

ZARZĄD MIASTA KAŁUSZYN

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KAŁUSZYN TEREN ZBUDOWY ZAGRODOWEJ**

SIEDLCE - październik - 1 9 9 8r.

Zespół autorski

mgr Maria Elżbieta Wróbel

- główny projektant

upr. urb. nr 395/88

mgr inż. Urszula Gadowska mgr

- proj. infrastruktury sanitarnej

inż. Zbigniew Cieszkowski mgr

- proj. elektroenergetyki

inż. Pelagia Pawlik tech.bud.

- komunikacja

Barbara Firasiewicz

- opracowanie graficzne

**Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Kałuszyn - teren zabudowy zagrodowej we
wsi Olszewice**

UCHWAŁA NR VIII/52/99

RADY MIEJSKIEJ W

KAŁUSZYNIE z dnia 17

kwietnia 1999 r. wraz z

rysunkiem zmiany planu

stanowiącym załącznik nr

**1 Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego
Nr 45 poz. 1714**

**UCHWAŁA NR VI11/52/99 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**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 oraz art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. nr 13, poz. 74, z późn. zmian.), art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139) - Rada Miejska w Kałuszyńie postanawia:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn - teren zabudowy zagrodowej we wsi Olszewice gm. Kałuszyn - zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar, granice opracowania, przedmiot i zakres ustaleń, które zostały określone w Uchwale nr XXXVIII/233/98 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 21 lutego 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn
3. Zmiana planu uwzględnia postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn, którego tekst i rysunki stanowią załączniki do uchwały nr XXIX/169/96 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 16 listopada 1996r. a w szczególności postanowienia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przeznaczenie terenów położonych w obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej R.
4. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000 obejmujący obszar określony w Uchwale, o której mowa w ust. 2.

§ 2

1. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana funkcji terenu przeznaczonego w dotychczas obowiązującym planie ogólnym gminy Kałuszyn, o którym mowa w § 3 pkt 3 pod użytkowanie rolnicze, usługi sportu i remizę OSP na cele zabudowy zagrodowej.

§3

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kałuszynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) planie ogólnym - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn zatwierdzony Uchwałą nr IV/21/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kałuszyn z dnia 28 grudnia 1988r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym WRN Nr 6, poz. 52 z 1988r.
- 4) rysunku - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren zawarty pomiędzy granicami zmiany planu, oznaczonym na rysunku planu, o wyodrębnionych funkcjach i sposobie zabudowy
- 6) usługach - należy przez to rozumieć, że będą to usługi nie zaliczone do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska bądź mogących pogorszyć stan środowiska wymienionych w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. (Dz. U. nr 93 poz. 589 z 1998r.)
- 7) ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139).

§ 4

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej o wyodrębnionych dwóch głównych funkcjach:

1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolami 1R-MU i 2R-MU

- a) ustala się, że tereny oznaczone symbolem 2R-MU mogą być przeznaczone pod funkcje mieszkaniowo-usługowe po roku 2005 tj. po wygaśnięciu decyzji Wojewody Siedleckiego Nr OS-I-8623/23/87 z dnia 20 listopada 1987r. zatwierdzającej strefę ochronną o szerokości 300 m dla miejskiej oczyszczalni ścieków położonej we wsi Olszewice (odległość liczona od granic terenu oczyszczalni obejmuje teren oznaczony symbolem 2R-MU), postanowienia PTIS w Mińsku Mazowieckim nr TSSE.XI.2211 - 29187 z dnia 9 października 1987r. oraz opracowanie oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze oczyszczalni ścieków,
- b) do czasu wygaśnięcia decyzji Wojewody Siedleckiego wymienionej w ust. 1. pkt 1) ppkt a) oraz opracowania oceny oddziaływania na środowisko oczyszczalni ścieków tereny oznaczone symbolami 2R-MU powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

2) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolami 1R-PU i 2R-PU

- a) ustala się, że tereny oznaczone symbolem 2R-PU mogą być przeznaczone tylko pod obiekty produkcyjno-usługowe nie przeznaczone na stały pobyt ludzi. Ustalenie to obowiązuje do roku 2005 tj. do czasu wygaśnięcia decyzji Wojewody, o której mowa w ust. 1. pkt 1) ppkt a.

