

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
Rady Miejskiej w Kałuszyńie
z dnia

KAŁUSZYN 2020 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.....	5
1. Struktura przestrzenna i kierunki zagospodarowania	5
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	28
1. Ochrona korytarzy ekologicznych.....	28
2. Ochrona zbiorników wód podziemnych	29
3. Wody powierzchniowe i podziemne.....	30
4. Ochrona powietrza oraz ochrona przed hałasem.....	30
5. Zasady ochrony przyrody.....	32
IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	34
1. Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.	34
2. Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków.	35
2. Obiekty proponowane do objęcia ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków.....	36
3. Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.....	36
4. Strefy ochrony konserwatorskiej	36
V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	39
1. Kierunki rozwoju komunikacji.....	39
1.1. Układ dróg zewnętrznych stanowić będą:.....	40
1.2. Wewnętrzny układ drogowy.....	41
1.3. Zasady kształtowania sieci drogowej.....	41
1.4. Niezbędny zakres i zasady działania władz Gminy:.....	43
2. Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej	43
2.1. Zaopatrzenie w wodę	43
2.2. Odprowadzenia ścieków i wód opadowych	44
2.3. Kierunki rozwoju elektroenergetyki	45

2.4 Gospodarka odpadami.....	48
2.5 Zaopatrzenie w gaz	50
2.6 Ciepłownictwo	51
2.7 Telekomunikacja.....	52
VI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	53
VII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.	53
VIII. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	54
IX. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	54
X. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	54
XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	54
XII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	55
1. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.....	55
2. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	55
XIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	56
1. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	56
2. Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej	56
XIV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	57
1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	57
2. Obszary osuwania się mas ziemnych.....	58
XV. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	58
XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	58
XVII. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI.....	59
XVIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE	59

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 podnosi jakość życia jego mieszkańców. Z tego powodu w niniejszym dokumencie uporządkowano struktury przestrzenne poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy: mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, produkcji rolnej, terenów eksploatacji surowców naturalnych oraz terenów leśnych i rolnych.

Kierunki rozwoju gminy zostały opracowane w oparciu o analizę występujących uwarunkowań oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i dokumentami opracowanymi przez Gminę jak i na wyższych szczeblach administracyjnych. W wyniku analizy uwarunkowań rozwoju gminy projekt studium zakłada następujące kierunki rozwoju:

- rozwój przedsiębiorczości w celu tworzenia nowych miejsc pracy,
- ochrona i zachowanie walorów przyrodniczych,
- rozwój funkcji mieszkaniowej,
- rozwój infrastruktury sportowo - rekreacyjnej,
- rozwój funkcji turystycznej,
- zachowanie krajobrazu kulturowego i dziedzictwa kulturowego wsi, będącego zapisem dziejów kolejnych pokoleń i ich relacji ze środowiskiem,
- utrzymanie funkcji rolniczej i rozwój rolnictwa ekologicznego,
- rozwój infrastruktury technicznej, w tym w szczególności w zakresie sieci i urządzeń odprowadzania ścieków.

Jako cel strategiczny wskazuje się potrzebę wspomaganie rozwoju przedsiębiorczości oraz tworzenie warunków do powstawania nowych miejsc pracy. Korzystnym kierunkiem dla gminy jest pozyskiwanie inwestorów strategicznych oraz środków finansowych dla społeczno - gospodarczego rozwoju gminy i wspieranie już istniejących jednostek gospodarczych, przez co wzmocniona zostanie konkurencyjność gospodarcza gminy. Za bardzo ważny czynnik rozwoju gminy uznaje się inwestycje zewnętrzne, które z upływem czasu powinny przyczynić się do istotnego wzrostu liczby dobrych jakościowo i trwałych miejsc pracy. Aby tak się stało,

należy stworzyć odpowiednie warunki umożliwiające przyciąganie do gminy inwestorów zewnętrznych, między innymi, poprzez wyznaczenie w studium obszarów przeznaczonych do lokalizacji zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej o dobrej dostępności komunikacyjnej oraz możliwości uzbrojenia.

