębinowych, powierzchniowych i gleb. Sieć kanalizacyjna podobnie jak wodociągowa wymaga stałej rozbudowy i modernizacji. Poprawa sytuacji w zakresie jakości wód powierzchniowych i podziemnych wymaga wyposażenia w kanalizację sanitarną wszystkich zespołów zabudowy wyposażonych w wodociągi. Z uwagi na warunki terenowe oraz istniejące zainwestowanie, niektóre rejony gminy należy skanalizować systemem kanalizacji ciśnieniowej. Dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych. We wsi Olszewice oraz we wsi Sinołęka działanie sieci kanalizacyjnych będzie związane z odprowadzaniem ścieków do istniejącej oczyszczalni. Ścieki będą doprowadzane przewodami kanalizacyjnymi obejmującymi wraz z rozwojem sieci kolejne wsie, a także dowożone pojazdami asenizacyjnymi.

Na terenie gminy będą zlokalizowane, poza 2 istniejącymi, jeszcze 3 oczyszczalnie ścieków:

- oczyszczalnia ścieków w Nowych Groszkach (odbiornikiem wód melioracyjnych w zlewni rzeki Kostrzyń), o średniej dobowej przepustowości  $20\text{m}^3/\text{h}$ ,
- oczyszczalnia ścieków w Gołębiówce (odbiornikiem rzeka Kałuska), o średniej dobowej przepustowości  $16\text{m}^3/\text{h}$ ,
- oczyszczalnia ścieków w Milewie (odbiornikiem rzeka Gawroniec), o średniej dobowej przepustowości  $40\text{m}^3/\text{h}$ .

Docelowo do oczyszczalni ścieków w Milewie dopływać będą ścieki z miejscowości: Wąsy, Falbogi, Mrocзки i Milew.

Należy również dążyć do rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej. Zagospodarowanie wód deszczowych jest problemem wymagającym szczególnej analizy. Odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych przeznaczonych pod usługi i produkcję, terenów utwardzonych ulic i placów powinien być realizowany gwarancyjnie za pośrednictwem zarówno kanałów krytych jak i rowów otwartych. Konieczne jest oczyszczanie lub podczyszczanie wód deszczowych przed odprowadzeniem ich do wód powierzchniowych. Zgodnie z Programem Ochrony Środowiska należy opracować koncepcję odprowadzania wód opadowych z ciągów komunikacyjnych i wykonać kanalizację deszczową, co wpłynie korzystnie na poprawę jakości wód i zmniejszenie zanieczyszczeń środowiska. Odpływ ścieków deszczowych z pozostałych terenów możliwy jest wyłącznie na



własną nieruchomości, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, docelowo do kanalizacji deszczowej.

## **2.3 Kierunki rozwoju elektroenergetyki**

### ***Linie przesyłowe najwyższego napięcia 400 kV***

Na obecnym etapie planów rozbudowy polskiego systemu elektroenergetycznych sieci przesyłowych, jedno z zadań inwestycyjnych dotyczy terenów gminy Kałuszyn. Operator krajowego systemu przesyłowego, spółka PSE S.A. buduje obecnie dwutorową linię przesyłową o napięciu 400 kV, która powiąże istniejące linie o relacjach: Kozienice – Siedlce Ujrzanów, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów i Stanisławów – Narew k/Białegostoku. Linia pozwoli na zmianę układu sieciowego 400 kV wyprowadzającego energię z elektrowni Kozienice w kierunku Warszawy, Siedlec i północno-wschodniej Polski. Inwestycja realizowana będzie w oparciu o *ustawę z 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych*.

Budowa nowej linii 400 kV wiązać się będzie z koniecznością zachowania wymogów ochronnych dotyczących lokalizacji w strefie oddziaływania linii wszelkich obiektów kubaturowych. Szczególnej ochronie podlegają obiekty mieszkalne i obiekty użyteczności publicznej przeznaczone do stałego przebywania ludzi. Prawne wymogi ochronne dotyczą również przebiegającej przez teren gminy linii 400 kV Stanisławów – Siedlce Ujrzanów.

