



Uzasadnienie Planu Ogólnego Miasta i Gminy Kałuszyn

CZĘŚĆ TEKSTOWA

STATUS – w opracowaniu [konsultacje społeczne]

DATA OPRACOWANIA – 3 marca 2026 R.

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	5
1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania.....	5
1.2. Przedmiot opracowania.....	6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	7
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Kałuszyn	7
2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.....	7
2.3. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju miasta i gminy lub strategii ponadlokalnej	8
2.4. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	10
2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	10
2.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	11
2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	12
2.4.4. Strefy ochronne ujęć wody	13
2.4.5. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	13
2.4.6. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	14
2.4.7. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	16
2.4.8. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	23
2.4.9. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	25
2.4.10. Infrastruktura techniczna	27
2.4.11. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	30
2.4.12. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego	32
3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE I GMINIE KAŁUSZYN	33
4. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, DLA KTÓRYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	35
5. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	38
5.1. Strefy planistyczne	38
5.2. Gminne standardy urbanistyczne	39
5.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	39
5.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	40
5.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	41
5.2.4. Strefa usługowa	41
5.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	42
5.2.6. Strefa gospodarcza	43
5.2.7. Strefa produkcji rolniczej	43
5.2.8. Strefa infrastrukturalna	44
5.2.9. Strefa zieleni i rekreacji	44

5.2.10.	Strefa cmentarzy	45
5.2.11.	Strefa górnictwa	45
5.2.12.	Strefa otwarta	46
5.2.13.	Strefa komunikacyjna	47
5.3.	Obszary uzupełnienia zabudowy	47
5.3.1.	Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ	48
5.3.2.	Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ	50
5.3.3.	Powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ	50
5.3.4.	Powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy	50
6.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH PLANISTYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 2-3 USTAWY	51
6.1.	Podstawy prawne	51
6.2.	Założenia i metoda.....	51
6.3.	Chłonność terenów mieszkaniowych, w strefach dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	52
6.3.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	53
6.3.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	54
6.3.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	55
6.4.	Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza terenami planów miejscowych, w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa.....	56
6.5.	Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów istniejącej zabudowy, poza terenami planów miejscowych i OUZ w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa...	57
6.6.	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	58

1. WSTĘP

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny miasta i gminy Kałuszyn, zwany również POG Kałuszyn, sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. t.j. poz. 1130 zm.), zwanej dalej upzp oraz na podstawie uchwały nr IX/68/2025 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 1 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Kałuszyn. Ponadto dokument wykonano z wykorzystaniem m.in. regulacji:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej rozporządzeniem OUZ,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), zwanego dalej rozporządzeniem POG,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. *w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. *zmieniającego rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409).

SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta i Gminy Kałuszyn
ul. Pocztowa 1
05-310 Kałuszyn

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI

w składzie:

dr Piotr Fogel – projektant
mgr inż. Michał Cichocki – projektant

1.2. Przedmiot opracowania

Plan ogólny gminy to akt planowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego. Plan ogólny uchwała się dla obszaru gminy z wyłączeniem: terenów zamkniętych (innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) oraz obszarów morskich wód wewnętrznych. Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Do planu ogólnego obligatoryjnie sporządza się, w postaci elektronicznej, uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Zarówno część tekstowa jak i graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy nie ma wartości normatywnej, a jedynie poglądową, prezentującą informacje dla osób zainteresowanych ustaleniami planu ogólnego. **Ustalenia planu ogólnego gminy przyjmuje się wyłącznie w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG, czyli integralną część normatywną POG).**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny miasta i gminy Kałuszyn. Opracowanie obejmuje obszar miasta i gminy w ich granicach administracyjnych. Ustalenia POG Kałuszyn sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z:

- ustaleń planu zagospodarowania województwa,
- regulacji w zakresie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagospodarowania,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, znajdujących się na obszarze opracowania,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych,
- opracowania ekofizjograficznego,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejącego zagospodarowania przestrzennego,
- zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymanych wniosków i uwag, które wpłynęły w trakcie prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia POG Kałuszyn obejmują:

- Podział obszaru gminy na **strefy planistyczne** (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp).
- **Gminne standardy urbanistyczne**, w których dla każdej strefy planistycznej został określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów (katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są wskazane w rozporządzeniu POG). Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi poza przedmiotowym opracowaniem, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy. W ramach gminnych standardów urbanistycznych, dla wybranych stref planistycznych określono również parametry zagospodarowania terenu, tj. wartości maksymalne: nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
Na podstawie obliczonej chłonności wyznaczonych terenów mieszkaniowych, które są niezabudowane, z uwzględnieniem aktualnych prognoz demograficznych, nie zakłada się aby w mieście i gminie wystąpiło ograniczenie w dostępności do obiektów lub obszarów realizujących najbardziej powszechne, codzienne potrzeby społeczne, takich jak: edukacja oraz wypoczynek i rekreacja. Wobec tego w POG odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w rozumieniu upzp.

- Wyznaczone **obszary uzupełnienia zabudowy**, czyli obszary w zdecydowanym stopniu już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania, tylko na tych obszarach będzie możliwe ustalanie warunków zabudowy, w formie decyzji administracyjnych.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz ustalenia planu ogólnego miasta i gminy Kałuszyn prezentuje również część graficzna uzasadnienia planu ogólnego, którą opracowano w postaci elektronicznej w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali 1:12 000.

Ustalenia planu ogólnego zostały zapisane w postaci elektronicznej w formie danych przestrzennych.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Kałuszyn

Kałuszyn jest gminą miejsko-wiejską zlokalizowaną w wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie mińskim. Łączna powierzchnia gminy wynosi 9439 ha, z czego miasto zajmuje 1229 ha (13% powierzchni gminy).

W skład gminy poza miastem, wchodzi łącznie 28 sołectw. Obszar objęty planem ogólnym sąsiaduje z gminami: Grębków, Wierzbno i Dobrze, Kotuń, Mrozy i Cegłów, Jakubów.

Sieć osadniczą gminy tworzy oprócz miasta 28 sołectw: Abramy, Budy Przytockie, Chrościce, Falbogi, Garczyn Duży, Garczyn Mały, Gołębiówka, Kazimierzów, Kluki, Leonów, Marianka, Milew, Mroczyki, Nowe Groszki, Olszewice, Patok, Piotrowina, Przytoka, Ryczołek, Sinołęka, Stare Groszki, Szembory, Szymony, Wąsy, Wity, Wólka Kałuska, Zimnowoda, Żebrówka. Rolę ośrodka dominującego - lokalnego, w którym koncentrują się funkcje handlowo-usługowe, produkcyjne oraz administracyjne pełni Kałuszyn.

Przez teren gminy przebiegają ważne drogowe korytarze transportowe. Autostrada A2, droga krajowa nr 92 oraz droga wojewódzka nr 697.

Podstawowe informacje o gminie¹:

- Powierzchnia – 9439 ha, z czego miasto 1229 ha
- Liczba mieszkańców – 5840 z czego miasto 2675
- Gęstość zaludnienia – 217,5 os./km² miasto, 34,2 os./km² obszar wiejski

2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 22/18 w dniu 19 grudnia 2018 r. Plan stanowi element systemu planowania przestrzennego i pełni w nim funkcję koordynacyjną między planowaniem krajowym a planowaniem lokalnym. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Plan nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Plan nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

PZPWM włącza gminę Kałuszyn do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych.

PZPWM wskazuje następujące zasady zagospodarowania na tych obszarach:

¹ Dane z BDL GUS, stan na 31.12.2024 r.

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Plan ogólny Gminy Kałuszyn uwzględnia wszystkie ww. zasady.

Ponadto, zgodnie z zapisami PZPWM w planie ogólnym gminy Kałuszyn należy uwzględnić:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (rzeka Rządza), w tym ograniczenie zagospodarowania na tych obszarach;
- działania mające na celu przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczaniu gruntów rolnych na inne cele.

W PZPWM zawarto następujące postulaty, do uwzględnienia w planie ogólnym:

- ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, a w szczególności Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz rezerwatu Przełom Witówki wraz z otuliną;
- ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne przyrodniczo;
- ochronę krajobrazu, ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe.

Inwestycje drogowe i infrastrukturalne ujęte w PZPWM:

- autostrada A2;
- droga krajowa nr 92;
- droga wojewódzka nr 697;
- linia elektroenergetyczna 400 kV Miłosna – Stanisławów – Siedlce Ujrzanów;
- gazociąg DN 700 Kobryń – Hołowczyce – Rembelszczyzna;

Zapisy PZPWM uwzględniono w planie ogólnym wyznaczając strefy: SK dla dróg, SO i SR dla infrastruktury przesyłowej energetycznej i gazowej oraz strefy SO na obszarach najbardziej wrażliwych przyrodniczo i na terenach szczególnego zagrożenia powodzią.

2.3. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju miasta i gminy lub strategii ponadlokalnej

Gmina miejsko-wiejska Kałuszyn posiada aktualną strategię rozwoju na lata 2021- 2030.

Wizja gminy

Gmina Kałuszyn to dynamicznie rozwijająca się i atrakcyjna przestrzeń do życia i inwestowania, oferująca dobre warunki dla mieszkańców oraz przedsiębiorców. Gmina posiada urozmaiconą ofertę spędzania czasu wolnego oraz sprzyja aktywności społecznej. Rozwój infrastruktury edukacyjnej, kulturalnej i społecznej sprzyja rozwojowi społecznemu i procesowi uczenia się przez całe życie różnych grup mieszkańców. Gmina poprzez odpowiedzialną politykę dba o zrównoważony i ekologiczny rozwój

Centrum Gminy oraz wszystkich sołectw, systematycznie dążąc do poprawy stanu środowiska. Gmina podąża za nowoczesnymi trendami, czerpiąc ze swojego dziedzictwa kulturowego.

Misja gminy:

Zmiana charakteru gminy z rolniczej na dynamicznie urbanizującą się gminę. Centrum Polski z bardzo dogodnymi warunkami pod działalność logistyczną. Inwestycje firm wykreują zapotrzebowanie na pracowników oraz nowa przestrzeń osadnicza oraz konieczność zapewnienia usług społecznych na skale rozwijającego się Miasta. Gmina przejmuje funkcje centralistyczną z innych mniejszych miejscowości. Dobra komunikacja (z Mińska i Warszawy) umożliwia dobry dojazd do szkół.

Dynamiczna i bezpieczna gmina rozwijająca się w oparciu o:

- sektor małych i średnich przedsiębiorstw oraz inwestorów strategicznych,
- wykształcone i aktywne społeczeństwo,
- zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej nie został w opracowany we właściwy sposób, nie sporządzono do niego części graficznej, brak wniosków możliwych do zaimplementowania do planu ogólnego.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy Kałuszyn jest streszczeniem polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn z 2012 r. (!!)

Podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy można określić jako:

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

Celem szeroko zaplanowanych działań na obszarze Gminy Kałuszyn jest przede wszystkim podniesienie jakości życia mieszkańców, aktywizacja ekonomiczna, poprawa jakości przestrzeni i środowiska naturalnego.

Zasadniczo opisywana Strategia w niewielkim stopniu zauważa istotną rolę autostrady A2 w przyszłym rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy. Poprawa dostępności komunikacyjnej poprzez autostradę zwiększy znacząco w kolejnych latach presję inwestycyjną w jej pobliżu. Dokument ponadto nie przedstawia w formie kartograficznej modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej stanowiącej wytyczne do planu ogólnego. Zatem istotną rolę na tym polu pełnić będzie niniejsze opracowanie ekofizjograficzne oceniające przydatność poszczególnych terenów do pełnienia określonych funkcji.

Plan ogólny miasta i gminy Kałuszyn uwzględniają wszystkie wnioski i postulaty wynikające ze strategii rozwoju gminy Kałuszyn na lata 2021 – 2023.

2.4. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa katalog wysoko cenionych wartości, których uwzględnienie wpływa na ustalenie stref planistycznych. Nie wszystkie one występują na obszarze gminy Kałuszyn. Ich wykaz prezentuje poniższa tabela. Uwarunkowania rozwoju, ich opis oraz sposób uwzględnienia w planie ogólnym opisano w rozdziałach 3.1-3.5.

OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA		
Lp.	RODZAJ	STAN
1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	występują
2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	występują
3	Obszary gruntów zmeliorowanych	występują
4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	nie występują
5	Strefy ochronne ujęć wody	występują
6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	nie występują
7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	występują
8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	występują
9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	nie występują
10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	występują
11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	nie występują
12	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	nie występują
13	Obszary ograniczonego użytkowania	nie występują
14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	nie występują
15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	nie występują
16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	nie występują
17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	występują
18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	nie występują
19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	nie występują

2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Spośród form ochrony przyrody wskazanych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880, ze zm.) na obszarze gminy Kałuszyn ustanowione zostały:

- Rezerwat przyrody „Przełom Witówki” wraz z otuliną;

- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu;
- Użytki ekologiczne (1 szt.);
- Pomnik przyrody (6 szt.).

Rezerwat przyrody „Przełom Witówki” jest rezerwatem leśnym. Powierzchnia rezerwatu wynosi 101,2 ha, z czego 6,12 ha położona jest w granicach gminy Kałuszyn w miejscowości Gołębiówka. Wokół rezerwatu ustanowiono również otulinę o łącznej powierzchni 342,14 ha, z czego 187,52 ha w granicach gminy Kałuszyn. Plan ogólny w swoich ustaleniach chroni rezerwat poprzez ustalenie strefy SO. Nie dopuszczono możliwości realizacji funkcji terenu wynikających z dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej. Dla otuliny rezerwatu poza strefą SO, wskazano strefę SR, na części stawów w Gołębiówce, wchodzących w skład otuliny oraz strefę SK, w miejscu, gdzie autostrada przecina otulinę rezerwatu.

Miński Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje południową część gminy. Jest to teren chroniony głównie ze względu na walory krajobrazowe. Miński OChK obejmuje około 29,4% powierzchni gminy Kałuszyn. Ochrona walorów krajobrazowych tego obszaru polega na ograniczeniu możliwości rozprzestrzeniania zabudowy oraz ochronie lasów przed zmianą przeznaczenia.

Użytek ekologiczny położony jest w miejscowości Olszewice. Ochroną objęto zgrupowanie karłowatych sosen zwyczajnych. Znajduje się on całkowicie w strefie SO. Nie dopuszczono możliwości realizacji funkcji terenu wynikających z dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej.

Ustalone w POG strefy planistyczne i standardy urbanistyczne dotyczące obszarów objętych formami ochrony przyrody wynikają z funkcji terenu i parametrów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie miejscowym.

Położenie ww. obszarów objętych formami ochrony przyrody przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Kałuszyn występują niewielkie obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Jednakże dotyczą one wyłącznie koryta rzeki Rządzy przy zachodniej granicy gminy i pozostają bez wpływu na tereny osadnicze. Na podstawie map zagrożenia powodziowego, sporządzonych przez Wody Polskie zidentyfikowano:

- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, ze zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b) ustawy *Prawo wodne*, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), o którym mowa w art. 169 ust. 2 ustawy *Prawo wodne*.