Ponadto ze względu na słabą jakość gleb, możliwe jest prowadzenie na terenie gminy gospodarstw specjalizujących się w produkcji zdrowej żywności. Poprawę stanu rolnictwa mogą spowodować działania restrukturyzacyjne. Ustala się wprowadzenie w planach miejscowych zakazu chowu i hodowli zwierząt obcych rodzimej faunie oraz zwierząt futerkowych. W zakresie rozwoju turystyki i rekreacji planuje się budowę drugiego zbiornika retencyjno - rekreacyjnego w obrębie wsi Wólka Kałuska i Żebrówka (jeden zbiornik p.n., „Karczunek” jest zlokalizowany w mieście) dzięki któremu wzrośnie atrakcyjność lokalnej oferty turystyczno - rekreacyjnej. W sąsiedztwie zbiornika, podstawowym kierunkiem rozwoju powinna stać się rekreacja i turystyka, w tym sporty wodne.

Turystyka ze względu na etap rozwoju gospodarczego Europy jest dynamicznie rozwijającą się dziedziną, która staje się źródłem bogactwa, branżą tworzącą najwięcej nowych miejsc pracy i gałęzią gospodarki o nieograniczonych możliwościach rozwoju, a także o silnych powiązaniach z innymi dziedzinami. Rozwój turystyki pozwala na rozwój branży rzemieślniczej wytwarzającej pamiątki, rozwój drobnych usług, z których korzystają zarówno turyści jak i mieszkańcy, a na terenach rolnych, dzięki agroturystyce wspierany jest także rozwój rolnictwa. Ważne jest, że drobne usługi obejmujące ruch turystyczny mają charakter rodzinny, a ich powodzenie wyzwała w mieszkańcach przedsiębiorczość i inicjatywę, ożywiając tym samym lokalny rynek pracy. Możliwości gminy w rozwoju turystyki leżą zatem nie tylko w realizacji inwestycji, stricte turystycznych, ale także w rozwoju handlu i usług. W celu zwiększenia atrakcyjności turystycznej gminy zaleca się rozwój zaplecza do uprawiania turystyki kwalifikowanej, przede wszystkim turystyki wodnej, rowerowej, pieszej oraz coraz bardziej popularnej turystyki konnej.

W zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wskazana jest koncepcja zabudowy wsi poprzez lokalizowanie nowych inwestycji wokół istniejących siedlisk, ale przede wszystkim ograniczenie wydawania rozpraszających zabudowę decyzji o warunkach zabudowy.

Obiekty usług publicznych i komercyjnych mogą być lokalizowane w granicach wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniający kierunek rozwoju z zastrzeżeniem, że powinny być skupione w centrach wsi tak, aby w naturalny sposób tworzyć miejsca centralne.

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 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 produkcyjną i produkcyjno – usługową oraz 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, zgodnie określonym zapotrzebowaniem na tego rodzaju zabudowę.

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 bezpośrednio graniczyć z zabudową produkcyjną i produkcyjno – usługową. Ponadto o takiej lokalizacji zabudowy produkcyjnej i produkcyjno usługowej decyduje jej położenie przy drodze krajowej nr 2 oraz przy projektowanej autostradzie A2, bardzo słabe gleby (głównie VI klasa) 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:

- _ znaczne powiększenie ważności funkcji produkcyjnej i produkcyjno – usługowej poprzez wykorzystanie szans związanych z przebiegiem przez obszar gminy szlaków komunikacyjnych o znaczeniu regionalnym i międzynarodowym,
- uszczegółowienie podziału kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych we wcześniejszej polityce przestrzennej,
- 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, w tym w szczególności związanej z sieciami kanalizacyjnymi, w sposób odpowiadający zmianom w zagospodarowaniu przestrzennym.

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, takich 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 2016-2019 z perspektywą na lata 2020-2023”

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 do roku 2020.