Zasady ochronne obowiązujące w pasie technologicznym i sposób jego zagospodarowania podano w rozdziale *Oddziaływanie linii 400 kV i 110kV na środowisko*.

### ***Linia dystrybucyjna 110 kV***

Przebiegająca przez gminę linia 110 kV Miłosna – Mińska Mazowiecki – Mrozy – Kotuń – Siedlce jest w dobrym stanie technicznym. W chwili obecnej nie istnieją plany budowy na terenie gminy Kałuszyn nowych linii WN 110 kV

Lokalizacja obiektów kubaturowych w pobliżu linii wysokiego napięcia 110 kV musi również odpowiadać przepisom odrębnym.

### ***Oddziaływanie linii 400 kV i 110kV na środowisko***

Linie o ww. poziomie napięć są źródłem promieniowania elektromagnetycznego oraz hałasu, stanowią też istotne zakłócenie krajobrazu.

Lokalizacja w pobliżu linii najwyższych napięć i wysokiego napięcia obiektów kubaturowych odpowiadać musi ustaleniom zawartym w przepisach odrębnych, które określają dopuszczalne poziomy pól elektrycznych i magnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów pod zabudowę mieszkaniową i dla innych miejsc dostępnych dla ludności. Ze względu na skomplikowany sposób ustalania bezpiecznych odległości od linii

400 kV i 110 kV, budowanych na różnych słupach i według różnych katalogów, przyjmuje się w oparciu o obliczenia i pomiary praktyczne, że bezpiecznymi odległościami budynków mieszkalnych od rzutu skrajnych przewodów linii napowietrznych są:

- dla planowanej i istniejącej linii 400 kV - odległość po 35m w obie strony od osi linii,
- dla linii 110 kV - odległość po 19m w obie strony od osi linii.

Wytyczne dotyczące zagospodarowania terenu położonego w pobliżu i w pasach technologicznych istniejącej i projektowanej linii 400kV oraz istniejącej linii 110 kV:

- w pasie technologicznym linii obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0 m dla linii 400kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
- dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach,
- teren w pasie technologicznym linii nie powinien być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę, ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową lub dystrybucyjną) właścicieli linii.

### ***Ponadlokalne sieci dystrybucyjne średniego napięcia 15 kV***

Duże znaczenie dla poprawy niezawodności zasilania gminy Kałuszyn i gmin sąsiednich energią elektryczną średniego napięcia 15 kV będzie miała modernizacja, przebudowa i rozbudowa systemu magistralnych linii SN 15 kV (wraz z powiązaniem międzyliniowymi), zarówno w systemie napowietrznym jak i kablowym.

Istotnym elementem w usprawnianiu pracy systemu linii magistralnych SN 15 kV ograniczającym długość przerw w dostawie energii SN 15 kV będzie montaż w trzonach linii magistralnych i na głównych odgałęzieniach manewrowych odłączników z napędami

uruchamianymi drogą radiową oraz zdalnych punktów łączeniowych lokalizowanych we wewnątrzowych stacjach trafo.

### ***Lokalne sieci SN 15 kV i nN 0,4 kV***

Najważniejszym kierunkiem rozwoju tych urządzeń jest ich modernizacja, przebudowa i rozbudowa związana z koniecznością poprawy parametrów technicznych dostarczanej energii i przyłączeniem nowych odbiorców.

Największych działań inwestycyjnych wymagają sieci pochodzące z lat 60-tych i 70-tych zlokalizowane we wsiach: Marianka, Chróścice, Kluki, Szembory, Abramy, Garczyn Duży, Zimnowoda, Gołębiówka, Milew, Wity, Mroczyki, Leonów, Żebrówka, Sinołęka, Szymony, Ryczolek oraz znaczna część sieci w mieście Kałuszyn.