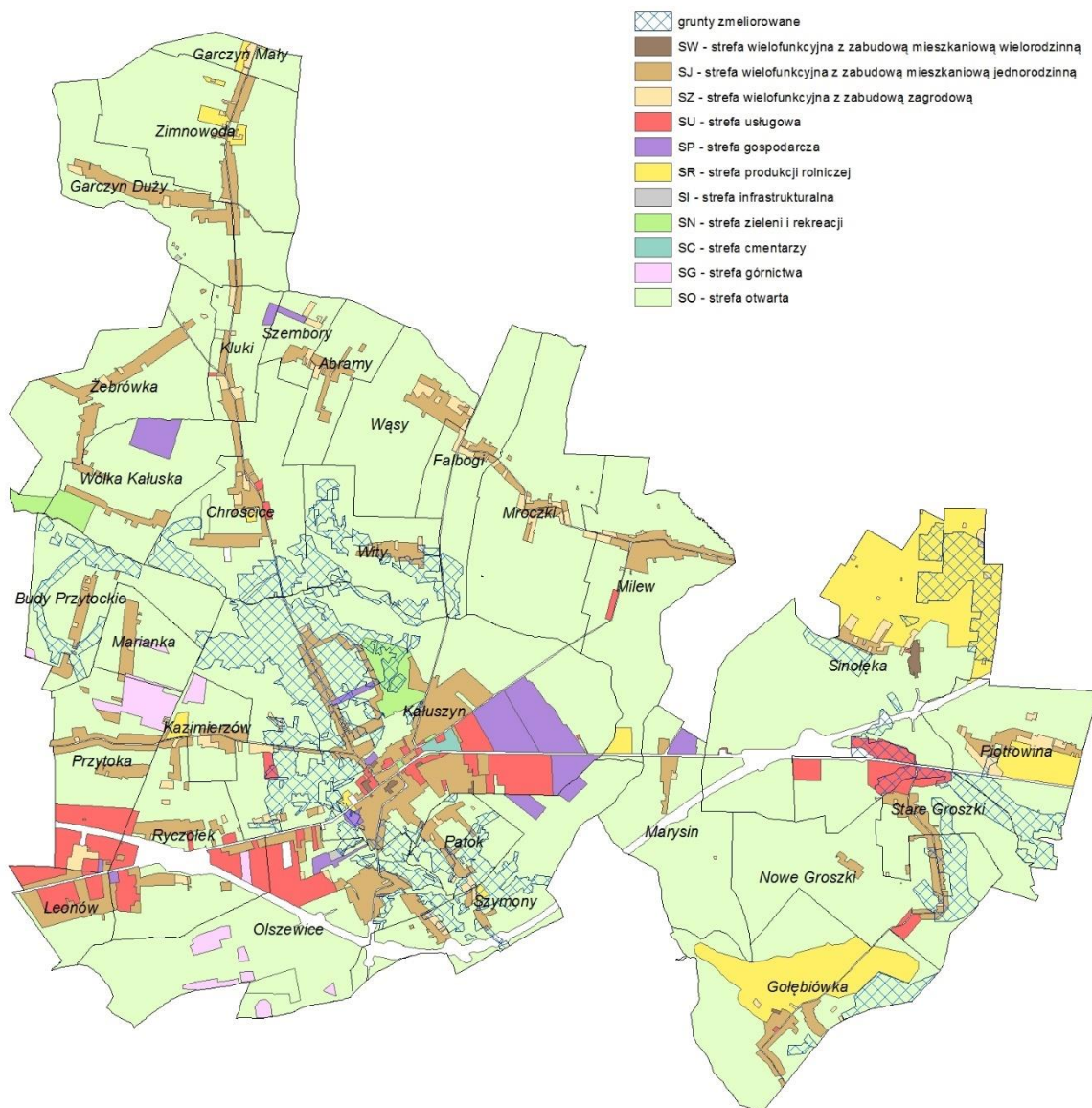
Położenie ww. obszarów, wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

POG Kałuszyn nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dla obszarów tych o każdym prawdopodobieństwie ustalono strefę SO, bez dopuszczenia funkcji wynikających z profilu uzupełniającego dla tej strefy.

2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszar gminy posiada rozbudowaną sieć melioracyjną. Zarządy zlewni wskazują obecność terenów zmeliorowanych we wsiach Olszewice, Patok, Budy Przytockie, Ryczołek, Szymony, Wity, Piotrowina, Stare Groszki, Nowe Groszki, Chrościce, Falbogi, Gołębiówka, Sinołęka. Nie ma pewności co do stanu w jakim sieć ta się znajduje.

W obrębie miasta tereny zmeliorowane znajdują się w zachodniej i północnej części Kałuszyna.



Ryc. 1. Grunty zmeliorowane

Źródło: opracowanie własne

Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych na terenie miasta i gminy wynosi 954 ha, co stanowi 10,1% ich całkowitej powierzchni.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy, zgodnie z obowiązującymi planami zostały wyznaczone także w konflikcie z obszarami zmeliorowanymi. Kolizje te występują we wsiach Olszewice, Patok, Szymony, Wity, Sinołęka, Piotrowina, Stare Groszki, Nowe Groszki. W pozostałym zakresie grunty zmeliorowane znajdują się w strefach SR, w których w przyszłości mogą wystąpić kolizje z infrastrukturą melioracyjną. Jednak prawdopodobieństwo zagospodarowania tej strefy, której łączna powierzchnia zajmuje 6% powierzchni terenów wiejskich jest znikome. Jednak jej wyznaczenie pomimo kolizji z terenami zmeliorowanymi daje szansę na utrzymanie rozwoju rolnictwa w gminie. W obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego ustalono ochronę sieci melioracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Położenie obszarów gruntów zmeliorowanych w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych, w tym umożliwiających realizację zabudowy przedstawiona **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania..**

2.4.4. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Kałuszyn znajduje się jedna strefa ochrony pośredniej ujęcia miejskiego w Kałuszynie. Zajmuje ona około 87 ha gruntów położonych w mieście.

Strefa ta jest zagospodarowywana zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. W planie ogólnym ustalono strefy: SJ, SO, SN, SU.

Położenie ww. strefy przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.4.5. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W gminie Kałuszyn znajdują się czynne tereny i obszary górnicze w Ryczołku, Mariance, Olszewicach, Kazimierzowie, Przytoce. Na terenach tych eksploatowany jest piasek i żwir. W planie ogólnym gminy na terenach górniczych ustalono strefę SG.

Nie wyznaczono filara ochronnego dla obszarów górniczych.

Zasięg terenów górniczych i obszarów górniczych pokrywa się, więc w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego, ze względu na jej czytelność wskazano tylko obszary górnicze.

Dla terenów i obszarów górniczych w gminie Kałuszyn ustalono strefę SG.

Tabela 1. Obszary górnicze w gminie Kałuszyn

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Status	Data wyznaczenia	Położenie
Góry XXII Pole B	10-7/15/1545/b	aktualny	2022-04-13	Góry, dz. 669; Budy Przytockie, dz. 413-415
Olszewice III/1 - Pole A	10-7/15/1596	aktualny	2023-03-30	Olszewice, dz. 347/1
Kazimierzów IV	10-7/10/996	aktualny	2012-12-12	Kazimierzów, dz. 3
Olszewice V	10-7/12/1247	aktualny	2016-09-19	Olszewice, dz. 584, 585; Kruki, dz. 253
Ryczołek VIII	10-7/15/1544	aktualny	2022-04-07	Ryczołek, dz. 174-176
Marianka	10-7/14/1522	aktualny	2021-08-31	Marianka, dz. 91, 93, 96

Przytoka VIII A	10-7/10/975a	aktualny	2013-07-11	Przytoka, dz. 48
Przytoka XI	10-7/14/1503	aktualny	2021-05-28	Przytoka, dz. 45/1, 47
Olszewice III - Pole C	10-7/12/1240	aktualny	2016-08-16	Olszewice, dz. 347/1
Przytoka II - 1	10-7/12/1270	aktualny	2017-01-18	Przytoka, dz. 40/2
Olszewice VII	10-7/14/1472	aktualny	2020-09-02	Olszewice, dz. 581/1
Ryczołek X	10-7/15/1617	aktualny	2023-10-16	Ryczołek, cz. dz. 174/2, 175/2, 176/2
Olszewice VI	10-7/13/1359	aktualny	2018-09-18	Olszewice, dz. 584, 585; Kruki, dz. 253
Olszewice IV	10-7/11/1106	aktualny	2014-04-28	Olszewice, dz. 439/3
Przytoka IX A	10-7/11/1134a	aktualny	2019-06-26	Przytoka, dz. 53/1, 54/2
Olszewice VIII	10-7/15/1567	aktualny	2022-09-01	Olszewice, cz. dz. 583
Marianka II	10-7/15/1585	aktualny	2023-01-26	Marianka, dz. 47/1
Ryczołek IX	10-7/15/1614	aktualny	2023-09-21	Ryczołek, dz. 169/6, 170, 171, 172/2, 174/2

2.4.6. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Gmina Kałuszyn posiada zasoby surowców naturalnych, są to, z racji przeszłości geologicznej obszaru, złoża piasków i żwirów. Zlokalizowane są głównie w południowo-zachodniej części gminy, na granicy miejscowości: Marianka, Kazimierzów, Przytoka, Olszewice i Ryczołek, a inne duże złoża występuje również na terenie Sinołęki. Łączna powierzchnia złóż wynosi ok. 127 ha. Jest to powierzchnia istotna z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego gminy a złoża zlokalizowane są głównie w jej południowo-zachodniej części.

Wykaz złóż prezentuje tabela nr 2.

Tabela 2. Złoża w gminie Kałuszyn

ID złoża	Nazwa złoża	Status złoża	Opis położenia	Lata wydobycia kopaliny głównej
9475	Gołębiówka	skreślone z bilansu zasobów	Gołębiówka dz. 484	-
20339	Góry XXII	zagospodarowane	Góry dz. 667 i 669; Budy Przytockie dz. 413-415	2022 – 2023
20033	Kałuszyn	rozpoznane szczegółowo	Ryczołek dz.180/1, 181-184, 210; Olszewice dz.262/2-4, 605/1-3, 265, 278-279	-
4305	Kazimierzów	skreślone z bilansu zasobów	Kazimierzów	-
8325	Kazimierzów I	eksploatacja złoża zaniechana	Kazimierzów dz. 1,2	2001 – 2006
9447	Kazimierzów II	skreślone z bilansu zasobów	Kazimierzów dz. 4,5	2004 – 2010
9759	Kazimierzów III	eksploatacja złoża zaniechana	Kazimierzów dz. 1,2	2004 – 2010
13381	Kazimierzów IV	zagospodarowane	Kazimierzów dz. 3	2023 – 2024
19434	Marianka	rozpoznane szczegółowo	Marianka dz. 91, 93, 96	-
20198	Marianka II	rozpoznane szczegółowo	Marianka dz. 47/1	-

6365	Olszewice	eksploatacja złoża zaniechana	Olszewice dz. 512/1	1995 – 2000
9259	Olszewice I	eksploatacja złoża zaniechana	Olszewice dz. 512/1	2003 – 2004
18636	Olszewice I-1	eksploatacja złoża zaniechana	Olszewice dz. 512/1	2018
11270	Olszewice II	rozpoznane szczegółowo	Olszewice	-
13379	Olszewice III-p.A	eksploatowane okresowo	Olszewice dz. 347/1	2011 – 2023
15547	Olszewice III-p.B	eksploatacja złoża zaniechana	Olszewice dz. 347/1	2015 – 2021
15548	Olszewice III-p.C	zagospodarowane	Olszewice dz. 347/1	2018 – 2024
17050	Olszewice IV	eksploatowane okresowo	Olszewice, dz. ewid. nr 439/3	2015 – 2020
20824	Olszewice IX	rozpoznane szczegółowo	Olszewice dz. 285 i 287	-
21185	Olszewice IX	rozpoznane szczegółowo	Olszewice dz. 581/1	-
18178	Olszewice V	zagospodarowane	Olszewice dz. 584 i 585, Kruki dz. 253	2016 – 2024
18202	Olszewice VI	zagospodarowane	Olszewice dz. 584 i 585 oraz Kruki dz. 253	2019 – 2024
19866	Olszewice VII	eksploatowane okresowo	Olszewice dz. 581/1	2021 – 2024
20690	Olszewice VIII	zagospodarowane	Olszewice dz. 583	2022 – 2024
8726	Olszewice-W	eksploatacja złoża zaniechana	Olszewice, dz. nr ewid. 395/1	2001 – 2016
8321	Przytoka	eksploatacja złoża zaniechana	Ryczołek dz.15	2000 – 2008
9798	Przytoka I	skreślone z bilansu zasobów	Przytoka dz.53/1,54	2005 – 2014
12260	Przytoka II	eksploatowane okresowo	Przytoka dz. 40/2	2009 – 2021
12413	Przytoka III	eksploatacja złoża zaniechana	Przytoka dz. 49	2009 – 2010
12414	Przytoka IV	eksploatacja złoża zaniechana	Przytoka dz. 49	2009 – 2010
16534	Przytoka IX	eksploatowane okresowo	Przytoka, dz. nr ewid. 53/1, 54/1 i 54/2	2015 – 2016
12415	Przytoka V	eksploatacja złoża zaniechana	Przytoka dz. 49 i 50/1	2009 – 2010
14549	Przytoka VI	skreślone z bilansu zasobów	Przytoka dz. 50/2,51	2010 – 2014
14734	Przytoka VII	skreślone z bilansu zasobów	Przytoka dz. 49, 50/1, 50/2	2011 – 2012
15305	Przytoka VIII	eksploatowane okresowo	Przytoka dz. 48	2012 – 2021
18437	Przytoka X	rozpoznane szczegółowo	Przytoka dz. 55 – 59	-
19447	Przytoka XI	zagospodarowane	Przytoka dz. 45/1 i 47	2021 – 2024
4304	Ryczołek	eksploatacja złoża zaniechana	Ryczołek z. 159/1	1992 – 2008

8323	Ryczołek I	skreślone z bilansu zasobów	Ryczołek 162,163	2000 – 2002
8356	Ryczołek II	skreślone z bilansu zasobów	Ryczołek dz.164	2007 – 2011
9760	Ryczołek III	skreślone z bilansu zasobów	Ryczołek dz. 161	-
10699	Ryczołek IV	skreślone z bilansu zasobów	Ryczołek dz. 166,167	2007 – 2018
20345	Ryczołek IX	eksploatowane okresowo	Ryczołek dz. 170-172, 174 i 169/1	2023
11728	Ryczołek V	skreślone z bilansu zasobów	Ryczołek dz. 168	2009 – 2013
11729	Ryczołek VI	skreślone z bilansu zasobów	Ryczołek d.169/2	-
11730	Ryczołek VII	rozpoznane szczegółowo	Ryczołek dz. 177	-
14735	Ryczołek VIII	zagospodarowane	Ryczołek dz. 174-176	2022 – 2024
20346	Ryczołek X	eksploatowane okresowo	Ryczołek dz. 174-176	2023
20347	Ryczołek XI	rozpoznane szczegółowo	Ryczołek dz. 172, 174-176 i 178	-
20632	Ryczołek XII	rozpoznane szczegółowo	Ryczołek cz.dz.178/2, 179/2	-
21071	Ryczołek XIII	rozpoznane szczegółowo	Ryczołek dz. 169/7, 169/10 i 173/3	-
13380	Sinołęka	rozpoznane szczegółowo	Sinołęka dz. 592	-
20385	Sinołęka I	rozpoznane szczegółowo	Sinołęka dz. 782/1-2, 749-751, 752/1-2, 753-755, 601-609	-

W gminie Kałuszyn nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Strefę górnictwa (SG) wskazano w obrębie eksploatowanych złóż w Ryczołku, Mariance, Olszewicach, Kazimierzowie, Przytoce. Dla złóż, które nie objęte są eksploatowane ustalono strefę otwartą (SO).

2.4.7. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Gmina Kałuszyn posiada obiekty zabytkowe stanowiące świadectwo kilkunastowiecznego osadnictwa na tych terenach. Przy czym większość obiektów reprezentuje dziedzictwo kulturowe od końcówki XIX w. do czasów współczesnych. Łącznie 87 obiektów zostało ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, w większości są to domy mieszkalne lub przydrożne kapliczki.

Poza zabytkami rejestrowymi ochronie podlega 139 obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, co prezentuje poniższe zestawienie:

Kałuszyn

1. Układ urbanistyczny miejscowości, XV – XIX w.
2. 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.
3. Plebania w zespole kościoła par. pw. Wniebowzięcia NMP, mur. 1837 r., nr rej. zabytków A-313 z dnia 29.12.1983 r.
4. Krzyż pamiątkowy w zespole kościoła par. pw. Wniebowzięcia NMP, mur. 1914-1918 r.
5. Organistówka w zespole kościoła par. pw. Wniebowzięcia NMP, mur. 1837 r.
6. Figura Chrystusa niosącego krzyż w zespole kościoła par. pw. Wniebowzięcia NMP, mur., 1913r.
7. Cmentarz parafialny, 1 poł. XIX w. 7a. Kwatera żołnierzy WP poległych w II wojnie światowej, 1939- do czasów współczesnych.
8. Cmentarz żydowski, XVIII/XIX w.
9. Ratusz (d. koszary), mur., 1865 r., przebud. 1934 r., nr rej. zabytków A-176/121 z dnia 05.05.1962 r.
10. Strażnica OSP, mur., 1918 r.
11. Poczta, mur., 1 ćw. XIX w., nr rej. zab. A-314 z dnia 29.12.1983 r.

Ul. Kilińskiego

12. Dom nr 8, mur., l. 30-XX w.
13. Pamiątkowy krzyż w miejscu powstańczej mogiły z 1863 r., kamień, metal, 1910 r.

Ul. Mostowa

14. Dom nr 5a, mur., l. 30-XX w.
15. Dom nr 6, drewn., 1 poł. XX w.
16. Dom nr 40, drewn., pocz. XX w.
17. Garbarnia nr 5, mur., l. 30-XX w.

Ul. Trzcianka

18. Elektrownia, ob. zakład produkcyjny EMA nr 13, mur., l. 20-XX w.
19. Kapliczka przydrożna przy posesji nr 4, mur., XIX/ XX w.

Ul. Warszawska

20. Dom nr 12, mur., l. 30-XX w.
21. Dom nr 20, mur., l. 30-XX w.
22. Dom nr 54, mur., l. 30-XX w.
23. Dom nr 59, mur., l.20-XX w.
24. Pomnik Bojownikom o Niepodległość, granit., 1938 r., restaurowany współcześnie.
25. Pomnik ku czci żołnierzy poległych w II wojnie światowej, współczesny.