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:

- dalszy rozwój gospodarczy 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 oraz obiektów i terenów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - 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 wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej WM i wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej WW. Powoduje to problem metodologiczny polegający na braku wyodrębnienia poszczególnych funkcji zabudowy, w podziale np. na zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną itp.

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.

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

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.

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 przemysłowych. 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 trzy podstawowe kategorie terenów:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 2) tereny z ograniczeniami w zabudowie,
- 3) tereny wyłączone z zabudowy.

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ - MIASTO I GMINA KAŁUSZYN

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 – tereny zabudowy produkcji rolnej,

RZ - tereny zabudowy produkcji rolnej zwierzęcej,

RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,

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,

UD – tereny zabudowy usługowej i dworca autobusowego,

U/M - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,

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,

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

P – tereny zabudowy produkcyjnej,

PS - tereny zabudowy produkcyjnej związanej z przemysłem spożywczym,

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.

OBSZARY ROLNE I LEŚNE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE OBEJMUJĄ:

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

OBSZARY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY OBEJMUJĄ:

- wody płynące, stawy i inne zbiorniki wodne,
- rezerwat „Przełom Witówki”,
- użytek ekologiczny „Sosny Olszewickie”,
- pomniki przyrody,
- tereny położone w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w odległości 100 m od linii brzegowej rzek i naturalnych cieków wodnych,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (rzeka Rządza).

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 sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne lub uzupełniające.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wewnętrznym dokumentem gminy, który nie stanowi aktu prawa miejscowego. Narzędziem służącym do realnego kształtowania polityki przestrzennej gminy są miejscowe plany zagospodarowania. W przypadku ich braku wydaje się decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które są dla gminy bardzo niekorzystne, ponieważ niestety nie pozwalają na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób przemyślany, kompleksowy i harmonijny zapewniający zrównoważony rozwój i ład przestrzenny. 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, niezwiązana z działalnością produkcyjną,

- usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to przedsięwzięcia nie zaliczone do przedsięwzięć 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 należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym,
- usługach komercyjnych – rozumie się przez to usługi ogólnodostępne służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub z budżetu państwa.

Ustalenia dla całego obszaru miasta i gminy Kałuszyn

- 1) na obszarze miasta i gminy Kałuszyn nie wyznacza się terenów do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) na obszarze miasta i gminy Kałuszyn nie występują i nie przewiduje się 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 o wysokości powyżej 50 m n.p.t. ze względu na bliskie położenie lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim,
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 20,0m,
- 5) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem zgodności z ustaleniami studium, a w szczególności zgodności z zasadami zagospodarowania i standardami kształtowania zabudowy określonymi niżej.

1. Tereny przeznaczone pod zabudowę

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

MU – tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

- 1) główna funkcja – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa (usługi publiczne, usługi komercyjne),
- 2) uzupełniające funkcje – zieleń urządzona, 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) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej, pierzejowej i szeregowej,
- b) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – 16,0m,
- e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - 12,0m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 6,0m,
- g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 8,0m.
- h) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej – dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

MW – tereny zabudowy wielorodzinnej

- 1) główna funkcja – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa usługowa nieuciążliwa, garaże, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, mała architektura, zieleń urządzone.

Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek mieszkalny, placów zabaw dla dzieci, garaży, w tym garaży podziemnych, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, obiektów małej architektury, parkingów i przejść pieszo – jezdnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 22,0m,
- c) maksymalna wysokość budynków usługowych – 8,0m,
- d) maksymalna wysokość budynków garaży – 5,0m,
- e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5,0 m
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

M – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej

- 1) główne funkcje – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa usługowa nieuciążliwa, zieleń urządzone, garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, mała architektura.
 - 1) lokalizacja usług w parterach zabudowy mieszkaniowej lub w wolnostojących budynkach,
 - 2) należy dążyć do podniesienia jakości istniejących przestrzeni publicznych, w tym poprzez: renowację nawierzchni, oświetlenie, uzupełnienie i podniesienie standardów urządzania zieleni oraz skwerów,
 - 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych – 12,0 m,
 - 4) maksymalna wysokość budynków usługowych – 8,0 m,
 - 5) maksymalna wysokość garaży – 5,0 m,
 - 6) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0 m,
 - 7) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% 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, mała architektura.