2. Podstawową funkcją terenów 1R-MU i 2R-MU jest zabudowa mieszkaniowa, uzupełniającymi funkcjami są:

- 1) zabudowa usługowa
- 2) liniowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych zmianą planu

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolami 1R-MU, 2R-MU ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) wysokość nowych obiektów mieszkalnych - maksymalnie dwie kondygnacje naziemne
 - 2) dopuszcza się stosowanie podpiwniczenia w zależności od warunków gruntowo-wodnych i potrzeb inwestora
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych lub w dobudówkach do tych budynków skomponowanych jako architektoniczna całość
 - 4) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków usługowych wolnostojących
 - 5) zakazuje się stosowania dachów i stopodachów jednospadowych nad całym budynkiem mieszkalnym
 - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny 1R-MU, 2RM-U od drogi 1KDG
 - 7) ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń:
 - a) ogrodzenie od strony drogi oznaczonej symbolem KG powinno być dostosowane do architektury budynków mieszkalnych lub usługowych
 - b) maksymalna wysokość ogrodzeń do 1,60 m od poziomu terenu
 - 8) ustala się przeznaczenie pod zadrzewienia i zakrzewienia min. 10% powierzchni terenu 1R-MU i 2R-MU
 - 9) dopuszcza się podział terenów 1R-MU i 2R-MU na działki budowlane z zastrzeżeniem wymienionym w § 4 ust. 1 pkt 1 oraz po spełnieniu następujących warunków:
 - a) poszczególne działki muszą mieć ustalony dojazd wiążący się z układem dróg publicznych,
 - b) poszczególne działki muszą mieć możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną o której mowa w § 7 i § 8.
4. Ustala się, że główną funkcją terenów 1R-PU i 2R-PU jest użytkowanie rolnicze oraz zabudowa produkcyjno-usługowa służąca produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Uzupełniającymi funkcjami są
- zabudowa mieszkaniowa

- liniowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych zmianą planu

5. Ustala się, że min. 50% terenów 1R-PU i 2R-PU powinno pozostać w dotychczasowym użytkowaniu

6. Dla obiektów kubaturowych lokalizowanych na terenach 1R-PU i 2R-PU ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wysokość nowych obiektów produkcyjno-usługowych do dwóch kondygnacji naziemnych
- 2) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 8,0 m jeżeli wynika to z wymagań technologii produkcji projektowanej inwestycji
- 3) kształt dachu dostosowany do wymagań i warunków technicznych projektowanej inwestycji

7. Dla terenów 1R-MU, 2R-MU, 1R-PU i 2R-PU ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska mogących pogorszyć stan środowiska oraz obiektów powodujących zanieczyszczenie gruntów, wód podziemnych i powierzchniowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) adaptację istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy, modernizacji i remontów pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych i ustaleń niniejszej zmiany planu.

§5

1. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego:

- 1) zachowanie i ochronę istniejących lasów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) ochrona przed zanieczyszczeniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych, cieków wodnych i wód powierzchniowych,

- b) zakaz prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej mogącej spowodować skażenie gleby i wód podziemnych,
- c) zakaz składowania odpadów poza miejscem określonym w § 7 ust. 1 pkt 5 i nakaz ich zagospodarowywania zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska źródeł ciepła; emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi mieścić się w dopuszczalnych obowiązujących normach a uciążliwość oddziaływania nie może przekroczyć granic własności terenu.

§ 6

- 1. Wjazdy na przedmiotowe tereny z istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG.
- 2. Ustala się tereny przeznaczone pod przejście pieszo-jezdne oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Kx
 - 1) zaleca się poszerzenie istniejącego przejścia pieszo-jezdnego do szerokości min. 5,0m

§7

- 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia obszaru objętego zmianą planu w infrastrukturę sanitarną:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni miasta Kałuszyna
 - 3) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu
 - 4) ogrzewanie budynków indywidualne z własnych kotłowni
 - 5) usuwanie odpadów stałych na wysypisko gminne w Kałuszynie.
- 2. Dopuszcza się tymczasowo do czasu wybudowania miejskiego wodociągu i kanalizacji:
 - 1) korzystanie ze studni indywidualnych
 - 2) gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i ich okresowy wywóz do oczyszczalni