Ul. Wojska Polskiego

26. Dom nr 7, drewn. pocz. XX w.

27. Dom nr 41, mur., l. 30-XX w.

Ul. Zawoda

28. Dom nr 36, mur., l. 30-XX w.

Budy Przytockie

29. Kapliczka przydrożna naprzeciw domu nr 11, mur., l. 30-XX w.

Chróścice

30. Dom nr 17, drewn. l. 30 – XX w.

31. Kapliczka przydrożna naprzeciw domu nr 9A, mur., pocz. XX

Falbogi

32. Kapliczka przydrożna naprzeciw domu nr 3, mur., pocz. XX w.

Garczyn Mały

33. Dom nr 5, drewn., l. 30-XX w.

Gołębiówka

34. Dwór, mur., 1923 – 1927 r., nr rej. zab. A-299 z dnia 07.06.1983 r., oraz A-417 z dn. 08.01.1993r.

35. Stajnia w zespole dworskim, mur., ok. 1912 r., nr rej. zab. 417 z dn. 08.01.1993 r.

36. 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.

37. 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.

38. Stodoła w zespole dworskim, mur./drewn., ok. 1925 r., nr rej. zab. A-417 z dn. 08.01.1993 r.

39. Park w zespole dworskim, pocz. XX w., nr rej. zab. A-417 z dn. 08.01.1993 r.

40. Dom nr 32, mur., pocz. XX w.

41. Dom nr 36, drewn., pocz. XX w.

42. Kapliczka przydrożna, mur. pocz. XX w.

Leonów

43. Dom nr 3, drewn., pocz. XX w.

44. Dom nr 47, drewn., l. 30-XX w.

Milew

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

46. Dom nr 24, drewn., 1 poł. XX w.

47. Dom nr 29, drewn., l. 30-XX w.

Mroczyki

- 48. Dom nr 10, drewn., pocz. XX w.
- 49. Dom nr 15, mur., l. 30-XX w.
- 50. Dom nr 20, drewn., 1 poł. XX w.
- 51. Dom nr 32, drewn., 1 poł. XX w.
- 52. Dom nr 33, drewn., l. 30-XX w.
- 53. Dom nr 37, drewn., 1 poł. XX w.
- 54. Dom nr 38, drewn., l. 30-XX w.

Nowe Groszki

- 55. Dom nr 2, drew., 1936 – 1938 r.
- 56. Dom nr 6, drew., pocz. XX w.
- 57. Dom nr 24, drew., pocz. XX w.

Olszewice

- 58. Kapliczka przydrożna naprzeciwko domu nr 19, mur., l. 30-XX w.

Przytoka

- 59. Dwór, drewn., ok. poł. XIX w., przebud. w XX w.
- 60. Pozostałości parku, 2 poł. XIX w.

Sinołęka

- 61. Dwór I, drew., l. 30 – XIX w., nr rej. zab. 161/655 z dn. 09.04.1962 r.
- 62. Dwór II (pałac), mur., ok. 1912 r., nr rej. zab. 453 z dn. 21.10.1996 r.
- 63. Kaplica w zespole dworskim, drewn. XVII –XVIII w., nr rej. zab. 160/654 z dn. 09.04.1962 r.
- 64. Sześciorek w zespole dworskim, mur., pocz. XX w.
- 65. Sześciorek w zespole dworskim, mur., pocz. XX w.
- 66. Sześciorek w zespole dworskim, drewn., pocz. XX w.
- 67. Trojak w zespole dworskim, mur., pocz. XX w.
- 68. Piwnica w zespole dworskim, mur., pocz. XX w.
- 69. Spichlerz w zespole dworskim, drew., k. XVIII w., nr rej. zab. 161/655 z dn. 09.04.1962 r.
- 70. Park w zespole dworskim, 1 poł. XIX w., nr rej. zab. 172/707 z dn. 03.05.1962 r.
- 71. Dom nr 34, drewn., l. 30 - XX w.

Stare Groszki

- 72. Kapliczka na mogile żołnierzy napoleońskich, na posesji nr 37, mur., 1818 r.
- 73. Dom nr 3, drew., l. 30-XX w.

Szymony

- 74. Kapliczka przydrożna przy domu nr 17, mur., l. 30-XX w.

Wąsy

- 75. Dom nr 6, drewn., l. 30-XX w.
- 76. Dom nr 12, drewn., l. 30-XX w.
- 77. Dom nr 35, drewn., l. 30-XX w.
- 78. Dom nr 40, drewn., l. 30-XX w.

Wity

- 79. Dom nr 1, drewn., 1 poł. XX w.
- 80. Dom nr 33, drewn., pocz. XX w.

Wólka Kałuska

- 81. Kaplica mariawicka, drewn., ok. 1906 r.
- 82. Dom nr 7, drewn., l. 30-XX w.
- 83. Dom nr 11, drewn., pocz. XX w.

Zimnowoda

- 84. Kapliczka przydrożna w środku wsi, mur., 1927 r.
- 85. Dom nr 10, drewn., l. 30-XX w.
- 86. Kapliczka przydrożna przy domu nr 39, mur., 1 poł. XX w.

Żebrówka

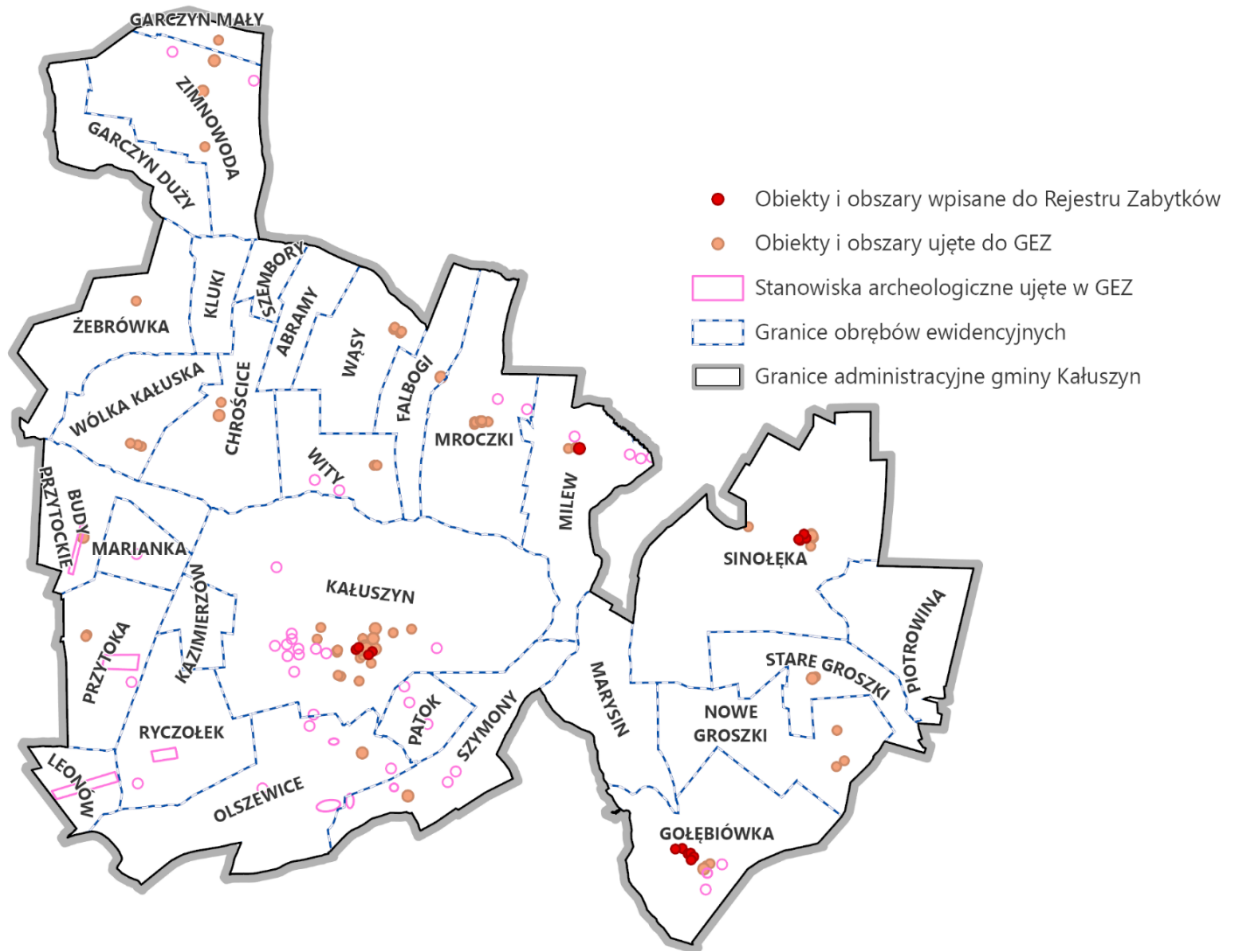
- 87. Dom nr 19, drewn., l. 30-XX w.

Wpisem do Rejestru Zabytków objętych zostało 16 obiektów, do których zaliczają się m.in. kościół, ratusz, poczta oraz zespoły dworskie i pałacowe. Szczegółowy wykaz obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków prezentuje Tabela 3. a dokładną lokalizację i zasięg wskazanych elementów przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Tabela 3. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość/ lokalizacja	Nazwa obiektu (zakres/przedmiot ochrony)	Nr rejestru zabytków	Data wpisu do rejestru zabytków
1	Kałuszyn	Kościół par. pw. Wniebowzięcia NMP	A-27/151	08.12.1958 r.
2	Kałuszyn	Plebania w zespole kościoła par. pw. Wniebowzięcia NMP	A-313	19.12.1983 r.
3	Kałuszyn	Ratusz (d. koszary)	A-176/121	05.05.1962 r.
4	Kałuszyn	Poczta	A-314	29.12.1983 r.
5	Gołębiówka	Dwór	A-299 A-417	07.06.1983 r. 08.01.1993 r.
6	Gołębiówka	Stajnia w zespole dworskim	A-417	08.01.1993 r.
7	Gołębiówka	Obora (chlewnia) w zespole dworskim	A-299 A-417	07.06.1983 r. 08.01.1993 r.
8	Gołębiówka	Spichlerz w zespole dworskim	A-299	07.06.1983 r.
9	Gołębiówka	Stodoła w zespole dworskim	A-417	08.01.1993 r.

10	Gołębiówka	Park w zespole dworskim	A-417	08.01.1993 r.
11	Milew	Kaplica przydrożna	315	29.12.1983 r.
12	Sinołęka	Dwór I	161/655	09.04.1962 r.
13	Sinołęka	Dwór II (pałac)	453	21.10.1996 r.
14	Sinołęka	Kaplica w zespole dworskim	160/654	09.04.1962 r.
15	Sinołęka	Spichlerz w zespole dworskim	161/655	09.04.1962 r.
16	Sinołęka	Park w zespole dworskim	172/707	03.05.1962 r.



Ryc. 2. Zabytki ujęte w GEZ w mieście i gminie Kałuszyn

Źródło: opracowanie własne

Gmina Kałuszyn jest dobrze rozpoznana powierzchniowo, metodami AZP przebadano 100% terenu gminy. Na obszarze gminy zewidencjonowano 49 stanowisk archeologicznych na 6 obszarach AZP – obszary „Archeologicznego Zdjęcia Polski”. Stanowiska archeologiczne wpisane zostały do gminnej ewidencji zabytków, ich listę prezentuje Tabela 4.

Tabela 4. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Kałuszyn

Lp.	Miejscowość/ lokalizacja	Numer obszaru AZP	Rodzaj obiektu
1	Budy Przytockie	AZP 57-73/1/7	Wieś historyczna

2	Garczyn Mały	AZP 57-73/1/7	1) Ślad osadnictwa 2) Osada
3	Garczyn Mały	AZP 55-73/2/24	Osada
4	Garczyn Mały	AZP 55-73/3/25	Ślad osadnictwa
5	Garczyn Mały	AZP 55-73/4/26	1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa 3) Ślad osadnictwa 4) Ślad osadnictwa 5) Ślad osadnictwa
6	Gołębiówka	AZP 58-74/1/49	1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa 3) Ślad osadnictwa
7	Gołębiówka	AZP 58-74/2/50	1) Osada 2) Osada
8	Gołębiówka	AZP 58-74/3/51	Ślad osadnictwa
9	Kałuszyn	AZP 57-74/2/1	Punkt osadniczy
10	Kałuszyn	AZP 57-74/3/2	1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
11	Kałuszyn	AZP 57-74/4/3	Punkt osadniczy
12	Kałuszyn	AZP 57-74/5/4	Punkt osadniczy
13	Kałuszyn	AZP 57-74/6/5	Ślad osadnictwa
14	Kałuszyn	AZP 57-74/7/6	1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
15	Kałuszyn	AZP 57-74/8/7	Ślad osadnictwa
16	Kałuszyn	AZP 57-74/9/8	1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
17	Kałuszyn	AZP 57-74/10/9	Punkt osadniczy
18	Kałuszyn	AZP 57-74/11/10	Punkt osadniczy
19	Kałuszyn	AZP 57-74/12/11	Punkt osadniczy
20	Kałuszyn	AZP 57-74/1/29	Znalezisko luźne grota krzemowego
21	Leonów	AZP 57-73/1/11	Wieś historyczna
22	Marianka	AZP 57-73/1/2	Ślad osadnictwa
23	Milew	AZP 57-74/2/16	Punkt osadniczy
24	Milew	AZP 57-74/3/17	Osada
25	Milew	AZP 57-74/1/29	Znalezisko luźne ceramiki
26	Mroczyki	AZP 56-74/1/23	Ślad osadnictwa
27	Mroczyki	AZP 56-74/2/24	Ślad osadnictwa
28	Olszewice	AZP 57-74/1/20	Punkt osadniczy
29	Olszewice	AZP 57-74/2/26	Ślad osadnictwa
30	Olszewice	AZP 57-74/3/27	1) Osada 2) Ślad osadnictwa
31	Olszewice	AZP 57-74/4/28	1) Punkt osadniczy 2) Punkt osadniczy
32	Olszewice	AZP 58-74/1/1	Ślad osadnictwa

33	Olszewice	AZP 58-74/2/2	1) Ślad osadnictwa 2) Osada
34	Olszewice	AZP 58-74/3/3	1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
35	Olszewice	AZP 58-74/4/4	Ślad osadnictwa
36	Szymony	AZP 57-74/1/21	1) Punkt osadniczy 2) Punkt osadniczy
37	Szymony	AZP 57-74/2/22	Ślad osadnictwa
38	Szymony	AZP 57-74/3/23	Punkt osadniczy
39	Patok	AZP 57-74/1/24	Punkt osadniczy
40	Patok	AZP 57-74/2/25	1) Punkt osadniczy 2) Punkt osadniczy
41	Przytoka	AZP 57-73/1/13	Wieś historyczna i folwark
42	Przytoka	AZP 57-73/2/16	Ślad osadnictwa
43	Ryczołek	AZP 57-73/1/14	Wieś historyczna (osada młyńska)
44	Ryczołek	AZP 57-73/2/17	1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
45	Trzebucza	AZP 57-74/1/14	1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa 3) Osada 4) Osada
46	Trzebucza	AZP 57-74/2/15	1) Punkt osadniczy 2) Ślad osadnictwa
47	Wity	AZP 57-74/1/12	Punkt osadniczy
48	Wity	AZP 57-74/2/13	1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
49	Zimnowoda	AZP 56-74/1/6	Cmentarzysko ciałopalne

Źródło: opracowanie na podstawie danych z UM w Kałuszynie.

Parametry zabudowy określone w gminnym katalogu stref planistycznych dla stref, w sąsiedztwie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zostały ustalone na podstawie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub istniejącego zagospodarowania tego obszaru.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy, zostały wyznaczone z uwzględnieniem lokalizacji pozostałych obiektów ujętych w GEZ oraz wskazanych stanowisk archeologicznych, w sposób maksymalizujący zapewnienie ochrony dziedzictwa archeologicznego.