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 i mieszkalno - usługowych – 12,0m,
- d) maksymalna wysokość budynków usługowych – 8,0m,
- e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 5,0m,
- f) 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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej.

M1 – tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej

- 1) główna funkcja – zabudowa jednorodzinna i zagrodowa,
- 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 określone dla terenów MN,
- b) dla zabudowy zagrodowej ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 11,0m,
 - maksymalna wysokość pozostałych budynków – 10,0m,
 - maksymalna wysokość budowli rolniczych – 20,0m,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej ustala się:
 - maksymalna wysokość – 8,0 m,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% działki budowlanej.

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) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy określone dla terenów dla terenów MN,
- c) 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,
- d) dopuszcza się wolnostojącą zabudowę usługową nieuciążliwą o wysokości do 8,0m z dowolnymi formami dachów,
- e) dla zabudowy letniskowej ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 8,0m,

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500m².

U/M - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej

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

Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych - 12,0m,
- b) maksymalna wysokość magazynów i pozostałych budynków - 8,0m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% działki budowlanej,
- d) dowolne formy dachów.

RM – tereny zabudowy zagrodowej

- 1) główna funkcja – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i sadowniczych ,
- 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.

RP – tereny zabudowy produkcji rolniczej

- 1) główna funkcja: zabudowa związana z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z zabudową towarzyszącą (budynki socjalne i administracyjne),
- 2) uzupełniające funkcje: zabudowa mieszkaniowa, zieleń izolacyjna, drogi, place, budynki rolnicze, ciągi pieszo – jezdne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z warunkiem wymienionym w punkcie b),
- b) dla nowopowstających budynków inwentarskich ustala się ograniczenie obsady zwierząt do 40 DJP,
- c) zakaz hodowli zwierząt futerkowych,
- d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 10,0m,
- e) maksymalna wysokość pozostałych budynków - 12,0 m,
- f) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 22,0m,
- g) dowolne formy dachów,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej.

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.

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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy podlegającej ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej,
- d) dowolne formy dachów.

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 usługowych i produkcyjnych – 13,0m,
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m,
- c) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie – 15% działki budowlanej,
- d) dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych,
- e) 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, zieleni, 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 budynków mieszkalnych – 10,0m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%
- 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, zieleni urządzona, zieleni 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 – 20% działki budowlanej,
- c) dopuszcza się usługi turystyczne oraz usługi związane z kulturą i gastronomią,
- d) budynki usługowe powinny wyróżniać się atrakcyjną architekturą a zagospodarowanie działki wysokimi walorami estetycznymi,
- e) 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 oraz w rozdziale IV ust. 4 w zakresie ustaleń dla strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej.

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: zieleni urządzona, boiska i hale sportowe, zieleni, 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 takich jak budynki socjalne i administracyjne,
- 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 – 5% działki budowlanej,

WR – tereny retencyjnych i rekreacyjnych zbiorników wodnych

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

ZP – tereny zabytkowych zespołów dworsko – parkowych (Sinolęka) i dworsko – folwarcznych (Gołębiówka)

Dla terenów zabytkowych zespołów dworsko – parkowych objętych strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady zagospodarowania określone w rozdziale IV.