§ 8

1. Ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o dobrych parametrach technicznych dla istniejących i projektowanych obiektów zlokalizowanych w granicach niniejszego opracowania.
2. Realizacja w/w zasady odbywać się będzie poprzez budowę:
 - 1) słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV
 - 2) odcinka napowietrznej linii średniego napięcia 15kV zasilonej i przebiegającej przez teren opracowania magistralnej linii SN 15kV o relacji Mrozy-Kałuszyn
 - 3) dwóch kablowych linii niskiego napięcia 0,4 kV zakończonych złączem kablo-pomiarowym
 - 4) sieci zalicznikowych linii niskiego napięcia zasilających obiekty kubaturowe i oświetlenie terenu.

§9

Uchyła się w granicach zmiany planu ustalenia zawarte w tekście i na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn uchwalonego uchwałą nr IV/21/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kałuszyn z dnia 28 grudnia 1988r. (Dziennik Urzędowy WRN z 1989 r. Nr 6, poz. 52).

§ 10

Ustala się jednorazową opłatę w wysokości 0 % od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 10, ust. 3 i art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kałuszyn

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Przewodniczący Rady Miejskiej

**PROGNOZA SKUTKÓW WPLYWU USTALEŃ
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KAŁUSZYN- TEREN ZABUDOWY
ZAGRODOWEJ WE WSI OLSZEWICE**

Autor opracowania mgr

Małgorzata Rogowiec

Siedlce, październik 1998

Spis treści	strona
1. Cel i zakres opracowania	2
2. Podstawa prawna	2
3. Metody opracowania	2
4. Analiza ustaleń zmiany planu w aspekcie wpływu na środowisko przyrodnicze	3
5. Charakterystyka środowiska przyrodniczego obszaru objętego zmianą planu i terenów sąsiednich	5
6. Ocena przewidywanych skutków realizacji ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze	7
7. Wnioski	9
8. Literatura i materiały źródłowe	10

1. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest określenie przewidywanych skutków realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn na środowisko przyrodnicze.

Zakresem opracowania jest analiza ustaleń zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w aspekcie wpływu, jaki będzie wywierało zagospodarowanie terenów, według ustalonych w zmianie planu zasad, na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego we wzajemnym ich powiązaniu.

Zmianą planu objęto teren położony na zachód od zwartej zabudowy wsi Olszewice.

2. Podstawa prawna

Prognozę sporządzono na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29, poz. 150).

Prognoza nie jest integralną częścią planu lecz stanowi załącznik, bez którego plan nie może być wyłożony do publicznego wglądu oraz uchwalony.

3. Metoda opracowania

Zasięg przestrzenny prognozy jest większy niż zasięg zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognozą objęto również tereny sąsiadujące z projektowaną lokalizacją zabudowy zagrodowej.

Przy opracowaniu prognozy wykorzystano następujące materiały wejściowe:

- projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn - teren zabudowy zagrodowej we wsi Olszewice,

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn uchwalone uchwałą nr XXIX/169/96 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 16 listopada 1996r.,
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn uchwalony uchwałą nr IV/21/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kałuszyn z dnia 28 grudnia 1988r. (Dz. Urz. WRN nr 6, poz. 52),
- Opracowanie fizjograficzne wstępne do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gmina Kałuszyn - Przedsiębiorstwo Geologiczno- Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa "Geoprojekt", Warszawa 1979r.,

Na podstawie analizy materiałów wejściowych i wizji terenu określono powiązania przyrodnicze obszaru opracowania oraz zdiagnozowano stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, zidentyfikowano zagrożenia środowiskowe. Charakterystykę środowiska przyrodniczego obszaru objętego planem i terenów sąsiednich przedstawiono w rozdziale 5 oraz zilustrowano na załączniku graficznym wykonanym na mapie topograficznej w skali 1:10.000, pozwalającej na ukazanie przyrodniczych i krajobrazowych powiązań obszaru planistycznego z terenami sąsiadującymi.