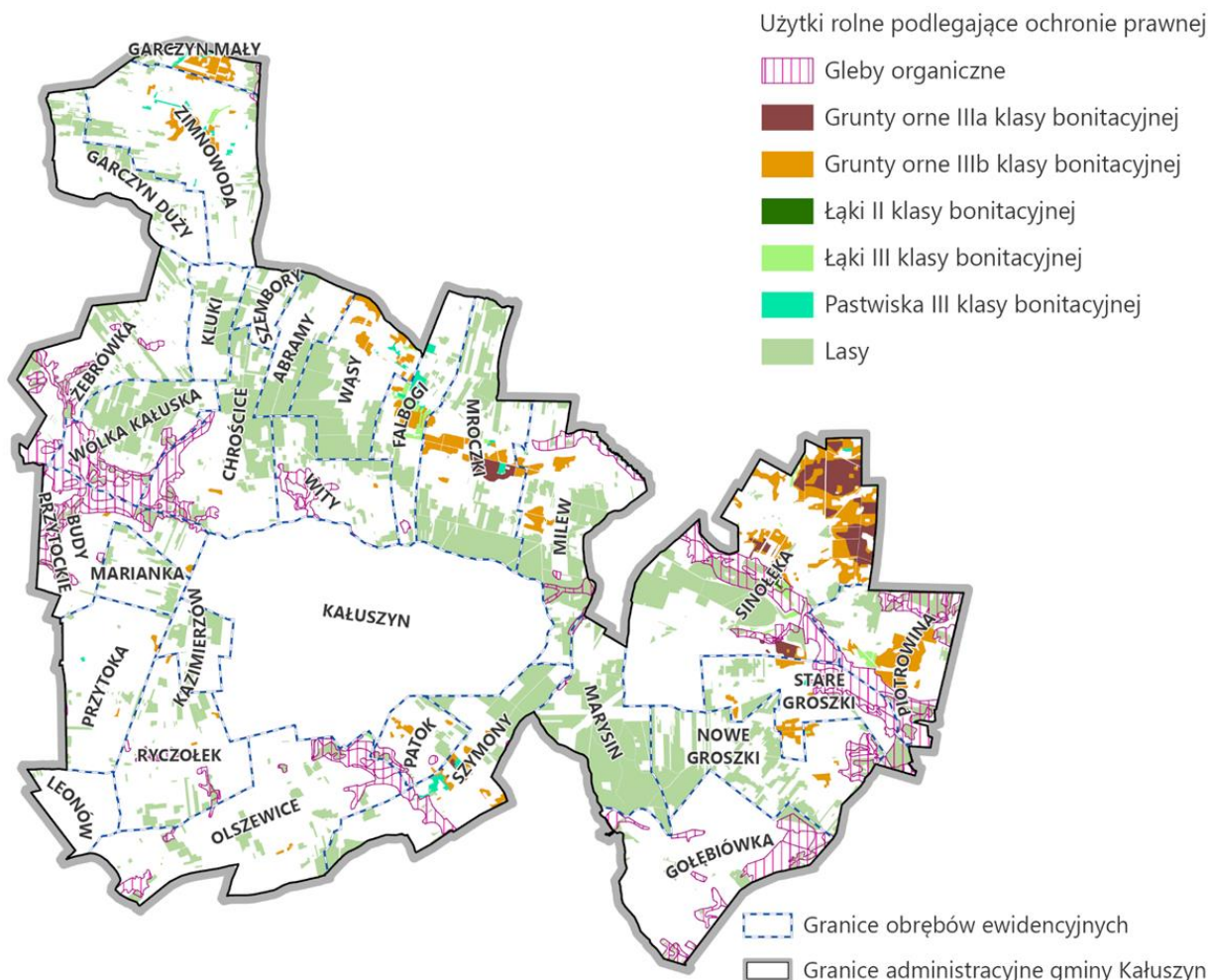
POG Kałuszyn nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach stanowisk archeologicznych, z wyjątkiem obszarów już zabudowanych lub wskazanych do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Położenie zabytków objętych formami ochrony w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.4.8. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Kałuszyn występują użytki rolne klasy III, które podlegają ochronie na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Łączna powierzchnia tych gruntów wynosi 434 ha, na co składają się:

- 287 ha – użytki RIIIb - zlokalizowane głównie w Sinołęce i Mroczkach,
- 87 ha – użytki RIIIa – położone w różnych częściach gminy, największe skupisko w Sinołęce, Piotrowinie, Mroczkach, Milewie, Falbogach, Wąsach, Garczynie Małym i Zimnowodzie,
- 30 ha – użytki LIII - występujące przede wszystkim w Sinołęce, Piotrowinie, Falbogach i Zimnowodzie,
- 26 ha – użytki PsIII – położone głównie w Falbogach, Mroczkach, Szymonach oraz Garczynie Małym i Zimnowodzie,
- 2,6 ha – użytki LII - zlokalizowane w Sinołęce.



Ryc. 3. Chronione grunty rolne i leśne w planie ogólnym

Na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie podlegają również gleby organiczne. Na terenie gminy (w części wiejskiej) występują one w postaci gleb torfowych, murszowych i mułowotorfowych o łącznej powierzchni niespełna 800 ha. Zlokalizowane są w różnych częściach gminy, głównie na zachód, południe i wschód od miasta Kałuszyna. Częściowo występują one na wskazanych wyżej gruntach II i III klasy. Ochronie przed zmianą przeznaczenia podlegają także tereny leśne występujące licznie we wschodniej i północnej części gminy.

Tereny leśne stanowią ok. 19,5% ogólnej powierzchni gminy. Dominujący udział mają lasy będące własnością prywatną (ponad 99%). Lasy na terenie gminy Kałuszyn występują nierównomiernie, głównie we wschodniej części gminy oraz rozciągają się w kierunku północno-zachodnim. Zachodni

obszar gminy – miejscowości Ryczołek, Leonów, Przytoka oraz najbardziej północny fragment w okolicach miejscowości Garczyn Mały, Garczyn Duży i Zimnowoda są terenami o niskiej lesistości. Lasy, celem ochrony włączono do strefy SO.

Lokalizację użytków rolnych klasy III, gruntów organicznych oraz lasów przedstawiono na Ryc. nr 6.

POG Kałuszyn nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy niezwiązanej z rolnictwem na obszarach użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

2.4.9. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna

W Kałuszynie funkcjonuje Publiczna Szkoła Podstawowa z placówką filialną w Chrościcach (oddziały przedszkolne), przedszkole publiczne oraz żłobek gminny. Placówki te w pełni zaspokajają potrzeby oświatowe mieszkańców miasta i gminy na poziomie podstawowym.

Dom kultury w Kałuszynie, świetlice wiejskie zlokalizowane w miejscowościach: Milew, Patok, Nowe Groszki, Mroczy, Zimnowoda, Garczyn Duży, Sinołęka, Gołębiówka, Olszewice, Falbogi, Leonów oraz Biblioteka Publiczna w Kałuszynie są miejscami realizowania aktywności społeczności lokalnej w realizacji funkcji kulturalnych.

Podstawową opiekę lekarską dla mieszkańców gminy zapewnia SP ZOZ Przychodnia Opieki Zdrowotnej w Kałuszynie.

Działania z zakresu pomocy społecznej wykonuje Ośrodek Pomocy Społecznej w Kałuszynie.

Instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo ludności i jej mienia, które znajdują się na terenie miasta i gminy. Są to: Posterunek Policji w Kałuszynie oraz siedem jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych w następujących miejscowościach: Kałuszyn, Falbogi, Nowe Groszki, Gołębiówka, Olszewice, Sinołęka, Zimnowoda.

Ważny dla społeczności lokalnej kościół rzymskokatolicki znajduje się we Kałuszynie (pw. Wniebowzięcia NMP).

Sprawy administracyjne, mieszkańcy gminy mogą załatwiać w urzędzie gminy zlokalizowanym w Kałuszynie.

Na obszarach lokalizacji ww. obiektów POG wyznacza strefy planistyczne oraz ustala parametry zabudowy, które umożliwią kontynuowanie prowadzenia przez nie działalności w dotychczasowej formie.

W Kałuszynie znajdują się czynny cmentarz parafialny. Dla obszaru tego ustalono strefę SC.

Na terenie gminy Kałuszyn nie planuje się realizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej.

Infrastruktura transportowa

Układ dróg publicznych gminy Kałuszyn tworzy 166,8 km dróg, w tym:

- 24,9 km drogi krajowe, w tym autostrada A2 – 11,05 km;
- 0,5 km droga wojewódzka;
- 46,9 km dróg powiatowych, w tym miejskich 10,7 km;
- 77,3 km dróg gminnych.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym wyróżnia się drogi służące połączeniom ponadlokalnym, tzn. innym niż tylko potrzebom komunikacyjnym miasta i gminy, są to autostrada, droga krajowa nr 92, droga wojewódzka nr 697 i drogi powiatowe oraz drogi o znaczeniu lokalnym, obsługujące miejscowe potrzeby komunikacyjne, do których zaliczają się krótkie odcinki niektórych dróg powiatowych, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Przez teren gminy przechodzi droga krajowa nr 92 o przebiegu Rzepin – Siedlce - Terespol, stanowiąca jedno z najważniejszych połączeń w kraju na linii wschód – zachód. Droga ta biegnie „równolegle” do autostrady A2.

W stanie istniejącym droga krajowa nr 92 jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego. Droga ta pełni istotną rolę w obsłudze ruchu zewnętrznego i wewnętrznego we wschodniej części województwa, zapewnia część najważniejszych powiązań zewnętrznych gminy, w tym z Warszawą i Siedlcami. Droga nr 92 od chwili oddania autostrady nie jest już tak bardzo obciążona ruchem. Brak jest aktualnych danych o natężeniu ruchu po otwarciu autostrady. Droga posiada na części swojej długości wystarczające parametry techniczne w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego. Mankamentami są duży zakres obsługi zagospodarowania na odcinkach zabudowy (m. Kałuszyn).

Najważniejszą drogą przecinającą gminę Kałuszyn jest autostrada A2, przy której zlokalizowane są dwa węzły obsługujące gminę „Kałuszyn” i „Groszki”.

Droga wojewódzka nr 697 jest drogą klasy głównej. Droga ta pełni istotną rolę w obsłudze ruchu zewnętrznego i wewnętrznego we wschodniej części województwa, zapewnia część najważniejszych powiązań zewnętrznych gminy, w tym z Węgrowem.

W dalszej kolejności dla powiązań zewnętrznych, ale także i wewnętrznych gminy istotne są drogi powiatowe:

- nr 2226W Jakubów – Wiśniew – Kluki. Klasy technicznej „Z” (zbiorcza) realizuje powiązania północnej części gminy z gminą Jakubów;
- nr 2231W – Latowicz – Kałuszyn. Klasy technicznej „Z” (zbiorcza) realizuje powiązania z gminami Mrozy i Latowicz;
- nr 2247W Kałuszyn – Roguszyn. Klasy technicznej „Z” (zbiorcza) realizuje powiązania z gminami Wierzbno i Korytnica;
- nr 2249W Kałuszyn – Czarnogłów – Wiśniew. Klasy technicznej „Z” (zbiorcza) realizuje powiązania z pd. – wsch. Rejonem gminy Dobre i pn – wsch. gm. Jakubów;
- nr 2250W Kałuszyn – Jakubów. Klasy technicznej „Z” (zbiorcza) realizuje powiązania z gminą Jakubów;
- nr 2251W Kałuszyn – Milew – Falbogi. Klasy technicznej „Z” (zbiorcza) realizuje powiązania wewnątrzgminne;
- nr 2252W Milew – Kózki klasy technicznej „Z” (zbiorcza) realizuje powiązania z południową częścią gminy Grębków;
- 2254W Groszki Stare – Skruda – Grodzisk. Klasy technicznej „Z” (zbiorcza) realizuje powiązania z gminą Mrozy;

Wszystkie drogi powiatowe oprócz wymienionych funkcji prowadzą bezpośrednią obsługę przyległego zagospodarowania. Na terenie miasta Kałuszyn i większych miejscowości pełnią funkcję uliczne. W mieście Kałuszyn kategorię powiatową posiadają następujące ulice: Wojska Polskiego, 1-go Maja, Mostowa, Zawoda, Chopina, Martyrologii, Barlickiego, Plac Kilińskiego.

Pozostałe drogi powiatowe zapewniają połączenia zewnętrzne o drugorzędnym znaczeniu oraz powiązania wewnętrzne w gminie. Należą do nich następujące drogi:

- nr 4247W Cierpięta – Garczyn Duży. Klasy technicznej „L” (lokalna) realizuje powiązania północnej części gminy z gminą Wierzbno;
- nr 2248W Kluki – Wąsy. Klasy technicznej „L” (lokalna);
- nr 2253W Groszki Stare – Sinołęka – Trzebucza klasy technicznej „L” (lokalna) realizuje powiązania z południową częścią gminy Grębków.

Drogi gminne, w tym ulice miejskie posiadają parametry właściwe dla dróg klas lokalnych (L) i dojazdowych (D).

Drogi krajowe, wojewódzka i powiatowe wskazano w planie ogólnym, zgodnie z przepisami ustalając dla nich strefę komunikacyjną (SK).

Obecny system transportowy gminy dość dobrze zaspakaja podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki i nie wymaga rozbudowy o nowe elementy znaczenia podstawowego.

POG Kałuszyn wyznacza strefę komunikacyjną oraz pozostałe strefy planistyczne z uwzględnieniem lokalizacji, stanu oraz rangi istniejącej infrastruktury transportowej. Uwzględnienie infrastruktury transportowej w podziale obszaru gminy Kałuszyn na strefy planistyczne zapewnia możliwości przestrzenne dostosowania tej infrastruktury do potrzeb wynikających z przepisów branżowych oraz oczekiwań mieszkańców gminy.

2.4.10. Infrastruktura techniczna

Gospodarka wodno-ściekowa

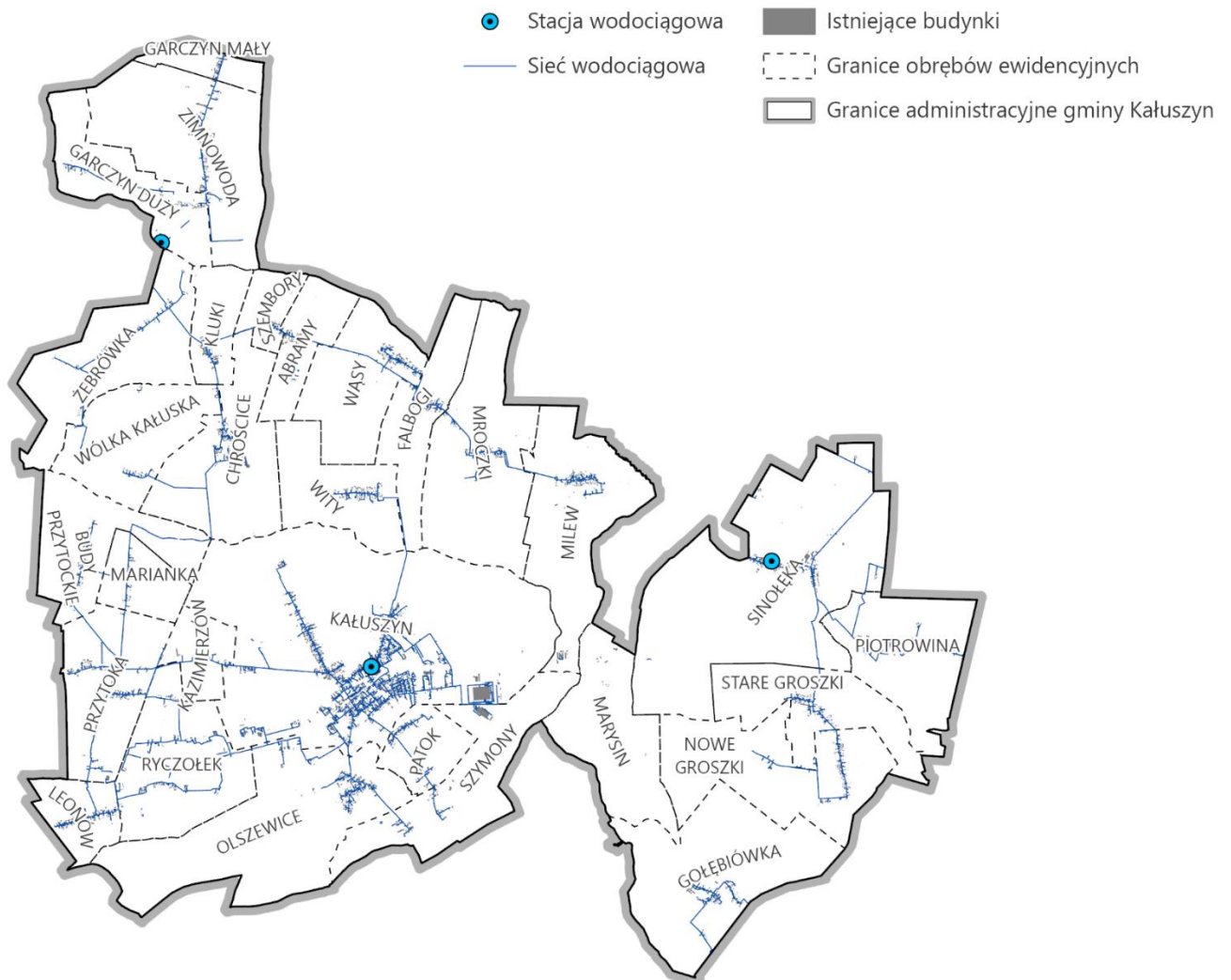
Zaopatrzenie w wodę

W mieście i gminie Kałuszyn system zaopatrzenia w wodę do celów komunalnych bazuje na trzech stacjach ujmowania i uzdatniania wody, z czwartorzędnego poziomu wodonośnego. Ujęcia te znajdują się w Kałuszynie, Sinołęce i Garczynie Dużym. Każde z nich składa się z dwóch studni głębinowych. Dla ujęcia w Kałuszynie ustanowiono strefę ochrony pośredniej.

Schemat sieci wodociągowej zaprezentowano na Ryc. 4.

Sieć wodociągowa

Sieć wodociągowa obsługuje wszystkie wsie gminy Kałuszyn oraz miasto. W 2024 roku przyłącza wodociągowe posiadało 96% wszystkich budynków mieszkalnych w gminie. Długość sieci wodociągowej wynosi 91 km. Gmina Kałuszyn jest samowystarczalna, w zakresie zaopatrzenia w wodę. W 2024 roku 96,1% ludności korzystało z sieci wodociągowej.