ZU- tereny zieleni urządzonej

- 1) główna funkcja – zieleni 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% powierzchni działki,

- b) 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) ustala się pas izolujący wokół cmentarzy czynnych od innych terenów:
 - o szerokości 50,0m od granicy cmentarza, w którym zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz produkcji i przechowywania żywności,
 - o szerokości 150,0m, w którym budowa budynków może być dopuszczona pod warunkiem przyłączenia do sieci wodociągowej,
 - zakazuje się lokalizowanie ujęć wody do celów komunalnych,
- 4) ze względu na objęcie cmentarza strefą „B” – ochrony zachowanych elementów zabytkowych ustala się stosowanie zasad zagospodarowania określonych w rozdziale IV.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m,
 - - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych do 45°.

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 o zwiększonej wysokości

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

Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy

- a) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej, centrów logistycznych, składów i magazynów – 40,0m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 15,0 m,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% działki budowlanej,
- d) dowolne formy dachów,
- e) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej,
- f) dopuszcza się instalacje paneli fotowoltaicznych na dachach budynków o mocy przekraczającej 100 kW.

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 odrębnych dotyczących tego obszaru.

Tereny i obszary górnicze

Na terenie gminy Kałuszyn występuje 11 terenów i obszarów górniczych.

Wykaz terenów i obszarów górniczych:

1. Kazimierzów IV,
2. Olszewice I-1,
3. Olszewice III - pole A,
4. Olszewice III - pole B,

5. Olszewice III - pole C,
6. Olszewice IV,
7. Olszewice V,
8. Olszewice VI,
9. Przytoka II-1,
10. Przytoka IX A,
11. Przytoka VIII A.

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) dopuszcza się lokalizację budowli oraz urządzeń służących ochronie przed uciążliwym oddziaływaniem na środowisko,
- e) skutki eksploatacji górniczej nie mogą powodować uszkodzenia budynków, obiektów budowlanych, dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w stopniu uniemożliwiającym ich eksploatację.
- f) po zakończonej eksploatacji obszar i teren górniczy należy zrekultywować poprzez zalesienie lub utworzenie zbiornika wodnego.

UP – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej

- 1) główna funkcja – zabudowa usługowa i produkcyjna,
- 2) uzupełniające funkcje: parkingi, drogi wewnętrzne, zieleni 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 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych i produkcyjnych – 13,0m,
- dla budynków pozostałych – 6,0m,
- c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

UD – tereny zabudowy usługowej i dworca autobusowego

- 1) główna funkcja – zabudowa usługowa nieuciążliwa , dworzec autobusowy,
- 2) uzupełniające funkcje: parkingi, drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalna wysokość obiektów – 16,0m.

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

- 1) główna funkcja – zabudowa produkcyjna i usługowa, składy, magazyny, hurtownie, centra logistyczne,
- 3) uzupełniające funkcje – urządzenia infrastruktury technicznej, panele fotowoltaiczne na dachach budynków, 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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 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,
- 2) uzupełniające funkcje – zieleń izolacyjna drogi, place, ciągi pieszo – jezdne, obiekty infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i standardy ukształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0m,
- b) dowolne formy dachów,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,

- d) 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.

KS – tereny usług obsługi i komunikacji samochodowej

1. główna funkcja – stacje paliw
2. uzupełniające funkcje: usługi, obiekty infrastruktury technicznej

Zasady zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:

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

NO – tereny 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

W – 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.

Zasady zagospodarowania terenów rolnych i leśnych zostały opisane w rozdziale XIII.

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. Barierami 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 hałas przekraczający wartości dopuszczalne.

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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 19 września 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 Kałuszyn

Lp.	Obiekt	Obwód pnia (cm)/wysokość (m)	Lokalizacja	Uwagi
1.	Dąb szypułkowy „Lolek”	410/25	Leonów	Działka nr ew. 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	Kałuszyn	Parafia Rzymskokatolicka/ w ogrodzie probostwa

Pomniki przyrody nieożywionej w gminie Kałuszyn

Lp.	Obiekt	Rodzaj skały/granitu	Lokalizacja	Uwagi
1.	Głaz narzutowy	Granit różowy drobnoziarnisty	Garczyn Duży	Teren prywatny na skraju lasu sosnowego

				i na skraju żwirowni
2.	Głaz narzutowy	Granit różowy średnioziarnisty	Garczyn Duży	Teren prywatny 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

Źródło: UM w Kaluszyńcu

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. gdzie za lasy ochronne uznano m.in. stanowiące własność Skarbu Państwa lasy gminy Kaluszyńcu 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 Kaluszyńcu 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 Kaluszyńcu oraz na obszarach o niekorzystnych warunkach terenowych dla rozwoju rolnictwa.