Wykonania modernizacji częściowych obejmujących jedynie niektóre elementy urządzeń lokalnych (najczęściej dobudowa nowych stacji trafo 15/0,4 KV, wymiana przewodów niektórych obwodów linii niskiego napięcia 0,4 kV) wymaga kilka dalszych wsi oraz miasto Kałuszyn.

Oprócz prac modernizacyjnych o różnym zakresie, procesem ciągłym jest budowa na terenie całej gminy urządzeń nowych i rozbudowa części istniejących sieci, służących zasilaniu powstających obiektów. Istotne znaczenie ma również budowa i rozbudowa oświetlenia ulicznego.

Według informacji przesłanych przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa we wnioskach do niniejszego studium, budowa, rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznych realizowana będzie według następujących zasad:

- a) systemem rozwoju sieci będzie system linii napowietrznych ze słupowymi stacjami trafo 15/0,4 kV, jednak zakład dystrybucyjny jako system równorzędny dopuszcza również budowę sieci kablowych;
- b) napowietrzne linie SN i nN budowane będą po odrębnych trasach,
- c) trasy linii nN 0,4 kV (a także w miarę możliwości SN) obsługujących tereny budowlane lokalizować należy w pasach drogowych,
- d) projektowanie, budowa i eksploatacja sieci napowietrznych powinna być skoordynowana z racjonalną gospodarką drzewostanem uwzględniającą bezpieczeństwo sieci zlokalizowanych w zasięgu pni i gałęzi drzew.

Bardzo ważnym elementem gospodarki energią elektryczną jest racjonalizacja jej zużycia poprzez stosowanie energooszczędnych źródeł światła oraz nowoczesnych,

wysokosprawnych urządzeń i maszyn elektrycznych używanych w gospodarstwach domowych, usługach i w produkcji rolnej. Istotna jest również dbałość odbiorców energii o stan techniczny swoich instalacji, a zakładu dystrybucyjnego o stan techniczny sieci, co zmniejszy straty energii i poprawi bezpieczeństwo ludzi i mienia.

### ***Odnawialne źródła energii***

Najbardziej istotną gałęzią energetyki odnawialnej w gminie Kałuszyn będzie segment prosumenckiej mikroenergetyki lokalnej polegający na budowie przez indywidualnych inwestorów mikroźródeł energii elektrycznej o mocach do 40 kW, głównie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych.

Władze gminy, zgodnie z życzeniem społeczności lokalnych wykluczają budowę na jej terenie elektrowni wiatrowych i biogazowni o mocach ponad 40 kW, dlatego studium niniejsze nie wyznacza terenów ich lokalizacji.

Na obszarze miasta na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną oznaczoną na rysunku studium symbolem PW dopuszcza się instalacje paneli fotowoltaicznych o mocy ponad 100kW z możliwością ich lokalizacji na dachach budynków.

### **2.4 Gospodarka odpadami**

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) przyjmuje się postępowanie z odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami ustawy o odpadach,
- 2) dopuszcza się przechowywanie odpadów w sposób zabezpieczający je przed infiltracją wód opadowych oraz zabezpieczenie gruntu przed infiltracją do środowiska gruntowo-wodnego, w przypadku czasowego przechowywania odpadów,
- 3) utrzymuje się kontynuację selektywnej zbiórki odpadów.

#### **Gmina Kałuszyn posiada „Program usuwania azbestu”.**

Ze względu na fakt, że na terenie gminy Kałuszyn istnieje sprawnie funkcjonujący system gospodarki odpadami, planowane przedsięwzięcia dotyczą głównie doskonalenia form zbiórki i działań informacyjno – edukacyjnych. Planowane działania obejmują m. in. działania edukacyjne skierowane do mieszkańców gminy, w szczególności promocję kompostowania przydomowych odpadów, informację o właściwym postępowaniu z odpadami niebezpiecznymi, promocję ekologicznych rozwiązań w gospodarce odpadami. konieczny jest rozwój i doskonalenie selektywnej zbiórki odpadów. Należy dążyć do wykrywania i likwidacji „dzikich wysypisk”, a także kontrolować utylizację azbestu. Niezbędny jest nadzór funkcjonujących podmiotów gospodarczych pod kątem właściwego postępowania z odpadami.