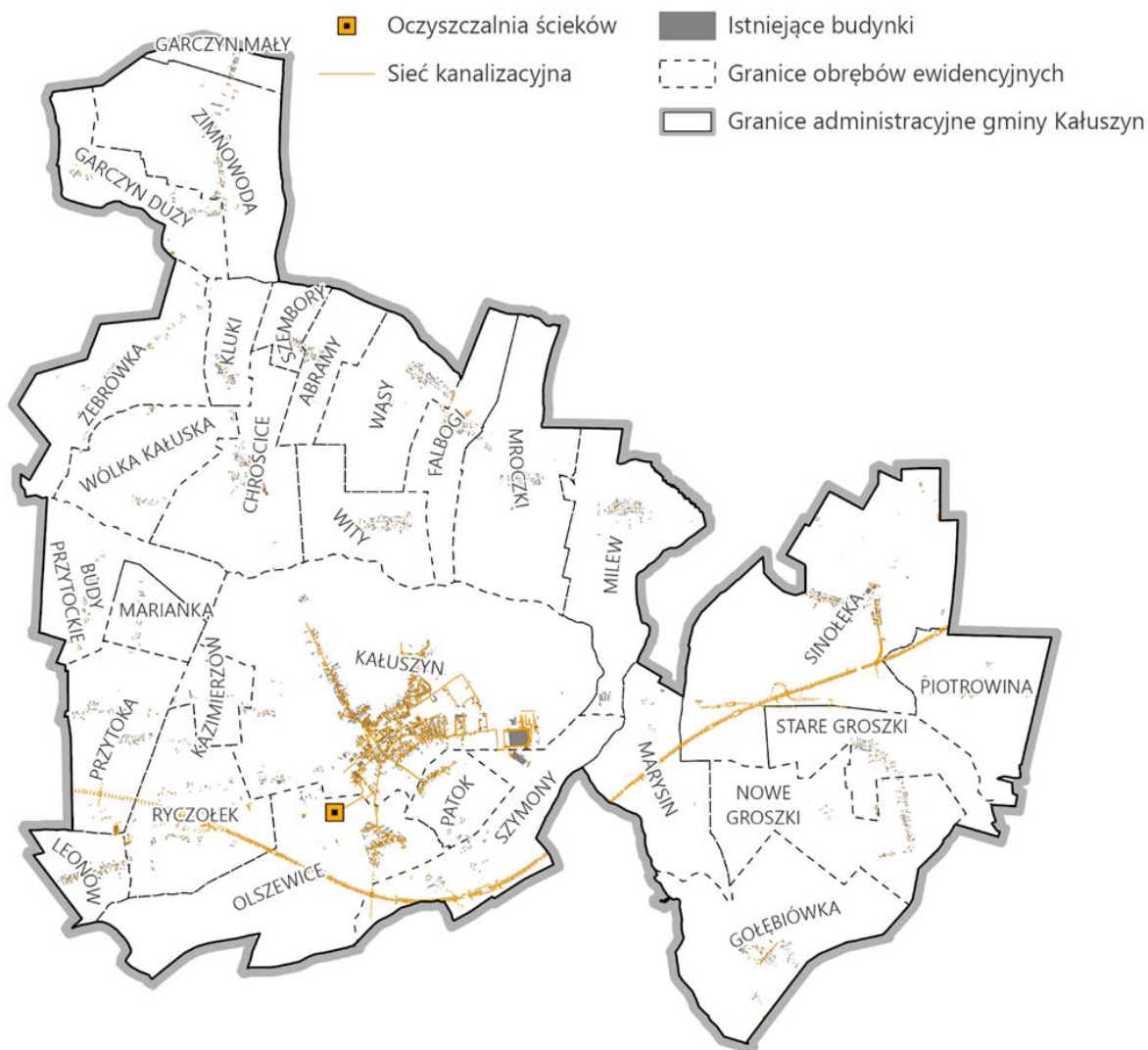
Ryc. 4. Schemat sieci wodociągowej

Oczyszczanie i odprowadzanie ścieków

Całkowita długość czynnej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 20,3 km. W 2024 roku 45,6 % mieszkańców miasta i gminy miało dostęp do sieci kanalizacyjnej. Gospodarka ściekowa na obszarach nieskanalizowanych prowadzona jest w oparciu o bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w Olszewicach. W POG ustalono dla niej strefę SI.

Schemat sieci kanalizacyjnej zaprezentowano na Ryc. 5.



Ryc. 5. Schemat sieci kanalizacyjnej

Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych napięć i wysokiego napięcia będące częścią krajowego systemu przesyłowego w skład, którego wchodzi:

- odcinek jednotorowy linii 400 kV relacji Kozienice-Stanisławów z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 metrów w obie strony od osi linii),
- odcinek jednotorowy linii 400 kV relacji Narew-Siedlce Ujrzanów z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 metrów w obie strony od osi linii),
- odcinek dwutorowy linii 400 kV relacji Narew-Siedlce Ujrzanów, Siedlce Ujrzanów-Stanisławów z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 metrów w obie strony od osi linii),
- odcinek dwutorowy linii 400 kV relacji Siedlce Ujrzanów-Stanisławów, Kozienice-Stanisławów z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 metrów w obie strony od osi linii),
- odcinek jednotorowy linii 400 kV relacji Siedlce Ujrzanów -Stanisławów z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 metrów w obie strony od osi linii).

Dodatkowo przez tereny wiejskie gminy Kałuszyn przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV Miłosna – Mińsk Mazowiecki – Mrozy – Kotuń – Siedlce-Ujrzanów.

W planie ogólny dla terenów pod liniami najwyższych napięć i wysokiego napięcia, zgodnie z wnioskiem, ustalono strefy SO lub SR.

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza gminę i zasilają sąsiednie także miejscowości. Sieci, w przeważającej mierze napowietrzne, doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV (napięcie sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej). Stacje transformatorowe na terenie miasta i gminy w zdecydowanej większości są wolnostojące, słupowe, w wykonaniu prefabrykowanym. Istniejący system zasilania gminy Kałuszyn liniami 15 kV zapewnia zaopatrzenie w energię elektryczną z możliwością zwiększenia zapotrzebowania.

Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy (miejscowości Garczyn Duży i Zimnowoda) przebiega gazociąg tranzytowy będący elementem systemu gazowego wysokiego ciśnienia, gazociąg ponadregionalny DN 700 Rembelszczyna – Hołowczyce. Na trasie przebiegu gazociągu ustalono strefy SO lub SR.

Na terenie miasta i gminy Kałuszyn długość czynnej sieci gazowej wynosi zaledwie 7,8 km. Gaz ziemny dociera do miasta oraz do części wsi Olszewice. Zapotrzebowanie na gaz w pozostałych miejscowościach zaspokajane jest z butli lub zbiorników napełnianych przez komercyjnych, wyspecjalizowanych dystrybutorów.

Gospodarka odpadami

Wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości położonych w gminie Kałuszyn określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kałuszyn” przyjęty uchwałą nr XXXIX/345/2023 Rady Gminy Kałuszyn w dniu 6 listopada 2023 r.

Na terenie gminy Kałuszyn jest prowadzona zorganizowana, selektywna zbiórka odpadów komunalnych.

Odbiór odpadów odbywa się na podstawie indywidualnych umów spisanych z osobami fizycznymi, podmiotami gospodarczymi oraz instytucjami funkcjonującymi na terenie gminy.

Gmina Kałuszyn nie posiada własnego czynnego składowiska odpadów komunalnych.

POG Kałuszyn wyznacza strefę planistyczną dedykowaną dla lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów – SI w Olszewicach.

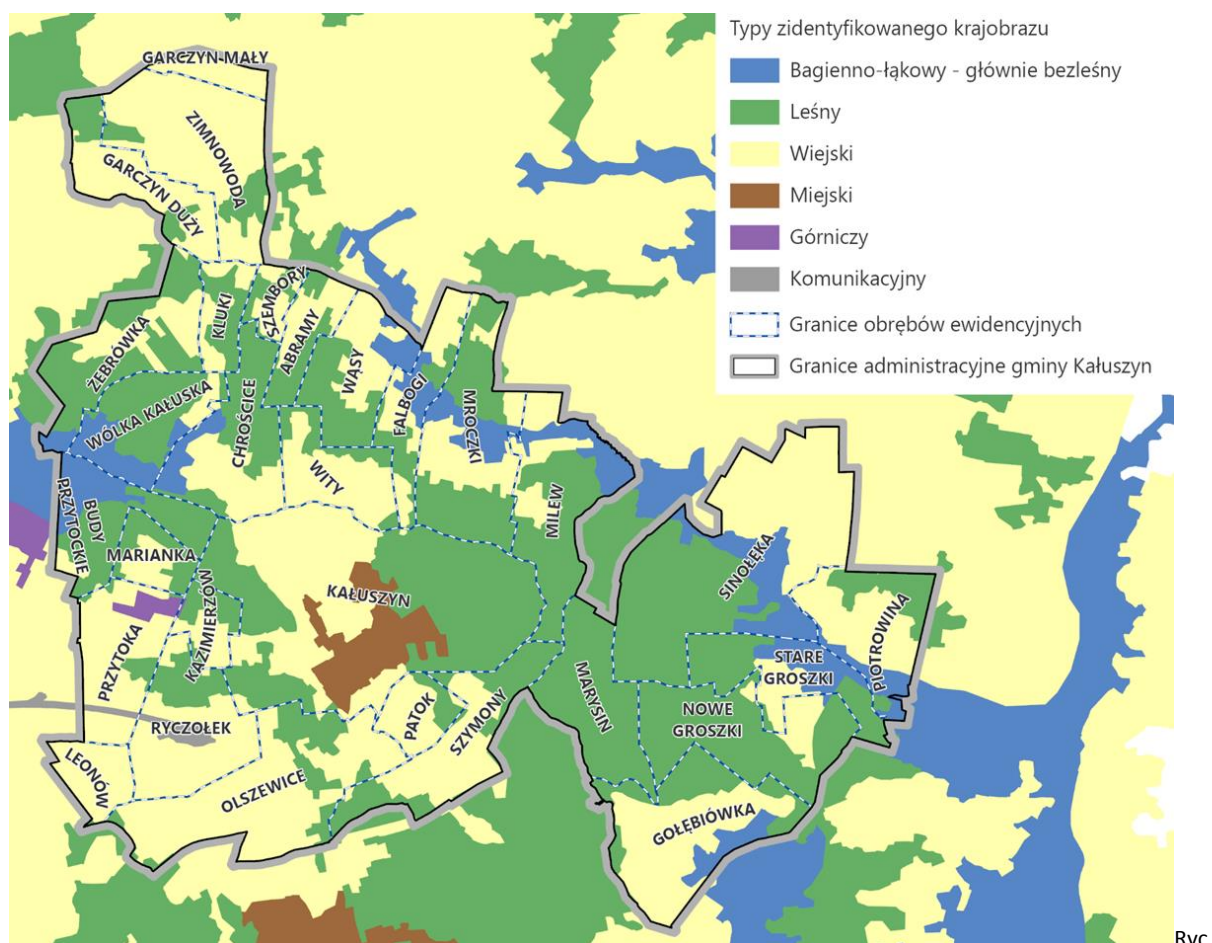
POG Kałuszyn wyznacza strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji ww. elementów infrastruktury technicznej.

2.4.11. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 48/24 w dniu 26 marca 2024 r.

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego identyfikuje następujące typy krajobrazów na obszarze gminy Kałuszyn, co zaprezentowano na Ryc. nr 6:

- krajobraz bagienno-łąkowy, głównie bezleśny - zlokalizowany głównie w północnej i zachodniej części gminy, dolinach rzek Gawroniec i Rządza,
- krajobraz leśny - obecny w większych skupiskach na obszarze całej gminy w części wiejskiej,
- krajobraz wiejski - obecny w różnym stopniu na obszarze całej gminy,
- krajobraz miejski - obejmujący teren miasta Kałuszyn,
- krajobraz górniczy – zlokalizowany w zachodniej części gminy, w granicach sołectwa Przytoka, na terenie zwirowni,
- krajobraz komunikacyjny - związany z autostradą A2.



Ryc. 6: Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów

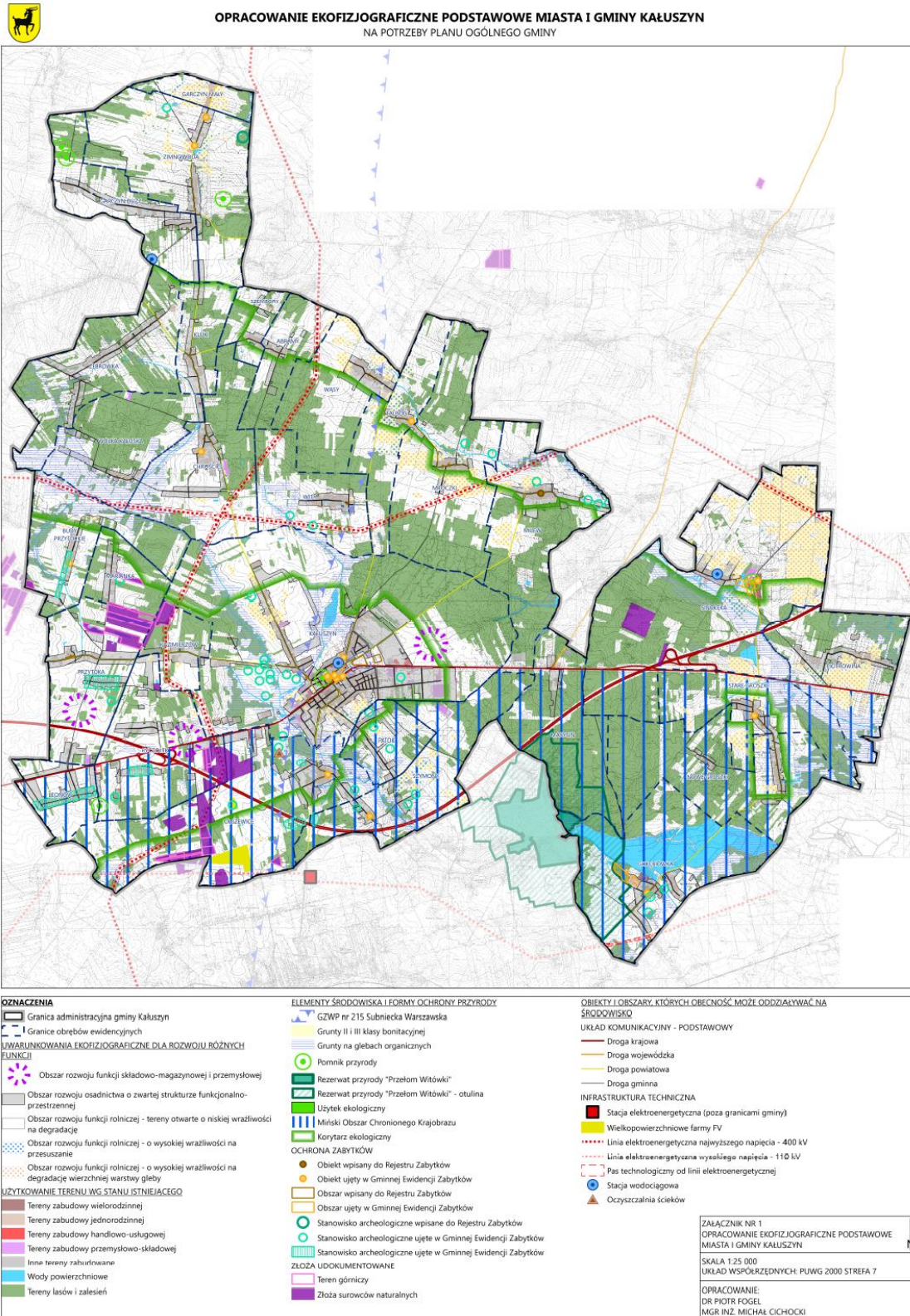
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego

Na obszarze gminy Kałuszyn nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

audyt krajobrazowy nie zawiera rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów w mieście i gminie Kałuszyn. Z Audytu nie wynikają ograniczenia dla ustalania stref planistycznych i standardów urbanistycznych.

2.4.12. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego miasta i gminy Kałuszyn przygotowano w 2025 r.



Ryc. 7. Załącznik graficzny do opracowania ekofizjograficznego przygotowanego na potrzeby POG miasta i gminy Kałuszyn

W dokumencie tym nie wskazano obszarów do ustanowienia form ochrony przyrody.

W dokumencie tym wskazano:

- Obszary rozwoju osadnictwa;
- Obszary cenne przyrodniczo;
- Obszary cenne rolniczo;
- Obszary rozwoju funkcji składowo-magazynowej i przemysłowej;
- Obszary rozwoju OZE;
- Obszary eksploatacji surowców.