Ważnym celem rozwoju 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 Kaluszyńcu, 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. Na podstawie "Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej - Etap I - rzeka Rządza" zagrożenie powodziowe jest wyznaczone od rzeki Rządzy we wsiach Wólka Kałuska i Żebrówka. Granice tych obszarów zostały przedstawione graficznie na rysunku studium pn. "Kierunki".

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.

Gołębówka

- 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 (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 oraz prawa budowlanego. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wskazano na rysunku studium pn. „Uwarunkowania”.

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.
- 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:

- kościół parafialny wraz z plebanią w Kałuszynie,
- zespół dworsko-folwarczny w Gołębiówce,
- 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.

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,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w konstrukcji ścian i pokryć dachowych,

- stosowanie kolorystyki elewacji zgodnej z lokalną tradycją,
- zakaz stosowania dachów płaskich,
- zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących zabytkowy układ przestrzenny, w tym budownictwa wielorodzinnego wielkopłytowego o znacznej wysokości oraz budownictwa 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 pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych polegających na sporządzeniu dokumentacji konserwatorskiej obiektów i nawarstwień kulturowych. Wojewódzki konserwator zabytków w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od warunku prowadzenia badań.

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-fołwarcznym 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 postuluje się:

- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
- zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- utrzymanie istniejącego użytkowania,

- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością, nie lokalizowanie obiektów kubaturowych.

Strefy archeologiczne

Strefa „W” - ochrony reliktyw archeologicznych

Strefa "W" ochrony reliktyw archeologicznych obejmująca cmentarzysko ciałopalne kultury grobów kloszowych z okresu lateńskiego w Zimnowodzie 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

Wykaz stanowisk archeologicznych znajduje się w części tekstowej pn. "Uwarunkowania w rozdziale VII pkt 4, w tym szczególnie cenne stanowiska to:

- 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 wymienianych w treści Studium wprowadza się zakaz zalesiania oraz prowadzenia tzw. głębokiej orki poniżej 0,30 m 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 umożliwi 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) zabezpieczenie możliwości zrównoważonego rozwoju gminy,
- 3) elastyczność układu, czyli dostosowanie do możliwości efektywnego sterowania ruchem, 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 „GP” (główna ruchu przyspieszonego),
- 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 G (główna),
- drogi powiatowe o istotnym znaczeniu dla obsługi ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w gminie przedstawia poniższa tabela .

Tabela Drogi powiatowe zamiejskie

Lp.	Numer	Nazwa drogi	Klasa drogi	Długość drogi
-----	-------	-------------	-------------	---------------

	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
			RAZEM	36,196

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. Pozostałe drogi gminne o mniejszym znaczeniu dla wewnętrznych powiązań komunikacyjnych oznaczono symbolem KDD jako drogi dojazdowe.

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 ; w obszarze zabudowanym – min. 12,0m,
- klasa D (dojazdowa) – $\frac{1}{2}$ – min.15,0m; 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 „Ryczołek” 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 i zagrodowej- 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce na 2 lokale mieszkalne,
- dla zabudowy produkcyjnej, składów , magazynów i centrów logistycznych - 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
- dla zabudowy usługowej komercyjnej - 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

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.

1.4. 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) sukcesywne wyznaczanie tras rowerowych i pieszych, szczególnie przy ciągach o dużym natężeniu ruchu kołowego przebiegających przez tereny zabudowane,
- 5) 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 wodociagowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, racjonalne zarządzanie systemem wodociagowym, 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 **wody** 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 6,5m 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 przyłączaniem 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.