4. Analiza ustaleń zmiany planu w aspekcie wpływu na środowisko przyrodnicze

Zmiana planu dotyczy zmiany funkcji terenu przeznaczonego w dotychczas obowiązującym planie ogólnym gminy Kałuszyn pod użytkowanie rolnicze, usługi sportu i remizę OSP.

Zmiana planu dotyczy zmiany funkcji działek położonych na zachód od zwartej zabudowy wsi Olszewice z terenu upraw rolnych, usług sportu i remizy OSP na teren zabudowy zagrodowej.

Zmiana planu wyznacza tereny zabudowy zagrodowej o następujących funkcjach:

- zabudowa mieszkaniowo - usługowa (R-MU),
- zabudowa produkcyjno - usługowa (R-PU),

- tereny lasów (L),

Ponadto zmiana planu ustala:

- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania (ściśle określone oraz orientacyjne),
- linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania stanowiące zasięg strefy ochronnej oczyszczalni ścieków we wsi Olszewice zgodnie z decyzją WOS-1-8623/23/87 Wojewody Siedleckiego z dnia 20.XI.1987 oraz postanowieniem nr TSSE X1.2211- 291/87 PTIS w Mińsku Mazowieckim z dnia 9.X.1987r.
- nieprzekraczalne linie zabudowy.

W/w linie określone zostały na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącym integralną część zmiany planu.

Na terenach **R-MU** zmiana planu dopuszcza obok podstawowej funkcji (zabudowa mieszkaniowa) realizację funkcji uzupełniających, tj. zabudowy usługowej oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej.

Istotnymi dla środowiska przyrodniczego są następujące zasady zagospodarowania:

- obowiązek przeznaczenia pod zadrzewienie i zakrzewienie min 10% powierzchni terenu,
- zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska wymienionych w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. nr 93, poz.589).

Wskazanim byłoby ograniczenie zabudowanej powierzchni działek do 30%.

Na terenach **R-PU** zmiana planu dopuszcza obok podstawowej funkcji (użytkowanie rolnicze, zabudowa produkcyjno - usługowa służąca produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu) realizację funkcji uzupełniających, tj.: zabudowy mieszkaniowej oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej.

Istotnymi dla środowiska przyrodniczego są następujące zasady zagospodarowania:

- obowiązek pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu min. 50% powierzchni terenów,
- obowiązek zachowania i ochrony istniejących lasów,
- zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska wymienionych w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. nr 93, poz. 589).

5. Charakterystyka środowiska przyrodniczego obszaru objętego zmianą planu i terenów sąsiednich

Teren opracowania położony jest w południowo - zachodniej części gminy Kałuszyn, w granicach mezoregionu Wysoczyzna Kałuszyńska, należącego do makroregionu Nizina Południowopodlaska (zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną Polski J. Kondrackiego).

Objęty zmianą planu teren położony jest na wysokości 175,5-184,7 m npm i nachylony lekko w kierunku wschodnim. Spadki terenu wynoszą ok. 5%. Jest to wysoczyzna polodowcowa pagórkowata. Na północny zachód od objętego zmianą planu terenu występuje wzgórze moreny czołowej o wysokości względnej ok. 5 m. Natomiast na północny wschód i wschód od przedmiotowego terenu występuje dość rozległa dolina wód roztopowych, wykorzystywana przez rzekę Witówkę. Dolina ta ogranicza od północy i wschodu tereny zainwestowania wsi Olszewice. W centralnej części obszaru planistycznego oraz na terenach sąsiadujących od północy występuje niewielkie zagłębienie bezodpływowe.

W przypowierzchniowej warstwie gruntów obszaru opracowania występują piaski wodnolodowcowe. Są to piaski drobne, miejscami z domieszką żwirów. Tereny

położone na północny zachód i zachód od obszaru planistycznego zbudowane są z piasków gliniastych i glin zwałowych. Natomiast występującą na północy i wschodzie dolina wód roztopowych wypełniona jest utworami rzecznyymi w postaci namulów, glin pylastych, mułów oraz torfów. Na północny zachód od obszaru planistycznego na terenie wsi Ryczółek znajduje się złoże kruszywa naturalnego (piasku ze żwirem) o zasobach udokumentowanych wynoszących 25 tys. ton.

W strukturze gleb dominują gleby piaskowe różnych typów genetycznych wytworzone z piasków słabogliniastych. W dolinach i obniżeniach terenu występują gleby torfowe i murszowo-torfowe. Wśród gruntów ornych przeważają gleby kompleksu żyniego słabego. Użytki zielone należą do kompleksu użytków zielonych średnich. Najlepsze jakościowo gleby występują w centralnej części objętego zmianą planu terenu. Są to grunty orne IVb klasy bonitacyjnej i użytki zielone IV klasy bonitacyjnej.

W strukturze użytkowania gruntów dominują grunty orne. W dolinach i zagłębieniach terenu występują łąki i pastwiska. W zachodniej części obszaru planistycznego występują niewielkie powierzchniowo lasy. Większe fragmenty lasów sąsiadują z terenem zmiany planu od północy i południa.

Na objętym zmianą planu terenie nie występują wody powierzchniowe. Okresowy spływ wód odbywa się w kierunku północno-wschodnim do rzeki Witówki.

Teren opracowania położony jest na obszarze trzeciorzędowego głównego zbiornika wód podziemnych „Subniecka warszawska” o zasobach dyspozycyjnych $0, \quad 10 \text{ l/s/km}^2$

Wody gruntowe występują najpłycej w dolinie Witówki (0-1 m pod powierzchnią terenu) oraz w zagłębieniach bezodpływowych. Głębokość zalegania wód gruntowych wzrasta w miarę oddalania się od doliny i zagłębienia bezodpływowego i wynosi w zachodniej części obszaru planistycznego 2-3 m.

Zwierciadło wody gruntowej ulega wahaniom w zależności od ilości opadów atmosferycznych i wahań zwierciadła wody w Witówce. Teren opracowania charakteryzuje się brakiem izolacji pierwszego użytkowego poziomu wodonośnego.

Średnia roczna temperatura powietrza na omawianym obszarze wynosi $7,1^{\circ}\text{C}$. Średnio w roku jest 118 dni przymrozkowych. Okres wegetacyjny trwa ok. 210 dni.

Średnia roczna wilgotność względna powietrza wynosi 69%. Obszar opracowania otrzymuje średnio w roku 550 mm opadu atmosferycznego. Przeważają wiatry z sektora zachodniego. Średnia roczna prędkość wiatru wynosi 3 m/s.

Objęty zmianą planu teren nie wyróżnia się szczególnymi walorami przyrodniczymi - mimo iż znajduje się w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego rozporządzeniem nr 31/98 Wojewody Siedleckiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Siedleckiego nr 17, poz. 101).

Zgodnie z określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn kierunkami ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego postuluje się ochronę cennych przyrodniczo obszarów, tj.: dolin, lasów, gleb organicznych oraz mineralnych klas I-IV.

6. Ocena przewidywanych skutków realizacji ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze

Realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn w części wsi Olszewice spowoduje zmiany w użytkowaniu terenu. Na objętym zmianą planu obszarze tereny dotychczas użytkowane jako grunty orne łąki i pastwiska, zostaną zainwestowane. Procesowi temu towarzyszyć będą pewne przekształcenia powierzchni ziemi (wykopy pod fundamenty, uzbrojenie inżynieryjne). Nie przewiduje się jednak zasadniczych zmian w ukształtowaniu przedmiotowego terenu.

Z uwagi na brak trudno przepuszczalnej warstwy izolującej wody pierwszego użytkowego poziomu wodonośnego przed przenikaniem zanieczyszczeń, niezwykle ważne jest wyposażenie projektowanej zabudowy w infrastrukturę sanitarną - zgodnie z ustalonymi zmianą planu zasadami. Jak najszybsza budowa sieci kanalizacyjnej, a w okresie przejściowym gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach i okresowe wywożenie ich do oczyszczalni, wyeliminuje zagrożenie skażenia gleby oraz wód podziemnych.

Położenie przedmiotowego terenu w znacznej odległości od rzeki Witówki sprawia, iż nie będzie występowało oddziaływanie na wody powierzchniowe.