Plan ogólny dostosowuje podział na strefy planistyczne do uwarunkowań ekofizjograficznych zawartych w ww. opracowaniu,

3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE I GMINIE KAŁUSZYN

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono łącznie dla miasta i terenów wiejskich zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%

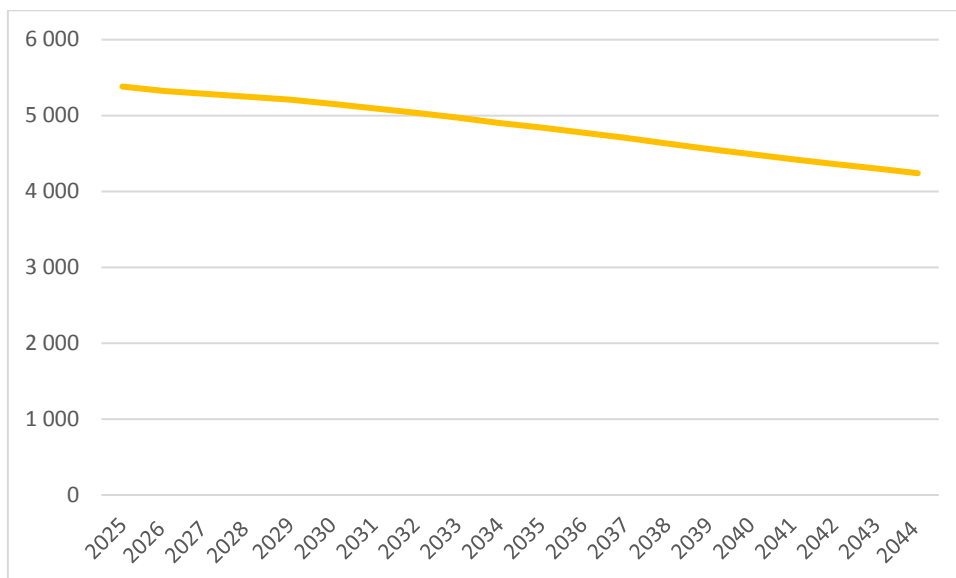
Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców miasta i gminy Kałuszyn (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 – Tabela 4) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla miasta i gminy Kałuszyn, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 4: Prognozowana łączna liczba ludności w mieście i gminie Kałuszyn obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r-2044 r.)

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Liczba mieszkańców	5382	5325	5284	5248	5208	5156	5096	5035	4973	4902
Rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Liczba mieszkańców	4842	4775	4707	4631	4562	4492	4426	4362	4301	4240

Źródło: Dane z GUS, dostęp w dniu 10.10.2025 r.

Wykres 1: Prognozowana liczba ludności w mieście i gminie Kałuszyn obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r.-2044 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, dostęp w dniu 10.10.2025 r.

Uwzględniając przedstawioną powyżej prognozę demograficzną oraz powiększając jej wartość o 5% (zgodnie z algorytmem wskazanym w rozporządzeniu POG) w 2044 roku (tj. za 20 lat licząc od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną) obszar miasta i gminy Kałuszyn zamieszkiwać będzie:

$$M_{20} = 4240 \times 1,05 = \mathbf{4452,00}$$

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie

Zgodnie z najnowszymi danymi z GUS tj. za rok 2024, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Kałuszyn wynosiła 173 838 m² ².

$$\mathbf{PUM_0 = 173\,838\,m^2}$$

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w gminie miejsko-wiejskiej Kałuszyn obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z najnowszymi danymi GUS (za rok 2024), wynosi **31,7 m²/os.**

P₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (za rok 2014), zgodnie z GUS, wynosi **27,0 m²/os.**

Po podstawieniu powyższych wartości do wyżej wskazanego wzoru, wykonano następujące obliczenie:

$$\mathbf{P_{20} = 3 \times 31,7 - 2 \times 27,0 = 95,1 - 54,0 = 41,10\,m^2/os.}$$

² Dane GUS, dostęp 10.10.2025 r.

Uwzględniając powyższe dane oraz wykonane obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kałuszyn wynosi:

$$\text{ZAP} = 4452,00 \text{ osób} - \frac{173\,838 \text{ m}^2}{41,10 \text{ m}^2/\text{osobę}} = 4452,00 \text{ osób} - 4229,66 \text{ osób} = \mathbf{222,34 \text{ osób}}$$

Jednakże § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. Urz. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), dopuszcza, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę obliczone według powyższych wzorów wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców wynosi nie mniej niż 5000, przyjęcie, że wynosi 1000.

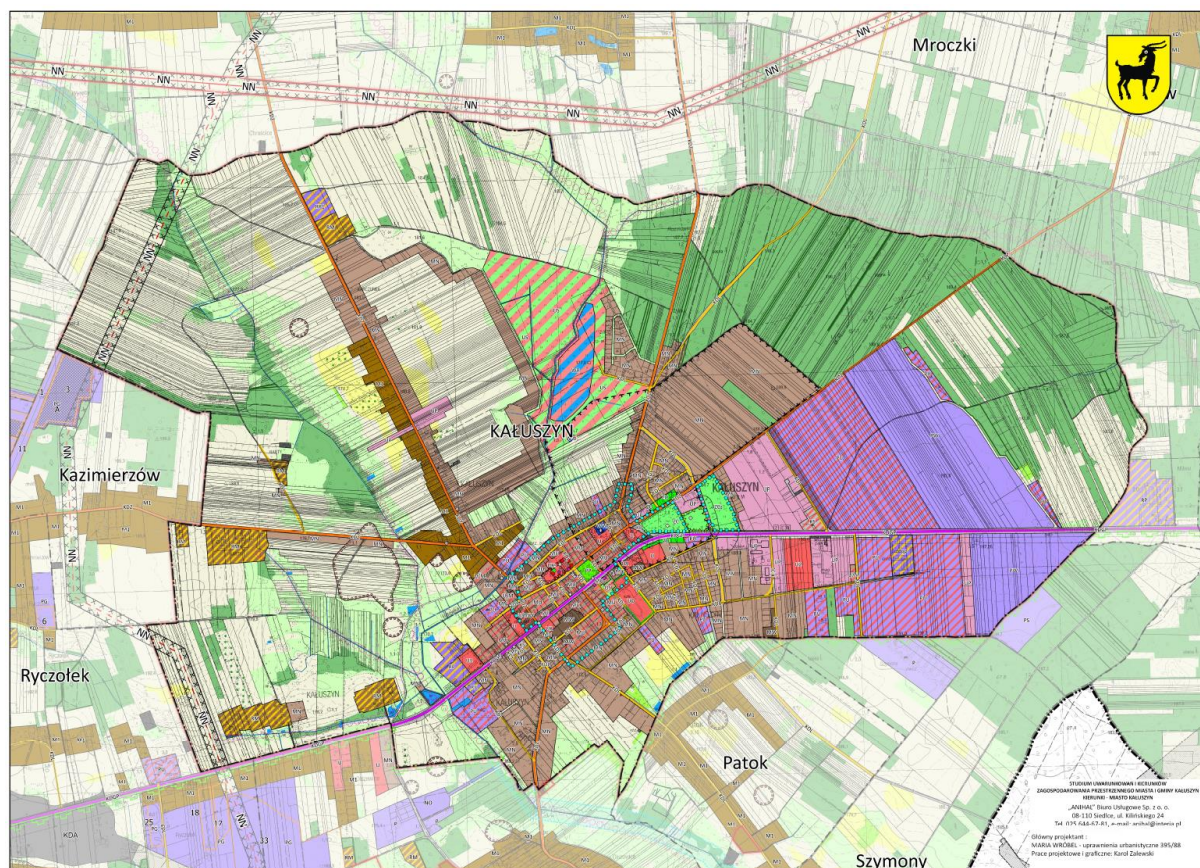
Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie miejsko-wiejskiej Kałuszyn wynosi 1000 osób.

4. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, DLA KTÓRYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Na obszarze miasta i gminy Kałuszyn obowiązują następujące plany miejscowe:

- uchwała nr XXIX/171/96 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 16 listopada 1996 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn w części dotyczącej wsi Ryczołek;
- uchwała nr XXXI/184/97 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 15 lutego 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kałuska, gm. Kałuszyn;
- uchwała nr VIII/52/99 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 17 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn - teren zabudowy zagrodowej we wsi Olszewice gm. Kałuszyn;
- uchwała nr XXIV/155/2000 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 28 grudnia 2000 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn;
- uchwała nr XXXVIII/233/02 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 6 sierpnia 2002 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn
- uchwała nr XXXVIII/234/02 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 6 sierpnia 2002 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn
- uchwała nr XXXVIII/235/02 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 6 sierpnia 2002 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn
- uchwała nr XL/245/02 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 30 września 2002 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn
- uchwała nr IV/19/02 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn
- uchwała nr XVI/106/2012 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 24 października 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze A;
- uchwała nr XXII/189/2013 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 września 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb przeprowadzenia linii energetycznej 400kV Miłosna – Ujrzanów przez teren Gminy Kałuszyn;

- uchwała nr XXII/190/2013 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 września 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze B;
- uchwała nr XXVII/254/2021 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn dla obszaru zabudowy przemysłowej i przemysłowo – usługowej;
- uchwała nr XXXIX/348/2023 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 21 listopada 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn dla obszaru zabudowy wielorodzinnej;
- uchwała nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 czerwca 2024 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 2575 i 4117/1 w Kałuszynie;
- uchwała nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 czerwca 2024 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 3235/1, 3235/3, 3232/1, 3232/2, 3233/3 w Kałuszynie;
- uchwała nr VIII/66/2025 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 26 lutego 2025 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze A;
- uchwała nr IX/67/2025 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 1 kwietnia 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wiejskich na terenie gminy Kałuszyn.

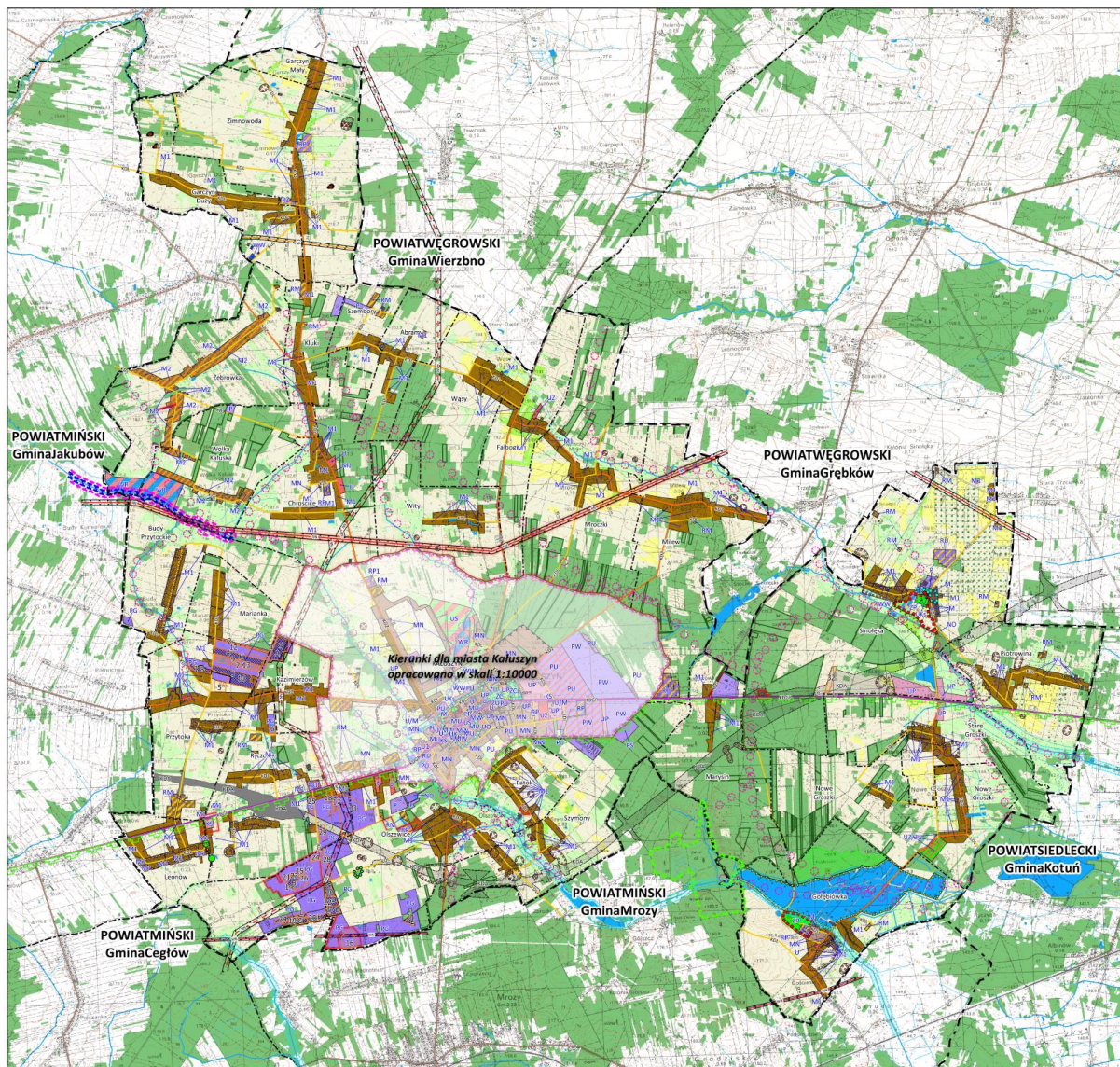


Ryc. 8. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn. Kierunki - miasto Kałuszyn

Obszar całego miasta objęty jest obowiązującym planem miejscowym, który wskazuje duże ilości terenów na cele mieszkaniowe. Znaczna ich część, pomimo obowiązywania planu przez kilkanaście lat i dynamicznego rozwoju miasta nadal nie została zabudowana. W studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn uchwalonym w 2021 r. utrzymano układ osadniczy obowiązujący od 2012 r., co prezentuje Rycina 8.

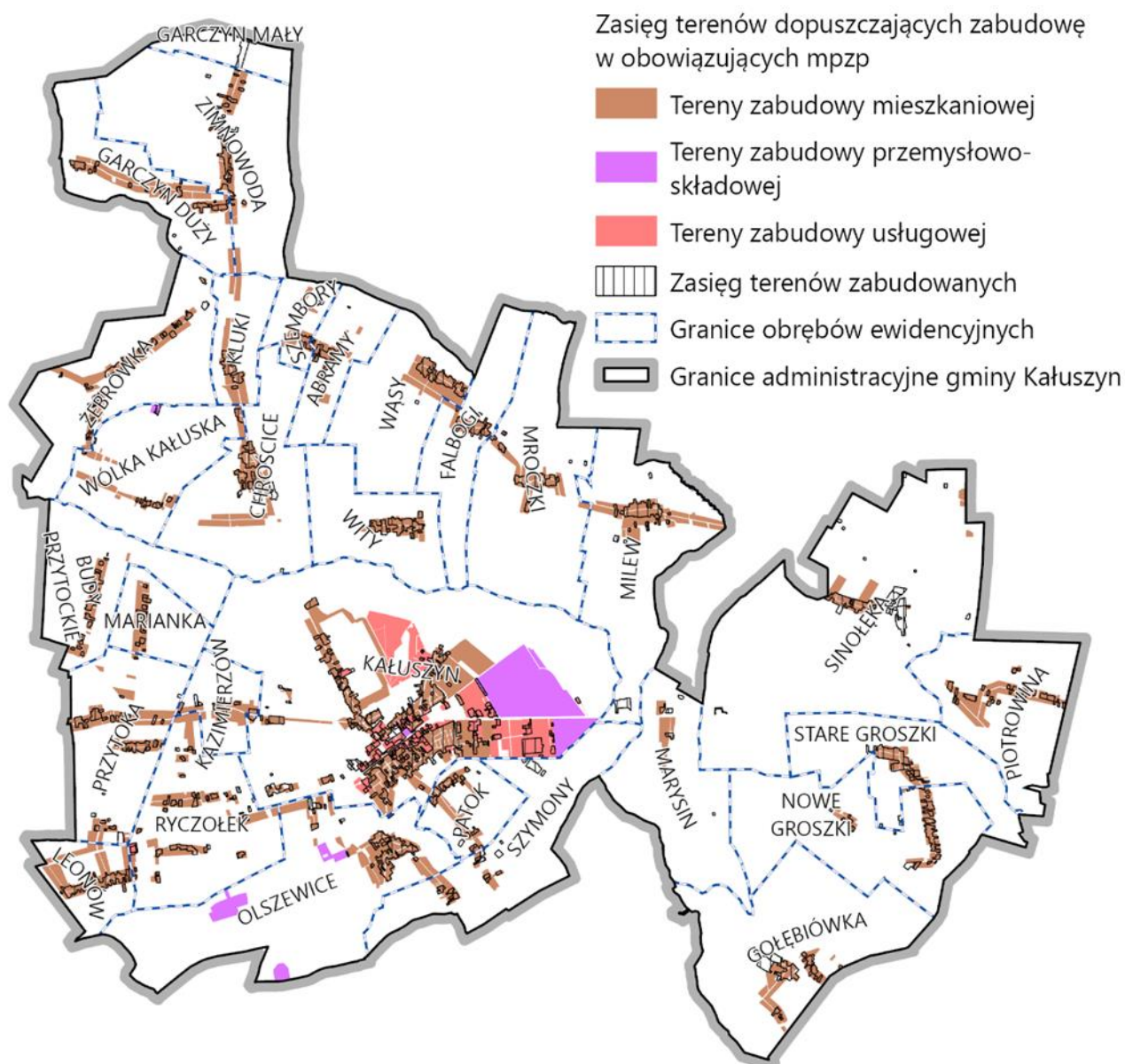
W 2025 r. uchwalono plan dla terenów wiejskich, którego celem było dostosowywanie planów miejscowych do polityki przestrzennej zapisanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie to polegało na zmianie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług na wszystkich terenach oznaczonych w studium symbolem M1, M2. (Ryc. 9).