2.4 Gospodarka odpadami

Tabela Regionalne instalacje do przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych

Lp.	Region	Nazwa i adres instalacji	Nazwa i adres instalacji zastępczej (na wypadek	Nazwa i adres instalacji zastępczej (na wypadek

		RIPOK; podmiot zarządzający	awarii lub braku możliwości przyjmowania odpadów z innych przyczyn) w regionie; podmiot zarządzający	awarii lub braku możliwości przyjmowania odpadów z innych przyczyn) spoza regionu; podmiot zarządzający
1.	wschodni	Instalacja MBP w m. Ostrołęka, ul. Turskiego 4, 07-401 Ostrołęka; Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	1. Instalacja MBP w m. Wola Suchożeberska, ul. Sokołowska 2, 08-125 Suchożebry; Zakład Utylizacji Odpadów Sp. z o. o. 2. Instalacja MBP w m. Stare Lubiejewo, ul. Łomżyńska 11; Zakład Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o. o .	Nie wskazuje się
2.	wschodni	Instalacja MBP w m. Stare Lubiejewo, ul. Łomżyńska 11; Zakład Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o. o .	Instalacja MBP w m. Ostrołęka, ul. Turskiego 4, 07-401 Ostrołęka; Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	Nie wskazuje się
3.	wschodni	Instalacja MBP w m. Wola Suchożeberska, ul. Sokołowska 2, 08-125	Instalacja MBP w m. Stare Lubiejewo, ul. Łomżyńska 11; Zakład Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o. o .	Nie wskazuje się

		Suchożebry; Zakład Utylizacji Odpadów Sp. z o. o.		
--	--	---	--	--

W każdym regionie gospodarka odpadami powinna być prowadzona z wykorzystaniem instalacji regionalnych do przetwarzania następujących odpadów:

- zmieszanych odpadów komunalnych,
- odpadów zielonych,
- odpadów stanowiących pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania.

W przypadku braku instalacji spełniającej kryteria regionalnej, powyższe odpady mogą być kierowane do instalacji zastępczej obsługi regionu do czasu wybudowania nowych instalacji oraz modernizacji istniejącej instalacji.

Pozostałe rodzaje odpadów zebrane selektywnie lub wyodrębnione z odpadów zmieszanych, mogą być kierowane zgodnie z zasadą bliskości, do innych instalacji przetwarzających odpady. Odpady wytworzone przez mieszkańców miasta i gminy mogą być skierowane także do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) we wsi Olszewice.

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 oraz zbiorników na gaz dla celów bytowych i grzewczych.

Zakłada się perspektywicznie gazyfikację Gminy poprzez realizację gazociągu wprowadzonego 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 ponadregionalny DN 700 Warszawa – Kobryń (tłocznia Rembelszczyzna),
- b) zachowanie wzdłuż linii gazociągu ponadregionalny DN 700 strefy ochronnej o szerokości 150,0m (po 75,0m od osi linii gazociągu w obu kierunkach), w obrębie której obowiązują ograniczenia zagospodarowania,
- 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) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych, składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- e) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
- f) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw,
- g) 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 urządzeń 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.

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 obszary, 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 2000m²,
- obszary przestrzeni publicznej.

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². 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 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Kałuszyn dotyczące głównie nowych terenów przewidzianych pod zabudowę produkcyjno – usługową i produkcyjną oraz , w mniejszym stopniu, pod zabudowę jednorodziną i wielorodziną.

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.

W zakresie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trakcie opracowania planu należy przeanalizować konieczność uzyskania zgody odpowiednich organów na zmianę przeznaczenia na cele budowlane.

XIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej

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 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 3 DJP, dla których ustala się:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 22,0 m.
- dopuszcza się przebudowę i budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ,
- 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 sposobów 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 podstawie opracowania pn. " Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej - Etap I rzeka Rządza" 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). Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zabudowy

z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych oraz przeciwpowodziowych. 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....