Realizacja zabudowy spowoduje powstanie nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do atmosfery. W przypadku zabudowy mieszkaniowej będą to emisje niewielkie, związane z zaspokajaniem potrzeb cieplnych. Natomiast realizacja obiektów produkcyjno-usługowych może wiązać się ze wzrostem emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Emisja zanieczyszczeń do atmosfery z obiektów produkcyjno-usługowych może wynikać, obok zaspokojenia potrzeb cieplnych, z technologii działalności usługowej. W związku z niesprecyzowaniem rodzaju działalności produkcyjno-usługowej niemożliwe jest określenie wielkości przewidywanych zanieczyszczeń powietrza oraz prognozowanie poziomu hałasu w środowisku.

Nie przewiduje się znaczących zmian we florze i faunie. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu tereny istniejących lasów zostały wyłączone z zainwestowania. Ustalony został nakaz zadrzewienia i zakrzewienia 10% terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Ustalone zmianą planu zasady zagospodarowania terenu zostały określone z uwzględnieniem ochrony zdrowia użytkowników. Z uwagi na fakt obowiązywania ustanowionej strefy ochronnej od istniejącej oczyszczalni ścieków (zlokalizowanej na północ od obszaru planistycznego) część przedmiotowego terenu została wyłączona z możliwości lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Docelowo przewiduje się zaopatrzenie ludności w dobrej jakości wodę pochodzącą z wodociągu grupowego.

7. Wnioski

- Nie przewiduje się negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze w następstwie realizacji ustaleń zmiany planu. Proponowane przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania uwzględniają wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, w związku z czym nie wpłyną na jego degradację - szczególnie iż na terenie objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów szkodliwych i mogących pogorszyć stan środowiska.
- Realizacja ustaleń zmiany planu dotycząca gospodarki wodno - ściekowej oraz odpadami spowoduje likwidację zagrożeń skażenia gleby i wód podziemnych oraz wpłynie na poprawę warunków higieniczno-zdrowotnych ludności.

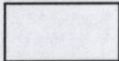
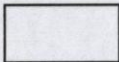
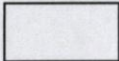
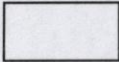
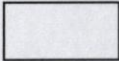
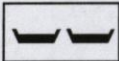
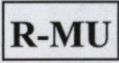
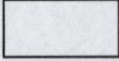
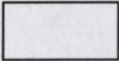
8. Literatura i materiały źródłowe

1. A.S. Kleczkowski - Mapa obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony - Instytut Hydrologii Geologii Inżynierskiej Akademii Górniczo - Hutniczej, Kraków 1996r.
2. J. Kondracki - Geografia fizyczna Polski, Warszawa 1978r.
3. Mapa glebowo - rolnicza województwa siedleckiego w skali 1:100000, Instytut Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa, Puławy 1982r.
4. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn uchwalony uchwałą nrIV/21/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Kałuszynie z dnia 28 grudnia 1988 r (Dz. Urz. WRN nr 6, poz. 52).
5. Opracowanie fizjograficzne wstępne do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego - gmina Kałuszyn - Przedsiębiorstwo Geologiczno - Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa „Geoprojekt” Warszawa 1979r.
6. Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn - teren zabudowy zagrodowej we wsi Olszewice.
7. M. Rogowiec - Klimat województwa siedleckiego - Praca magisterska wykonana w zakładzie Klimatologii Instytutu Geografii Uniwersytetu Warszawskiego, W-wa 1977r.
8. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn uchwalony uchwałą nr XXIX/169/96 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 16 listopada 1996r.

Załącznik graficzny do prognozy skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn - teren zabudowy zagrodowej we wsi Olszewice.

Skala 1:10 000

Oznaczenia

- | | |
|---|--|
|  | - doliny i obniżenia terenu |
|  | - lasy |
|  | - wody powierzchniowe |
|  | - granica Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu |
|  | - kierunki głównych powiązań przyrodniczych |
|  | - granice obszaru objętego zmianą planu |
|  | - ustalone zmianą planu funkcje terenu |
|  | - istniejące zainwestowanie |
|  | - zasięg obowiązującej strefy ochronnej istniejącej oczyszczalni ścieków |