Ryc. 9. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn. Kierunki - gmina Kałuszyn

W miejscach zaś, gdzie występują grunty chronione ustalono możliwość realizacji zabudowy zagrodowej lub ustalono funkcję rolniczą. W konsekwencji ilość terenów wskazanych do zabudowy na cele mieszkalne wzrosła kilkukrotnie.

Rozmieszczenie przestrzenne terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wraz z uproszczonym oznaczaniem funkcji przedstawiono na Ryc. 10.



Ryc. 1. Zasięgi terenów dopuszczających zabudowę w obowiązujących planach miejscowych na tle terenów zabudowanych.

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

5. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

5.1. Strefy planistyczne

Plan ogólny ustala podział obszaru gminy Kałuszyn na następujące strefy planistyczne (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp):

1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
4. SU – strefa usługowa,
5. SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego,
6. SP – strefa gospodarcza,
7. SR – strefa produkcji rolniczej,

8. SI – strefa infrastrukturalna,
9. SN – strefa zieleni i rekreacji,
10. SC – strefa cmentarzy,
11. SG - strefa górnictwa,
12. SO – strefa otwarta,
13. SK – strefa komunikacyjna.

Dla każdej z wymienionych stref planistycznych określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów rozporządzenia POG.

Dla stref planistycznych określono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Wyznaczając wymienione strefy planistyczne wraz z ich charakterystyką (gminny katalog stref planistycznych) uwzględniono przede wszystkim:

- obszary, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, o ile je wyznaczono
- obszary istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej,
- obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymane wnioski i uwagi dotyczące prowadzonej procedury planistycznej.

Lokalizacja przestrzenna stref planistycznych wraz z ich charakterystyką, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych POG na obszarze miasta i gminy Kałuszyn prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

5.2. Gminne standardy urbanistyczne

5.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wskazana na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazanej w planie miejscowym na terenie miasta i w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy w Gołębiówce i Sinołęce. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych zgodne są ze stanem istniejącym. Gmina nie przewiduje wskazywania nowych stref SW, poza już zabudowanymi i wykorzystywanymi na ten cel.

profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SW	1,2	60	16	30
2SW, 3SW 5SW-9SW	1,2	60	17	30
4SW	1,5	60	16	30

5.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została ustalona na terenach wskazanych w planach miejscowych zarówno w mieście, jak i na terenach wiejskich oraz w mniejszym stopniu na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w kilku przypadkach wskazano na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami objętymi planami miejscowymi, uwzględniając aktualne uwarunkowania i zachowując stan istniejący zabudowy na terenach wiejskich gminy Kałuszyn. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SJ - 28SJ 30SJ – 112SJ 140SJ - 151SJ	0,6	40	12	50
113SJ-13SJ 133SJ-138SJ, 152SJ	1,0	40	13	30
153SJ	1,0	40	6	50

profil dodatkowy:

teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
29SJ	0,6	40	12	50
132SJ, 139SJ	1,0	40	13	30

5.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wskazana na terenach objętymi planami miejscowymi. Wyznaczono ją także w ramach istniejącej lub planowanej zabudowy o funkcji mieszkalnej w obrębie zabudowy zagrodowej, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy we wsiach Garczyn Mały, Sinołęka, Zimnowoda. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy zagrodowej. Ponadto strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wskazano na terenach istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej poza obszarami uzupełnienia zabudowy. Ustalane parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

profil podstawowy:

teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SZ - 77SZ 79SZ - 85SZ 91SZ - 126SZ	0,5	30	14	40
78SZ 86SZ - 90SZ	1,0	30	14	40

5.2.4. Strefa usługowa

Strefa usługowa została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej. Znajdują się tu między innymi tereny miejskie, na których działalność prowadzą instytucje publiczne. Wyznaczono także duże strefy usługowe w rejonie węzłów autostradowych. Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

profil podstawowy:

teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
10SU	1,2	70	16	30
19SU	1	70	20	50
23SU	0,8	50	16	50

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
24SU	0,6	50	14	50
29SU	0,6	50	14	50

profil dodatkowy:

teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SU	0,8	70	20	30
2SU	0,8	70	20	30
3SU	0,8	70	16	30
4SU	0,8	70	16	30
5SU	0,8	70	16	30
6SU	1,5	75	16	30
7SU	1,5	70	16	30
8SU	0,8	70	16	30
9SU	1,5	70	16	30
11SU	1,2	70	16	30
12SU	1,5	70	16	30
13SU	1,5	70	16	30
15SU	1,5	70	16	30
16SU	1,5	70	16	30
17SU	1,5	70	16	30
18SU	1	70	16	30
20SU	1,2	70	16	30
21SU	1,5	70	16	30
22SU	0,8	50	16	20
25SU	0,8	70	16	30
26SU	0,8	70	20	30
27SU	0,8	70	16	30
28SU	0,8	70	16	30
30SU	0,8	70	16	30
31SU	0,8	70	16	30
32SU	0,8	70	16	30
33SU	0,8	70	16	30
34SU	0,8	70	16	30
35SU	0,8	70	20	30
36SU	0,8	70	20	30
37SU	0,8	70	20	30
38SU	0,8	70	16	30
39SU	0,8	70	16	30
40SU	0,8	70	20	30
41SU	0,8	70	16	30
42SU	0,8	70	20	30
14SU	2	70	16	15

5.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Strefa handlu wielkopowierzchniowego została wskazana na wniosek właścicieli terenu w Ryczołku, Olszewicach, Kałuszynie i Chrościcach. Poza jednym terenem wszystkie te obszary są niezabudowane.

profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-5SH	2,0	70	15	30

5.2.6. Strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, w tym wskazanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenów gminy o przedmiotowej funkcji, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

profil podstawowy:

teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SP	1,5	70	40	15
2SP	0,8	70	16	20
3SP	0,8	70	20	20
4SP	1,5	70	16	20
5SP	1,5	70	16	20
6SP	1,5	70	40	15
7SP	1,5	70	16	20
8SP	0,8	70	16	20
9SP	0,8	70	20	20
10SP	0,8	70	20	20
11SP	0,8	70	20	20
12SP	0,8	70	16	20
13SP	1,5	70	30	15

5.2.7. Strefa produkcji rolniczej

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona przede wszystkim na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej związanej z rolnictwem, w tym terenami wielkotowarowej produkcji rolnej (Zimnowoda, Milew, Chrościce), w tym stawów hodowlanych (Gołębiówka). Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenów gminy o przedmiotowej funkcji.

profil podstawowy:

teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

nie ustalono

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
6SR, 7SR, 18SR, 19SR	0,5	30	20	60

profil dodatkowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SR-5SR, 8SR-17SR	0,5	30	20	60

5.2.8. Strefa infrastrukturalna

Strefa infrastrukturalna została wskazana na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej, m.in. tereny ujęć wody, oczyszczalni ścieków.

profil podstawowy:

teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

profil dodatkowy:

teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-5SI	0,6	50	15	10

5.2.9. Strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona przede wszystkim na terenach, które obecnie pełnią tę funkcję (Zalew Karczunek, parki miejskie) oraz na terenie, który wskazany został w studium na cele realizacji zbiornika retencyjnego na gruntach wsi Wólka Kałuska i Żebrówka.

profil podstawowy:

teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1, 2, 4, 5SN	0,2	15	10	50
3SN	1,0	40	13	50

5.2.10. Strefa cmentarzy

Wyłącznie na obszarze miasta wyznaczono strefę cmentarzy. Objęto nią istniejącą nekropolię w Kałuszynie.

profil podstawowy:

teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SC	0,1	10	10	30

5.2.11. Strefa górnictwa

Strefa górnictwa została wyznaczona na we wsiach Marianka, Przytoka, Budy Przytockie, Kazimierzów, Ryczołek, Olszewice.

profil podstawowy:

teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SG – 5SG 7SG – 11SG	0,1	10	10	90

profil dodatkowy:

teren produkcji, teren usług handlu, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
6SG	0,8	70	16	30

5.2.12. Strefa otwarta

Strefa otwarta została wyznaczona poza obszarami zabudowy, zarówno na terenach o wysokich wartościach przyrodniczych (Miński Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerwat przyrody „Przełom Witówki”, tereny lasów) jak i terenach głównie użytkowanych rolniczo, terenach wód, a także wykorzystywanych komunikacyjnie, o stosunkowo marginalnym poziomie natężenia ruchu. Strefa otwarta obejmuje największą część gminy – ok. 82% jej powierzchni.

profil podstawowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

nie ustalono

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
9SO, 10SO, 12SO, 14SO, 16SO-18SO, 22SO	0,2	20	10	60
28SO	0,5	70	10	30
31SO	0,8	70	16	30

profil dodatkowy:

teren zieleni urządzonej

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SO – 8SO, 11SO, 13SO, 15SO, 19SO, 21SO, 23SO – 27SO	0,2	20	10	60

profil dodatkowy:

teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
20SO, 29SO	0,5	70	10	30

5.2.13. Strefa komunikacyjna

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie dróg.

profil podstawowy:

teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-14SK	0,1	15	15	5

W strefach oznaczonych symbolami: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN, SC, SO i SK, teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

5.3. Obszary uzupełnienia zabudowy

Miasto Kałuszyn jest w całości pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Nie ma więc możliwości wydawania decyzji wz., stąd odstąpiono od wskazywania obszarów uzupełnienia zabudowy na terenach miejskich.

W 2025 r. na obszarze wiejskim opracowano plan miejscowy, który poza nielicznymi terenami pokrywa wszystkie tereny osadnicze. W POG Kałuszyn wskazano 9 OUZ o łącznej powierzchni 9,2 ha. Wskazano je w Chrościcach, Sinołęce, Szymonach, Gołębiówce, Zimnowodzie i Garczynie Małym. Odstąpiono od wskazywania OUZ na terenach, na których obowiązuje plan.

Obszary uzupełnienia zabudowy ustalono na podstawie przepisów rozporządzenia OUZ, które precyzyjnie określają sposób ich wyznaczania. Zgodnie z nimi najpierw należy wyznaczyć obszary, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ, a następnie obliczyć ich powierzchnię – P_b. Wyznaczenie tych obszarów polega na mechanicznym, a nawet zautomatyzowanym, wykonaniu ściśle określonych, sparametryzowanych czynności, które można zrealizować stosując analizy przestrzenne w środowisku GIS (ang. Geographic Information System).

Kolejny etap, określony w § 1 ust. 1 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ, również polega na wykonaniu analiz przestrzennych w środowisku GIS. W wyniku ich realizacji wyznaczone zostają obszary, dla których należy obliczyć powierzchnię – P_u.

Ostatni etap prac, zgodnie z § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ, umożliwia manualną korektę uprzednio wyznaczonych obszarów (ograniczenie lub rozszerzenie), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, przy czym dodany obszar nie może mieć powierzchni większej, oznaczonej symbolem P_p , niż wynika to z przedstawionego wzoru.

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

Zatem powiększenie nie może przekraczać 25% różnicy pomiędzy powierzchnią obszarów wyznaczonych zgodnie z działaniami określonymi w § 1 ust. 1 pkt 1–3, a powierzchnią wynikową działań określonych w § 1 ust. 1.

5.3.1. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ

Do realizacji tego etapu prac wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków, pozyskaną z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (w trakcie trwającej procedury prac nad projektem POG), z której wyodrębniono informacje o budynkach, których rodzaje wg Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) odpowiadają rodzajom budynków wskazanych w rozporządzeniu OUZ, tj.:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Następnie w oprogramowaniu GIS przeprowadzono kilka analiz przestrzennych, w wyniku których wykonano działania wskazane w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ (identyfikacja zgrupowań minimum 5 sąsiadujących budynków (w odległości nie większej niż 100 m) o określonych rodzajach wg KŚT, utworzenie obszarów w otoczeniu wybranych budynków (w promieniu 50 m), uzupełnienie powstałych obszarów o powierzchnię powstałych enklaw (nie większe niż 5000 m²)). W rezultacie na obszarze wiejskim gminy Kałuszyn, wyznaczono obszar, nieciągły przestrzennie, o łącznej powierzchni **651,18 ha**.

Tabela 4. Wyniki delimitacji obszaru uzupełnienia zabudowy

Lp. ³	Powierzchnia wyznaczonego OUZ	Wygenerowany automatycznie OUZ ⁴	Różnica powierzchni	Powierzchnia obszaru (50 m od zabudowy) [ha] ⁵	Pb [ha] ⁶	Powierzchnia obszaru (ograniczonego krzywą 40 m) [ha] ⁷	Pu	Pp ⁸	Stopień wykorzystania Pp
1	0,1922	0,2989	-0,1067	-	-	-	-	-	-
2	1,2408	1,3074	-0,0666	-	-	-	-	-	-
3	0,4002	0,4551	-0,0549	-	-	-	-	-	-
4	6,0716	4,9755	1,0961	12,1972	12,4878	5,9237	6,5641	1,4809	74%
5	0,0937	0,1655	-0,0718	-	-	-	-	-	-
6	0,2847	0,4173	-0,1326	-	-	-	-	-	-
7	0,5030	0,4113	0,0917	2,3263	2,4116	0,6083	1,8033	0,1521	60%
8	0,0967	0,1081	-0,0114	-	-	-	-	-	-
9	0,2815	0,3825	-0,1010	-	-	-	-	-	-
RAZEM:	9,1644	8,5216	0,6428	14,5235	14,8994	6,532	8,3674	1,6330	39%

³ Liczba porządkowa zgodna z oznaczeniem OUZ w planie ogólnym.

⁴ Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt.1. Powierzchnia automatycznie wygenerowanego OUZ przez wtyczkę APP2 w programie QGIS, ograniczona do granic mpzp.

⁵ Obszar zgodny z ust. 1 pkt. 2. „wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków”

⁶ Obszar zgodny z ust. 1 pkt. 3. „dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m²”.

⁷ Odjęte na podstawie ust. 1 pkt. 4. „wewnątrz obszarów [...] wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m”

⁸ Zgodnie z ust. 5 rozporządzenia: $Pp = 25 \% * (Pb - Pu)$

Z obszaru tego, jak już wspomniano wyłączono te OUZ, które pokrywają się z obowiązującym planem miejscowym. Stąd

$$P_b = 9,1648 \text{ ha.}$$

Wartości ustalone dla poszczególnych obszarów prezentuje tabela nr 4.

5.3.2. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ

W kolejnych krokach, wykorzystując analizy przestrzenne GIS, wykonano działania wskazane w § 1 ust. 1 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ (ograniczenie wyznaczonych obszarów o pas położony między budynkami poddawany analizie, a terenami otwartymi (w odległości 40 m)), w wyniku których wyznaczono obszar, nieciągły przestrzennie, o łącznej powierzchni:

$$P_u = 8,3674 \text{ ha.}$$

5.3.3. Powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ

Na podstawie § 1 ust. 2 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną na terenach wiejskich gminy Kałuszyn, dokonano manualnych korekt granic obszaru, wyznaczonego uprzednio w sposób zautomatyzowany (część z obszarów została ograniczona, inna natomiast rozszerzona). W wyniku manualnych korekt granic, wyznaczono obszar o łącznej powierzchni 1,6330 ha.

5.3.4. Powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary wyznaczone na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ, można powiększyć, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, maksymalnie o 25% różnicy powierzchni obszarów P_b i P_u , (§ 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ), tj.:

$$P_p = 25\% * (14,8994 \text{ ha} - 8,3674 \text{ ha}) = 0,25 * 6,532 \text{ ha} = 1,633 \text{ ha}$$

W POG Kałuszyn wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy o łącznej powierzchni 9,1648 ha, tym samym jego powierzchnia nie przekracza dopuszczalnego powiększenia, o którym mowa powyżej, co prezentuje poniższe działanie:

$$\text{Powierzchnia wyznaczonych OUZ} < P_u + P_p$$

$$9,1648 \text{ ha} < 8,3674 \text{ ha} + 1,633 \text{ ha}$$

$$\underline{9,1648 \text{ ha} < 10,0004 \text{ ha}}$$

Lokalizacja przestrzenna ustalonych w POG Kałuszyn obszarów uzupełnienia zabudowy, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie ustalonych w POG Kałuszyn obszarów uzupełnienia zabudowy prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

6. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH PLANISTYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 2-3⁹ USTAWY

6.1. Podstawy prawne

Zgodnie z § 3 ust. 11 pkt 1, 2 rozporządzenia POG, do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględnia się:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym powierzchnię luk w istniejącej zabudowie, jak również
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze brzmienie art. 13d ust. 1 upzp, który stanowi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp tj.:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy oraz
- obszary z istniejącą zabudową.

dokonano obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla ww. obszarów.