## **2.5 Zaopatrzenie w gaz**

Wskazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia mieszkańców w gaz tj. z wykorzystaniem butli gazowych dla celów bytowych, zbiorników na gaz dla celów bytowych i grzewczych oraz z sieci gazowej z gminy Mrozy.

Zakłada się perspektywnie gazyfikację Gminy poprzez realizację gazociągu wyprowadzonego ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w Narcie (gmina Jakubów) – dla północnej części gminy i w Kazimierzowie – dla miasta Kałuszyna i pozostałych miejscowości, z uwzględnieniem kryterium ekonomicznej opłacalności. Parametry sieci winny zapewniać możliwość wykorzystania gazu sieciowego do celów grzewczych. Szczegółowe przebiegi sieci rozdzielczej winny być ustalone w koncepcji budowy sieci oraz na etapie opracowywania planu miejscowego.

W zakresie rozwoju gazowej sieci dystrybucyjnej wskazuje się:

- a) utrzymanie i modernizację istniejącego gazociągu ponadregionalnego DN 700 Warszawa – Kobryń (tłocznia Rembelszczyzna),
- b) zachowanie wzdłuż linii gazociągu ponadregionalnego DN 700 strefy ochronnej o szerokości 150,0m (po 75,0m od osi linii gazociągu w obu kierunkach), w obrębie której obowiązują ograniczenia zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
- c) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazowej,
- d) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
- e) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw,
- f) gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.

## **2.6 Ciepłownictwo**

Przewiduje się dalszy rozwój indywidualnych źródeł ocieplenia gospodarstw domowych. Planowana jest stopniowa rezygnacja z ogrzewania paliwem stałym na rzecz paliw ciekłych i gazowych. Ze względu na powierzchnię gminy i rozproszenie zabudowy nieuzasadniona jest budowa zbiorowego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zakłada się następujące kierunki rozwoju w zakresie ciepłownictwa:

- zapewnienie dostępu do gazu ziemnego przewodowego, w celu zwiększenia jego wykorzystania dla zaopatrzenia w ciepło,
- zalecana przebudowa kotłowni opalanych paliwem stałym na kotłownie wykorzystujące paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy, inne niskoemisyjne paliwa lub odnawialne źródła energii,
- redukcja emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poprzez wdrażanie nowych technologii w zakresie spalania paliw oraz stosowania paliw ekologicznych.

## **2.7 Telekomunikacja**

W rozwoju systemu komunikacji niezbędna jest poprawa niezawodności, jakości i prędkości transmisji. Rozwijająca się sieć telekomunikacyjna poza wykorzystaniem przyłączy do prowadzenia rozmów, musi również umożliwiać korzystanie z nowoczesnych usług telekomunikacyjnych. Konieczna jest dalsza rozbudowa i modernizacja sieci telekomunikacyjnej oraz zapewnienie mieszkańcom gminy dostępu do szerokopasmowego Internetu. Istniejąca sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Rozwój systemu telekomunikacyjnego powinien odbywać się stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie.

Utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie. Zakłada się następujące kierunki rozwoju w zakresie telekomunikacji:

- wspieranie realizacji nowoczesnych sieci telekomunikacyjnych,
- wspieranie rozwoju infrastruktury społeczeństwa informacyjnego,
- zapewnienie dostępu do Internetu w miejscach publicznych m. in. biblioteki, domy kultury,

- lokalizacja masztów antenowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **VI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy Kałuszyn, mogą być zlokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa. Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą przede wszystkim wszystkie drogi publiczne, cmentarze, usługi publiczne, usługi sportu, tereny urzędzeń służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzaniu i utylizacji odpadów, tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji, wodne zbiorniki retencyjne.

Określenie docelowej i zamkniętej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na czas kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

Potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy Kałuszyn, w tym inwestycji celu publicznego, będą wiązać się z rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej, głównie sieci kanalizacyjnej. Zgodnie z analizą sytuacji finansowej gminy, posiada ona wystarczające możliwości finansowania inwestycji wynikających z realizacji zadań własnych z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

## **VII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.**

W obowiązującym, zatwierdzonym uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r. Planie Zagospodarowania Przestrzennego

Województwa Mazowieckiego zostały wskazane następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) budowa autostrady A-2 Warszawa – Siedlce odcinek Mińsk Mazowiecki - Siedlce,
- 2) w zakresie systemów energetycznych:
  - a) budowa linii 400 kV wraz ze zmianą układu sieci najwyższych napięć pomiędzy aglomeracją warszawską a Siedlcami ( pomiędzy nacięciami linii Stanisławów – Narew, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Siedlce Ujrzanów) - obecnie trwa zakończenie realizacji inwestycji.

### **VIII. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE**

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne.

### **IX. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE**

W granicach gminy nie są zlokalizowane Pomniki Zagłady, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

### **X. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Do obszarów przestrzeni publicznej zaliczamy powszechnie dostępne miejsca związane z użytkowaniem publicznym, wydarzeniami historycznymi, kulturowymi lub tradycją, wraz z elementami tworzącymi obudowę tych przestrzeni, a także powszechnie dostępne obszary o szczególnych walorach krajobrazowych, kulturowych, przyrodniczych.

Na obszarze gminy do obszarów przestrzeni publicznej zaliczono Rynek w Kałuszynie, który został oznaczony na rysunku studium pn. "Kierunki symbolem PP. Rynek stanowi ogólnodostępną przestrzeń reprezentacyjną, eksponowaną w krajobrazie, położoną w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

### **XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST**

**SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU**

**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE**

**PRZEPISÓW ODREBNYCH**



Na terenie gminy Kałuszyn nie występują tereny, dla których sporządzenie planów miejscowych byłoby obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku ustalają obowiązek ustalenia w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- obszary przestrzeni publicznej.

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Obszary przestrzeni publicznej oznaczone na rysunku studium symbolem PP są położone w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn.

## **XII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.**

Miasto Kałuszyn posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany w granicach administracyjnych. Gmina posiada kilka planów obejmujących niewielkie tereny. Gmina ma zamiar sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn dotyczącą głównie nowych terenów przewidzianych pod zabudowę produkcyjno – usługową i produkcyjną.

Powyższe tereny mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub sporządzenia nowych miejscowych planów na obszarze miasta i gminy. Stąd w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych, musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Miejską w Kałuszynie.

## **2. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Na obszarze miasta nie występują tereny wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ na obszarach miast nie jest wymagana taka zgoda, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze gminy, w przypadku realizacji inwestycji na gruntach rolnych I - III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze oraz lasów na cele nieleśne będzie wymagane uzyskanie zgody odpowiednich organów na zmianę przeznaczenia na cele budowlane.

## **XIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ**

### **I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

#### **1. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Ustala się zasady kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej dla terenów użytków rolniczych oraz lasów i gruntów leśnych.

W zakresie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące zasady:

- ochrona przed zabudową terenów otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym gminy oraz terenów o najwyższych klasach bonitacyjnych (klasy I-III), poprzez niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nad ciekami oraz wewnątrz wsi, ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe,
- grunty rolne mogą być zalesiane pod warunkiem, iż nie będzie to negatywnie wpływało na stosunki wodne,
- preferowanie rozwoju gospodarstw specjalistycznych i specjalizacji produkcji rolnej oraz modernizacja gospodarstw rolnych w celu podniesienia jakości i konkurencyjności produktów rolnych,
- dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
- dopuszcza się budowę obiektów do przechowywania płodów rolnych (w tym owoców i warzyw), budowę budynków gospodarczych i garażowych, budowę budowli rolniczych oraz budowę budynków inwentarskich o obsadzie do 2 DJP z zastosowaniem następujących zasad zagospodarowania:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % działki budowlanej,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 12,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 22,0 m.
- dopuszcza się przebudowę i budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dopuszcza się budowę i przebudowę dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - dopuszcza się wykorzystanie starych i nieużytkowanych zagród do rozwoju różnych form turystyki.

## **2. Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W celu kształtowania systemu przyrodniczego gminy opartego na najcenniejszych elementach o wartości przyrodniczej, w zakresie obszarów leśnych wskazuje się następujące zasady:

- dążenie do tworzenia ciągłości ekosystemów leśnych,
- wzbogacenie struktury drzewostanów zgodnie z siedliskiem,
- ograniczenie zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne,
- budowa obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- dopuszczenie przebudowy i budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie budowy dróg niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów gminy oraz przebudowy istniejących dróg do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- w przypadku konieczności zmiany przeznaczenia części zwartej kompleksu leśnego na cele nieleśne ustala się przyjmowanie rozwiązań projektowych jak najmniej ingerujących w kompleksy leśne i ich najcenniejsze elementy,
- możliwość wykorzystania terenów leśnych na cele rekreacyjne, poprzez wytyczanie ścieżek rowerowych i pieszych, wyznaczanie miejsc piknikowych i parkingów leśnych,

W obrębie lasów ochronnych obowiązuje podporządkowanie funkcji produkcyjnej funkcjom ochronnym. Gospodarka leśna winna być prowadzona w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nich celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez: dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów, preferowanie naturalnego odnowienia lasów, dbałość o utrzymanie naturalnych stosunków wodnych, ograniczenie stosowania zrębów zupełnych.

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

### **1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**

Na obszarze gminy Kałuszyn zostały wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Rządzy oznaczone graficznie na rysunku studium. Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi na tym obszarze jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) i wysokie 10% (raz na 10 lat). Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy ustawy Prawo Wodne.

### **2. Obszary osuwania się mas ziemnych**

Na obszarze gminy Kałuszyn nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, czyli nagłego przemieszczenia mas ziemnych. Nie występują również obszary zagrożone osuwiskami w dolinach rzek, udokumentowane przez Państwowy Instytut Geologiczny.

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

W granicach administracyjnych gminy Kałuszyn występują obszary i tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin, które zostały oznaczone graficznie na rysunku studium. Tereny przeznaczone pod eksploatację surowców naturalnych zostały oznaczone na rysunku studium symbolem PG .

Na obszarze gminy Kałuszyn nie wyznacza się obiektów ani obszarów dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

## **XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających rehabilitacji i przekształceń.

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polega na przywróceniu wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym

w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji. W Studium nie wskazano tych terenów, gdyż działania wynikające z postępowań administracyjnych nie zależą od kierunków polityki przestrzennej gminy. Niezagospodarowane tereny po dawnej eksploatacji, w tym tzw. „dzikie” wyrobiska poeksploatacyjne, należy likwidować i usunąć zgromadzone w nich odpady.

## **XVII. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI**

W granicach obszaru objętego opracowaniem studium nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

## **XVIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

W granicach obszaru objętego opracowaniem studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

## **XIX. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

### **1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego**

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Rada Miejska w Kałuszynie zgodnie z podjętą uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn uznała potrzebę aktualizacji studium uchwalonego uchwałą Nr XVI/105/2012 z dnia 24 października 2012 r. w granicach administracyjnych.

Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, gdzie znajduje się charakterystyka stanu istniejącego wraz z oceną dotychczasowego zagospodarowania i przeznaczenia terenów oraz kierunków zagospodarowania

przestrzennego zawierających ustalenia, zasady ochrony, kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w zagospodarowaniu terenów, a także wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Istniejące uwarunkowania, zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne, determinują rozwój i zagospodarowanie przestrzenne. Uwarunkowania zawarte w pierwszej części dokumentu pozwalają określić najbardziej pożądaną i realny kierunek przemian funkcjonalno – przestrzennych.

Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi przestrzennemu miasta i gminy Kałuszyn są:

1. Korzystne warunki środowiskowe dla rozwoju sieci osadniczej,
2. Położenie administracyjne w zasięgu oddziaływania aglomeracji warszawskiej,
3. Dobry stan środowiska przyrodniczego warunkujący rozwój turystyki i rekreacji,
4. Bardzo dobra dostępność komunikacyjna zapewniająca połączenia drogowe o zasięgu regionalnym i międzynarodowym i rozwój działalności gospodarczej,
5. Dobrze rozwinięta infrastruktura usług oświaty i zdrowia,
6. Istniejąca i wciąż rozbudowywana sieć infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz potencjalna możliwość rozwoju sieci gazowej.

Głównymi uwarunkowaniami ograniczającymi rozwój miasta i gminy Kałuszyn są:

1. Niekorzystne procesy demograficzne,
2. Słaba jakość gleb ograniczająca intensyfikację produkcji rolnej,
3. Niewystarczająca baza turystyczno – rekreacyjna,
4. Niska aktywność gospodarcza mieszkańców gminy,
5. Niewystarczający system kanalizacji sanitarnej na obszarze gminy,
6. Niewystarczająca ilość terenów przeznaczonych pod rozwój inwestycji produkcyjno – usługowych w lokalizacjach atrakcyjnych dla inwestorów.

## **2. Cele polityki przestrzennej**

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz jej polityka przestrzenna muszą uwzględniać zasadę zrównoważonego rozwoju, wedle której: zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej, zintegrowane z procesami rozwoju społeczno – gospodarczego, dają równoważne szanse dostępu do środowiska obecnym, jak i przyszłym pokoleniom.

Mając na względzie powyższą zasadę, na podstawie analizy uwarunkowań rozwoju określonych w I części studium, wskazano następujące cele polityki przestrzennej miasta i gminy Kałuszyn.

1. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju miasta i gminy, poprzez zagospodarowanie przestrzenne równoważnie uwzględniające m.in.:

- a) dynamiczny rozwój terenów przeznaczonych pod przemysł i usługi, głównie w mieście Kałuszyn przy drodze krajowej nr 2,
- b) optymalną eksploatację surowców naturalnych z zachowaniem bezpiecznej odległości od zabudowy mieszkaniowej,
- c) promowanie rozwoju turystyki i rekreacji, głównie w północno – zachodniej części gminy,
- d) odtworzenie miasta Kałuszyn, jako regionalnego ośrodka rozwoju.

### **3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego miasta Kałuszyn wyznacza się funkcje centrotwórcze: usługową, administracyjną, oświatową, kulturalną oraz funkcję produkcyjną, w tym głównie pozarolniczą. W mieście Kałuszyn równorzędnym kierunkiem rozwoju jest mieszkalnictwo.

Na obszarze gminy jako podstawową ustala się funkcję rolniczą uzupełnianą przez funkcję mieszkaniową oraz funkcję związaną z eksploatacją surowców naturalnych.

Na obszarze miasta i gminy wyodrębniono cztery kategorie terenów:

- 1. tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 2. tereny rolne i leśne z ograniczeniami w zabudowie,
- 3. tereny otwarte – rolne i leśne,
- 4. tereny wyłączone z zabudowy.

#### **3.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę**

Wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę wyodrębniono poszczególne kategorie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Są to głównie tereny: mieszkaniowe, usługowe produkcyjne, produkcji rolnej, w tym produkcji rolnej specjalnej oraz tereny związane z przemysłem wydobywczym. Uzupełniającymi kategoriami są tereny zieleni, parków, cmentarzy, dróg i infrastruktury technicznej. Dla tych terenów zostały określone wskaźniki i zasady zagospodarowania.

**3.2. Tereny rolne i leśne z ograniczeniami w zabudowie obejmują: doliny rzek, tereny położone w strefach od gazociągów i linii elektroenergetycznych wysokich napięć, tereny położone w strefach od cmentarzy i w strefach od ujęć wody.**

**3.3. Tereny rolne i leśne obejmują tereny otwarte, dla których studium dopuszcza zabudowę zagrodową oraz zabudowę związaną z produkcją rolną określoną na rysunku studium pn. „kierunki”.**

**3.4. Tereny wyłączone z zabudowy obejmują: wody płynące, stawy, zbiorniki wodne,** rezerwat „Przełom Witówki”, użytek ekologiczny „Sosny Olszewickie”, pomniki przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny położone w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w odległości 100m od linii brzegowej rzek i naturalnych cieków wodnych.

#### **4. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego**

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należą:

- 1) ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) ochrona jakości powietrza atmosferycznego,
- 3) zapobieganie przekształceniu i degradacji powierzchni ziemi,
- 4) ochrona przed hałasem komunikacyjnym,
- 5) wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami i odprowadzania ścieków sanitarnych,
- 6) ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu.

#### **5. Ochrona dziedzictwa kulturowego**

Celem ochrony wartości kulturowych jest utrwalenie tożsamości i odrębności regionu oraz ochrona historycznie ukształtowanych obszarów, zespołów zabytkowych, a także pojedynczych obiektów.

Wyodrębniono następujące cele działań na rzecz ochrony zasobów przedstawiających wartość kulturową:

- 1) zachowanie i ochrona obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków,
- 2) wykluczenie lokalizowania nowych obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe,
- 3) uwzględnienie wymogów ochrony zabytków archeologicznych,
- 4) zachowanie i ekspozycja zasobów krajobrazu kulturowego.

W tym celu w studium określono:

1. obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
2. obiekty i obszary zabytkowe wskazane do ochrony, do których należą:
  - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
  - zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
  - strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej



## **6. Rozwój systemu komunikacyjnego**

Układ drogowy gminy będzie tworzył system, składający się z:

1. układu podstawowego, do którego zaliczają się:

- droga krajowa nr 2 oraz projektowana autostrada A2,
- droga wojewódzka nr 697( 0,5 km)relacji Kałuszyn-Grębków-Liw
- część dróg powiatowych.

2. układu obsługującego o znaczeniu lokalnym, do którego zaliczają się drogi gminne i pozostałe drogi powiatowe.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju i województwa, służąc powiązaniom międzynarodowym, regionalnym, a także ważniejszym powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym gminy. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie odbywać się w zakresie i w sposób, które wynikają z klas poszczególnych dróg i przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Należy uwzględnić potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań pieszych, w tym dojść do przystanków komunikacji zbiorowej i obiektów użyteczności publicznej.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru atrakcyjnego środka lokomocji oraz poprawa walorów turystycznych gminy.

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całej gminie i zapewnienie właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania.

Układ podstawowy będzie pełnił nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego województwa, służąc powiązaniom regionalnym i międzynarodowym, a także ważniejszym powiązaniom wewnętrznym. Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

## **7. Rozwój infrastruktury technicznej**

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących

wszystkie tereny zabudowy istniejącej i projektowanej, a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

W studium określono kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej polegające na:

- 1) nie ograniczaniu możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej,
- 2) odpowiednim usytuowaniu sieci infrastruktury technicznej – sieci powinny być prowadzone przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku braku takiej możliwości przez tereny przeznaczone na inne funkcje,
- 3) rozwoju odnawialnych źródeł energii poprzez budowę prokonsumenckich paneli fotowoltaicznych, instalacji solarnych, pomp ciepła, małej energetyki wodnej o mocy do 40 kW,
- 4) wykluczeniu lokalizacji obszarów farm wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych.

Priorytetowym celem rozwoju infrastruktury technicznej określonym w Studium jest rozbudowa oczyszczalni ścieków we wsi Olszewice oraz sieci kanalizacji sanitarnej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....