6.2. Założenia i metoda

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z:

- mapy ewidencji gruntów i budynków (geometria działek, geometria konturów klasoużytków gruntowych, kontury budynków, liczba kondygnacji),
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zasięgi terenów, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej),
- obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W wyliczeniach pominięto rozproszoną zabudowę istniejącą, o charakterze kolonijnym, gdyż w jej sąsiedztwie nie będą mogły powstawać nowe budynki mieszkalne po wejściu w życie planu ogólnego. Pominięto także dwa obszary zabudowy wielorodzinnej, gdyż te nie posiadają rezerwy terenowej na rozbudowę budynków istniejących.

Szacunkowe obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy wykonano na podstawie następujących parametrów:

- udziału funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru,
- udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej,
- liczby kondygnacji.

⁹ W POG Siedlce nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru oszacowano w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną i wywiad środowiskowy. Ustalono tym samym jakie jest realne „wysycenie” budynków mieszkalnych funkcją usługową. Inwentaryzacja wykazała, że wynikające z definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30% usług w budynku mieszkalnym nie jest wykorzystywane.

Udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej obliczono poprzez zestawienie powierzchni zajmowanych przez budynki mieszkalne do całkowitej powierzchni stref SW, SJ i SZ pomniejszonej o luki w zabudowie (tereny, które potencjalnie mogą być w przyszłości zabudowane oraz powierzchnię dróg, zawartych w tych strefach).

Średnią liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych ustalono w oparciu o dane z mapy zasadniczej, TBD10k oraz inwentaryzacji urbanistycznej.

Obliczenia wykonano dla wszystkich miejscowości. Odstąpiono od ustalania średnich wartości dla gminy, gdyż charakter zabudowy, jego skupienie lub rozproszenie jest różny w każdej z miejscowości i wytypowanie niewłaściwych może prowadzić do zafałszowania wyniku.

Obliczając chłonność terenów wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności obszary objęte planami miejscowymi, następnie z istniejącą zabudową, dla których ustalono obszar uzupełnienia zabudowy.

W każdym z wyodrębnionych obszarów, przeanalizowano niezabudowane budynkami mieszkalnymi działki. W wyniku przeprowadzonych analiz obliczono uśrednione wartości parametrów w każdej z miejscowości, co w rezultacie dało wynik końcowy.

Powierzchnię terenów niezabudowanych obliczono na podstawie różnicy:

- powierzchni stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 upzp, wskazanych w projekcie POG Kałuszyn, oraz
- powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, ustalonych na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, których zasięgi dodatkowo zweryfikowano na podstawie aktualnej ortofotomapy i inwentaryzacji,
- z obliczeń tych wyłączono zabudowę rozproszoną,
- z obliczeń wyłączono drogi w ramach stref funkcjonalnych.

Przyjmuje się, że przedstawione założenia pozwolą na oszacowanie docelowej chłonności terenów niezabudowanych, dla których Plan Ogólny Miasta i Gminy Kałuszyn ustala funkcję mieszkaniową.

6.3. Chłonność terenów mieszkaniowych, w strefach dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Wykonana analiza obowiązujących planów miejscowych skwantyfikowała ilość terenu na którym w przyszłości może powstać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz budynki mieszkalne w zagrodowej.

W pierwszej kolejności zwymiarowano powierzchnię w strefach SJ i SZ, na której nie ma jeszcze zabudowy. Osiągnięto to poprzez identyfikację działek na których nie stoją żadne budynki. Otrzymaną wartość pomniejszono o powierzchnię użytków drogowych oraz wód występujących w tych strefach.

Wyniki analizy przedstawiają tabele nr. 5, 6, 7.

6.3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Zabudowa zagrodowa jest silnie wypierana z gminy Kałuszyn. Przekształcenia strukturalne w rolnictwie doprowadziły do tego, że z każdym rokiem liczba gospodarstw jest coraz mniejsza. Strefa z zabudową zagrodową obejmuje części zwartych układów przestrzennych wsi np. Wąsy, Falbogi, Abramy, Mrocзки oraz rozproszone osadnictwo o funkcji rolniczej. W tym ostatnim przypadku – osadnictwa rozproszonego – strefą SZ objęte są pojedyncze zagrody, co wynika z obowiązujących przepisów.

Tabela 5 Obliczenie luk w zabudowie dla strefy SZ

Miejscowość	Powierzchnia strefy SZ [m ²]	Powierzchnia dróg w strefie SZ [m ²]	Powierzchnia wód w strefie SZ [m ²]	Powierzchnia zabudowana w strefie SZ [m ²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SZ [m ²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SZ [ha]
Abramy	18623,72	733,07	0,00	17890,65	0,00	0,00
Budy Przytockie	8731,29	0,00	0,00	8731,29	0,00	0,00
Chrościce	33989,88	289,76	0,00	33700,13	0,00	0,00
Falbogi	46281,67	93,25	0,00	25664,45	20523,97	2,05
Garczyn Duży	30607,62	0,00	0,00	29554,69	1052,93	0,11
Gołębiówka	4304,02	0,00	0,00	0,00	4304,02	0,43
Kałuszyn	88298,10	101,58	0,00	79757,20	8439,33	0,84
Kazimierzów	30855,63	352,08	0,00	17180,11	13323,44	1,33
Kluki	57613,15	15,74	0,00	37539,10	20058,31	2,01
Leonów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Marianka	7984,90	0,00	0,00	3973,90	4011,00	0,40
Marysin	5858,07	149,86	0,00	5058,57	649,64	0,06
Milew	32259,86	0,00	0,00	2928,77	29331,10	2,93
Mrocзки	102568,57	3714,89	0,00	55592,39	43261,29	4,33
Nowe Groszki	2535,24	0,00	0,00	0,00	2535,24	0,25
Olszewice	17346,99	0,00	0,00	2576,16	14770,83	1,48
Patok	35321,36	1352,97	189,96	29017,40	4761,03	0,48
Piotrowina	172715,83	4303,92	0,00	69960,78	98451,14	9,85
Przytoka	82469,31	7064,94	0,00	34541,53	40862,83	4,09
Ryczałek	43737,70	0,00	0,00	33122,62	10615,08	1,06
Sinołęka	104487,03	2162,95	0,00	15617,57	86706,51	8,67
Stare Groszki	3272,70	108,72	0,00	3163,98	0,00	0,00
Szembory	52516,30	841,98	0,00	35675,01	15999,31	1,60
Szymony	30417,64	0,00	0,00	29980,40	437,23	0,04
Wąsy	89049,22	4793,01	0,00	71380,63	12875,57	1,29
Wity	29187,79	1296,01	0,00	21411,06	6480,73	0,65
Wólka Kałuska	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Żebrówka	20927,94	732,98	0,00	10913,39	9281,57	0,93
Zimnowoda	4594,65	0,00	0,00	4594,65	0,00	0,00
RAZEM	1156556,18	28107,71	189,96	679526,42	448732,09	44,87

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla zwartych obszarów wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), we wsiach, w których one występują, do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy ustalono następujące wartości:

- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SZ w powierzchni analizowanego obszaru – 38,8%
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,12
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,3

6.3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

Miasto i Gmina Kałuszyn, z racji swojego położenia przy autostradzie rozwija funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o potencjał demograficzny innych ośrodków miejskich oferując konkurencyjne ceny nieruchomości. Opracowane plany zagospodarowania przestrzennego, w szczególności ta terenach wiejskich posiadają bardzo duże rezerwy terenu na ten właśnie cel. W ślad za rozwojem funkcji nierolniczych bliżej miasta, zaczęła wzrastać ilość terenów mieszkaniowych w miejscowościach peryferyjnie położonych względem Kałuszyna. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego w gminie ma charakter podażowy.

Tabela 6 Obliczenie luk w zabudowie dla strefy SJ

Miejscowość	Powierzchnia strefy SJ [m ²]	Powierzchnia dróg w strefie SJ [m ²]	Powierzchnia wód w strefie SJ [m ²]	Powierzchnia zabudowana w strefie SJ [m ²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SJ [m ²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SJ [ha]
Abramy	144972,88	3422,54	303,25	54175,56	87071,53	8,707153
Budy Przytockie	173980,72	11026,84	0,00	87426,92	75526,96	7,552696
Chrościce	304325,35	11307,29	0,00	96793,18	196224,88	19,62249
Falbogi	70068,56	833,81	0,00	48255,18	20979,57	2,097957
Garczyn Duży	425196,66	24825,02	0,00	101814,23	298557,42	29,85574
Gołębiówka	247501,67	5099,99	0,00	99162,02	143239,66	14,32397
Kałuszyn	1942767,02	90613,97	0,00	974301,32	877851,73	87,78517
Kazimierzów	125679,39	930,19	0,00	48192,00	76557,21	7,655721
Kluki	171592,60	1407,50	0,00	32118,17	138066,93	13,80669
Leonów	364202,13	12617,06	298,94	186556,12	164730,01	16,473
Marianka	159584,92	6042,45	0,00	62983,89	90558,59	9,055859
Marysin	103870,75	1743,37	0,00	52845,05	49282,33	4,928233
Milew	348419,85	2123,70	0,00	184594,24	161701,90	16,17019
Mroczyki	138969,27	2552,12	0,00	80692,89	55724,26	5,572426
Nowe Groszki	221656,97	3018,37	905,94	104480,63	113252,03	11,3252
Olszewice	484145,71	10178,53	0,00	237267,36	236699,81	23,66998
Patok	195694,13	11432,10	389,33	90497,52	93375,18	9,337518

Piotrowina	175793,08	5096,14	0,00	74493,68	96203,27	9,620327
Przytoka	398013,18	8726,16	0,00	169059,39	220227,64	22,02276
Ryczałek	458470,92	3611,15	0,00	244023,55	210836,22	21,08362
Sinołęka	90290,26	5045,72	0,00	60442,73	24801,80	2,48018
Stare Groszki	159217,32	5539,82	0,00	94493,75	59183,76	5,918376
Szembory	54487,26	2513,87	0,00	32390,30	19583,09	1,958309
Szymony	103557,77	4219,11	0,00	60129,14	39209,52	3,920952
Wąsy	205544,12	11771,34	0,00	80448,63	113324,15	11,33242
Wity	145983,72	6827,76	0,00	97779,19	41376,77	4,137677
Wólka Kałuska	205343,46	2424,91	0,00	57149,44	145769,11	14,57691
Żebrówka	393151,20	17217,16	0,00	134489,62	241444,41	24,14444
Zimnowoda	287848,37	998,40	195,11	125385,05	161269,80	16,12698
RAZEM	8300329,23	273166,39	2092,56	3772440,76	4252629,52	425,26

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla zwartych obszarów wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), w mieście i we wsiach, w których one występują, do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru ustalono następujące uśrednione wartości:

- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SJ w powierzchni analizowanego obszaru – 51,23%
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,14
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

6.3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wskazana w planach miejscowych znajduje się wyłącznie w mieście. Powierzchnia stref SW nie przekracza 4 ha. Dotychczas rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego w Kałuszynie odbywa się w centrum miasta na terenach dobrze skomunikowanych i w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

Tabela 7. Obliczenie luk w zabudowie dla strefy SW

Miejscowość	Powierzchnia strefy SW	Powierzchnia dróg w strefie SW	Powierzchnia wód w strefie SW	Powierzchnia zabudowana w strefie SW	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SW	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SW
Kałuszyn	38064,65	473,55	0,00	24695,15	12895,95	1,29

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla zwartych obszarów wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) w mieście do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru ustalono następujące uśrednione wartości:

- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SJ w powierzchni analizowanego obszaru – 33%

- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,65
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 2,7

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia POG, chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie.

Zatem przy założeniu, że średnia powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to w gminie Kałuszyn 1000 m², to oznacza, że na terenach z funkcją mieszkaniową wskazaną w planach miejscowych można wydzielić 4562 działki, na których powstaną 4562 domy mieszkalne i zamieszka w nich średnio 3,04 osób (zgodnie z danymi GUS tyle osób przypada na jedno mieszkanie w gminie Kałuszyn – stan na 30.06.2025 r.), co daje łączną wartość 13868,48 osób.

Chłonność terenów zabudowy zagrodowej wskazanych w obowiązujących planach miejscowych oszacowano poprzez przyjęcie, że jedna zagroda, w której zamieszka statystycznie 3,04 osoby, powstanie na działce o powierzchni 0,5 ha. Pozwala to na wydzielenie 89 działek zagrodowych, a więc zbudowanie domów dla kolejnych 272,8 osób.

Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazanych w obowiązujących planach miejscowych oszacowano poprzez przyjęcie, że jeden budynek, o wielkości do 15 mieszkań, w którym zamieszka statystycznie 2,01 osoby, powstanie na działce o powierzchni 0,5 ha. Pozwala to na wydzielenie 2 działek pod zabudowę wielorodzinną, a więc zbudowanie domów dla kolejnych 60,3 osób.

Tak więc chłonność położonych na terenie gminy Kałuszyn obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkalnej wynosi 14201,39 osoby.

6.4. Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza terenami planów miejscowych, w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową w obszarach uzupełnienia zabudowy określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia POG, chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie. Na terenie gminy wskazano 9 obszarów uzupełnienia zabudowy, o łącznej powierzchni 9,2 ha., z czego zabudowa luki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej obejmuje 0,4 ha, zagrodowej 1,3 ha, a wielorodzinnej jedynie 0,1 ha

Sam sposób delimitacji tych terenów różni się, na potrzeby obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych, od sposobu ich wyznaczenia w planie miejscowym. O ile ze względu na niewielki udział w całym bilansie można przyjąć, że powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynosi 1000 m², o tyle tereny przeznaczone na cele mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej został znacznie zmniejszone, poprzez włączenie budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą poza strefę SZ, co pokazano na przykładowych rysunkach nr Tak

więc przyjęto, że średnio powierzchnia terenu mieszkaniowego w ramach zagrody także wynosi 1500 m². Ze względu na charakter osadnictwa w gminie Kałuszyn, większość działek niezabudowanych położona jest przy drogach, to obliczając powierzchnię tych terenów nie ma potrzeby odejmować ułamek ich wartości na przyszłe drogi.

W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolne tereny, które umożliwiają realizację jakiegokolwiek budynku występują w Gołębiówce. Rezerwa terenu wynosi tam 0,1 ha.

To oznacza, że w strefie SJ w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy można wydzielić 4 działki, na których powstaną 4 domy mieszkalne i zamieszka w nich średnio 3,04 osób (zgodnie z danymi GUS tyle osób przypada na jedno mieszkanie w gminie Kałuszyn – stan na 30.06.2025 r.), co daje łączną wartość 12,1 osób.

Chłonność w strefie SZ, w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy można wydzielić 2działki, a więc zbudowanie domów dla kolejnych 6 osób.

Analiza wykazała, że 1000 m² jest zbyt małą powierzchnią by mógł powstać na niej budynek mieszkalny wielorodzinny. Stąd wyłącznie na potrzeby niniejszej analizy przyjęto, że powstać może połowa budynku wielorodzinnego, a więc 7 mieszkań, w którym zamieszkać będą statystycznie 2,01 osoby, co daje łączną wartość 14,7 osób.

Tak więc chłonność położonych na terenie gminy Kałuszyn obszarów pod zabudowę o funkcji mieszkalnej w strefach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 32,8 osoby.

6.5. Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów istniejącej zabudowy, poza terenami planów miejscowych i OUZ w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową w obszarach istniejącej rozproszonej zabudowy określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Wobec faktu, że w otoczeniu rozproszonych terenów wskazanych pod zabudowę mieszkalną nie wyznaczono dodatkowych powierzchni na powiększenie istniejącej zabudowy stąd zakłada się, że budynki mieszkalne mogą być jedynie rozbudowywane, nadbudowywane i remontowane. Ich udział w szacowaniu chłonności terenów mieszkaniowych wynosi 0 nowych budynków, a więc i 0 osób.

Plan Ogólny Gminy Kałuszyn wyznacza strefy planistyczne w których planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej, o łącznej szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w wysokości 14234,2 osób, co przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8: Całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych -

Szacunkowa całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, wyrażona w liczbie osób	
w obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	14201,4

poza obszarami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy	32,8
poza obszarami obowiązującego planu oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej	0,0
Razem:	14234,2

Źródło: Opracowanie własne

6.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kałuszyn w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 4452osoby**. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefy POG umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych powinna być w przedziale:

$$\mathbf{ZAP_{min} = 3116 \text{ osób a } ZAP_{max} = 5788 \text{ osób}}$$

Ponadto zgodnie z art. 13d ust. 3 upzp, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z uwagi na fakt, że obliczona chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (5788 osób), gdyż wynosi ona 14234,2 osób, Plan Ogólny Miasta i Gminy Kałuszyn nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy, poza obszarami istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej.