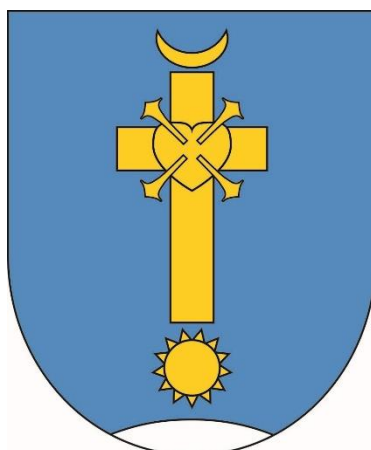


Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA**



NAZWA OPRACOWANIA:

**Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria**

ZLECENIODAWCA:

Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria

WYKONAWCA:

**BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant:

mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
inż. Monika Nasiłowska

zespół:

mgr inż. Natalia Andraszek
mgr inż. Izabela Bielowska
mgr Agata Grzelak
inż. Zuzanna Kamińska
inż. Ewelina Michalik
mgr inż. Aleksandra Radawiec
inż. Kamil Suchożębski
inż. Daniel Sujak
inż. Agnieszka Szaniawska
inż. Anna Wojtczuk
Michał Uszyński
mgr inż. Magda Walczewska

**ELEMENTY OPRACOWANIA STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIKI
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII
Z DNIA**

załącznik nr 1	część tekstowa zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego + załączniki tabelaryczne do części tekstowej
załącznik nr 2	część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000
załącznik nr 3	część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1: 10 000
załącznik nr 4	rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
załącznik nr 5	dane przestrzenne

CZĘŚĆ A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 6

I.	WPROWADZENIE.....	7
II.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA, STRATEGII ROZWOJU GMINY	7
III.	CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY GÓRA KALWARIA	12
IV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY.....	15
V.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	25
VI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	35
VII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMEDNACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH.....	41
VIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU SFERY SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ	42
IX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	50
X.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	54
XI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	85
XII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	86
XIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	93
XIV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA.....	94
XV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	94
XVI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	95
XVII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	99
XVIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH 102	
XIX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ ...	103

CZĘŚĆ B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	104
I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	105
II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	107
III. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	124
IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU	125
V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	129
VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	134
VII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	138
VIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM 141	
IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	141
X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	142
XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	142
XII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	143
XIII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	144
XIV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	145
XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	145
XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	145
XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE	146
XVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	149
XIX. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU	149
XX. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE BĘDĄ OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²	151
XXI. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	151
XXII. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.....	152

CZĘŚĆ A.
UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

I. WPROWADZENIE

Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr XLIV/368/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, która stanowi podstawę do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria. Granicami obszaru objętego studium są granice administracyjne gminy Góra Kalwaria.

Zakres ustaleń, jaki należy zawrzeć w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został określony w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jego funkcją jest kreowanie polityki przestrzennej gminy, ustalanie wytycznych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ww. ustawa jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, a w art. 20 ust. 1, że „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, przyjęte zostało Uchwałą Nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 13 września 2006 r. i zmienione Uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

Sporządzenie zmiany studium dla terenu całego miasta i gminy ma na celu uwzględnienie aktualnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (w tym wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę) oraz ustalenie na ich podstawie kierunków rozwoju, zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa i ustaleniami zawartymi w ponadlokalnych dokumentach strategicznych. Nowe studium pozwoli na prowadzenie racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej gminy.

Opracowanie swym zakresem obejmuje:

- uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zawierające analizę stanu istniejącego (zagospodarowanie przestrzenne, dziedzictwo kulturowe, środowisko przyrodnicze, systemy komunikacji i infrastruktury technicznej), a także analizę odnoszącą się do obowiązujących planów i programów wyższych szczebli;
- kierunki zagospodarowania przestrzennego, zawierające określoną politykę przestrzenną miasta, sposób kształtowania struktur przestrzennych i zasady zagospodarowania terenów, kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, a także wytyczne rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA, STRATEGII ROZWOJU GMINY

1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Nie jest on aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych

ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

Plan stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,
- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej,
- zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych,
- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,
- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,
- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne.

Gmina Góra Kalwaria została zakwalifikowana do miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (MOFW), który jest układem osadniczym ciągłym przestrzennie, złożonym z odrębnych administracyjnie jednostek. MOFW obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. PZPWM formułuje szereg postulatów i rekomendacji dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego MOFW. Poniżej przedstawiono część z nich odnoszących się bezpośrednio lub pośrednio do gminy Góra Kalwaria:

- obsługa transportem szynowym południowego skupienia aglomeracji Piaseczno Konstancin-Jeziorna w powiązaniu z linią tramwajową w Konstancinie oraz linią Piaseczno – Grójec;
- przebudowa/remont linii kolejowej nr 12 na odcinku: Skierniewice – Pilawa – Łuków;
- budowa autostradowej obwodnicy Warszawy z powiązaniem z CPK;
- budowa nowego przebiegu DW724 od granic Warszawy do nowego przebiegu DK79 na terenie gm. Góra Kalwaria;
- modernizacja drogi Góra Kalwaria – Warka (DW nr 731);
- przekazywanie dróg krajowych i wojewódzkich do niższych kategorii zarządzania jeżeli nie spełniają warunków technicznych i funkcjonalnych dla danej drogi;
- wprowadzanie priorytetów w ruchu drogowym dla transportu zbiorowego;
- przebudowa dróg zgodnie z wynikami okresowych kontroli stanu technicznego, badań natężenia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- prowadzenie analiz i studiów oraz pozostawianie rezerw terenowych dla obwodnic miejscowości;
- prowadzenie analiz dla budowy skrzyżowań wielopoziomowych z liniami kolejowymi;
- utworzenie obszaru obsługi aglomeracyjnej i powstania związku komunikacyjnego na bazie studium rozwoju dotyczącego obszaru funkcjonalnego Warszawy;
- budowa systemu parkingów „parkuj i jedź” w obszarach peryferyjnych aglomeracji;
- budowę infrastruktury rowerowej wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich o wysokim natężeniu ruchu samochodowego, zarówno w ramach ogólnych inwestycji drogowych, jak i jako samodzielne inwestycje krajowego i wojewódzkiego zarządcy drogi;
- wyposażenie wszystkich mostów drogowych oraz kolejowych przez Wisłę, Narew i Bug w ciągi pieszko-rowerowe;
- w przypadku tras biegnących wzdłuż rzek dalsze wykorzystanie koron wałów przeciwpowodziowych do budowy dróg rowerowych;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji:
 - na obszary chronione parków krajobrazowych,
 - na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt,
 - na najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- (predestynowane do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu),
- w tym na Równinę Błońską oraz obszary nadwiślańskie, poprzez stosowne zapisy w dokumentach planistycznych gmin oraz uwzględnianie w nich zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną;
- wdrażanie koncepcji zielonej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym;
- planowanie oraz realizacja obszarów i obiektów zielonej infrastruktury, jako czynników mających wpływ na organizację przestrzeni (kształtowanie struktur osadniczych) oraz zapewnienie w niej udziału funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych, w tym wyznaczanie, zachowanie i kształtowanie terenów biologicznie czynnych;
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
- rozwój i modernizacja infrastruktury ochrony środowiska w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do transportu indywidualnego (samochody osobowe), np. poprzez wdrażanie priorytetów w sygnalizacji świetlnej, wydzielonych pasów dla autobusów, ograniczanie ruchu samochodowego;
- ograniczanie degradacji litosfery, w tym warstwy glebowej, jak również niekorzystnych zmian w krajobrazie i gospodarce wodnej związanych z powierzchnią eksploatacją surowców mineralnych m.in. poprzez rekultywację terenów zdegradowanych;
- opracowanie krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami przez ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego;
- opracowanie kryteriów oceny wartości i wyboru dóbr kultury współczesnej;
- ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi poprzez ochronę panoram i eksponowanie dominant architektonicznych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca (m.in. Skarpa Warszawska, miasta-ogrody);
- kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych m.in. poprzez utworzenie parków kulturowych;
- kreowanie ośrodków budowania tożsamości kulturowej regionu, m.in.: Czerska, Góry Kalwarii.

Gmina kwalifikuje się jednocześnie do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych. Obszary te charakteryzują się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i tym samym ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu. W gminach zlokalizowanych na tych terenach zauważalne jest zjawisko suburbanizacji oraz zatracania ich wiejskiego charakteru związanego z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych. Plan ustala dla takich obszarów funkcjonalnych następujące zasady zagospodarowania:

- 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.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej PZPWM na obszarze gminy Góra Kalwaria wskazuje:

- linię kolejową nr 12 relacji Skierniewice – Pilawa – Łuków;
- przebieg drogi krajowej nr 79 relacji Warszawa – Góra Kalwaria (część obwodnicy) – Koźnice – Zwoleń – Sandomierz – Połaniec – Nowe Brzesko – Kraków – Trzebinia – Chrzanów – Jaworzno – Katowice – Chorzów – Bytom w klasie drogi głównej oraz głównej ruchu

- przyspieszonego;
- przebieg drogi krajowej nr 50 relacji Ciechanów – Płońsk – Wyszogród – Sochaczew – Żyrardów – Mszczonów – Grójec – Góra Kalwaria (część obwodnicy) – Kołbiel – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka;
- gazociąg DN 300/200 Szczęsna – Czaplinek.

W zakresie systemu kolejowego na obszarze gminy dokument uwzględnia przebudowę i rozbudowę linii kolejowej nr 12 na odcinku Skierniewice – Pilawa – Łuków wraz z remontem przystanków. Planowana jest również budowa autostradowej obwodnicy Warszawy (tzw. ring).

Plan identyfikuje występujące złoża kopalin oraz uwzględnia szczególną ochronę udokumentowanych złóż ważnych dla zabezpieczenia potrzeb i bezpieczeństwa surowcowego o znaczeniu krajowym i regionalnym. W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody Plan na obszarze gminy Góra Kalwaria uwzględnia: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, Chojnowski Park Krajobrazowy, Rezerwat przyrody Łąchy Brzeskie, pomniki przyrody oraz dwa obszary Natura 2000 (Dolina Środkowej Wisły i Łąki Solecie). Plan określa m.in.: utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszarach chronionych, właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach, przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt.

2. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 r. została przyjęta uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r. Strategia jest dokumentem, którego zapisy powinny mieć wpływ na kształt przyszłego rozwoju przez określenie długookresowych procesów rozwojowych w regionie.

Wizja wyznaczona w tym dokumencie brzmi:

„Mazowsze to region spójny terytorialnie, konkurencyjny, innowacyjny z wysokim wzrostem gospodarczym i bardzo dobrymi warunkami życia jego mieszkańców”.

Do realizacji określonej wizji wyznaczono główny cel strategii:

„Zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim, wzrost znaczenia obszaru metropolitalnego Warszawy w Europie”.

W strategii rozwoju województwa mazowieckiego wskazano obszary strategicznej interwencji (OSI), które dzielą się na dwa typy: problemowe i bieguny wzrostu. Obszar gminy Góra Kalwaria został zaliczony do Obszaru Metropolitalnego Warszawy OSI – bieguny wzrostu. Dla tego obszaru zostały określone strategiczne kierunki działań:

- poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru, poprzez m.in.:
 - budowę dróg ekspresowych, systemu obwodnic ekspresowych m.st. Warszawy oraz połączeń drogowych rozprowadzających ruch z sieci TEN-T i dróg znajdujących się w sieci TEN-T,
 - rozbudowę Warszawskiego Węzła Kolejowego,
 - rozwój zbiorowego zrównoważonego transportu multimodalnego;
- uporządkowanie gospodarki przestrzennej i przywrócenie ładu przestrzennego w OMW;
- rewitalizacja i regeneracja (odnowa) istniejącej zabudowy w miastach OMW, w tym szczególnie w prawobrzeżnej Warszawie;
- równoważenie rozwoju OMW w sferze środowiska i energetyki, w tym:
 - utworzenie systemu gospodarki odpadami,
 - wspieranie gospodarki niskoemisyjnej z uwzględnieniem termomodernizacji oraz OZE,
 - przeciwdziałania zagrożeniom naturalnym i poprawa retencji wodnej;
- rozwój specjalizacji w obszarze innowacyjnej gospodarki;
- Rozwój cyfryzacji oraz systemu e-usług publicznych dla mieszkańców;

- Działania na rzecz zrównoważonego rozwoju obszarów o najsilniejszych powiązaniach funkcjonalnych z m.st. Warszawą, przy wykorzystaniu m.in. instrumentu zintegrowanych inwestycji terytorialnych (ZIT).

Obecnie strategia podlega procesowi aktualizacji, podjętej na podstawie uchwały nr 221/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do aktualizacji Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku.

3. Strategia rozwoju gminy

Strategia Rozwoju miasta i gminy Góra Kalwaria na lata 2013-2020 została przyjęta uchwałą nr L/544/2013 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 18 grudnia 2013 r. Dokument ten jest kluczowym elementem planowania rozwoju lokalnego, którego nadrzędnym celem jest ukazanie wizji oraz strategicznych celów rozwoju gminy, które zaplanowane zostały do 2020 r. W dokumencie zdiagnozowano stan wyjściowy, w tym informacje m.in. o środowisku, demografii, gospodarce, edukacji i infrastrukturze. Dało to możliwość wskazania misji i kierunków rozwoju gminy Góra Kalwaria, celów strategicznych oraz określenia ich finansowania i monitoringu.

Misję gminy Góra Kalwaria określono jako *„Góra Kalwaria gminą dbającą o wysoką jakość życia z poszanowaniem środowiska i dziedzictwa historyczno-kulturowego”*.

W Strategii określono kierunki rozwoju w czterech kategoriach:

- gospodarka,
- rozwój społeczny,
- infrastruktura techniczna,
- turystyka i dziedzictwo kulturowe.

Wyznaczono również sześć celów strategicznych, wraz z celami operacyjnym i zadaniami realizacyjnymi dla każdego z nich.

Wyznaczone cele strategiczne i działania dla gminy Góra Kalwaria do roku 2020 to:

- I. Wsparcie działań służących rozwojowi małych i średnich firm – aktywizacja lokalnych przedsiębiorców i pobudzanie przedsiębiorczości wśród społeczności lokalnej:
 - stworzenie i realizowanie gminnego systemu wspierania przedsiębiorczości,
 - kreowanie korzystnego klimatu dla rozwoju lokalnych firm;
- II. Stworzenie na terenie gminy dogodnych warunków do inwestowania w nowe technologie:
 - tworzenie nowych stref aktywności gospodarczej – parków technologicznych,
 - aktywna promocja oferty inwestycyjnej gminy w zakresie nowych inwestycji;
- III. Wsparcie rozwoju sektora przetwórstwa rolno-spożywczego:
 - tworzenie warunków dla rozwoju przetwórczości rolno – spożywczych na bazie istniejących gospodarstw sadowniczych, wytwarzających produkty spełniające najwyższe normy jakościowe,
 - stworzenie systemu marketingu i zbytu produktów lokalnych firm przetwórstwa rolno – spożywczego;
- IV. Poprawa jakości i zapewnienie wysokiego standardu życia mieszkańców gminy:
 - zapewnienie wysokiej jakości oferty edukacyjnej dla mieszkańców gminy,
 - zapewnienie szerokiej oferty kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej,
 - poprawa stanu bazy mieszkaniowej na terenie gminy,
 - zapewnienie wysokiej jakości usług ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa publicznego,
 - podniesienie jakości usług publicznych;
- V. Budowa, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej gminy w celu zapewnienia jej rozwoju gospodarczego i społecznego:
 - rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,

- poprawa dostępności komunikacyjnej oraz przepustowości wewnętrznego układu drogowego gminy,
 - eliminacja źródeł zanieczyszczeń niskiej emisji w gminie,
 - wdrożenie efektywnego systemu gospodarki odpadami (komunalnymi i przemysłowymi),
 - wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców gminy;
- VI. Wykreowanie atrakcyjności turystycznej gminy Góra Kalwaria:
- stymulowanie rozwoju infrastruktury turystyki rekreacyjnej na bazie walorów gminy i dziedzictwa kulturowego,
 - stymulowanie rozwoju infrastruktury turystyki biznesowo-kongresowej,
 - stymulowanie rozwoju agroturystyki,
 - stworzenie spójnego systemu promocji i informacji turystycznej.

Aktualnie na etapie opracowywania pozostaje nowa Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Góra Kalwaria na lata 2022-2030. Do jej sporządzania przystąpiono uchwałą nr LX/528/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 października 2021 r.

III. CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY GÓRA KALWARIA

1. Położenie i charakterystyka

Góra Kalwaria to gmina miejsko-wiejska, położona w centralnej części województwa mazowieckiego, we wschodniej części powiatu piaseczyńskiego. Gmina graniczy od północy z gminą Konstancin-Jeziorna, od zachodu z gminami: Piaseczno i Prażmów, od południa z gminami: Chynów i Warka oraz od wschodu z gminami: Sobienie-Jeziory i Karczew (przez Wisłę). Gmina zajmuje powierzchnię 144 km² (z czego miasto 14,6 km²) i zamieszkuje ją 28 218 mieszkańców (stan na 31 grudnia 2021 r.).

Gmina wchodzi w skład obszaru metropolitalnego Warszawy, który stanowi najbardziej znaczący ośrodek w Polsce o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, pełniący funkcje m.in. administracyjne, kulturalne, polityczne, gospodarcze czy infrastrukturalne. Położenie w rejonie aglomeracji stanowi dla miasta i gminy Góra Kalwaria niezwykle znaczący bodziec rozwojowy.

Gmina w zdecydowanej części ma rolniczy charakter – należy do tzw. „grójecko-wareckiego rejonu sadowniczego”. Gleby wysokich klas znajdują się w dolinie Wisły oraz w południowej i południowo zachodniej części gminy. Jednocześnie ze względu na położenie w obszarze metropolitalnym stolicy występują nasilone procesy urbanizacyjne – głównie na terenie miasta i w północnej części gminy. Jednocześnie na terenie gminy Góra Kalwaria zlokalizowane są duże kompleksy leśne, zagospodarowanie terenu warunkowane jest też przez Wisłę, stanowiącą wschodnią granicę gminy.

Na terenie gminy znajduje się 37 sołectw. Pod względem ewidencyjnym miasto podzielone jest na 32 obręby, natomiast część wiejska gminy na 44 obręby. Miasto Góra Kalwaria 1 stycznia 2023 r. zostało powiększone o dotychczasowy obręb Moczydłów PGR.

Na osi północ – południe przez gminę przebiega droga krajowa nr 79 (relacji Warszawa – Góra Kalwaria – Kozienice – Zwoleń – Sandomierz – Nowe Brzesko – Kraków – Trzebinia – Chrzanów – Jaworzno – Katowice – Chorzów – Bytom), na osi wschód – zachód zaś droga krajowa nr 50 (relacji Ciechanów – Płońsk – Sochaczew – Żyrardów – Mszczonów – Grójec – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka).

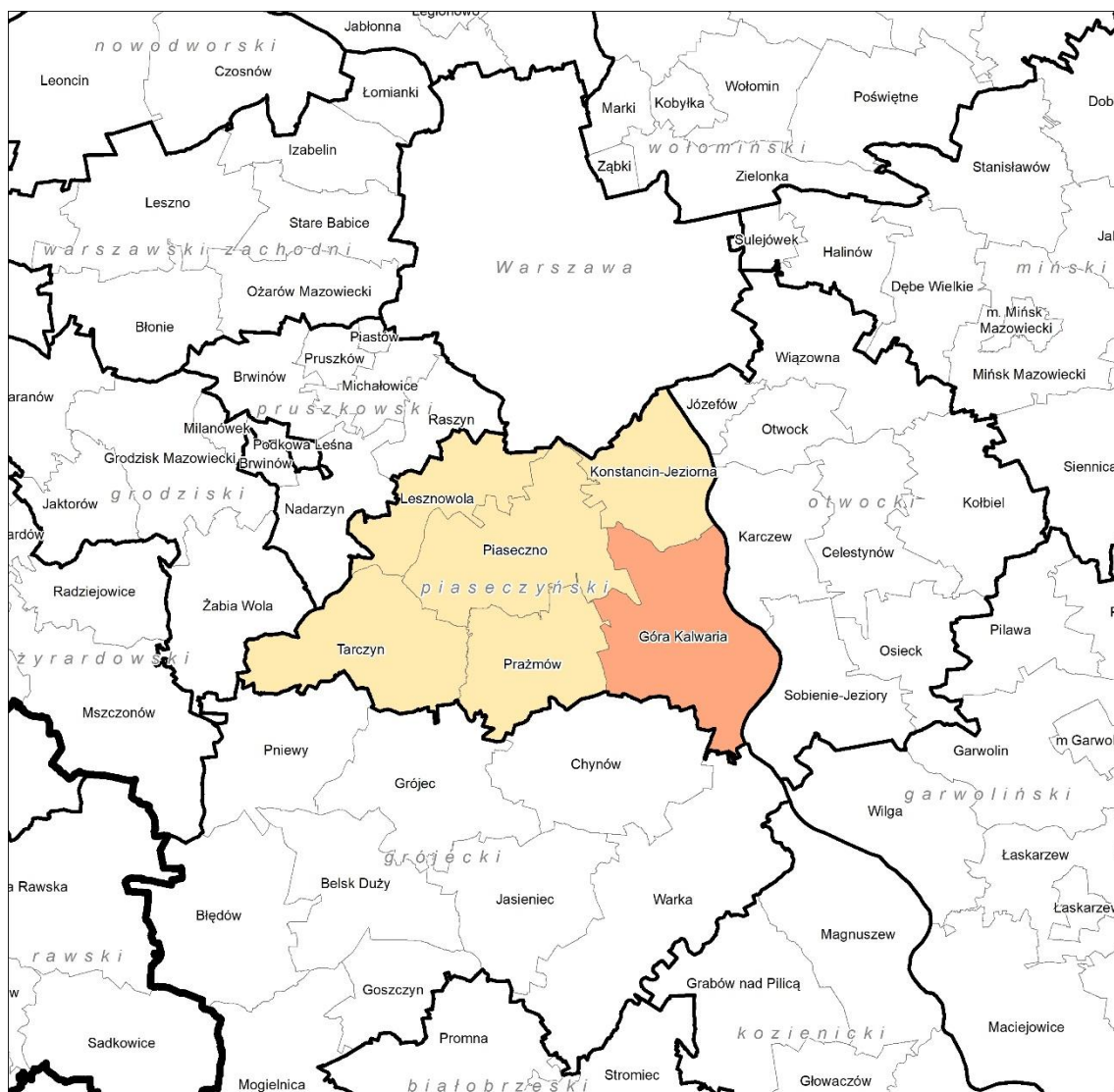
Przez gminę przebiega również linia kolejowa nr 12 (relacji Skierniewice – Mszczonów – Góra Kalwaria – Pilawa – Łuków), która stanowi fragment sieci kompleksowej TEN-T, szczególnie istotna pod względem przewozu towarów oraz linie kolejowe nr 525 Czachówek Południowy – Czachówek Wschodni i nr 527 Czachówek Południowy R7 – Czachówek Wschodni.

Odległości drogowe do największych i najbliższych ośrodków miejskich wynoszą:

- Warszawa – Góra Kalwaria: 30 km,
- Piaseczno – Góra Kalwaria: 16 km,
- Grójec – Góra Kalwaria: 30 km,
- Garwolin – Góra Kalwaria: 30 km,
- Kozienice – Góra Kalwaria: 50 km,
- Mińsk Mazowiecki – Góra Kalwaria: 33 km.

Rysunek 1 Położenie gminy Góra Kalwaria na tle powiatu piaseczyńskiego

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Rejestru Granic



2. Rys historyczny

Czersk

Pierwsze ślady osadnictwa w rejonie Czerska i Góry Kalwarii pochodzą z przełomu VII i VIII wieku. W XI w. na skarpie wiślanej, poniżej ujścia rzeki Czarnej istniał gród zwany Czyrńskim, później Czyrskim. Stał się on istotnym ośrodkiem administracyjnym i kościelnym. Konrad I Mazowiecki ustanowił tutaj siedzibę kasztelana. Czersk w 1262 r. stał się siedzibą księstwa mazowieckiego, przy czym prawa miejskie uzyskał dopiero w 1350 r. (z lokacją na prawie chełmińskim w 1386 r.). W XIV w. wybudowano na wzgórzu zamek murowany, kościół pw. św. Ducha i kościół pw. św. Jakuba. Główną działalnością miasta był handel, przeprawy przez Wisłę, produkcja piwa, rzemiosło,

rybołówstwo. Miasto zaczęło podupadać, a w 1413 r. Janusz I Starszy przeniósł siedzibę księstwa i kolegiatę do Warszawy.

W 1526 r. Mazowsze stało się częścią Korony Królestwa Polskiego, a Czersk przeszedł na własność królewską. Związana z nim była królowa Bona, żona Zygmunta Starego. Za jej rządów założono winnice i ogrody na zboczach góry zamkowej, w mieście rozwijał się handel, produkcja futer, sukna, garncarstwo i piwowarstwo. XVI w. to rozwój sadownictwa na terenie całego Mazowsza.

Czersk doznał dużych zniszczeń podczas potopu szwedzkiego w XVII w. – spłonęła drewniana zabudowa, ucierpiały również murowane budynki zamku, kościoła, ratusza, murów zamkowych. Marszałek Franciszek Bieliński podjął próby odbudowy zamku, budowy mostu, przeniósł również do Czerska sąd grodzki i ziemski. Jednakże pod zaborem pruskim rola Czerska była marginalizowana na rzecz Góry Kalwarii. Pod zaborem rosyjskim, w 1869 r. Czersk utracił prawa miejskie.

Góra Kalwaria

Od XIII w. w ziemi czerskiej Mazowsza istniała nadwiślańska rycerska wieś Góra, na temat której najstarsze informacje sięgają 1252 r. Z biegiem czasu wieś stała się siedzibą parafii. W 1657 r. została zniszczona w wyniku potopu szwedzkiego, a w 1666 r. została sprzedana biskupowi poznańskiemu Stefanowi Wierzbowskiemu. Biskup zamierzał stworzyć pierwszą na Mazowszu kalwarię, czyli zespół kościołów symbolizujących stacje drogi krzyżowej, zakładany na wzgórzu, przypominający Jerozolimę. Przystąpiono do budowy sanktuarium z klasztorami dominikanów i pijarów. Z czasem miejsce to przekształcało się w centrum kultu. W 1670 r. król Michał Korybut Wiśniowiecki lokował miasto na prawie magdeburskim. Nadano mu nazwę Nowe Jeruzalem. Zawarł w nim swoją koncepcję miasta, które miało być rozbudowywane na planie krzyża. Główną osią układu przestrzennego była ul. Kalwaryjska i dzisiejsza ul. Piłsudskiego, prostopadłe do skarpy, na których końcach znajdował się kościół i klasztor Benedyktynów oraz z drugiej strony kościół św. Krzyża. Krótsze ramię krzyża stanowił ciąg ulic Pijarska-Dominikańska, położone równolegle do skarpy, gdzie zlokalizowano klasztor Ojców Dominikanów-Obserwantów na południu i Ojców Pijarów na północy. Klasztory symbolizowały bramy do miasta, przypominając bramy jerozolimskie. Na skrzyżowaniu ramion znajdowała się kaplica. Dominantę stanowiło wzgórze Kalwaryjskie z kościołem św. Krzyża. W mieście, zgodnie z przyjętym przywilejem lokacyjnym, mogli osiedlać się jedynie katolicy. W kolejnych latach miasto rozbudowywało się o nowe kaplice, kościoły i klasztory, a także kolegium pijarskie. W 1755 r. marszałek wielki koronny Franciszek Bieliński ufundował kościół parafialny. Rozkwit miasta zakończył się z końcem XVIII w. Podczas insurekcji kościuszkowskiej w 1794 r. zniszczeniu uległa znaczna część miasta oraz klasztory.

W kolejnym roku Góra Kalwaria, w wyniku trzeciego rozbioru Polski, znalazła się w zaborze pruskim. Pełnienie roli ośrodka pielgrzymkowego zaczęło zanikać. Od 1802 r. wydano decyzję o możliwości osiedlania się wyznawców innych religii, co spowodowało znaczny napływ Żydów. Powstała tam gmina żydowska, a od roku 1859 miasto stało się ośrodkiem pielgrzymkowym i najbardziej znanym ośrodkiem religii i kultury żydowskiej w Polsce. W 1807 r. granice miasta znalazły się na terenie Księstwa Warszawskiego, a 8 lat później na terenie Królestwa Polskiego, zależnego od Rosji. Zlikwidowano kolegium pijarskie, wzniesiono cerkiew, a w budynkach poklasztornych powstały koszary. Zaczęto wprowadzać regulację ulic oraz wybudowano rogatki miejskie. W 1834 r. wybudowano klasycystyczny ratusz. Pod koniec XIX w. powstało połączenie kolejowe Warszawa-Góra Kalwaria. Na wielokulturowość miasta, oprócz Żydów, składali się także ewangelicy z Niemiec, którzy założyli wieś Kąty. W latach 1867-1879 miasto było siedzibą powiatu, a w 1883 r. utraciło prawa miejskie. W 1901 r. miał miejsce pożar, w wyniku którego spłonęła duża część miasta. W okresie międzywojennym, w 1919 r., Góra Kalwaria odzyskała prawa miejskie, miasto wyposażono w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Wybudowany został Dom Ludowy – dziś budynek kina i Ochotniczej Straży Pożarnej oraz uruchomiono łaźnię miejską przy ul. Senatorskiej (dziś ul. ks. Sajny).

Podczas II wojny światowej, we wrześniu 1939 r. zniszczeniu uległ most na Wiśle. Ponadto w 1941 r. doszło do bitwy, w wyniku której Niemcy wysiedlili tysiące Żydów na terytorium getta warszawskiego.

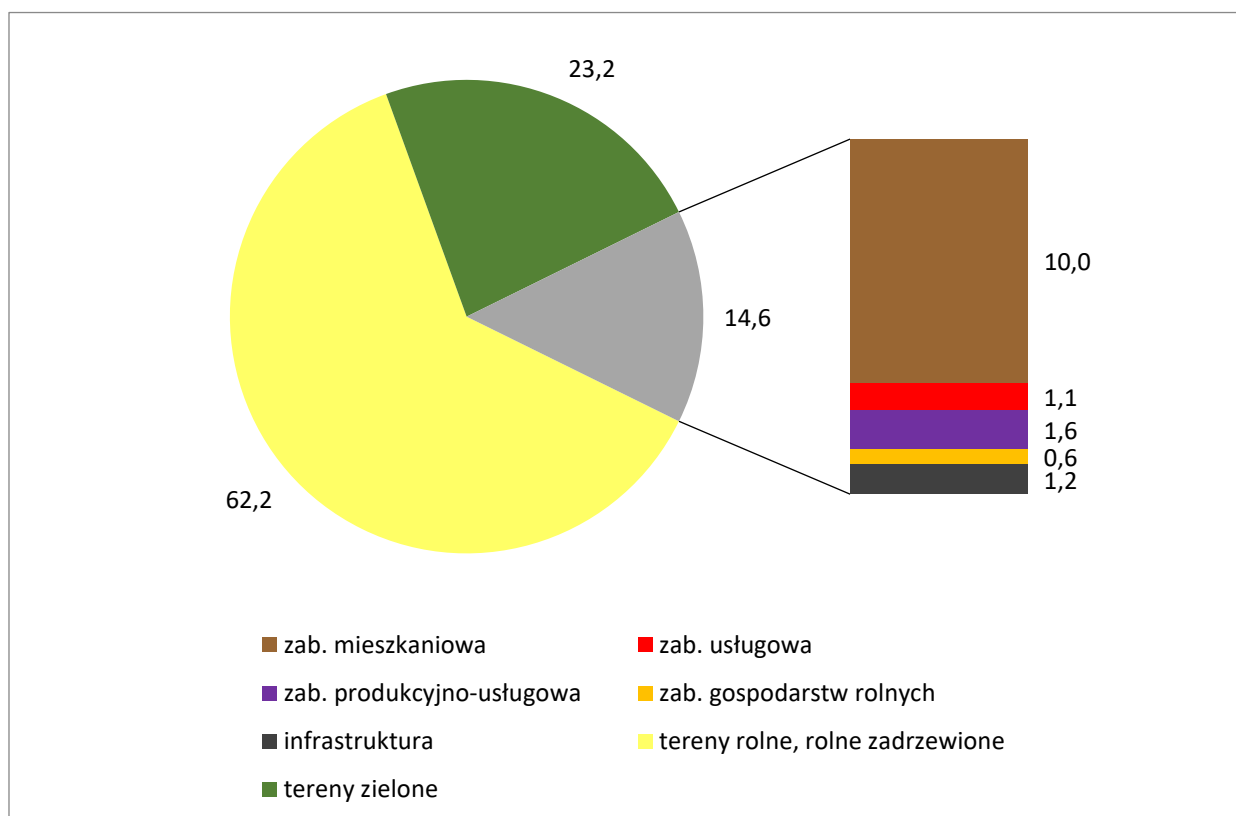
Po wojnie miasto zyskało nowe funkcje związane z rozwojem przemysłu. Zaczęły powstawać znane w Polsce zakłady przemysłowe branży owocowo-warzywnej, a także budowlanej i chemicznej oraz centra logistyczne na potrzeby aglomeracji warszawskiej. Odbudowano także mosty kolejowy i drogowy prowadzące przez Wisłę. W 1954 r. miasto uzyskało połączenie kolejowe z Łukowem i Skierniewicami.

IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Gmina Góra Kalwaria charakteryzuje się dużym udziałem gruntów rolnych w całkowitym udziale powierzchni – 62,2% terenu gminy. Tereny zielone stanowią 21,1% powierzchni gminy (w tym lasy, zieleń parkowa, zieleń nieurządzona, cmentarze, ogrody działkowe, wody powierzchniowe). Teren zabudowany obejmuje około 14,6% powierzchni gminy, z czego aż 10% zajmują różne formy zabudowy mieszkaniowej (śródmiejska, wielorodzinna, jednorodzinna, zagrodowa).

Wykres 1 Struktura użytkowania gruntów w gminie Góra Kalwaria
 źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej



Sieć osadnicza gminy Góra Kalwaria charakteryzuje się bardzo dużym rozproszeniem. Głównym ośrodkiem gminy jest miasto Góra Kalwaria, z wykształconym historycznym centrum, gdzie funkcje mieszkaniowe i usługowe lokalizowane są w równych proporcjach. Na terenie miasta znajduje się kilka osiedli w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (ul. Pijarska, ul. Wyszyńskiego, ul. Skierniewicka, ul. Chopina, ul. Słoneczna). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lokalizowana jest głównie wzdłuż szlaków komunikacyjnych o historycznym pochodzeniu. W ostatnim czasie obserwuje się nasiloną presję inwestycyjną wewnątrz kwartałów z wcześniej zabudowanymi obrzeżami (np. Pijarska –

Kilińskiego – Sportowa, Sportowa – Kilińskiego – Pijarska – Kalwaryjska oraz Papczyńskiego – Polna – Dominikańska – Kalwaryjska).

Spośród pozostałych miejscowości gminy miejsca koncentracji usług występują w Baniosze, Czersku oraz Sobikowie/Cendrowicach. W części wiejskiej gminy Góra Kalwaria dominuje zabudowa jednorodzinna wraz z zabudową zagrodową, uzupełniona o podstawowe funkcje usługowe. Pojedyncze zabudowania mieszkalne wielorodzinne (Szymanów, Łubna, Baniocha, Osiedle Brzeście, Linin) są pozostałościami po PGR i RPS.

Zabudowa mieszkaniowa charakteryzuje się dużym rozproszeniem, pomimo iż w znacznej części poszczególne wsi powstawały początkowo jako luźno zabudowane ulicówki (m.in. Brzeście, Podłęczce, Czarny Las, Wincentów, Podgóra), wzdłuż istniejących ciągów drogowych. Na terenie całej gminy obserwuje się występowanie rozsianych kolonii, przyczółków czy pojedynczych zabudowań. Obecnie obserwuje się tendencje do zabudowywania kolejnych linii zabudowy od drogi, na długich działkach powstałych na podziałach porolnych (Czachówek, Kąty, Solec).

Ze względu na walory krajobrazowe gminy na jej terenie lokalizowana jest również zabudowa rekreacji indywidualnej czy zabudowa letniskowa. W znacznej mierze jest ona wkomponowana w zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Większe skupiska znajdują się w Lininie i Baniosze Wilczynku. Na terenie miasta Góra Kalwaria, w rejonie ul. Broniewskiego, funkcjonuje również ROD „Malinka”.

Na terenie gminy Góra Kalwaria można wyróżnić dwa obszary koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej: na pograniczu miasta Góra Kalwaria i Mikówca (w rejonie ul. Towarowej i Adamowicza) oraz w Solcu, Łubnej, Baniosze.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Podstawą sporządzania zmiany studium powinno być planowanie przestrzenne, uwzględniające uwarunkowania naturalne i walory środowiska kulturowego dla kształtowania ładu przestrzennego i podniesienia atrakcyjności terenu. Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym „określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”. W związku z tym, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium, również w Studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Poprawa ładu przestrzennego jest jednym z priorytetów zagospodarowania przestrzennego gminy. W planowaniu miejscowym należy przestrzegać określonych zasad, gwarantujących poprawę ładu przestrzennego, wśród których jest:

- ograniczanie rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania,
- rozszerzanie terenów mieszkaniowych poza obszar zwartej zabudowy miejscowości w pierwszej kolejności na tereny już silnie obciążone zabudową rozproszoną oraz rezygnacja z wprowadzania nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych,
- ograniczanie rozwoju terenów budowlanych liniowo wzdłuż ciągów komunikacyjnych (głównie dróg wyższych rangą) w celu umożliwienia rozbudowy i modernizacji dróg,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, kształtowanie harmonijnego krajobrazu poprzez wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i podniesienie atrakcyjności obszarów poprzez uwzględnienie ustaleń konserwatorskich i dostosowanie nowej architektury do tradycji i charakteru substancji zabytkowej,
- ochrona walorów środowiska przyrodniczego, polegająca na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów i składników przyrody, szczególną opieką powinny zostać objęte obszary objęte formami ochrony przyrody,
- nawiązywanie w nowej architekturze do lokalnych wzorów i materiałów, zachowywanie regionalnego krajobrazu kulturowego.

W celu widocznego podniesienia poziomu ładu przestrzennego i estetyki realizowane inwestycje wymagają przestrzegania:

- określonych wskaźników urbanistycznych tj. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej itp.,
- ustaleń dotyczących parametrów technicznych dróg,
- wytycznych dotyczących wyznaczenia centrum gminnego i centrów lokalnych.

Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały również w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wskazanych na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).

3. Obecny stan planistyczny

3.1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiadujących z gminą Góra Kalwaria

Gmina Góra Kalwaria graniczy z siedmioma gminami – na północy z gminą Konstancin-Jeziorna, na północnym zachodzie z gminą Piaseczno, na zachodzie z gminą Prażmów, na południowym zachodzie z gminą Chynów, na południu z gminą Warka, na południowym wschodzie z gminą Sobienie-Jeziory, a na północnym wschodzie z gminą Karczew. Przeanalizowano ustalenia obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odległości 2 km od granic administracyjnych gminy Góra Kalwaria.

Gmina Konstancin-Jeziorna

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Gminy Konstancin Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. Na terenie Gminy znajdują się liczne tereny podlegające ochronie, w tym obszar Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz tereny projektowanych powiązań ekologicznych. Co więcej dokument wskazuje tereny obszarów szczególnej ochrony krajobrazowej oraz obszary obniżen pradolinnych i starorzeczy, na których nie lokalizuje się nowej zabudowy. Studium wskazuje również tereny obszarów urbanizacji, w ramach których istnieją rezerwy na uzupełnienie zabudową. Pomiędzy zabudową rozciągają się również tereny rolne.

Gmina Konstancin Jeziorna przystąpiła do opracowania nowego dokumentu dla terenu gminy w jej granicach administracyjnych.

Gmina Piaseczno

Na terenie gminy Piaseczno obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r.

Tereny gminy graniczące z gminą Góra Kalwaria oznaczone są jako strefa ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa, a także koncentracji usług rekreacyjno-turystycznych. Na terenie gminy znajdują się Lasy Chojnowskie, w których rozwój zabudowy jest ograniczony. Ponadto w ośrodkach Pilawa, Chojnów, Orzeszyn znajdują się tereny zabudowy jednorodzinnej, w ramach których zakłada się rozwój funkcji mieszkaniowej. Na terenie Chojnowa i Orzeszyna znajdują się tereny rolne, na których dopuszcza się zabudowę zagrodową. Dokument studium przewiduje również zachowanie systemu przyrodniczego jako terenów bezinwestycyjnych oraz ograniczenie intensywności zabudowy na tym terenie.

Gmina Prażmów

Na terenie gminy Prażmów obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 r., zmienione Uchwałą Nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 roku.

Na terenie gminy ustala się w kontekście zabudowy mieszkaniowej zabudowę jednorodzinną i szeregową, a także zabudowę wielorodzinną na terenie miejscowości gminnej. Istnieje możliwość dogęszczania zabudowy oraz rozszerzania jej na tereny rolne w kontekście zabudowy jednorodzinnej. Ponadto, w miejscowości Krępa istnieje możliwość realizacji hoteli i pensjonatów. Studium przewiduje również tereny turystyki i rekreacji, na których istnieje możliwość zabudowy indywidualnej całorocznej. Dokument wyznacza dużą ilość terenów leśnych i rolnych, w których zakazuje się zabudowy.

Gmina Chynów

Na terenie gminy Chynów obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr IV/32/2015 Rady Gminy Chynów z dnia 21 kwietnia 2015 r., zmienione uchwałą Nr XXIII/171/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 4 maja 2021 r.

Dokument wyznacza tereny przeznaczone do kontynuacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz tereny do jej rozwoju. Ponadto wyznacza tereny do perspektywicznego rozwoju funkcji przemysłowej oraz usługowej.

Na reszcie terenów w niewielkich fragmentach leżących w odległości 2 km od granic gminy Góra Kalwaria wyznaczone zostały tereny leśne, do zalesienia, bądź tereny rolne. Na terenach leśnych obowiązuje zakaz zabudowy, natomiast na części terenów rolnych istnieje możliwość zabudowy siedliskowej.

Gmina Warka

Na terenie gminy Warka obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r.

W analizowanym obszarze na terenie gminy Warka dopuszczony jest rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej w ramach istniejących struktur przestrzennych. Wskazano również obszar skarpy wiślanej oraz duże powierzchnie terenów rolnych i leśnych.

Gmina Sobienie-Jeziory

Na terenie gminy Sobienie-Jeziory obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr IV/15/02 Rady Gminy w Sobienie Jeziory z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienione Uchwałą Nr XXII/94/05 Rady Gminy Sobienie Jeziory z dnia 30 marca 2005 r. Ponadto istnieje projekt zmiany fragmentu studium z 2015 r.

Gmina Sobienie Jeziory graniczy z gminą Góra Kalwaria na Wiśle. Dokument przewiduje lokalizację nowej zabudowy zagrodowej i gospodarczej, a także jednorodzinnej i usługowej na terenie obszarów zabudowy zagrodowej. Reszta terenów to obszary rolne, leśne oraz użytków zielonych.

Gmina Karczew

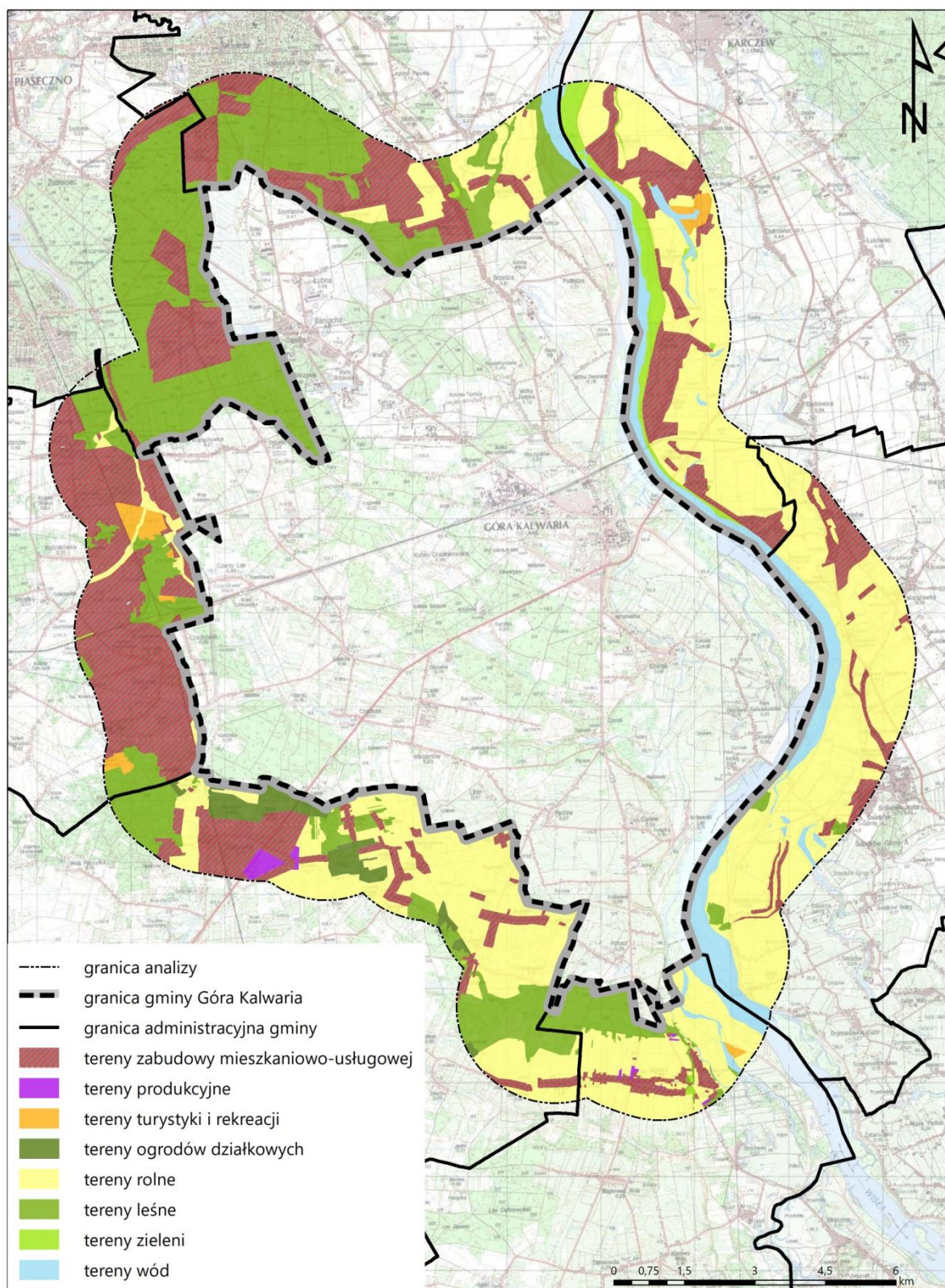
Na terenie gminy Karczew obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r., zmienione Uchwałą Nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29 marca 2017 r.

Gmina Karczew graniczy z gminą Góra Kalwaria na Wiśle. Teren gminy we fragmencie 2 km od granicy gminy Góra Kalwaria znajduje się w trzech strefach: podmiejskiej, rekreacyjno-krajobrazowej oraz osadniczo-rolniczej. Dokument przewiduje uzupełnienie funkcji mieszkaniowej w strefach podmiejskiej oraz osadniczo-rolniczej. Rozwój zabudowy przewidziany jest w strefie rekreacyjno-krajobrazowej, gdzie również wyznaczono tereny na lokalizację usług turystyki wraz z zielenią parkową. Ponadto na terenach gruntów rolnych istnieje możliwość wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej. Reszta

terenów to obszary wód powierzchniowych, rolniczych o podwyższonych walorach ekologicznych, na których nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy.

Rysunek 2 Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich

źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentów planistycznych gmin sąsiednich



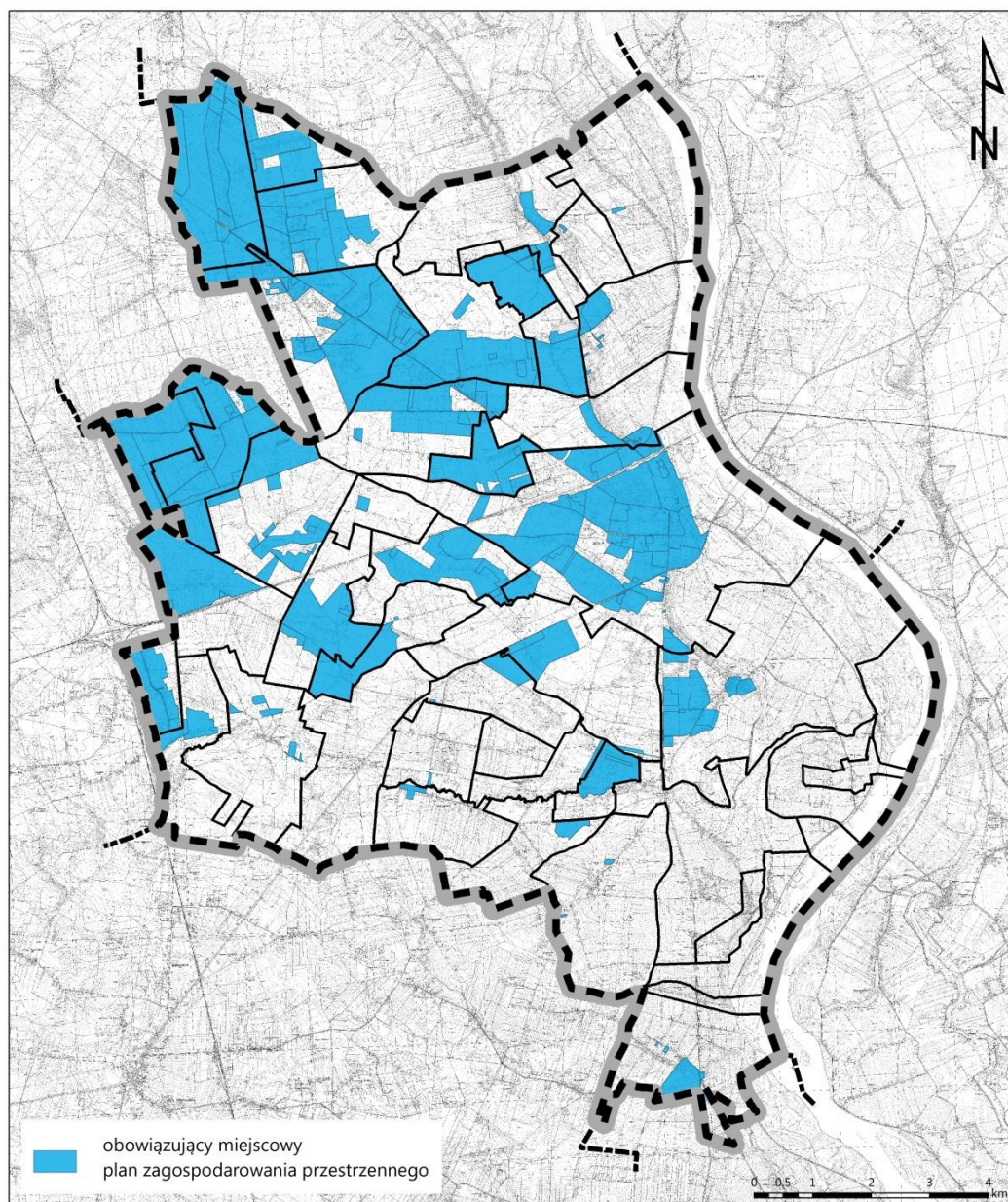
3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach gminy Góra Kalwaria obowiązuje 189 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym zmiany planów). Aktualnie pokrycie miejscowymi planami wynosi ok. 27,7% – opracowania planistyczne obowiązują na ok. 3 984 ha.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarto w załączniku do części tekstowej. Rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych przedstawia rysunek nr 3.

Rysunek 3 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

źródło: opracowanie własne



Jednocześnie na terenie gminy Góra Kalwaria w trakcie procedowania znajduje się 27 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian obowiązujących planów miejscowych, o łącznej powierzchni ok. 437 ha. Łączna powierzchnia terenów objętych obowiązującymi oraz będącymi w trakcie opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 4205 ha, co stanowi ok. 29,2% powierzchni gminy.

Rozmieszczenie planów miejscowych będących w opracowaniu przedstawia rysunek nr 4.

Tabela 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w opracowaniu

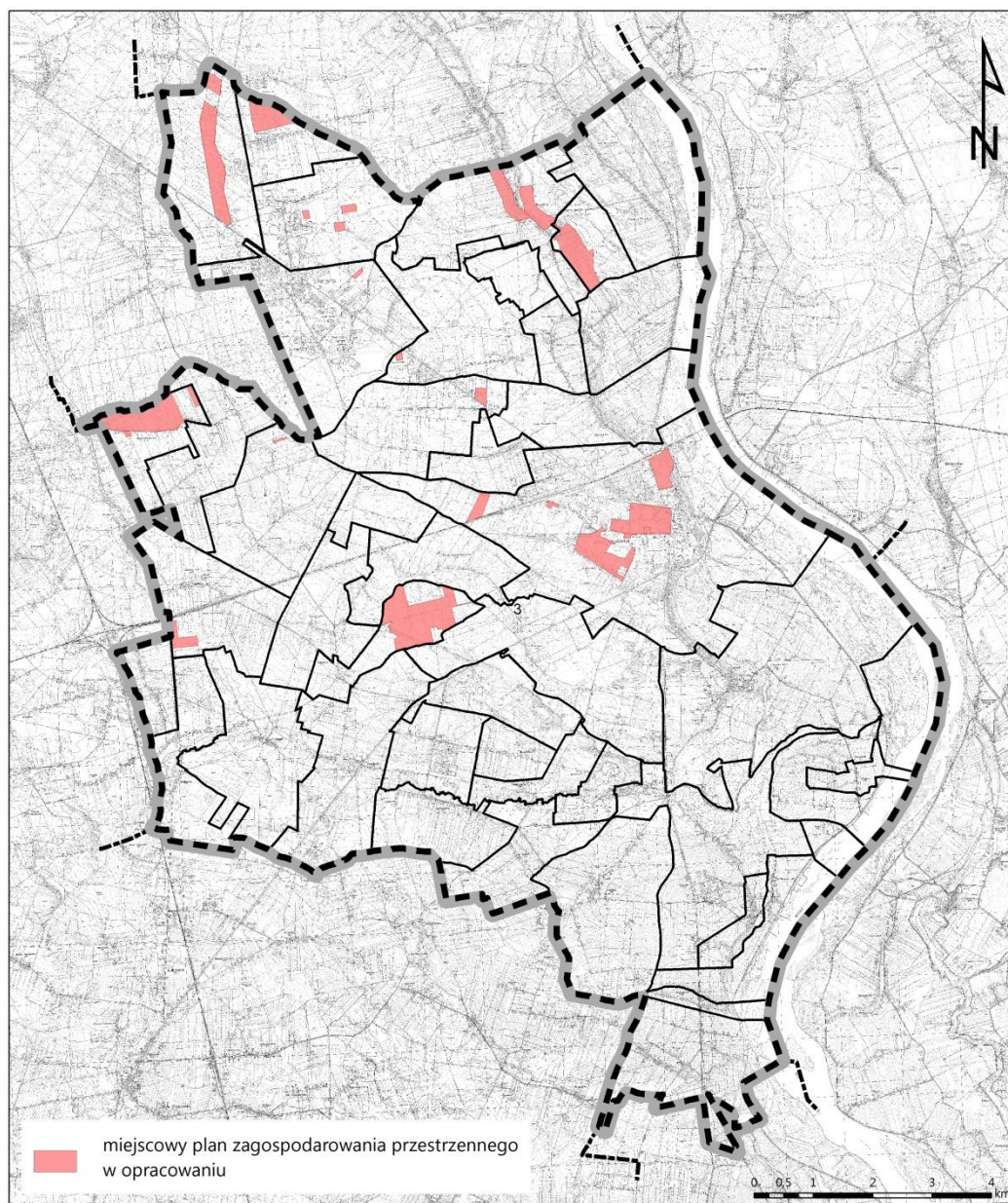
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta

w wykazie pominięto przystąpienia do tekstowych zmian planów

Lp.	Nazwa planu	Nr Uchwały
1.	MPZP dla fragmentu wsi Łubna – tereny przemysłowe	XLII/413/2017
2.	MPZP dla fragmentu wsi Brzeście – rejon ul. Wilanowskiej	LIII/567/2017
3.	MPZP dla fragmentu wsi Brzeście – rejon ul. Jesionowej	LIV/586/2017
4.	MPZP dla fragmentu wsi Szymanów – część północna	LXIV/687/2018
5.	MPZP dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – osiedle Kilińskiego	LXXII/754/2018
6.	MPZP dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia	LXXII/758/2018
7.	MPZP dla fragmentu wsi Baniocha – rejon drogi krajowej nr 79, część 3	XIV/112/2019
8.	Zmiana obowiązującego MPZP dla fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego	XXI/187/2019
9.	MPZP dla fragmentu wsi Brzeście II	XXVI/238/2020
10.	MPZP dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Budowlanych, Marianki i o. Stanisława Papczyńskiego	XXXIII/307/2020 LXXIX/703/2022
11.	Zmiana MPZP dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II)	LX/542/2021
12.	Zmiana MPZP dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I	LXIII/571/2021 LXIV/584/2022 LXVIII/621/2022 XC/784/2023
13.	MPZP dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – centrum miasta, rejon ul. Św. Antoniego	LXIII/572/2021
14.	MPZP dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – os. Kilińskiego cz. A	LXXI/643/2022
15.	MPZP dla fragmentu wsi Wojciechowice część III (południe)	LXXI/644/2022
16.	MPZP dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna	LXXI/645/2022
17.	MPZP dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria cz. I	LXXVIII/688/2022 XC/785/2023
18.	MPZP dla fragmentu wsi Kąty-cz. I	LXXVIII/690/2022
19.	MPZP dla fragmentu wsi Czarny Las - część południowa I	LXXXIV/731/2022
20.	MPZP dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipowskiej cz. I	LXXXVIII/766/2023
21.	MPZP dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Leśnej	LXXXVIII/767/2023
22.	MPZP dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon u. Papczyńskiego cz. II	XC/787/2023
23.	MPZP dla fragmentu wsi Łubna – rejon ul. Modrzewiowa	XC/789/2023
24.	MPZP dla fragmentu wsi Tomice cz. I	XC/790/2023

Rysunek 4 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w opracowaniu

źródło: opracowanie własne



4. Ruch budowlany na terenie gminy

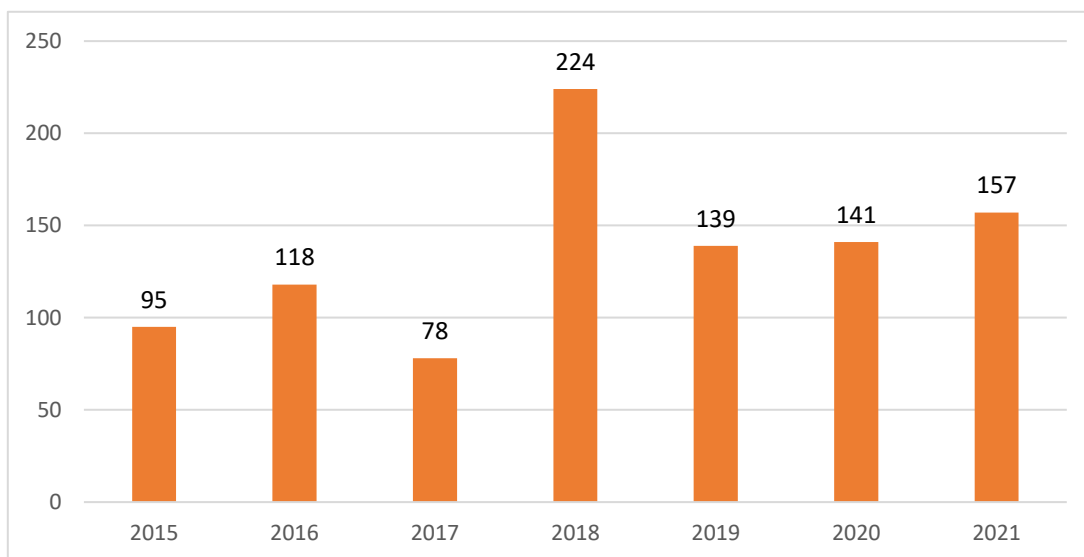
Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W latach 2015–2021 w gminie Góra Kalwaria wydano łącznie 952 decyzji o warunkach zabudowy.

Poniższy wykres przedstawia liczbę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych w gminie Góra Kalwaria w latach 2015–2021.

Wykres 2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2015–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



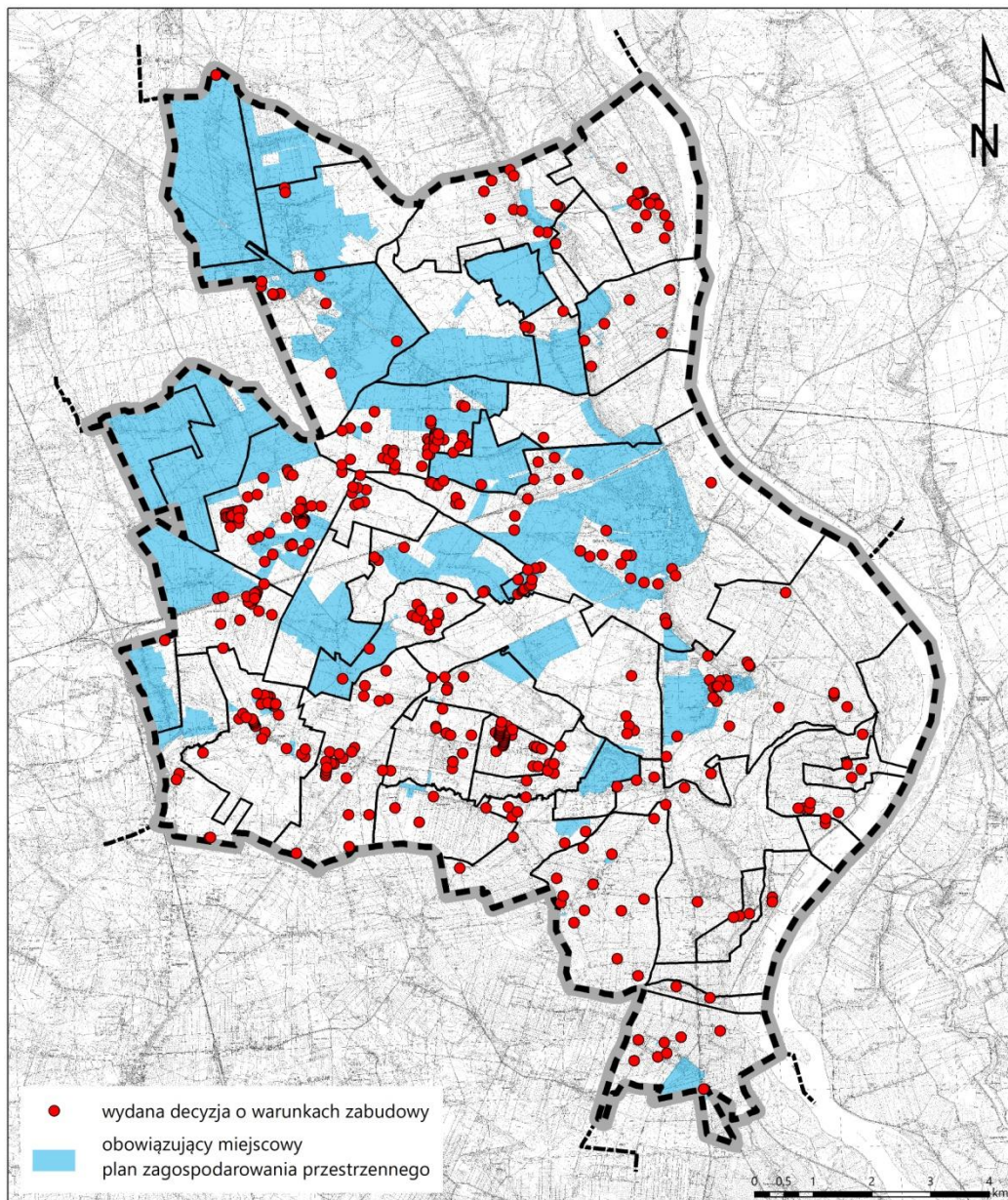
W latach 2015–2017 liczba wydawanych decyzji wynosiła ok. 100. W 2018 r. odnotowano wyraźny wzrost liczby wydanych decyzji (224), w kolejnych latach liczba ta oscyluje średnio na poziomie 140 decyzji. W analizowanym okresie wydawano średnio rocznie 136 decyzji o warunkach zabudowy.

Większość wydanych decyzji dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znaczną częścią decyzji jest budowa budynków w zabudowie zagrodowej, gospodarczych i inwentarskich. Niewielki odsetek stanowiły decyzje dotyczące zabudowy usługowej. Pozostałe decyzje dotyczyły między innymi budowy budynków rekreacji indywidualnej, instalacji fotowoltaicznych.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są dość równomiernie na terenie całej gminy Góra Kalwaria, obszar koncentracji można wyróżnić w środkowej i środkowo-zachodniej części gminy, m.in. obręby Kąty, Sierzchów, Obręb, Buczynów.

Rysunek 5 Wydane decyzje o warunkach zabudowy

źródło: opracowanie własne



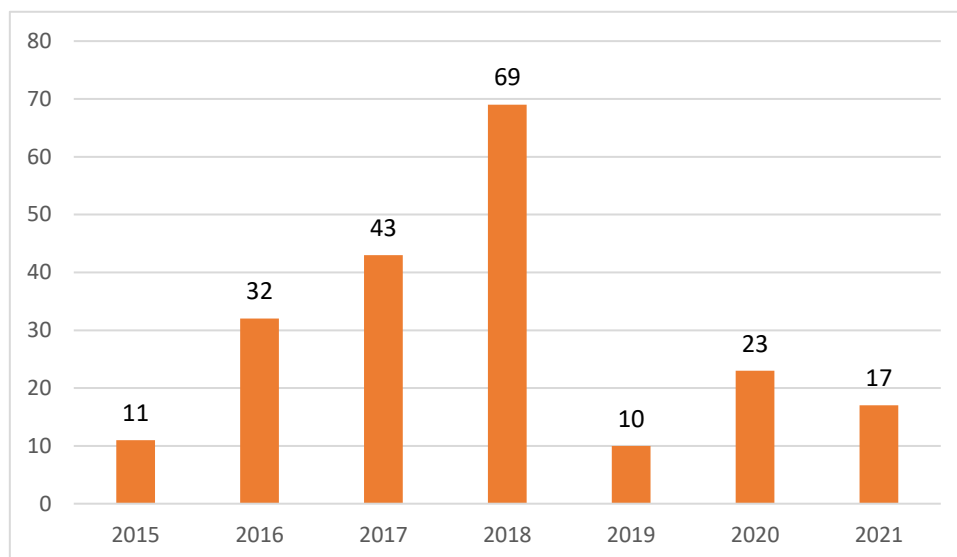
Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W gminie Góra Kalwaria w latach 2015–2021 wydano 205 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Największą część stanowią decyzje budowy dróg, napowietrznych linii elektroenergetycznych, sieci kanalizacyjnej, gazowej oraz wodociągowej. Liczbę wydanych decyzji na przestrzeni lat prezentuje poniższy wykres.

Liczba wydawanych decyzji rosła w latach 2015–2018, z poziomu 11 do 69. W latach 2019–2021 odnotowano spadek do wartości odpowiednio 10, 23 i 17 decyzji. W analizowanym okresie średnio rocznie wydawano 29 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wykres 3 Zestawienie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Uwarunkowania fizjograficzne

Rzeźba terenu

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Kondrackiego gmina Góra Kalwaria położona jest na terenie dwóch mezoregionów: zachodnia część gminy leży w zasięgu Równiny Warszawskiej, zaś wschodnia w zasięgu Doliny Środkowej Wisły. Mezoregiony te tworzą centralną część makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej. Rzeźbę terenu kształtują dwie główne jednostki geomorfologiczne: wysoczyzna morenowa (polodowcowa), zajmująca większość część omawianego obszaru oraz doliny rzeczne Wisły, Czarnej i ich dopływów. Jednostki te rozgraniczone są wyraźną krawędzią – skarpią wiślaną.

Wysoczyznę morenową tworzy prawie płaska powierzchnia, opadająca w kierunku wschodnim ku Wiśle. W jej obrębie wyróżnić można wzgórza moren czołowych stwierdzone na północ od miejscowości Coniew, równinę jeziorną z licznymi kulminacjami wydmy, położoną na południe i zachód od Góry Kalwarii, pomiędzy miejscowościami Ługówka, a Krzakami Czaplinowskimi i Szpruchem oraz doliny sandrowe, obecnie wykorzystywane przez rzeki: Czarną i Małą – rozcięcie tego obszaru poprzez płynące wody doprowadziło do powstania licznych tzw. ostańców erozyjnych.

W obrębie doliny Wisły wyróżnia się taras nadzalewowy (wyższy i niższy), na którego powierzchni dość powszechnie występują wydmy, oraz taras zalewowy (wyższy i niższy), cechujący się prawie równą powierzchnią, urozmaiconą przez liczne starorzecza, które głównie spotykane są u podnóża wysoczyzny (u podnóża skarpy wiślanej). W obrębie pozostałych form dolinnych także odznaczają się tarasy rzeczne nadzalewowe i zalewowe, choć mniej rozległe. Pomiedzy tarasami, zarówno na terenie doliny Wisły, jak i Czarnej, występują krawędzie erozyjne, osiągające wysokość od 2,5–3 m do nawet 5–11 m (okolice Aleksandrowa-Szpruchu).

Skarpa wiślana tworzy wyraźną w krajobrazie granicę pomiędzy wysoczyzną lodowcową a doliną Wisły. Posiada zmienne spadki i wysokości względne – różną długość stoków. Czasami łagodnie opada, jak

w przypadku miejsca, gdzie dolina rzeki Czarnej łączy się z pradoliną Wisły, miejscami jest jednak bardzo stroma – spadki skarpy często osiągają 30%, a lokalnie więcej. Jej wysokość względna waha się w przedziale 15–30 m. W obrębie skarpy wyróżnia się mniejsze formy geomorfologiczne powstałe w wyniku erozji, taki jak strome wąwozy o nachyleniu do 30%, głębokie do kilkunastu metrów, osuwiska oraz stożki napływowe, w górnym biegu strumieni spływających z wysoczyzny.

Ponadto teren gminy urozmaicony jest także polami piasków wydmych, wydmi i wałami wydmych, różnego rodzaju obniżeniami terenowymi, starorzeczami, a także kępami i łachami spotykanymi w nurcie Wisły.

Geologia

W przypadku gminy Góra Kalwaria poszczególnym jednostkom geomorfologicznym odpowiadają odpowiednie wydzielenia geologiczne.

Największe powierzchnie w obrębie wysoczyzny morenowej zajmują plejstocenyjskie piaski rzeczne, piaski, mułki jeziorne i rzeczne, mniejsze powierzchnie zajmują piaski eoliczne. Najmniejsze powierzchnie zajmują iły warwowe, których położenie najczęściej nawiązuje do przebiegu głównych jednostek morfologicznych. Tylko sporadycznie tworzą izolowane powierzchnie (np. okolice Sobikowa). Najwyżej położone tereny, zbudowane są z glin zwałowych zlodowacenia środkowopolskiego, pod którymi zalegają iły warwowe, zaś na ich powierzchni zalegają przedholoceńskie piaski eoliczne, aluwia piaszczyste i inne, a także holoceńskie osady – mady, piaski rzeczne, torfy oraz piaski i namuły den dolinnych.

W dolinach rzecznych występują najmłodsze osady holoceńskie. W dolinie Wisły najbliżej nurtu są to: piaski i mady nasypów wielokrotnych, kęp i niższego tarasu zalewowego, następnie mady oraz piaski i namuły piaszczyste den dolinnych i innych obniżen terenu. W dolinach innych rzek i cieków dominują plejstocenyjskie piaski rzeczne, a wzdłuż nurtu mniejsze powierzchnie zajmują holoceńskie piaski rzeczne. W dolinie Czarnej, Cedronu i Małej formom dolinnym, rozcinających wysoczyznę, towarzyszą duże powierzchnie piasków eolicznych, które niekiedy tworzą wały i wydmy paraboliczne.

Klimat

Gmina Góra Kalwaria znajduje się w obrębie regionu klimatycznego mazowiecko-podlaskiego, który charakteryzuje się średnią temperaturą roczną na poziomie 7,5°C, średnią temperaturą półroczną zimowego wynoszącą około 0,5°C, zaś półroczną letniego – około 14,5°C. Roczna amplituda wynosi ponad 22°C. Średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi około 560 mm. Maksimum dni z opadem przypada na listopad–grudzień, ale najwyższe sumy opadów występują w miesiącach letnich. Najmniejsza liczba dni z opadem przypada na wiosnę, ale najniższa suma opadów występuje w styczniu–lutym. Średnia w roku liczba dni z opadem wynosi 130, średnia liczba dni z burzą wynosi 15, głównie w lecie. Czas zalegania pokrywy śniegowej to około 60 dni. Przeważa cyrkulacja powietrza z sektora zachodniego.

Klimat lokalny kształtowany jest przede wszystkim przez ukształtowanie terenu, jego pokrycie (rodzaj szaty roślinnej, wody powierzchniowe lub rodzaj zagospodarowania). Dominującym czynnikiem kształtującym klimat lokalny w gminie jest płaskie ukształtowanie terenu, tereny zwartej zabudowy, lesistość, a także obecność doliny Wisły, w rejonie której amplitudy temperatur są mniejsze niż na pozostałych terenach, a większa jest wilgotność. Ponadto prędkość wiatru jest znacznie większa niż na pozostałym obszarze. Inny mikroklimat panuje w zalesionej części gminy, obszary leśne powodują między innymi złagodzenie wahań wilgotności i temperatur oraz mniejszą prędkością wiatru. Na obszarach płaskich z glebami suchymi i porowatymi (piaski, przesuszone torfy) wymiana ciepła drogą przewodnictwa jest mała. Takie tereny charakteryzują się dużym prawdopodobieństwem wystąpienia przymrozków o lokalnym zasięgu oraz dużymi możliwościami wystąpienia inwersji temperatury powietrza. Z kolei w przypadku gleb nieporowatych, dobrze uwilgotnionych (iły, gliny) wymiana ciepła drogą przewodnictwa jest najlepsza i wtedy istnieje mały stopień niebezpieczeństwa wystąpienia

przymrozków. Tereny płaskie są dobrze przewietrzane i nasłonecznione. Ogólnie są przydatne pod zagospodarowanie wszelkiego typu. Natomiast tereny o zwartej zabudowie charakteryzują się podwyższonymi amplitudami temperatur powietrza i niższą wilgotnością.

Wody powierzchniowe

Gmina Góra Kalwaria znajduje się w zlewni rzeki Wisły. Jej wschodnia część odwadniana jest bezpośrednio przez Wisłę oraz przez rzeki Cedron i Czarną, zachodnia natomiast przez zlewnię Małej oraz kanał przejmujący część wód z Czarnej i uchodzący do Zielonej (poza granicami gminy).

Rzeka Wisła przepływa przez gminę z południa na północ, stanowiąc przy tym naturalną wschodnią granicę gminy. Teren gminy obejmuje swym zasięgiem fragment Wisły „od Pilicy do Jeziorki”. W wyniku niewielkiego spadku doliny rzeka ma nieregularny przebieg i meandruje, tworząc liczne zakola, a powierzchnię tarasu zalewowego urozmaicają starorzecza zawodnione. Zarówno szerokość, jak i głębokość cieku wykazują duże zróżnicowanie na całej długości rzeki. Szerokość jej koryta w granicach gminy waha się od ok. 900 m na południu, do ok. 400 m na północy.

Na obszarze gminy znajduje się tylko końcowy, dolny odcinek rzeki Czarnej. Wpływa ona na teren gminy ok. 750 m na południe od miejscowości Kiełbaska, płynie w kierunku północnym, dalej zmienia kierunek na wschodni, przepływa przez miejscowości Obręb, Czaplinek, Wincentów, Aleksandrów i Coniew, następnie wpływa na teren doliny Wisły i dalej uchodzi do niej na wysokości Radwankowa Szlacheckiego.

Źródła Cedronu, jak i jego ujście, znajdują się na terenie gminy. Jego źródłiska zlokalizowane są pomiędzy Kolonią Sobików a Krzymowem, w centralnej części analizowanego obszaru. Cedron płynie w kierunku południowo wschodnim, po czym wpływa do doliny Wisły, zmieniając kierunek początkowo na północno wschodni, a od Czerska na północny. Płynie dalej wzdłuż skarpy wiślanej i na wysokości Góry Kalwarii zasila Wisłę.

Źródła Małej znajdują się w centralnej części gminy pomiędzy Krzakami Czaplinkowskimi a Kolonią Sobików. Ciek ten płynie w kierunku północno zachodnim, na północ od Kątów opuszcza teren gminy Góra Kalwaria. Na wysokości Baniochy-Osiedle ponownie wpływa na teren gminy Góra Kalwaria, płynie w kierunku północnym na terenie gruntów w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, po czym na wysokości Czarnowa opuszcza teren gminy. Na wysokości starej papierni w Konstancinie-Jeziornie zasila Jeziorkę.

W przypadku zlewni rzeki Zielonej, na terenie gminy Góra Kalwaria znajduje się tylko kanał przerzutowy (zwany Kanałem Czarna) przejmujący część wód z Czarnej. Bierze on początek w południowo zachodniej części gminy, na wysokości miejscowości Budy Sułkowskie (gmina Chynów), tuż przy linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków. Biegnie on wzdłuż tej linii kolejowej w kierunku północnym, by pomiędzy miejscowościami Julianów i Ławki (gmina Prażmów) zmienić kierunek na północno wschodni, a później na północny. Na wysokości Czachówka wody kanału opuszczają teren gminy, by na dalszym docinku zasilić Zieloną, która następnie wpada do Jeziorki.

Na obszarze gminy istnieją i funkcjonują też rowy melioracyjne, które regulują stosunki wodne w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Towarzyszą one Małej na odcinku od Baniochy do Solca oraz na wysokości Krzaków Czaplinkowskich, tworząc prostopadłe dopływy tej rzeki. Rowy melioracyjne istnieją ponadto w dolinie Czarnej, gdzie odwadniają grunty w miejscowościach takich jak: Sobików, Julianów, Czaplinek, Wincentów i Aleksandrów, Pęcław, Coniew. Niewielki system melioracyjny znajduje się także w miejscowości Coniew-Naddawki na terenie doliny Wisły.

Wody podziemne

Na obszarze gminy Góra Kalwaria występują dwa użytkowe piętra wodonośne: trzeciorzędowe, słabo rozpoznane, oraz czwartorzędowe, stanowiące też główne piętro wodonośne. Poszczególne jednostki geomorfologiczne, to jest wysoczyzna morenowa i dolina Wisły, charakteryzują się też różnymi warunkami hydrogeologicznymi.

Trzeciorzędowe piętro wodonośne

Występuje ono podrzędnie na całym terenie gminy. W jego obrębie występują dwa poziomy wodonośne: mioceni i oligoceni, przy czym poziom oligoceni wykazuje lepsze parametry i jest lepiej rozpoznany. Strop poziomu oligoceni występuje na głębokości ok. 180-200 m p.p.t., a miąższość utworów wodonośnych przekracza 64 m. W dolinie Wisły poziom ten może być użytkowany w warunkach samowypływu.

Czwartorzędowe piętro wodonośne

Tereny wysoczyzny polodowcowej wykazują znaczne zróżnicowanie w występowaniu czwartorzędowego piętra wodonośnego. Najczęściej występują tu dwa poziomy wodonośne, pozostające w ścisłej więzi hydraulicznej.

Poziom płytszy występuje w utworach klastycznych różnej genezy, jego spąg tworzą gliny zwałowe i utwory zastoiskowe. Jest to poziom nieciągły, o małej miąższości oraz słabych i bardzo słabych warunkach filtracji. Jest zasilany poprzez wody opadowe, odpływ wód z terenu zachodzi przede wszystkim za pośrednictwem powierzchniowej sieci rowów melioracyjnych. Poziom ten cechuje się dużymi wahaniami poziomu wód w przeciągu roku i nie ma połączenia hydraulicznego z wodami podziemnymi w dolinie Wisły. Poziom ten może również występować jako sączenie w utworach spoistych. W obrębie dolin sandrowych i rzeczno-lodowcowych wody pierwszego poziomu wodonośnego mają lepsze warunki filtracji, jednak przy niewielkich spadkach zwierciadła wody podziemnej rzeczywista szybkość przepływu wód, a zatem i wymian wody w jednostce hydrologicznej, jest niewielka. Poziom ten tworzy ciągłą warstwę wodonośną o miąższości przekraczającej miejscami 5 m.

Głębszy poziom wodonośny tworzy kilka warstw: są to piaski i mułki peryglacialne, gdzie spąg tworzą iły pliceni, a strop gliny zwałowe zlodowacenia środkowopolskiego oraz pakiet piasków wodnolodowcowych i rzecznych tego samego zlodowacenia. Na przeważającej części analizowanego terenu poziom ten jest izolowany grubym pakietem glin zwałowych i utworów zastoiskowych. Wody tego poziomu stanowią podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę ludności gminy Góra Kalwaria.

Warstwą wodonośną w przypadku czwartorzędowego poziomu wodonośnego w obrębie doliny Wisły są piaski rzeczne akumulowane w różnych fazach rozwoju rzeki. Ich łączna miąższość wynosi ponad 40 m. Warstwa ta charakteryzuje się dużymi zasobami odnawialnymi nieposiadającymi żadnej izolacji od powierzchni terenu, jest w związku z tym narażona na zanieczyszczenie. Utwory budujące tę warstwę są dobrze wysortowane, co warunkuje dobre warunki filtracji oraz swobodny podziemny przepływ wód. Warstwa ta jest silnie drenowana przez Wisłę. Poziom wód wykazuje wahania lustra wody, które są silnie powiązane z rytmem sezonowych zmian opadów i parowania oraz stanów wody w Wiśle.

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) to wydzielone szczególnie cenne i zasobne struktury wodonośne, wytypowane jako wymagające ochrony obszary, spełniające określone wymagania ilościowe i jakościowe oraz stanowiące istotne w skali kraju rezerwuary dla zaopatrzenia ludności w wodę. Na terenie gminy wydzielono 3 GZWP.

Wody podziemne GZWP podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto mogą być objęte dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych¹.

Cały obszar gminy leży w zasięgu dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 215 Subniecka Warszawska i GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), które nie są udokumentowane, w związku z czym nie zdiagnozowano potrzeb ochrony ich zasobów.

Wschodnia i południowa część gminy znajduje się również w obrębie GZWP nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa–Puławy), który posiada dokumentację hydrogeologiczną z 1996 r. Dla zbiornika na obszarze opracowania nie wskazano projektowanych obszarów ochronnych.

System przyrodniczy gminy

Gminę Góra Kalwaria cechuje charakter rolniczy. Choć na pojedynczych kwaterach zróżnicowanie gatunkowe jest niewielkie, to w całej gminie uprawy są stosunkowo zróżnicowane. Oprócz typowych upraw polowych występują sady owocowe z przewagą jabłoni.

Głównym siedliskiem występowania roślin i zwierząt oprócz pól uprawnych, gdzie znaleźć można gatunki typowe dla półotwartego krajobrazu rolniczego, są tereny doliny Wisły, gdzie występują zbiorowiska wodne, szuwarowe i roślinność łąkowa. Na terenach podmokłych dominują łąki wilgotne świeże z rzeżuchą łąkową, firletką poszarpaną, krwawnicą, jaskrem ostrym. Na podmokłych terenach leśnych, gdzie znajdują się oczka wodne, występują turzyce wysokie (sztywna, pęcherzykowata, dzióbkwata), kosaciec żółty, rzadziej welnianka szerokolistna i czermień błotna. Istotne przyrodniczo są także tereny leśne. Największe kompleksy lasów występują w centralnej części gminy – na zachód od miejscowości Góra Kalwaria, przy zachodniej granicy gminy – w rejonie miejscowości Obręb oraz przy północnej granicy – w rejonie miejscowości Baniocha. Wzbogacającym różnorodność biologiczną siedliskiem są również zbiorniki wodne.

Dzięki różnorodności siedlisk, także świat zwierząt jest stosunkowo bogaty. W gminie występują zarówno gatunki powszechnie spotykane w Polsce, jak i te rzadsze, które najczęściej spotkać można w dolinie Wisły czy w Chojnowskim Parku Krajobrazowym. Obszar Natura 2000 *Dolina Środkowej Wisły* stanowi ważną ostoję blisko 50 gatunków ptaków wodno-błotnych, zaś w Chojnowskim Parku Krajobrazowym stwierdzono obecność ok. 100 gatunków ptaków, ponad 20 gatunków ryb, kilkadziesiąt gatunków gadów, płazów i ssaków. Gady reprezentowane są przez zaskrońce i padalce, ssaki przez borsuka, kunę leśną, jeża i łosia, a ptaki przez jastrzębia gołębiarza, krogulca, zimorodka, myszołowa, remiza, tracza czy nurogęś. Na terenie gminy, z uwagi na obecność dużych areałów rolnych i zadrzewień, powszechnie występują sarny. Ponadto spotyka się zające, borsuki, kuny, dziki i lisy, a także bażanty, kuropatwy, dzikie kaczki i grzywacze.

Najcenniejsze przyrodniczo obszary objęto ochroną prawną w formie obszaru chronionego krajobrazu, parku krajobrazowego, rezerwatu przyrody i obszarów sieci Natura 2000, obejmujących wschodnią i zachodnią część gminy (szczegółowe informacje dotyczące obszarów i obiektów chronionych zawarto w rozdziale XII).

Powiązania ekologiczne

Korytarze ekologiczne stanowią obszary mało przekształcone przez człowieka, głównie lasy i doliny rzeczne, będące szlakami komunikacyjnymi dla zwierząt, a w większym przedziale czasowym – również dla roślin. W zależności od wielkości i długości, można mówić o korytarzach międzynarodowych i krajowych, regionalnych i lokalnych.

Obecnie najdokładniej przebieg korytarzy ekologicznych odzwierciedla koncepcja korytarzy ekologicznych łączących europejską sieć Natura 2000 w Polsce opracowana pod kierunkiem

¹ aktualnie brak przepisów wykonawczych dla obszarów ochronnych GZWP

prof. dr hab. W. Jędrzejewskiego w 2005 r. w Instytucie Biologii Ssaków PAN na zlecenie Ministra Środowiska (aktualizacja 2011 r.). Zgodnie z tą koncepcją na terenie gminy Góra Kalwaria wyróżniono jeden korytarz ekologiczny *Dolina Środkowej Wisły* pełniący istotne funkcje dla migracji zwierząt. Stanowi on część jednego z głównych korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym – Korytarza Północno-Centralnego (KPnC), łączącego Puszcę Białowieską na wschodzie kraju (granica z Białorusią) z Parkiem Narodowym Ujście Warty na zachodzie (granica z Niemcami).

Wisła, jako korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym, objęty m.in. ochroną w ramach sieci Natura 2000 (*Dolina Środkowej Wisły*) i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, łączy obszary przyrodnicze Góry Kalwarii z terenami przyległymi wzdłuż jej biegu: z obszarem Natura 2000 Łąki Ostrówieckie, z Nadwiślańskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, z rezerwatem Łachy Brzeskie i Wyspy Zawadowskie, a w dalszej odległości z obszarami chronionymi w dolinie rzeki Pilicy i Drzewiczki na południu oraz Kampinoskim Parkiem Narodowym na północy.

Funkcję łącznika doliny Wisły z pozostałymi terenami gminy stanowią przede wszystkim tereny leśne oraz doliny dopływów Wisły, które łączą otwarte przestrzenie rolne z lasami i głównym korytarzem ekologicznym. Wzdłuż dolin rzecznych następuje przemieszczanie gatunków, także większych zwierząt. Szczególnie wartościowe są fragmenty cieków urozmaicone zakrzewieniami i drzewami, m.in. dolina rzeki Czarnej i Cedron, które tworzą powiązanie Wisły z terenami Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Lokalne ciągi ekologiczne uzupełniają rowy, zadrzewienia i zakrzaczenia. Istotny jest fakt, iż zadrzewienia śródpolne występują dość często, przez co tworzą płyty ekologiczne cechujące się dość dużym zagęszczeniem osobników. Warto zwrócić uwagę na płyty terenów zadrzewionych występujące w gminie, które wykazują spójność. Choć są przedzielone szlakami komunikacyjnymi to zapewniają powiązanie z terenami sąsiednich gmin. Ściany lasów zazwyczaj graniczą z terenami rolnymi, w tym łąkami, umożliwiając swobodne przemieszczanie się zwierząt.

2. Zasoby krajobrazowe

Na ogólną fizjonomię krajobrazu wpływa ukształtowanie terenu, wartości przyrodnicze (szata roślinna), sposób użytkowania terenu oraz wartości kulturowe.

Choć w gminie Góra Kalwaria przeważa krajobraz rolniczy, walory krajobrazowe gminy, zarówno w aspekcie historyczno-kulturowym, jak i przyrodniczym, są dobrze zachowane i zróżnicowane. Najważniejsze wyróżniki kształtujące krajobraz i współdecydujące o wartościach gminy to:

- skarpa wiślana, która w aspekcie krajobrazowym pełni istotną funkcję – z jej wysokiej korony rozciąga się szeroka panorama terenów doliny Wisły, urozmaiconych starorzeczami, ciekami wodnymi, sadami, zadrzewieniami;
- obszary objęte ochroną przyrodniczą i krajobrazową, w tym szczególne:
 - otwarte przestrzenie łąkowe, położone w północno – zachodniej części gminy stanowiące obszar Natura 2000 *Łąki Soleckie*,
 - tereny doliny i koryta Wisły o cechach naturalnych, będące fragmentem obszaru Natura 2000 *Dolina Środkowej Wisły*,
 - tereny doliny rzeki Wisły, Czarnej i Cedronu oraz tereny leśne objęte Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu,
 - obszary leśne o cechach naturalnych położone w północno-zachodniej części gminy stanowiące część Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - obszar wysp, łąk piaszczystych i wód płynących Wisły, stanowiące rezerwat przyrody *Łachy Brzeskie*;
- przestrzenie rolne urozmaicone terenami sadowniczymi charakterystycznymi dla rejonu Góry Kalwarii i Grójca, mającymi znaczenie w tworzeniu krajobrazu kulturowego. Znaczenie sadów dla tworzenia wartościowych widoków jest szczególnie zauważalne w okresie wegetacyjnym, gdy wprowadzają zróżnicowaną kolorystykę. Mozaika sadów, pól oraz łąk i zadrzewień

nadwiślanych obserwowana ze skarpy wiślanej może być odbierana przez wiele osób jako jedna z największych atrakcji krajobrazowo-kulturowych gminy;

- przestrzeń zurbanizowana gminy, w tym szczególnie miasta Góra Kalwaria i Czerska, to obszar o ogromnych kulturowo-historycznych walorach. Liczne zabytki, częściowo zachowane układy przestrzenne zabudowy oraz położenie na wysokiej skarpie wiślanej nadają tym miejscowościom specyficzny charakter.

3. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Na możliwości rozwoju rolnictwa i leśnictwa mają wpływ warunki przyrodnicze (głównie jakość gleb) oraz struktura rolnicza użytkowania ziemi.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna, gleby

Rodzaj gleby zależy przede wszystkim od skały macierzystej (utworów budujących podłoże), a także od innych czynników, takich jak: ukształtowanie terenu, warunki klimatyczne, szata roślinna oraz działalność człowieka.

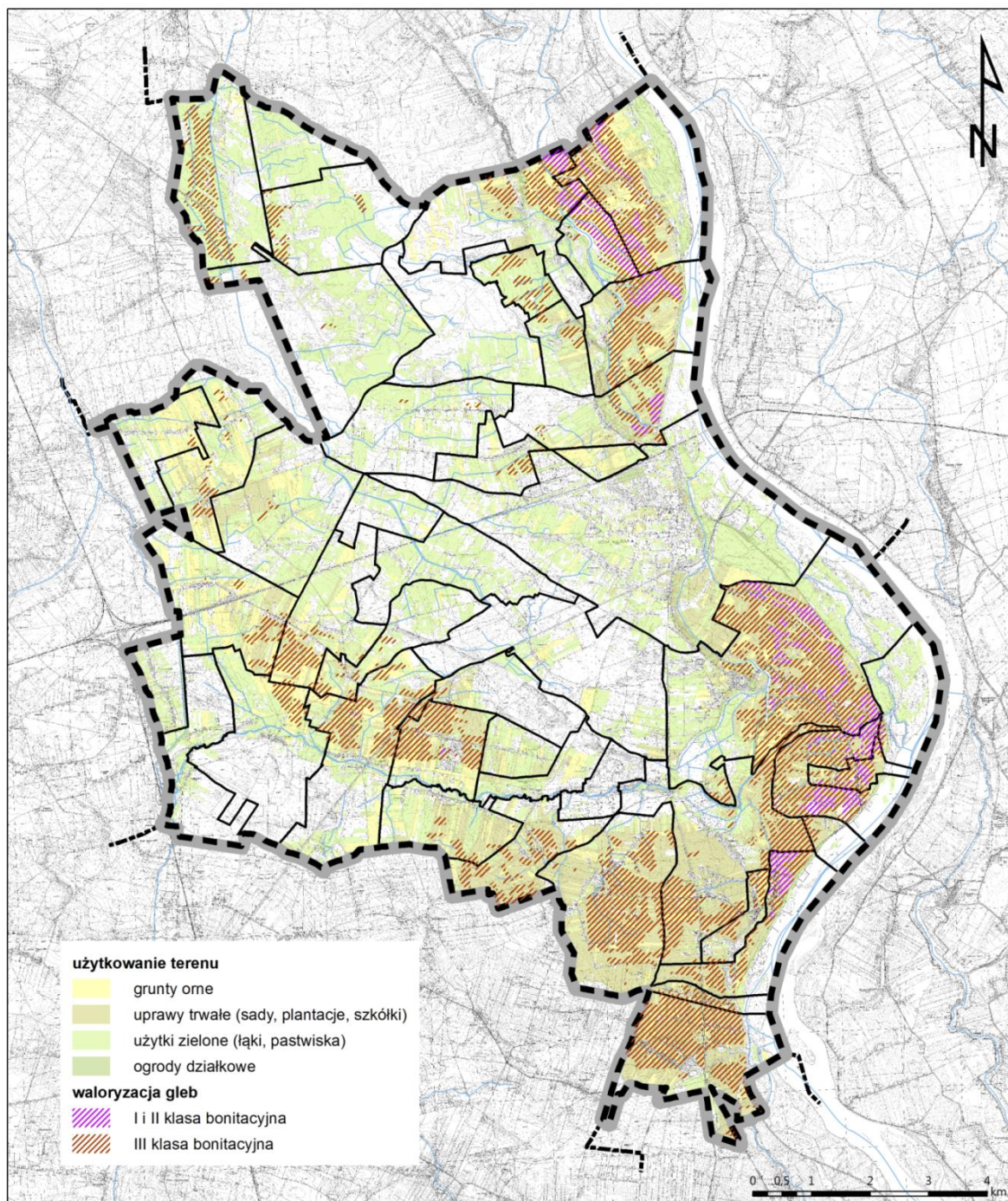
W granicach gminy Góra Kalwaria występują gleby płowe z działu gleb brunatnoziemnych, gleby rdzawe z działu gleb bielicoziemnych, mady rzeczne z działu gleb aluwialnych, gleby bagienne reprezentujące rząd gleb hydrogenicznych oraz gleby industrio- i urabanoziemne z rzędu gleb antropogenicznych.

Na wysoczyźnie lodowcowej, na obszarach gdzie w przypowierzchniowych warstwach występują gliny zwałowe i ły, dominują gleby płowe, zaś na obszarach występowania piasków eolicznych, wydmych, względnie wodnolodowcowych – dominują gleby rdzawe. Natomiast w obrębie dolin występują gleby napływowe. Na obszarach bezodpływowych w rejonie Czerska stwierdzono występowanie gleb hydrogenicznych. Industrio i urabanoziemy występują na terenie miasta Góra Kalwaria.

Zgodnie z klasyfikacją bonitacyjną gleb, grunty z klas I-III, a więc będących pod ochroną, znajdują się w południowej i wschodniej części gminy. Zaliczane są one do kompleksu żytniego bardzo dobrego oraz pszennego bardzo dobrego.

Rysunek 6 Gleby chronione (klas I-III)

źródło: opracowanie własne na podstawie ewidencji gruntów i budynków



Leśna przestrzeń produkcyjna

Lesistość gminy Góra Kalwaria wynosi ok. 17,8%². Największe kompleksy lasów, w tym Lasów Państwowych, występują w centralnej części gminy, a także przy jej zachodniej i północnej granicy.

Są to zbiorowiska roślinności borów mieszanych, grądów i łęgów. Największe obszary zajmują bory mieszane z przewagą sosny, z udziałem dębu, brzozy i lipy. Nieco mniejsze powierzchnie zajmują

² dane GUS za rok 2020

typowe grądy, w których dominuje dąb szypułkowy, pospolity jest grab, a także sosna, czasem występuje także osika i lipa. Na obszarach prowadzonej gospodarki leśnej dominują monokultury sosnowe, przy czym na terenach, na których obserwuje się samorzutne zmiany, tworzy się dolne piętro drzew liściastych (dąb, grab, lipa, osika, brzoza).

Lasy państwowe gminy odznaczają się dużymi walorami biocenotycznymi – chronią środowisko wodne, gleby oraz stanowią atrakcyjne zaplecze rekreacyjne dla okolic Góry Kalwarii. Część lasów państwowych na terenie gminy to lasy ochronne wód, część lasy ochronne gleb. Gmina od północy graniczy również z kompleksem leśnym stanowiącym obszar ochronny wokół miast, który fragmentem wchodzi w granice obszaru opracowania.

Pozostałe to lasy gospodarcze państwowe i prywatne, których podstawowym celem jest produkcja surowca drzewnego.

4. Stan sanitarny

Z punktu widzenia zdrowia ludzi najistotniejsze znaczenie mają zanieczyszczenia wody pitnej oraz zanieczyszczenia powietrza. Podobnie jest w przypadku ekosystemów – podstawowe znaczenie dla ich prawidłowego funkcjonowania mają zanieczyszczenia powietrza lub zanieczyszczenia wód powierzchniowych, wpływające na procesy życiowe roślin i zwierząt, oraz zmieniające stan środowiska, takie jak eutrofizacja, powodująca niekorzystne zmiany w ekosystemie wód, zakwaszenie oraz uciążliwości powodowane hałasem.

Powietrze atmosferyczne

Stan sanitarny powietrza na terenie gminy Góra Kalwaria kształtowany jest głównie przez źródła liniowe (transport) i powierzchniowe (niska emisja z lokalnych źródeł grzewczych), w mniejszym stopniu przez źródła punktowe (przemysłowe) oraz źródła pochodzące z rolnictwa (uprawa i hodowla zwierząt).

Ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości, w szczególności poprzez utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane.

Zgodnie z *Roczną oceną jakości powietrza w województwie mazowieckim*³ wykonaną przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska gmina Góra Kalwaria zalicza się do strefy mazowieckiej, na obszarze której w 2020 r. stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych stężeń pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz stężeń zawartego w nim benzo(a)pirenu, a także dopuszczalnych stężeń pyłu zawieszonego PM_{2,5} dla fazy II. Ponadto na obszarze strefy mazowieckiej został przekroczony poziom celu długoterminowego zawartości ozonu w powietrzu ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ochronę roślin. Dla pozostałych zanieczyszczeń: dwutlenku siarki, tlenku węgla, benzenu, ołowiu, arsenu, kadmu oraz niklu w pyłe zawieszonym PM₁₀, odpowiednio poziomy dopuszczalne lub docelowe na terenie strefy mazowieckiej były dotrzymane.

Przeprowadzone przez GIOŚ analizy i oszacowania wykazały, że podstawową przyczyną przekroczeń pyłu zawieszonego PM₁₀ i PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu jest niska emisja, wynikająca głównie ze spalania paliw niskiej jakości w indywidualnych systemach ogrzewania, oraz niekorzystne warunki meteorologiczne, głównie w sezonie grzewczym. Znaczący wpływ na występowanie przekroczeń ma także transport drogowy. Wpływ emisji punktowych z przemysłowych emitorów zanieczyszczeń ma znaczenie marginalne. W przypadku zwiększonych stężeń ozonu, oprócz sprzyjających warunków meteorologicznych (m.in. wysokie nasłonecznienie, niska prędkość wiatru) w powietrzu muszą być obecne jego prekursorzy (głównie tlenki azotu, pochodzące m.in. z transportu i rolnictwa).

³ Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim – raport wojewódzki za rok 2020, GIOŚ 2021

Wody powierzchniowe

Obowiązek badania i oceny jakości wód powierzchniowych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska wynika z art. 349 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Badania prowadzone przez GIOŚ mają na celu przede wszystkim dostarczenie wiedzy o stanie ekologicznym (lub potencjalnie ekologicznym) i stanie chemicznym rzek w województwie, niezbędnej do gospodarowania wodami w dorzeczach, w tym do ich ochrony przed eutrofizacją i zanieczyszczeniami antropogenicznymi.

Gmina Góra Kalwaria położona jest w granicach sześciu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP)⁴:

- Wisła od Pilicy do Jeziorki (PLRW200021257);
- Czarna-Cedron (PLRW20001725549);
- Czarna (PLRW20001725869);
- Mała (PLRW20001725889);
- Dopływ spod Brześcic (PLRW20002625572);
- Dopływ z Barcic (PLRW20001725529).

Zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2016) ogólny stan ekologiczny ww. JCWP określono jako zły. Oceny stanu jednolitych części wód powierzchniowych dokonano, porównując wyniki klasyfikacji stanu ekologicznego oraz stanu chemicznego opartych o dane z lat 2010-2012 dotyczące jakości wód. Jednolitą część wód oceniono jako będącą w dobrym stanie, gdy jej stan chemiczny był dobry i jednocześnie, gdy jej stan ekologiczny był co najmniej dobry. Jeśli chociaż jeden z tych warunków nie został dotrzymany, stan wód określono jako zły. Stan wód określono również jako zły w przypadku, kiedy nie dokonano oceny stanu chemicznego, a stan ekologiczny jednolitej części wód określono jako umiarkowany, słaby, bądź zły.

Monitoring jakości wód płynących prowadzony w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska w latach 2014-2019 potwierdził zły ogólny stan ekologiczny czterech ww. JCWP (*Wisły od Pilicy do Jeziorki*, *Czarnej-Cedronu*, *Czarnej* i *Małej*) z uwagi na stan ekologiczny tych rzek, mierzony w punktach pomiarowych, klasyfikujący się jako umiarkowany (*Czarna-Cedron* i *Mała*), słaby (*Wisła od Pilicy do Jeziorki*) lub zły (*Czarna*) oraz stan chemiczny, który dla większości z nich określono jako poniżej dobrego. Wyjątek stanowiła rzeka Czarna, której stan chemiczny uznano za dobry. W przypadku JCWP *Dopływ spod Brześcic* i *Dopływ z Barcic*, monitoring nie był przeprowadzany.

Wody podziemne

Jednostką wyznaczoną do przeprowadzania oceny ilościowego i jakościowego stanu wód podziemnych jest jednolita część wód podziemnych (JCWPd). Jednolita część wód podziemnych oznacza określoną objętość wód podziemnych występującą w obrębie warstwy wodonośnej lub zespołu warstw wodonośnych. Wydzielana jest jako zbiorowisko wód podziemnych, występujących w warstwie lub warstwach wodonośnych, stanowiących lub mogących stanowić źródło wody do spożycia znaczące w zaopatrzeniu ludności lub istotne dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych. Podstawowymi kierunkami środowiskowymi w odniesieniu do jednolitych części wód podziemnych jest utrzymanie lub poprawa ich jakości w celu zachowania dobrego stanu ilościowego oraz chemicznego.

Gmina Góra Kalwaria znajduje się w zasięgu JCWPd nr 65. Stan jednostki hydrogeologicznej określony jest jako dobry pod względem ilościowym oraz dobry pod względem jakościowym, zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2016) wody tej JCWPd nie są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych.

⁴ jednolita część wód powierzchniowych to zgodnie z ustawą *Prawo wodne* oddzielny i znaczący element wód powierzchniowych, taki jak: jezioro, sztuczny zbiornik wodny, ciek lub jego część, fragment morskich wód wewnętrznych. Większe cieki dzielone są na mniejsze odcinki, stanowiące oddzielne JCWP

Głównymi źródłami zanieczyszczeń zagrażających jakości wód podziemnych na terenie gminy są:

- zrzuty ścieków pochodzenia rolniczego i bytowo-gospodarczego w warunkach niedostatecznego rozwoju infrastruktury służącej do zagospodarowania gnojowicy oraz oczyszczania ścieków (niewystarczający stopień skanalizowania gminy),
- rolnicze wykorzystywanie ścieków w sposób nie zawsze zgodny z zasadami ochrony środowiska,
- nawozy i środki ochrony roślin stosowane w rolnictwie w nadmiernych ilościach,
- składowisko odpadów komunalnych Łubna.

VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zasoby dziedzictwa kulturowego

Rejestr zabytków nieruchomych

Na terenie gminy Góra Kalwaria znajduje się 47 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, które jednocześnie ujęte zostały w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Góra Kalwaria.

Tabela 2. Zestawienie zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków

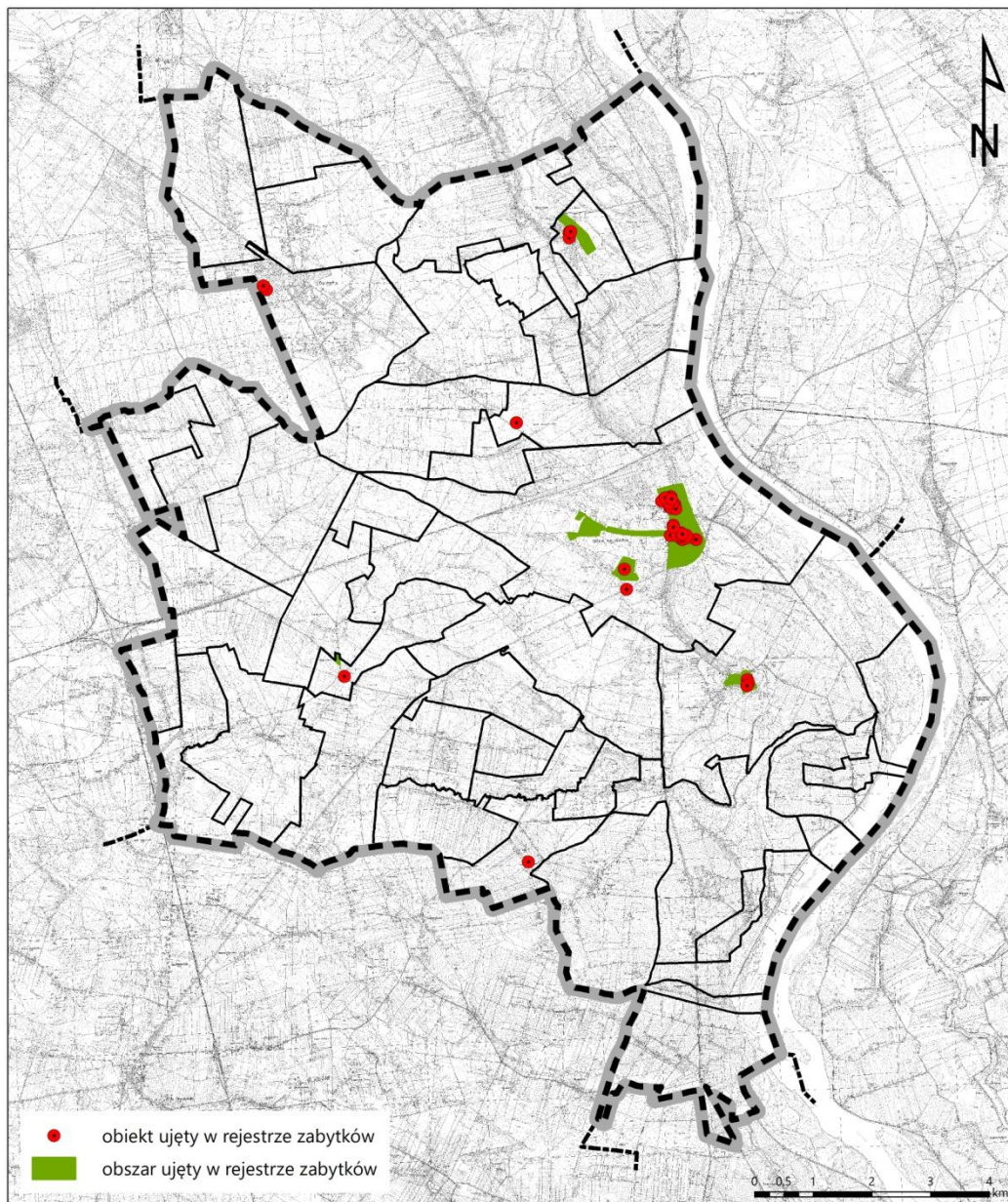
Lp.	Miejscowość	Adres	Nazwa obiektu	Datowanie	Nr rejestru zabytków	Data wpisu
1.	Baniocha	Willowa 7	Willa wraz z terenem działki	1895-96	A-1498	1991-10-21
2.	Brzeście		Park krajobrazowy z założenia dworskiego	XVIII w.	A-1282	2015-01-14
3.	Brzeście		Założenie dworskie w Brześciach wraz z otoczeniem	XVIII w.	A-1282	2015-01-14
4.	Brzeście		Dwór z założenia dworskiego	XVIII w.	A-1282	2015-01-14
5.	Brzeście		Oficyna dworska z założenia dworskiego	XVIII w.	A-1282	2015-01-14
6.	Brzeście		Spichlerz z założenia dworskiego	XVIII w.	A-1282	2015-01-14
7.	Brzeście		Część terenu pofolwarcznego oraz jezioro jako otoczenie założenia dworskiego	XVIII w.	A-1282	2015-01-14
8.	Czersk		Cmentarz przy kościele par. pw. Przemienienia Pańskiego	II poł. XIX w.	1010/690	1962-04-12
9.	Czersk		Układ urbanistyczny		1601	1999-09-15
10.	Czersk		Kościół pw. Przemienienia Pańskiego	1805	1010/690	1962-04-12
11.	Czersk		Ruiny zamku (wraz z terenem podzamcza)	k. XIV w. 2 poł. XVI w.	1009/116	1958-01-25
12.	Góra Kalwaria		Układ urbanistyczny	XVII w.	1444	1990-08-10
13.	Góra Kalwaria	Dominikańska 1	Kościół Podwyższenia Krzyża Świętego	4 ćw. XVII w.	1018/365	1962-03-05
14.	Góra Kalwaria	Kalwaryjska	Cmentarz żydowski	zał. 1802	1408	1990-02-09
15.	Góra Kalwaria	Maja 3-go 1	Jatki	1836	1022/98	1958-01-20
16.	Góra Kalwaria	Marianki	Kapliczka przydrożna	II poł. XIX w.	1027/398	1962-03-19
17.	Góra Kalwaria, Marianki	Papczyńskiego 6	Kościół filialny pw. Opatrzności Bożej tzw. Wieczernik (d. klasztorny Marianów)	1674	1026/397	1962-03-19
18.	Góra Kalwaria	Pijarska 10	d. Dom Cadyka	po 1859	A-1641	2021-05-28
19.	Góra Kalwaria	Piłsudskiego 27	Dom wielorodzinny	II poł. XVIII w.	1025/396	1962-01-19
20.	Góra Kalwaria	Ratuszowa 1	Ratusz z otoczeniem w promieniu 50 m	1829-34	1021/99	1958-01-20

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

21.	Góra Kalwaria	Rybie	Cmentarz ewangelicko-augsburski „osadników niemieckich”	XIX w.	A-1662	2021-07-26
22.	Góra Kalwaria	ks. Sajny 1	Pałac Biskupi	II poł. XVII w., 2 poł. XVIII w.	1023/720	1962-05-05
23.	Góra Kalwaria	ks. Sajny 2	Brama prowadząca na cmentarz kościelny z zespołu klasztornego pobernardyńskiego	poł. XVIII w.	1016/364	1962-03-05
24.	Góra Kalwaria	ks. Sajny 2	Kościół pw. Niepokalanego Poczęcia NMP z zespołu klasztornego pobernardyńskiego	poł. XVIII w.	1016/364	1962-03-05
25.	Góra Kalwaria	ks. Sajny 2	Klasztor pobernardyński z zespołu klasztornego	poł. XVIII w.	1016/364	1962-03-05
26.	Góra Kalwaria	ks. Sajny 2	Kaplica św. Antoniego z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m	4 ćw. XVII w., 1902	1017/718	1962-05-05
27.	Góra Kalwaria	ks. Sajny 3 (Piłsudskiego 8)	Dom wielorodzinny	XVIII w.	1024/656	1962-04-09
28.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Zespół d. Konwentu Pijarów wraz z zielenią parkową w granicach murowanego ogrodzenia	1910	1019/366	1962-03-05
29.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Ambulatorium i kuchnia z zespołu d. Konwentu Pijarów	1910	1019/366	1962-03-05
30.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Park w zespole konwentu Pijarów	1910	1019/366	1962-03-05
31.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Pawilon nr 5 (d. koszary) z zespołu d. Konwentu Pijarów	1910	1019/366	1962-03-05
32.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Pawilon nr 1 z zespołu d. Konwentu Pijarów	1675	1019/366	1962-03-05
33.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Pawilon nr 2 z zespołu d. Konwentu Pijarów	1675	1019/366	1962-03-05
34.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Pawilon nr 3 (d. koszary) z zespołu d. Konwentu Pijarów	1910	1019/366	1962-03-05
35.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Pawilon nr 4 (d. koszary) z zespołu d. Konwentu Pijarów	1910	1019/366	1962-03-05
36.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Dom z zespołu d. Konwentu Pijarów	1918	1019/366	1962-03-05
37.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Biblioteka (d. rozdzielnia prądu) z zespołu d. Konwentu Pijarów	1910	1019/366	1962-03-05
38.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Brama wejściowa i wartownia z zespołu d. Konwentu Pijarów	1912	1019/366	1962-03-05
39.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Budynek administracyjny z zespołu d. Konwentu Pijarów	1912	1019/366	1962-03-05
40.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Budynek mieszkalny d. izolatorium z zespołu d. Konwentu Pijarów	poł. XIX w.	1019/366	1962-03-05
41.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Kaplica pogrzebowa z zespołu d. Konwentu Pijarów	1912	1019/366	1962-03-05
42.	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Kaplica pw. Zwiastowania NMP z budynkiem okólnym z zespołu d. Konwentu Pijarów	XVII w., przebudowa 1861 i pocz. XX w.	1019/366 1020/719	1962-03-05
43.	Kąty		Kopiec-mogiła z I wojny światowej z otoczeniem w promieniu 10 m	1915	A-1474	1993-03-29
44.	Linin	nr 9	Wiatrak (wraz z urządzeniami technicznymi wnętrza)	1854	1056/858	1970-07-06
45.	Sobików		Cmentarz przykościelny par. pw. św. Stanisława Biskupa (wraz z drzewostanem)	zał. poł. XV w.	A-1359 A-1374	1988-10-11 1989-07-26
46.	Sobików	nr 15	Dzwonnica przy kościele pw. św. Stanisława Biskupa Męczennika	ok. 1670 lub I poł. XVIII w.	1105/55 1374	1956-07-04

Rysunek 7 Rejestr zabytków

źródło: opracowanie własne



Wojewódzka ewidencja zabytków

Na terenie gminy Góra Kalwaria znajduje się 25 obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tabela 3. Zestawienie zabytków nieruchomych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków

źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Adres	Nazwa obiektu	Datowanie	Data włączenia do ewidencji
1.	Baniocha		Cmentarz par. rzym.-kat.		1985
2.	Baniocha		Park		1979
3.	Baniocha	Wilczynek 3	Dworek	lata 20. XX w.	2014
4.	Brzeście	nr 6	Chałupa /nie istnieje/	pocz. XX w.	1991
5.	Czachówek		Chałupa	poł. XIX w.	1991

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

			<i>/nie istnieje/</i>		
6.	Czaplin		Park		1980
7.	Czersk		Cmentarz par. rzym.-kat. pw. św. Jakuba	XIV w.	1985
8.	Czersk		Kapliczka na cmentarzu		1959
9.	Czersk		Most nad fosą otaczającą zamek	XVIII w.	1959
10.	Czersk	Warszawska 15	Willa "Bagatelka"	k. XIX w. pocz. XX w.	2009
11.	Dębówka		Zbiorowa mogiła	1943	1991
12.	Góra Kalwaria		Dzwonnica przy kościele Podwyższenia Krzyża <i>/nie istnieje/</i>	XVIII w.	1959
13.	Góra Kalwaria		Cmentarz par. rzym.-kat.	pocz. XIX w.	1985
14.	Góra Kalwaria – Kępa Gliniecka		Most kolejowy	1951	2021
15.	Góra Kalwaria	Piłsudskiego 13, 13A	Kamienica z oficyną	1904	2000
16.	Kąty		Cmentarz ewangelicki	II poł. XIX w.	1980
17.	Krzymów		Park dworski		1987
18.	Mikówiec		Cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	1991
19.	Moczydłów		Mogiła - kopiec	1914?	1991
20.	Moczydłów		Park dworski		1979
21.	Moczydłów		kapliczka przydrożna (słupowa)	XVII-XVIII w.	1967
22.	Moczydłów		kapliczka przydrożna (słupowa)	XVIII w.	1967
23.	Obręb	nr 20	Chałupa <i>/nie istnieje/</i>	koń. XIX w.	1991
24.	Potycz		Park dworski	XIX w.	1985
25.	Solec		Cmentarz wojenny	1915	1990
26.	Wojciechowice		Cmentarz wojenny żołnierzy ros. z I wojny światowej	1915	1995
27.	Wola Dobieska		Cmentarz wojenny z I wojny światowej	1915	1991
28.	Wólka Dworska	nr 45	Chałupa	1910	1991
29.	Wólka Załęska		Cmentarz wojenny	1915	1990

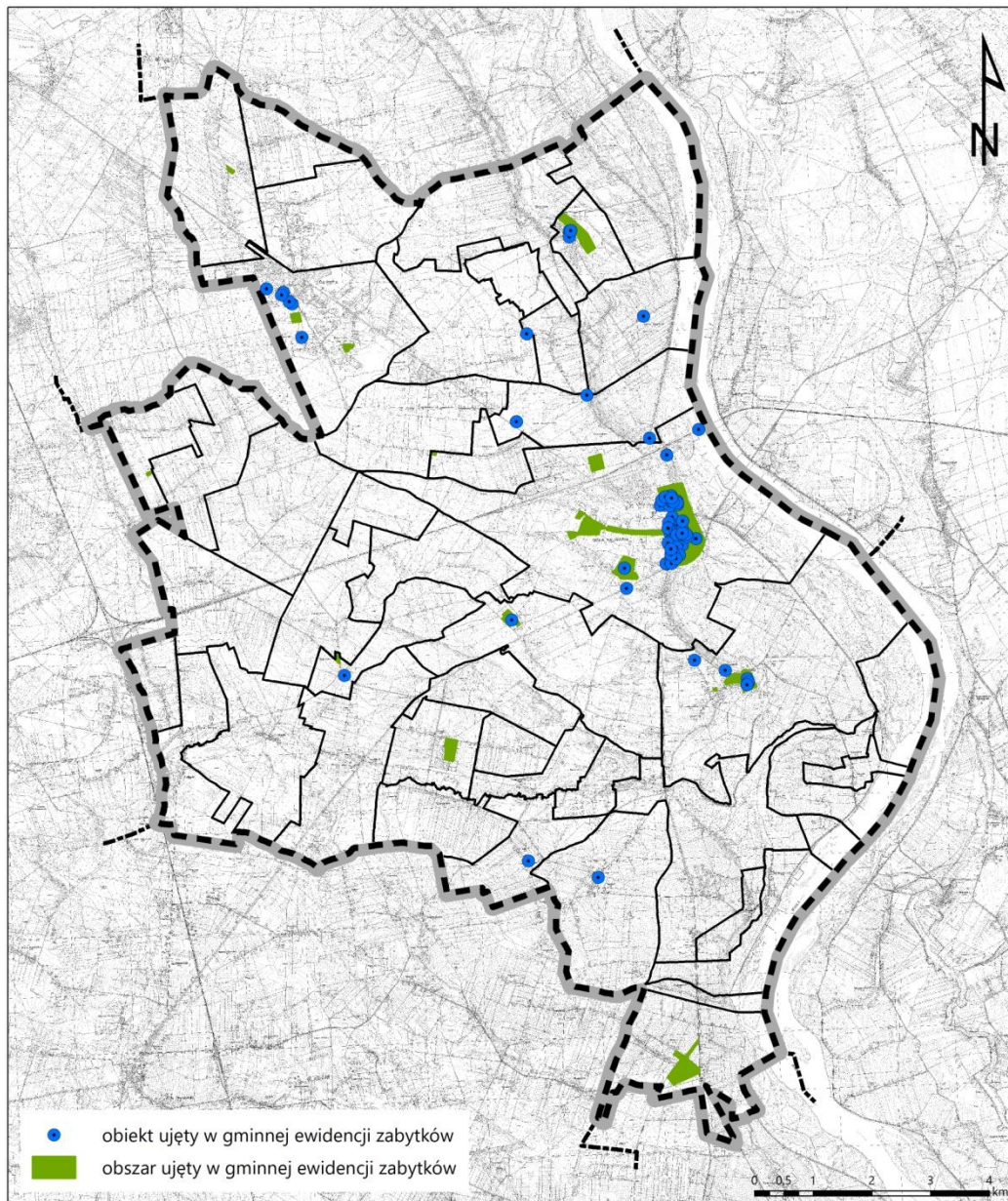
Gminna ewidencja zabytków

Na terenie gminy Góra Kalwaria znajduje się 113 obiektów uwzględnionych w gminnej ewidencji zabytków, część z nich ujęta jest również w rejestrze zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Wykaz zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zawarto w załączniku do części tekstowej.

Rysunek 8 Gminna ewidencja zabytków

źródło: opracowanie własne



2. Zasoby archeologiczne

W granicach administracyjnych gminy Góra Kalwaria wskazano lokalizację 254 stanowisk archeologicznych – zwartych obszarów w obrębie których występują źródła archeologiczne – ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Według Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zabytek archeologiczny to „zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów, albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem”.

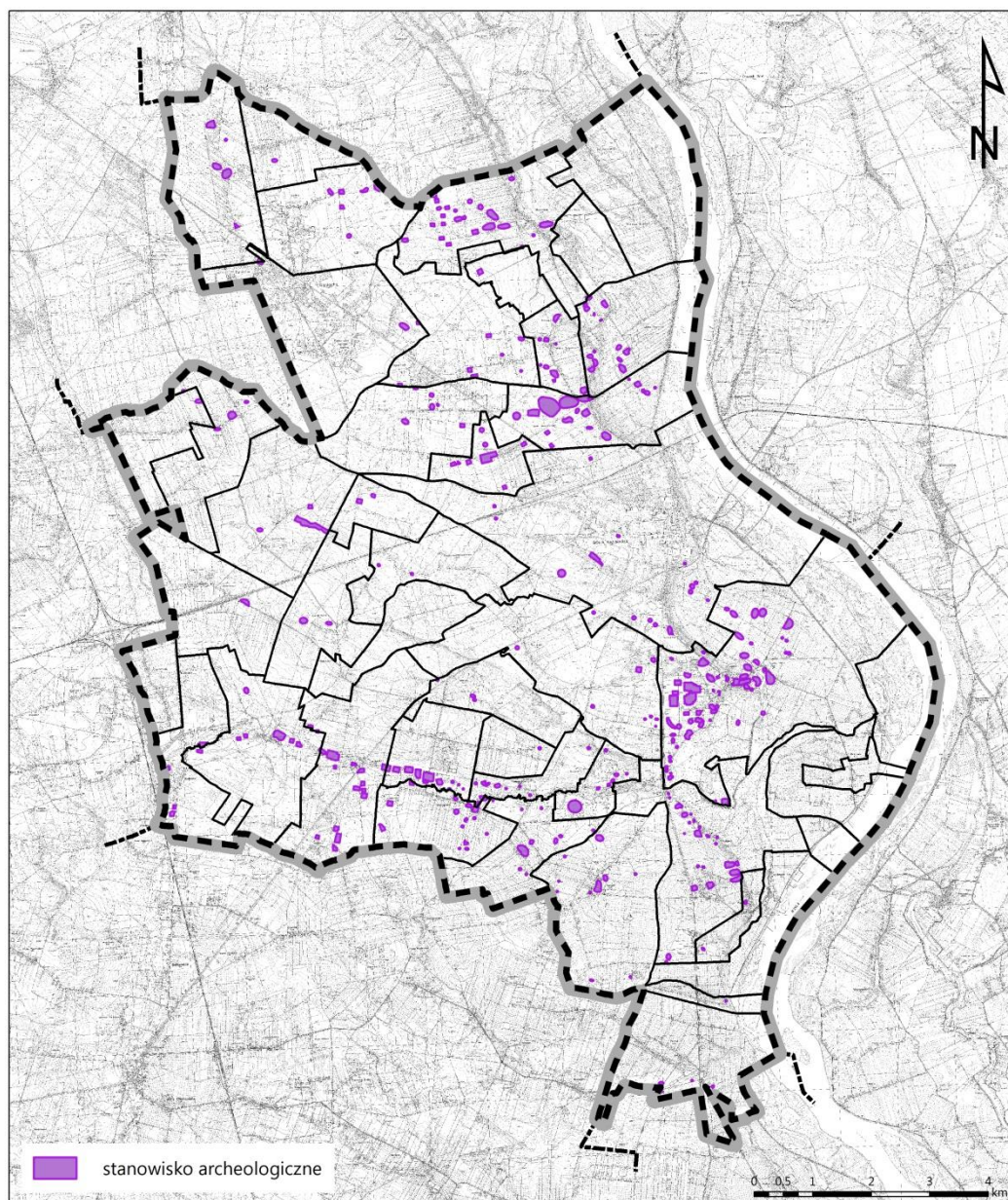
Ponadto na terenie gminy znajdują się 62 stanowiska archeologiczne, które nie zostały ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Wykaz zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawarto w załączniku do części tekstowej.

Stanowiska archeologiczne oznaczono w studium w sposób schematyczny. Ochronie podlegają również archeologiczne pozostałości miasta historycznego Góra Kalwaria. Część stanowisk archeologicznych została w ubiegłych latach przebadana lub zniszczona i nie będzie uwzględniana przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Liczba stanowisk archeologicznych przewidzianych do ochrony w planach miejscowych oraz ich granice, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach po uchwaleniu studium ulec zmianie. Zmiany te nie wymagają zmiany studium, zgodnie z zapisami rozdziału XXI pkt 16.

Rysunek 9 Stanowiska archeologiczne

źródło: opracowanie własne



3. Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami obiekty takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Gmina Góra Kalwaria nie posiada opracowanej listy dóbr kultury współczesnej.

4. Miejsca pamięci narodowej

Okres I wojny światowej pozostawił po sobie ślady w postaci kilku cmentarzy wojennych (Kąty, Moczydłów, Solec, Wojciechowice, Wólka Dobieska, i Wólka Załęska), jak też zespołu niemieckich fortyfikacji z 1915 r. w Moczydłowie. Prócz cmentarzy istnieją na terenie miasta i gminy następujące miejsca pamięci:

- obelisk upamiętniający wizytę J. Piłsudskiego (Góra Kalwaria - na błoniach) – ufundowany przez oficerów artylerii konnej Wojska Polskiego, odsłonięty 3 sierpnia 1931 r. z okazji 10. rocznicy dekoracji - przez Marszałka – odznaczeniami bojowymi artylerzystów konnych wszystkich dywizjonów W.P. za udział w wojnie polsko-bolszewickiej w 1920 r. Zniszczony w dniach 8-9.XI na wniosek Komitetu Miejskiego PZPR i przewodniczącego Miejskiej Rady Narodowej. W 1989 r. dzięki wysiłkom Społecznego Komitetu Budowy Pomnika został wydobyty i powtórnie postawiony na miejscu.
- pomnik na Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego: popiersie Marszałka – rekonstrukcja przedwojennego obelisku, wykonane z brązu, projektu Marii Owczarczyk. Odsłonięcie nastąpiło 11 kwietnia 1989 r.;
- mogiła na terenie Państwowego Domu Pomocy Społecznej;
- kwatera żołnierzy na cmentarzu rzymskokatolickim;
- tablica pamięci na budynku Zasadniczej Szkoły Zawodowej – zawierająca nazwiska mieszkańców miasta i gminy, którzy zginęli z rąk Niemców w latach 1939-45;
- tablice pamięci w kościele rzymskokatolickim;
- tablice pamięci w arkadach Ratusza Miejskiego;
- obelisk przy Alei 1 Armii Wojska Polskiego;
- głaz na cmentarzu żydowskim;
- pomnik 4 DP im. Jana Kilińskiego (Dowódca Jednostki Wojskowej nr 4829) - pamięci wyzwoliciele miasta w dn. 17 stycznia 1945 r.;
- kwatera żołnierzy na cmentarzu rzymskokatolickim w Sobikowie;
- kamień pamięci we wsi Dębówka - pomnik rozstrzelanych więźniów w dniu 14 lipca 1943 r. Na kamieniu widnieje tablica z napisem „Miejsce uświęcone krwią 60 obywateli polskich rozstrzelanych przez faszystów hitlerowskich w Dębówce 1943 r.”;
- kwatera żołnierzy na cmentarzu rzymskokatolickim w Czersku;
- tablica pamięci na budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Czersku.

VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy oraz nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU SFERY SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ

1. Infrastruktura społeczna

Administracja publiczna

Realizacją spraw publicznych o znaczeniu lokalnym zajmuje się Urząd Miasta i Gminy Góra Kalwaria, zlokalizowany przy ul. 3 Maja 10, 05-530 Góra Kalwaria, część komórek urzędu mieści się w zabytkowym ratuszu (rynek im. Biskupa Stefana Wierzbowskiego 1). Działalność w zakresie gospodarki komunalnej pełni Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. W budynku Urzędu Miasta i Gminy swoją filię posiada Starostwo Powiatowe w Piasecznie (m.in. wydział komunikacji i transportu i wydział architektoniczno-budowlany).

Oświata

Sieć placówek oświatowych w mieście i gminie Góra Kalwaria w roku 2021 tworzyły:

- Szkoła Podstawowa im. Kawalerów Orderu Uśmiechu w Czersku,
- Szkoła Podstawowa im. Władysława Reymonta w Coniewie,
- Szkoła Podstawowa w Baniosze,
- Szkoła Podstawowa im. Orła Białego w Brześciach,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Księcia Janusza w Górze Kalwarii,
- Szkoła Podstawowa im. kard. Stefana Wyszyńskiego w Dobieszu,
- Szkoła Podstawowa im. Kazimierza Górskiego w Czaplinku,
- Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego w Czachówku,
- Szkoła Podstawowa im. Błogosławionego Ojca Papczyńskiego w Kątach (Zespół Szkolno-Przedszkolny w Kątach),
- Szkoła Podstawowa im. Feliksa Kapackiego w Cendrowicach (Zespół Szkolno-Przedszkolny w Cendrowicach),
- Szkoła Podstawowa nr 1 w Górze Kalwarii (Zespół Szkół Ogólnokształcących).

W 2021 r. do wszystkich typów szkół podstawowych w Górze Kalwarii uczęszczało 2 432 uczniów w 129 oddziałach szkolnych, czyli na jeden oddział przypadało średnio 19 uczniów⁵. W latach 2013-2016 nastąpił wzrost liczby uczniów w szkołach podstawowych, a tym samym wzrost liczby oddziałów szkolnych. Było to spowodowane tym, iż w 2017 r. na mocy rządowej reformy systemu edukacji gimnazja zostały zlikwidowane. Skutkiem reformy był wzrost liczby uczniów i oddziałów poprzez wzrost liczby klas.

Tabela 4. Liczba uczniów i oddziałów w szkołach podstawowych w Górze Kalwarii

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba uczniów	1808	1912	2067	1855	2100	2383	2375	2 369	2 432
Liczba oddziałów	84	92	101	94	108	123	125	126	129
Liczba uczniów na jeden oddział	22	21	20	20	19	19	19	19	19

Mieszkańcy miasta i gminy mają zapewniony szeroki dostęp do edukacji przedszkolnej oraz opieki żłobkowej. W 2021 r. w Górze Kalwarii działało 5 publicznych przedszkoli samorządowych, 8 szkół

⁵ Dane GUS

podstawowych prowadzących oddziały przedszkolne, 4 przedszkola publiczne prowadzone przez inne podmioty niż samorząd terytorialny:

- Przedszkola Samorządowe:
 - Przedszkole Samorządowe nr 1 w Górze Kalwarii,
 - Samorządowe Przedszkole Integracyjne w Górze Kalwarii,
 - Przedszkole Samorządowe w Baniosze,
 - Przedszkole w Kątach (wchodzące w skład Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Kątach),
 - Przedszkole w Cendrowicach (wchodzące w skład Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Cendrowicach);
- Przedszkola publiczne prowadzone przez inne podmioty niż samorząd terytorialny:
 - Publiczne Przedszkole „Kraina Uśmiechu”,
 - Publiczne Przedszkole „Bajkowy Zakątek”,
 - Publiczne Przedszkole „Baśniowy Domek” na Przyborowie,
 - Publiczne Przedszkole „Różowy Baranek”;
- Żłobek miejski.

Oferta publicznych przedszkoli i żłobków jest uzupełniana przez prywatnie działające podmioty (nie prowadzone przez miasto Góra Kalwarii):

- Przedszkola Niepubliczne „Zuzia” w Górze Kalwarii,
- Przedszkola Niepubliczne „Pszczółka” w Górze Kalwarii,
- Przedszkola Niepubliczne i Żłobek „Czarodziejska Planeta” w Górze Kalwarii,
- Przedszkola Niepubliczne i Żłobek „Zielony Domek” w Górze Kalwarii,
- Przedszkola Niepubliczne Zgromadzenia Sióstr Służebniczek Jezusa w Eucharystii w Górze Kalwarii,
- Przedszkole Niepubliczne Sióstr Służebniczek Niepokalanego Poczęcia NMP w Czersku,
- Żłobek Niepubliczny „Świerszczyk”,
- Żłobek Niepubliczny „Bajkowy Zakątek” w Górze Kalwarii.

W 2021 r. w Górze Kalwarii z edukacji przedszkolnej korzystało 1227 dzieci zgrupowanych w 61 oddziałach przedszkolnych⁶. Przez większość lat w okresie 2013-2021 liczba dzieci korzystających z opieki przedszkolnej oraz oddziałów była stabilna. Jedynie w 2015 r. odnotowano zauważalnie mniejszą liczbę dzieci korzystających z przedszkoli, a co za tym idzie również liczbę oddziałów przedszkolnych.

Tabela 5. Liczba dzieci i oddziałów w przedszkolach w Górze Kalwarii

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba dzieci	984	985	876	1010	1047	1096	1141	1165	1227
Liczba oddziałów	47	52	49	52	54	56	62	60	61
Liczba dzieci na jeden oddział	21	19	18	19	19	19	18	19	20

W 2021 r. 207⁷ dzieci korzystało z opieki żłobkowej (łącznie z oddziałami i klubami dziecięcymi). W ostatnich latach zaobserwowano znaczny wzrost liczby dzieci korzystających z opieki żłobkowej.

⁶ Dane GUS

⁷ Dane GUS

Tabela 6. Liczba dzieci korzystających z opieki żłobkowej (razem z oddziałami i klubami dziecięcymi) w Górze Kalwarii

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba dzieci	0	41	78	90	117	188	168	179	207

W Górze Kalwarii działa jeden zespół szkół ogólnokształcących, dwa publiczne zespoły szkół średnich zawodowych, w których skład wchodzi technikum, szkoły branżowe I stopnia, liceum zawodowe, szkoła policealna, liceum ogólnokształcące dla dorosłych oraz jedna szkoła niepubliczna:

- Liceum Ogólnokształcące im. Ks. Z. Sajny w Górze Kalwarii, wchodzące w skład Zespołu Szkół Ogólnokształcących, ul. Ks. Sajny 16,
- Zespół Szkół Zawodowych im. Marszałka Franciszka Bielińskiego w Górze Kalwarii (prowadzone przez powiat piaseczyński),
- Zespół Szkół Zawodowych im. Ppor. E. Gierczaka w Górze Kalwarii (prowadzone przez powiat piaseczyński).

Fundacja Promocji i Edukacji Artystycznej PROMOTUS założyła I Niepubliczną Szkołę Muzyczną I st. "Orfeusz" w Górze Kalwarii, która realizuje program szkół muzycznych I stopnia.

Policja i porządek publiczny

Na terenie miasta i gminy Góra Kalwarii w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa oraz porządku publicznego w mieście funkcjonuje Straż Miejska (ul. 3 Maja 10) oraz Komisariat Policji w Górze Kalwarii (ul. Stefana Grota Roweckiego 4). Gmina znajduje się w rejonie działania Komendy Powiatowej Policji w Piasecznie. Z punktu widzenia planowania przestrzennego nie przewiduje się dodatkowych potrzeb terenowych związanych z funkcjonowaniem Policji.

Straż Pożarna

W gminie Góra Kalwaria działa 7 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej (Góra Kalwaria, Baniocha-Łubna, Czaplin, Czaplinek, Cendrowice, Pęcław i Wojciechowice). Jednostka działająca w Górze Kalwarii, Czaplinie, Cendrowicach i Wojciechowicach są włączone do krajowego systemu ratowniczo-gaśniczego (KSRG).

Gmina znajduje się w rejonie działania Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Piasecznie. Posiadany przez Straż Pożarną sprzęt i wyposażenie zapewniają bezpieczeństwo powiatu w zakresie zagrożenia pożarami i klęskami żywiołowymi.

Opieka zdrowotna

Na terenie miasta funkcjonuje wiele podmiotów leczniczych: publiczne i niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, prywatne praktyki lekarskie, przychodnie, centra medyczne i rehabilitacyjne. W Górze Kalwarii funkcjonuje samodzielny publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej działający w trzech placówkach:

- Przychodni w Górze Kalwarii,
- Filii SPZOZ w Baniosze,
- Filii SPZOZ w Sobikowie.

Na terenie miasta znajdują się również poradnia psychologiczno-pedagogiczna (punkt zamiejscowy poradni w Piasecznie). Według danych GUS z 2021 r. w Górze Kalwarii funkcjonowało 12 przychodni, co przełożyło się na 2 352 osób przypadających na jedną przychodnię, obejmując lekarzy specjalistów i stomatologów daje to około 20 obiektów obsługi medycznej znajdujących się w granicach gminy. Ponadto, zgodnie z danymi GUS w 2022 r. w Górze Kalwarii działało 9 aptek oraz 1 punkt apteczny.

Brak jest szpitala, mieszkańcy obsługiwani są przez szpital w Piasecznie oraz oddziały specjalistyczne szpitali w Warszawie i w Otwocku.

Pomoc społeczna

Mieszkańcy mają zapewniony dostęp do opieki nad osobami, które znajdują się w trudnej sytuacji życiowej, a zniwelowanie skutków trudności wymaga różnorodnych form wsparcia, od świadczeń pieniężnych poprzez pomoc usługową, umieszczenie w ośrodkach wsparcia, poradnictwo specjalistyczne, które są realizowane przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Górze Kalwarii.

Ponadto w gminie funkcjonuje Gminny Ośrodek Pomocy Rodzinie (w tym: Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, Świetlica Profilaktyczno-Wychowawcza, Środowiskowe Ognisko Wychowawcze TPD, Punkt Konsultacyjny Gminnej Komisji ds. Rozwiązywania Problemów Alkoholowych i innych uzależnień, Punkt Terapeutyczny, 2 domy opieki społecznej w Kątach i Górze Kalwarii (dom pomocy społecznej im. Waleriana Łukasińskiego), która jest najstarszym i największym obiektem tego typu w Polsce, Powiatowy Ośrodek Innerwacji Kryzysowej, Świetlica Środowiska oraz prywatny Dom Spokojnej Starości w Baniosze. Głównym zadaniem jednostek jest pomoc najbardziej potrzebującym mieszkańcom gminy.

Liczba gospodarstw domowych korzystających z pomocy GOPS w ostatnich latach spada. W 2013 r. z pomocy korzystały 524 gospodarstw, w 2021 r. liczba ta wyniosła 356 gospodarstw. W ramach wsparcia finansowego przyznawane są świadczenia pieniężne: zasiłki, zapomogi i świadczenia opiekuńcze.

Ponadto w Lininie funkcjonuje ośrodek dla uchodźców, powstały w dawnej jednostce wojskowej. W ośrodku może przebywać maksymalnie ok. 400 osób.

2. Działalność gospodarcza

W ostatnich latach na terenie gminy zauważalny jest wzrost liczby jednostek gospodarczych sektora prywatnego, na co wpływ ma aktywność gospodarcza mieszkańców. W porównaniu z 2013 r. w 2022 r. nastąpił wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej wg rejestru REGON o 830 (z 3 105 do 3 935 podmiotów). W tym roku zarejestrowano 253 nowe podmioty, a 137 podmiotów zostało wyrejestrowanych. W 2022 r. około 97% wszystkich zarejestrowanych podmiotów stanowiły podmioty sektora prywatnego, zaledwie 115 podmiotów należy do sektora publicznego. Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w gminie Góra Kalwaria stanowią zaledwie 9,7% podmiotów zlokalizowanych w powiecie piaseczyńskim.

Tabela 7 Liczba podmiotów gospodarki narodowej wg rejestru REGON w 2022 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

jednostka terytorialna	liczba podmiotów ogółem	struktura [%]	sektor publiczny	sektor prywatny
powiat piaseczyński	41 885	100	2 259	39 626
gmina Góra Kalwaria	4 050	9,7	115	3 935

Największy udział w strukturze podmiotów gospodarczych w gminie Góra Kalwaria przypada na pozostałą działalność usługową – 75,6%, przemysł i budownictwo stanowi 23,4% wszystkich podmiotów gospodarczych, a pozostała część (1%) to podmioty zajmujące się rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Góra Kalwaria najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (27%) oraz budownictwo (16%).

Pośród zarejestrowanych w gminie podmiotów gospodarki narodowej przeważają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W 2022 r. na 4050 zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej, aż 3 934 to mikroprzedsiębiorstwa – zatrudniające mniej niż 10 pracowników.

Tabela 8 Liczba pracowników w podmiotach gospodarki narodowej wg rejestru REGON w 2022 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

jednostka terytorialna	liczba podmiotów ogółem	liczba zatrudnionych pracowników				
		1-9	10-49	50-249	250-999	1000 i więcej
powiat piaseczyński	41 885	40 922	829	116	16	2
gmina Góra Kalwaria	4 050	3 934	100	13	3	0

Zgodnie z danymi GUS w 2021 r. liczba zarejestrowanych bezrobotnych stanowiła 3,1% ludności w wieku produkcyjnym. Wskaźnik ten jest wyższy niż średnia dla powiatu (2,2%). Liczba zarejestrowanych bezrobotnych w analizowanym okresie spadała.

Tabela 9 Liczba zarejestrowanych bezrobotnych

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

liczba/ rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
zarejestrowani bezrobotni	1 065	979	893	788	653	609	527	664	507	495

Rolnictwo i leśnictwo

Gmina Góra Kalwaria jest obszarem o dominacji użytków rolnych w strukturze zagospodarowania. Użytki rolne obejmują około 62,2% powierzchni gminy.

Według spisu rolnego w 2020 r. w gminie Góra Kalwaria było 920 gospodarstw rolnych, z których 670 uzyskiwało dochód z działalności rolniczej. Przeważały gospodarstwa małe (od 1 do 5 ha) i średnie (od 5 do 10 ha) – odpowiednio 570 i 237, co stanowi ok. 87,7% wszystkich gospodarstw. Duże (od 10 do 15 ha) oraz bardzo duże (powyżej 15 ha) gospodarstwa rolne stanowiły odpowiednio ok. 6,5% i 3,5% struktury gospodarstw. Najmniejszą grupą są gospodarstwa najmniejsze (do 1 ha), których w 2020 r. było 21 (2,3% ogółu).

Gmina Góra Kalwaria charakteryzuje się zalesieniem na poziomie 17,8% (2 572 ha). Jest to udział lasów w strukturze zagospodarowania niższy niż w powiecie piaseczyńskim (18,4%) oraz mniejszy niż średnia dla województwa (23,4%) i kraju (29,6%). W gminie 48,8% (ok. 1 256 ha) lasów stanowi własność Skarbu Państwa. Zarządza nimi Nadleśnictwo Chojnów, podlegające Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie. Lasy prywatne obejmują powierzchnię 1 302 ha, natomiast publiczne lasy gminne jedynie 14 ha.

Nadrzędnym celem ochrony ekosystemów leśnych jest utrzymanie i odtwarzanie ich charakteru, zbliżonego do pierwotnego oraz naturalnego, a także prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej związanej z pozyskiwaniem drewna.

3. Kultura i sport

Usługi kultury realizowane są przede wszystkim przez Ośrodek Kultury w Górze Kalwarii, który pełni funkcję samorządowej instytucji kultury. Zgodnie ze statutem Ośrodek realizuje zadania w zakresie upowszechniania kultury, edukacji kulturalnej, edukacji obywatelskiej, turystyki, ochrony i popularyzacji dziedzictwa narodowego. Bazę Ośrodka Kultury stanowią:

- Budynek przy ul. por. Jana Białka 9 – siedziba główna Ośrodka Kultury,
- Zamek Książąt Mazowieckich w Czersku,
- Budynek przy ul. Pijarskiej 1A – pracownia modelarska i fotograficzna oraz zajęcia z gry na instrumentach klawiszowych.

Dodatkowo Ośrodek Kultury w Górze Kalwarii prowadzi działalność w:

- Dawnym Klubie Rolnika w Wólce Dworskiej – zespół Wólkowianki,
- Dawnym kasynie przy ul. Saperów 9 w Górze Kalwarii – studio piosenki,
- Pomieszczeniu OSP Baniocha – chór Vox Symfonia.

Ośrodek organizuje liczne wydarzenia kulturalne (wykłady, koncerty, spotkania, wystawy, spektakle, kabarety). Prowadzi również zajęcia z różnych dziedzin, m.in.: taniec, teatr, muzyka, plastyka, fotografia, uniwersytet trzeciego wieku.

Na terenie gminy funkcjonuje Gminna Biblioteka Publiczna w Górze Kalwarii (ul. ks. Z. Sajny 1). W strukturze sieci bibliotecznej znajdują się biblioteka główna oraz dwie filie na obszarach wiejskich (Czersk, Baniocha). Księgozbiór biblioteki wynosi ponad 45 tys. woluminów, który sukcesywnie uzupełniany jest nowościami wydawniczymi, a liczba czytelników utrzymuje się na poziomie ok. 3 000 osób rocznie.

W Górze Kalwarii funkcjonuje ponadto kino Uciecha, Towarzystwo Miłośników Góry Kalwarii i Czerska w Górze Kalwarii, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami – oddział w Czersku oraz prywatne Muzeum Etnograficzne w Górze Kalwarii, które organizują wydarzenia m.in. koncerty, warsztaty, cykle wykładów, lekcje muzealne, seanse, Noc Muzeów.

Na terenie miasta zlokalizowane są zróżnicowane obiekty sportowe umożliwiające uprawianie wielu dyscyplin. Działalność sportowo-rekreacyjną na terenie gminy Góra Kalwaria zapewnia Ośrodek Sportu i Rekreacji (ul. Pijarska 119) w Górze Kalwarii. Do najważniejszych obiektów sportowych w mieście należy zaliczyć m.in.:

- stadion Miejski w Górze Kalwarii,
- stadion piłkarski w Baniosze,
- boisko wielofunkcyjne „Orlik” w Górze Kalwarii (lodowisko w okresie zimowym);
- boisko wielofunkcyjne „Orlik” w Baniosze,
- zespół basenowy, w skład którego wchodzi: kryta pływalnia, boisko do piłki nożnej, plac zabaw, siłownia zewnętrzna, boiska do siatkówki plażowej oraz skatepark;
- sala sportowa przy ul. Dominikańskiej 9 w Górze Kalwarii.

Z punktu widzenia podstawowych potrzeb obecna sieć i zakres usług kultury i sportu jest wystarczająca. Gmina powinna podejmować działania zmierzające do zwiększenia uczestnictwa mieszkańców w tych dziedzinach życia społecznego. Osiągnąć to można między innymi poprzez szersze dostosowanie oferty w kierunku potrzeb różnych grup wiekowych, między innymi wzbogacając obecną ofertę oraz łącząc działalność instytucji kulturalnych z innymi rodzajami aktywności, szczególnie w dziedzinach: sportu, rekreacji, gastronomii czy rozrywki. Gmina z myślą o potrzebach mieszkańców w zakresie spędzania wolnego czasu realizuje place zabaw. W ramach organizowanych przez OSiR zajęć i sekcji działają m.in.: młodzieżowa sekcja piłki ręcznej, młodzieżowa sekcja piłki siatkowej, sekcja capoeiry, gimnastyka korekcyjna – 80 wykupionych karnetów, nauka pływania, zajęcia biegowe.

Według danych z 2020 r. w mieście i gminie Góra Kalwaria działało 10 klubów sportowych zrzeszających 740 członków.

4. Turystyka

Gmina Góra Kalwaria posiada dobre warunki dla rozwoju turystyki wypoczynkowej – szczególnie w zakresie agroturystyki. Zachowane dziedzictwo kulturowe, bogata historia, korzystne położenie względem Warszawy oraz walory krajoznawcze z zachowanymi naturalnymi krajobrazami stanowią dobre warunki do rozwoju wszelkich form wypoczynku oraz rekreacji. Na terenie gminy do dziś przetrwało wiele budowli z burzliwej historii: Zamek Książąt Mazowieckich, bunkry, cmentarze, dwór w Brześćcach, zespół klasztorny i kościół pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny, kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego, ratusz, dzwonnica, jatki, kaplica św. Antoniego, kolegium pijarów, koszary, kościół Przemienienia Pańskiego, Kościół Wieczerzy Pańskiej, Pałac Biskupi. Na terenie miasta znajdują 3 muzea (Muzeum Ojca Stanisława Papczyńskiego, Prywatne Muzeum Regionalne, Izba Pamięci Wojskowej), dzięki którym można zapoznać się z tutejszą historią powstania i życia w gminie Góra Kalwaria.

Gmina posiada potencjał turystyczno-rekreacyjny dzięki dużemu zróżnicowaniu krajobrazu oraz występowaniu obszarów chronionych takich jak: Obszar Natura 2000, Chojnowski Park Krajobrazowy, Rezerwat Łachy Brzeskie, Łąki Soleckie, czy malownicza dolina Wisły. Ponadto ważnym zasobem jest dziedzictwo kulturowe w postaci unikatowego zabytkowego układu urbanistycznego miasta.

Znajdują się tu liczne ośrodki wczasowe, pokoje gościnne, trzy hotele, plaże letniskowe (plaża miejska „Uciecha”), kąpieliska, kwatery agroturystyczne, przystanie, obiekty małej gastronomii. Odbývają się tu także imprezy kulturalno-rozrywkowe o bardzo zróżnicowanej tematyce, które cieszą się dużym zainteresowaniem mieszkańców miasta.

W centrum miasta znajduje się Centrum Informacji Kulturalnej i Turystycznej (ul. Ks. Z. Sajny 1) – miejska instytucja pomagająca w opracowaniu programów imprez turystycznych oraz udzielająca informacji o imprezach kulturalnych i turystycznych, placówkach muzealnych, noclegach, hotelach, służy mieszkańcom miasta i turystom informacjami dotyczącymi wydarzeń kulturalnych oraz atrakcji turystycznych Góry Kalwarii i regionu.

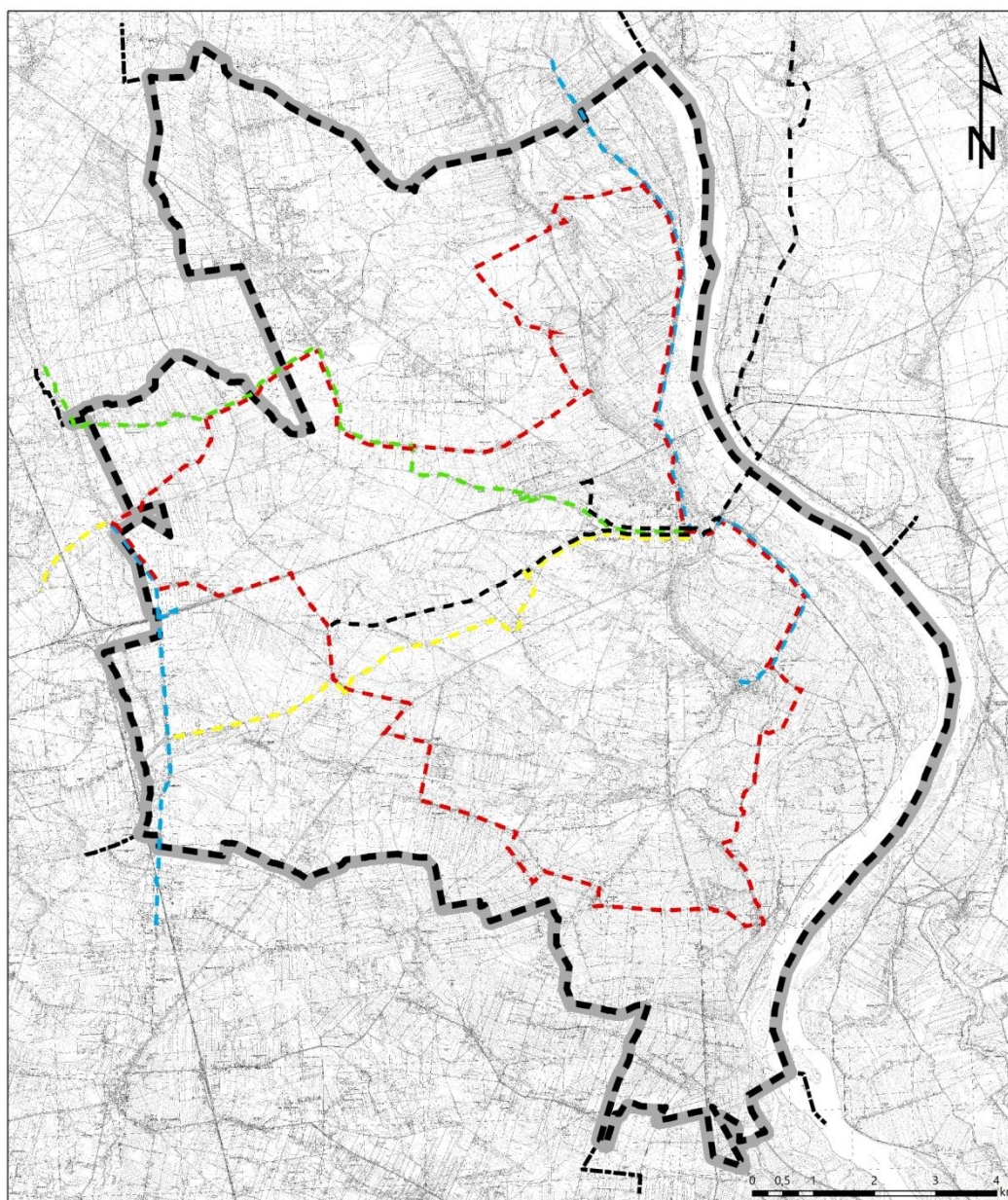
Według danych GUS, w 2022 r. do dyspozycji turystów było 327 miejsc noclegowych, w tym 327 całorocznych. Najwięcej miejsc całorocznych znajduje się w hotelach (291), innych obiektach noclegowe (26) i kwaterze agroturystycznej (10).

Góra Kalwaria ze względu na bliskość Warszawy, brak dróg o dużym natężeniu ruchu, walory krajobrazowe oraz urozmaiconą rzeźbę terenu jest również popularnym celem turystyki rowerowej. Na terenie gminy wyznaczono następujące szlaki rowerowe:

- Nadwiślański Szlak Rowerowy (niebieski): Konstancin-Jeziorna – Góra Kalwaria – Czersk,
- Szlak Dookoła Góry Kalwarii (czerwony),
- Chojnowski Szlak Rowerowy (zielony): Góra Kalwaria – Piaseczno – Warszawa,
- Szlak Czarnej (niebieski): Krępa – Julianów – Zawady,
- Szlak do Góry Kalwarii (żółty): Julianów – Góra Kalwaria,
- Szlak łącznikowy (czarny): Cendrowice – Góra Kalwaria,
- Szlak Kultury Żydowskiej (czarny): Góra Kalwaria – Otwock.

Rysunek 10 Szlaki rowerowe

źródło: opracowanie własne



Ponadto wyznaczono szlaki piesze:

- Warszawska Obwodnica Turystyczna (czerwony)
- Konstancin-Jeziorna – Góra Kalwaria (żółty),
- Warka – Góra Kalwaria (zielony),
- Potycz – Krężel (niebieski).

IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

1. Zagrożenie hałasem

Klimat akustyczny w istotny sposób wpływa na warunki bytowania i zdrowie człowieka oraz warunki życia zwierząt. Hałas stanowi jedno z istotnych zanieczyszczeń środowiska, które w związku z ciągłym rozwojem komunikacji, wzrastającym uprzemysłowieniem i postępującą urbanizacją stale wzrasta. Dopuszczalne poziomy hałasu są regulowane rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Hałas na poszczególnych terenach gminy determinowany jest głównie natężeniem ruchu pojazdów samochodowych oraz prowadzoną działalnością przemysłowo-usługową. W zależności od ich rodzaju możliwa jest emisja dźwięków o zróżnicowanym okresie czasu trwania i natężeniu.

Zdecydowanie największą uciążliwość akustyczną stanowią drogi krajowe nr 79 i 50. Liczba pojazdów silnikowych na tych drogach przekracza 10 tys. na dobę. Po przedmiotowych szlakach komunikacyjnych poruszają się także pojazdy ciężarowe, których ruch powoduje znacznie większą uciążliwość w porównaniu do samochodów osobowych. Do niedawna ww. drogi krzyżowały się w centrum miasta Góra Kalwaria. W 2019 roku do użytkowania została oddana obwodnica tego miasta, dzięki czemu przebieg dróg nr 50 i 79 został wyprowadzony poza jego obszar, a klimat akustyczny miasta znacząco się poprawił.

Przez obszar gminy przebiega także linia kolejowa nr 12 relacji Skierniewice – Pilawa – Łuków, stanowiąca towarową obwodnicę Warszawskiego Węzła Kolejowego. Na linii tej kursują również pociągi osobowe relacji Warszawa – Góra Kalwaria. Ten rodzaj komunikacji także może powodować zwiększony hałas, występuje on jednak znacznie rzadziej w porównaniu do ruchliwych dróg.

Hałas przemysłowy ma charakter lokalny, jego zasięg oddziaływania ogranicza się jedynie do bezpośredniego otoczenia zakładu. W gminie Góra Kalwaria nie występują znaczne źródła hałasu przemysłowego, poza nielicznymi budynkami związanymi z funkcjonowaniem usług, gdzie źródłem hałasu są różnego rodzaju urządzenia i systemy. Uciążliwość mogą także stanowić zakłady przemysłu spożywczego i chemicznego, zakłady stolarskie, obsługi pojazdów i inne formy rzemiosłnicze.

Klimat akustyczny pod względem wymienionych czynników uznaje się jako dobry. Obecnie drogi, przy których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, nie są intensywnie użytkowane, brak jest większych skupisk zabudowy narażonej na oddziaływanie ruchu drogowego na drogach krajowych.

2. Zagrożenie powodziowe

W Gminie Góra Kalwaria istnieje ryzyko wystąpienia powodzi. Największe zagrożenie stanowi rzeka Wisła, dla której wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP) opracowanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie⁸. Na MZP wskazano obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q=10%, tzw. wody dziesięcioletnie), o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q=1%, tzw. wody stuletnie), o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q=0,2%, tzw. wody pięćsetletnie) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. Q=1% i Q=10%, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, które wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi. Funkcje ochronne lewego brzegu Wisły pełnią wały przeciwpowodziowe, zabezpieczając praktycznie cały odcinek rzeki przepływający wzdłuż gminy. Ciąg wałów przerwany jest tylko w samym mieście Góra Kalwaria, gdzie wały dochodzą do skarpy wiślanej i obszarów

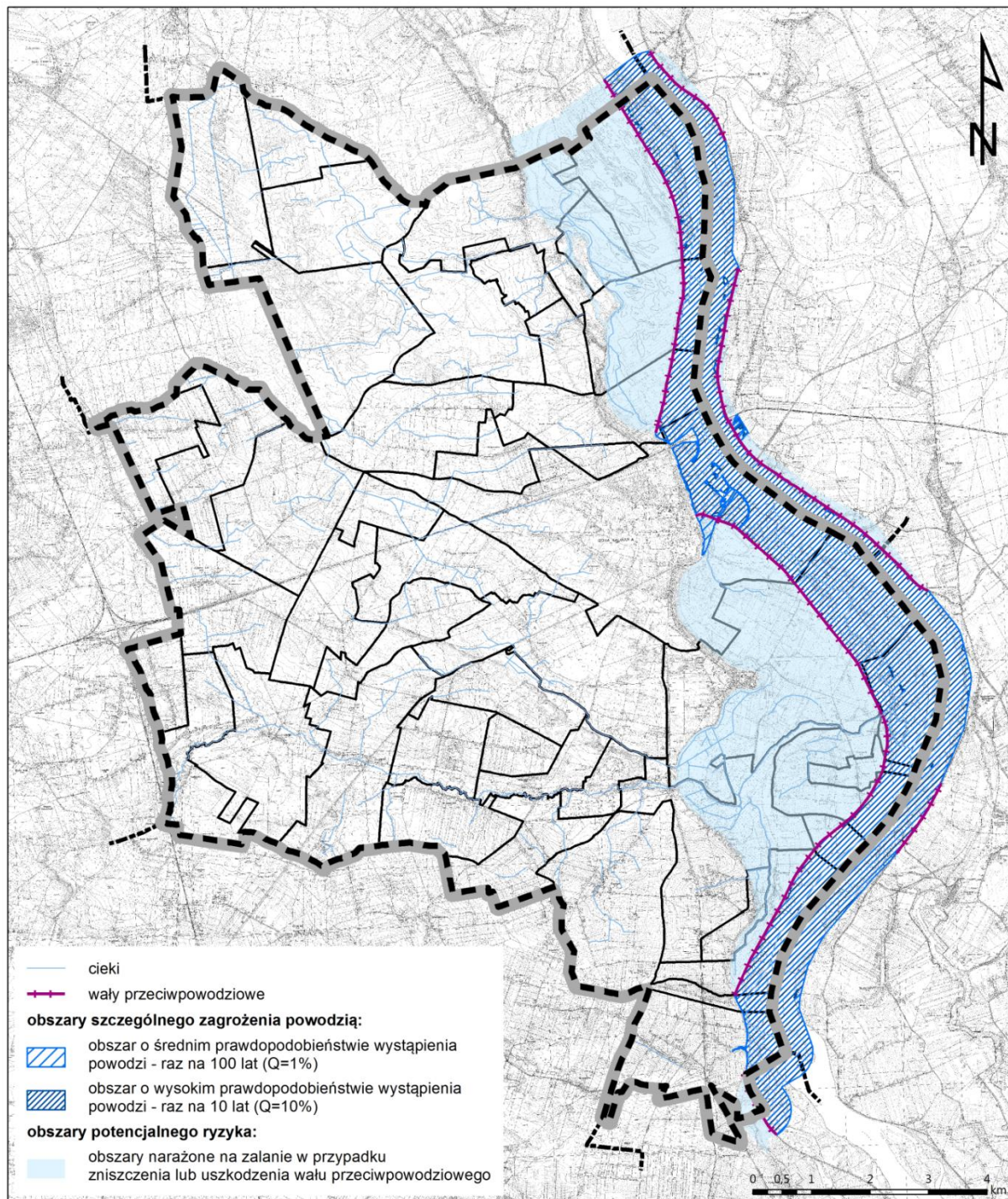
⁸ Warstwy tematyczne Map zagrożenia powodziowego i Map ryzyka powodziowego, Wody Polskie 2020

wyniesionych ponad tereny narażone na zalanie. W zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Góra Kalwaria znajduje się głównie obszar między wałami a korytem Wisły – są to niezabudowane tereny zielone. Rzeka stwarza zagrożenie wystąpienia powodzi tylko w przypadku przerwania obwałowań lub przelania się wód przez ich koronę.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi zostały przedstawione na rysunku nr 11.

Rysunek 11. Zagrożenie powodziowe w gminie Góra Kalwaria

źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie



3. Promieniowanie elektromagnetyczne

Na terenie gminy w ostatnich latach nie przeprowadzano badań poziomów pól elektromagnetycznych. W granicach administracyjnych gminy znajdują się napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110kV) oraz sieć dystrybucyjna oparta na napowietrznych i kablowych liniach średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia, a także stacjach transformatorowych 110/15.

Przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz dla miejsc dostępnych dla ludności. Sprawdzenia dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dokonuje się metodą ich pomiaru w otoczeniu instalacji wytwarzającej takie pola i porównując otrzymane wyniki pomiarów z wartościami dopuszczalnymi. Przepisy odrębne wskazują metody wyznaczania zasięgów występowania pól elektromagnetycznych o wartościach wyższych niż dopuszczalne. Zachowanie odpowiedniej odległości od linii energetycznych pozwala ograniczyć narażenie ludności na niekorzystny wpływ tego typu instalacji i urządzeń.

4. Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych

Lokalnym zagrożeniem na obszarze gminy są występujące osuwiska i tereny narażone na ich wystąpienie. Zgodnie z definicją Kleczkowskiego osuwisko jest to powtarzająca się skłonność do osuwania się wywoływana warunkami zewnętrznymi lub przyczynami wewnętrznymi. Są to procesy spływania, spęływania, osuwania się oraz obrywania i osuwania skał.

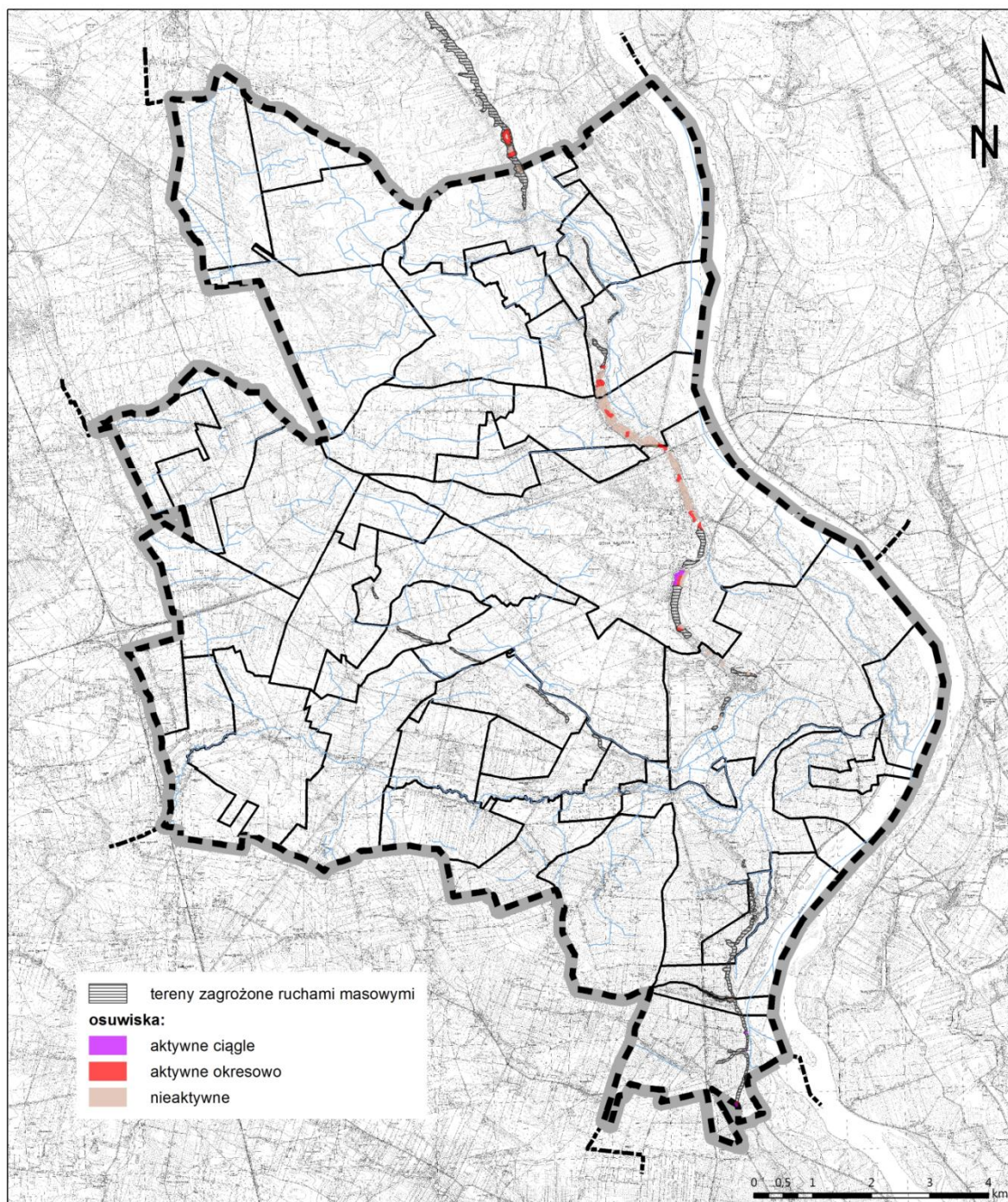
W granicach gminy Góra Kalwaria rozpoznano i udokumentowano 29 osuwisk oraz wskazano 26 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Obszary najbardziej narażone na dalszy rozwój ruchów masowych w granicach gminy znajdują się w obrębie zboczy doliny Wisły. Przede wszystkim są to rejony w okolicach Góry Kalwarii, Moczydłowa i Czerska, gdzie udokumentowano znaczną liczbę dużych, aktywnych i okresowo aktywnych osuwisk.

Powierzchnia osuwisk wynosi ok. 18,3 ha, a terenów zagrożonych ok. 34,7 ha. Łączna powierzchnia zajęta przez osuwiska i tereny zagrożone stanowi około 0,4% całkowitej powierzchni gminy – na większości jej obszaru osuwiska lub tereny zagrożone ruchami masowymi nie występują.

Obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych zostały przedstawione na rysunku nr 12.

Rysunek 12. Zagrożenie osuwiskowe na terenie gminy Góra Kalwaria

źródło: opracowanie własne na podstawie danych SOPO



5. Zakłady stwarzające ryzyko poważnej awarii

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Na terenie gminy Góra Kalwaria znajdują się zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zgodnie z danymi Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie⁹ są to dwa zakłady dużego ryzyka (ZDR) wystąpienia awarii: Polski GAZ S.A. zlokalizowany przy ul. Adamowicza 1 oraz Brenntag Polska Sp. z o.o. Magazyn Centralny w Górze Kalwarii zlokalizowany przy ul. Towarowej 5. Ewentualne skutki środowiskowe w wyniku zdarzeń losowych w skutkach mogą być nieodwracalne, jednak samo ryzyko wystąpienia takich zdarzeń jest znikome

6. Transport tranzytowy

Problemem sieci transportowej gminy jest prowadzenie intensywnego ruchu kołowego (w tym tranzytowego) na drodze krajowej nr 50 i 79 przez tereny zurbanizowane – głównie w północnej części gminy – Baniocha, Tomice. Droga jest źródłem zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań. Pozytywnymi zmianami, które nastąpiły w ostatnim czasie jest realizacja obwodnicy miasta Góra Kalwaria. Ponadto sieć osadnicza w znacznej części terenów usytuowana jest prostopadle do ww. dróg krajowych, bezpośrednio przy nich zlokalizowanych jest niewiele terenów mieszkaniowych. Nie planuje się zmiany przebiegu dróg krajowych.

X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. Analizy ekonomiczne

Na kierunki rozwoju gminy wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, związanych z poziomem jej rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.

Gmina wchodzi w skład obszaru metropolitalnego Warszawy, który stanowi najbardziej znaczący ośrodek w Polsce o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, pełniący funkcje m.in. administracyjne, kulturalne, polityczne, gospodarcze czy infrastrukturalne. Położenie w rejonie aglomeracji stanowi dla miasta i gminy Góra Kalwaria niezwykle znaczący bodziec rozwojowy. Odległość z Góry Kalwarii do centrum stolicy wynosi ok. 30 km. W oddaleniu ok. 16 km od miasta mieści się Starostwo Powiatowe w Piasecznie. Innym położonym w pobliżu miastem jest Konstancin-Jeziorna.

Znaczącym atutem Góry Kalwarii jest jej strategiczne położenie pod względem komunikacyjnym, co stanowi znaczący impuls rozwojowy. Miasto położone jest na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 50, stanowiącej obwodnicę aglomeracji warszawskiej, z drogą krajową nr 79 łączącą Warszawę z Sandomierzem. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są drogi wojewódzkie pełniące funkcję uzupełniającą. Przez gminę przebiega również linia kolejowa nr 12, która stanowi fragment sieci kompleksowej TEN-T, szczególnie istotna pod względem przewozu towarów. Na linii nr 12 w granicach gminy znajduje się przystanek kolejowy Czachówek Wschodni oraz stacja kolejowa Góra Kalwaria. Zachodnim skrajem gminy Góra Kalwaria biegnie linia kolejowa nr 8.

W związku z powyższym miasto i gmina Góra Kalwaria cechuje się bardzo dobrą dostępnością i osiągalnością komunikacyjną samochodową oraz kolejową. Wskazać należy, że okolice przecięć ważnych korytarzy transportowych stanowią naturalne miejsce lokalizowania inwestycji o charakterze przemysłowym oraz logistyczno-transportowym. Zlokalizowanie przedsiębiorstwa lub jego bazy magazynowej w pobliżu przecięcia szlaków transportowych daje gwarancje obniżenia kosztów transportu oraz jego czasu. Ponadto fakt, że gmina Góra Kalwaria stanowi miejsce, w którym spotykają się różne rodzaje transportu (kolejowy, samochodowy) oznacza, że istnieje potencjał rozwoju transportu multimodalnego, tzn. przewozu ładunków w oparciu o kilka rodzajów transportu.

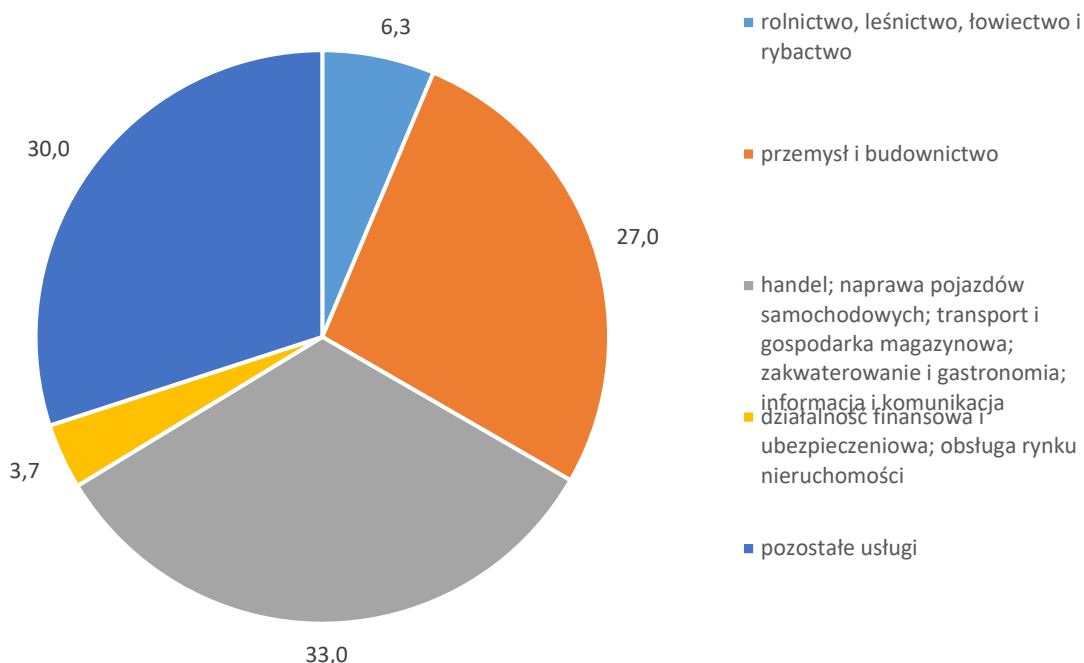
⁹ <https://www.gov.pl/web/kwpsp-warszawa/informacje-rejestry-i-wykazy-dotyczace-zakladow-o-duzym-ryzyku>

W związku z powyższym przewiduje się, że obszar miasta i gminy Góra Kalwaria będzie stanowić miejsce intensywnego rozwoju zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

Kolejnym, po rozwiniętej komunikacji, czynnikiem mającym pozytywne oddziaływanie na napływ ludności z zewnątrz jest rozwinięta działalność gospodarcza.

Wykres 4 Odsetek pracujących w poszczególnych sektorach ekonomicznych w powiecie piaseczyńskim w 2021 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL



Według danych GUS z 2021 r. w powiecie piaseczyńskim ok. 6,3% ludności jest zatrudnionych w sektorze rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, 27,0% w sektorze przemysłu i budownictwa, 33,0% w sektorze handlu; naprawy pojazdów samochodowych; transportu i gospodarki magazynowej; zakwaterowania i gastronomii; informacji i komunikacji, około 3,7% w sektorze działalności finansowej i ubezpieczeniowej; obsługi rynku nieruchomości, pozostałe około 30,0% w sektorze pozostałych usług. Świadczy to o zmianach zachodzących w powiecie oraz o jego położeniu w granicach okręgu metropolitalnego warszawy.

W 2022 r. strukturze podmiotów według sekcji PKD w gminie Góra Kalwaria dominuje (26,22%) sekcja G (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle) następnie dużym udziałem charakteryzują się sekcje F (14,37% – budownictwo), M (11,08% – działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) C (8,02% – przetwórstwo przemysłowe), H (6,91% – transport i gospodarka magazynowa), ST (6,29% – pozostała działalność usługowa).

Na obszarze gminy w 2022 r. zarejestrowanych było 4 050 podmiotów gospodarczych, wśród których przeważającą większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób (3 934 podmiotów). Ponadto zanotowano działalność 100 firm, które zatrudniały od 10 do 49 osób, 13 podmiotów zatrudniało do 249 osób oraz trzy firmy zatrudniające 250-999 pracowników.

Możliwości finansowe gminy określane są corocznie i przyjmowane uchwałą ustanawiającą budżet gminy na bieżący rok. W budżecie określa się dochód gminy, jego źródła, a także planowane wydatki. Dochód budżetu gminy Góra Kalwaria, według danych GUS, w 2011 r. wynosił 72 555 401,66 zł, z czego 47 298 103,29 zł stanowił dochód własny. Biorąc pod uwagę sumę dochodu budżetu gminy w 2021 r., która wynosiła 180 163 178,01 zł, w tym dochód własny – 95 708 367,58 zł, widoczny jest znaczny wzrost dochodów gminy.

Dochód w przeliczeniu na mieszkańca wzrósł z 2 855,84 zł w 2011 r. do 6 415,15 zł w 2021 r. Wskaźnik ten jest niższy niż średnie dochody w powiecie piaseczyńskim, które wynosiły odpowiednio w badanych latach 3 733,93 zł i 7 633,07 zł.

Podobne tendencje widoczne są dla wydatków z budżetu gminy. W gminie Góra Kalwaria w przeliczeniu na 1 mieszkańca wydatki w 2011 r. wynosiły 2 885,18 zł (w porównaniu do 3 636,27 zł w powiecie piaseczyńskim), w 2021 r. wzrosły do poziomu 6 052,61 zł (w powiecie osiągnęły wartość 7 282,42 zł).

2. Analizy środowiskowe

Analizy środowiskowe przeprowadzone na potrzeby analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Góra Kalwaria opierają się głównie na określeniu predyspozycji przestrzennych dla sytuowania zabudowy oraz określeniu ewentualnych ograniczeń lub wykluczenia możliwości zabudowy terenów.

Obszar gminy charakteryzuje się następującymi predyspozycjami przyrodniczymi, pozwalającymi na kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- położenie w obszarach o dobrych cechach predysponujących do pełnienia funkcji mieszkaniowej (walory krajobrazowe, klimatyczne);
- w przeważającej części płaska rzeźba terenu;
- liczne obszary o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych sprzyjające rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców, m.in.:
 - rzeka Wisła wraz ze skarpą wiślaną,
 - zwarte kompleksy leśne,
 - cenne obiekty zabytkowe ze szczególnym uwzględnieniem założenia urbanistycznego Góry Kalwarii i Zamku Księżąt Mazowieckich w Czersku;
- lokalizacja na terenie gminy form ochrony przyrody:
 - Chojnowski Park Krajobrazowy (wraz z otuliną),
 - Obszary Natura 2000: Dolina Środkowej Wisły (PLB140004) oraz Łąki Soleckie (PLH140055),
 - Rezerwat przyrody Łachy Brzeskie,
 - pomniki przyrody,
 - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Ze względu na występujące uwarunkowania środowiskowe, a także pełnione funkcje przyrodnicze, obszarami wykluczonymi z możliwości zabudowy lub z ograniczeniami zabudowy powinny być tereny:

- zwartych kompleksów leśnych;
- osuwiskowe;
- zagrożone ruchami masowymi;
- występowania gleb o wysokich klasach bonitacyjnych podlegających ochronie;
- występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- występowania wydm oraz piasków w podłożu;
- występowania gruntów słabonośnych;
- płytkiego położenia wód gruntowych (na głębokości 0 – 2 m p.p.t.) na przeważającym terenie gminy;
- występowania prawnych form ochrony przyrody;
- udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych;
- ochrony konserwatorskiej zabytków, obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie gminy.

3. Analizy społeczne

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria stanowią usługi ochrony zdrowia, oświaty, kultury, administracji. Na terenie miasta znajdują się organy administracji publicznej: Urząd Miasta, filia Starostwa Powiatowego oraz Urzędy Pocztowe. Za bezpieczeństwo na terenie gminy

odpowiada Komisarjat Policji w Górze Kalwarii oraz Straż Miejska. Na terenie gminy działa także 7 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej. Gmina znajduje się w rejonie działania Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Piasecznie.

Miasto jest obszarem funkcjonowania obiektów edukacji przedszkolnej, podstawowej i ponadpodstawowej (ogólnokształcącej i zawodowej). W gminie funkcjonuje Zespół Obsługi Placówek Oświatowych, do którego należą trzy przedszkola samorządowe, dwa zespoły szkolno-przedszkolne, jeden zespół szkół ogólnokształcących, w skład którego wchodzi szkoła podstawowa i liceum ogólnokształcące, dziewięć samodzielnych szkół podstawowych oraz dwa zespoły szkół zawodowych, w skład którego wchodzi technika, licea ogólnokształcące, liceum ogólnokształcące dla dorosłych. Mieszkańcy miasta mają zapewniony szeroki dostęp do edukacji przedszkolnej oraz opieki żłobkowej. W 2019 r. w Górze Kalwarii działa 9 publicznych przedszkoli oraz 1 publiczny żłobek, oferta publicznych przedszkoli i żłobków jest uzupełniana przez prywatnie działające podmioty.

Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna na terenie miasta i gminy spełnia zapotrzebowanie lokalnej społeczności, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Na terenie gminy funkcjonuje Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej działający w placówkach w Górze Kalwarii, Baniosze i Sobikowie. Ponadto opieka medyczna świadczona jest przez wiele podmiotów leczniczych: publiczne i niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, prywatne praktyki lekarskie, przychodnie, centra medyczne i rehabilitacyjne.

Życie kulturalne miasta i gminy skupia się w Ośrodku Kultury, który prowadzi działania w zakresie upowszechniania kultury, edukacji kulturalnej, edukacji obywatelskiej, turystyki, ochrony i popularyzacji dziedzictwa narodowego. Funkcjonuje także Towarzystwo Miłośników Góry Kalwarii i Czerska w Górze Kalwarii, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami – oddział w Czersku oraz prywatne Muzeum Etnograficzne w Górze Kalwarii.

Na terenie gminy funkcjonuje Gminna Biblioteka Publiczna w Górze Kalwarii z dwoma filiami – w Czersku i Baniosze. Ośrodek Sportu i Rekreacji odpowiada za funkcjonowanie stadionu miejskiego, stadionu piłkarskiego w Baniosze, boisk typu „Orlik”, zespołu basenowego oraz sali sportowej.

4. Demografia i prognozy demograficzne

Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach miasta i gminy Góra Kalwarii daje podstawę do określania potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

Na potrzeby projektu zmiany Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących miasta i gminy Góra Kalwaria, zgodnie z danymi GUS wg stanu na koniec 2020 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy na koniec 2021 r. wynosiła 28 218 osób. Od 2011 r. liczba ludności wzrosła o 2 655 osób. Obserwowany jest ciągły wzrost liczby mieszkańców. Największy wzrost ludności (o 977 osób) odnotowano pomiędzy 2019 r. a 2020 r.

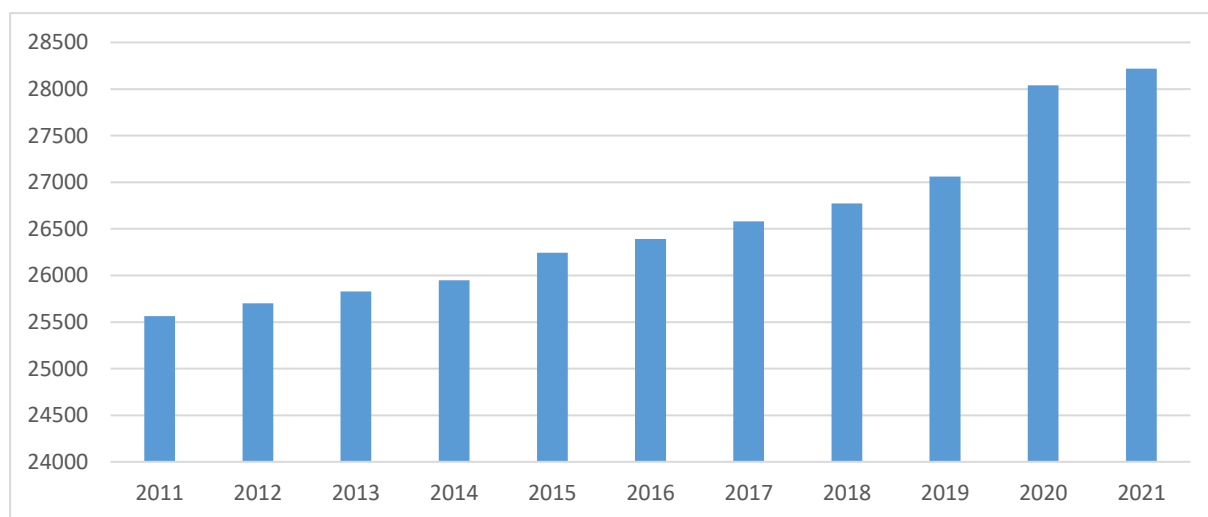
Tabela 10. Zmiany liczby ludności w latach 2011–2021 według faktycznego miejsca zamieszkania

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

rok	liczba ludności	przyrost bezwzględny	tempo zmian [%]	tempo zmian w stosunku do roku bazowego (2011) [%]
2011	25 563	x	x	x
2012	25 701	138	0,54	100,54
2013	25 828	127	0,49	101,04
2014	25 950	122	0,47	101,51
2015	26 244	294	1,13	102,66
2016	26 393	149	0,57	103,25
2017	26 579	186	0,70	103,97
2018	26 772	193	0,73	104,73
2019	27 063	291	1,09	105,87
2020	28 040	977	3,61	109,69
2021	28 218	178	0,63	110,39

Wykres 5 Liczba ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w latach 2011–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej pozwala na określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie. Pod uwagę wzięto okres lat 2011–2021 r. Zgodnie z danymi GUS wskaźnik przyrostu bezwzględnego kształtował się w tym okresie na dodatnim poziomie. Średnie roczne tempo zmian wynosi 1,00%. Największy przyrost bezwzględny w badanym okresie (977), a tym samym największe tempo wzrostu (3,61%), odnotowano w 2020 r.

Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów wpływa bezpośrednio na zmiany liczby ludności. Stosunek tych dwóch wskaźników, wyrażany przez przyrost naturalny, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

W 2017 r. w gminie urodziło się najwięcej dzieci – 308. Najmniejszą liczbę urodzin (235) odnotowano w 2013 r. W latach 2011–2021 wskaźnik urodzeń charakteryzował się niewielkimi wahaniami, jednak ogólna tendencja utrzymuje się na względnie stałym poziomie. Średnia liczba urodzeń w badanym okresie wynosiła 281.

W odniesieniu do liczby zgonów w badanym okresie największą ich liczbę odnotowano w 2020 r. – 368, najmniejszą z kolei w 2015 r., gdzie wynosiła ona 230. W 2020 r. porównaniu z 2019 r. liczba zgonów wzrosła o 63. Średnia liczba zgonów w badanym okresie wynosiła 285.

Przyrost naturalny ludności, stanowiący różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów w gminie w latach 2011 – 2021 cechował się licznymi wahaniami. Największy przyrost naturalny odnotowano w 2015 r. i wynosił on 75, a najmniejszy w 2020 r., który wynosił -103, co wiązało się z nieco niższą od średniej liczbą urodzeń przy stosunkowo wysokiej liczbie zgonów (znacznie powyżej średniej). Średnia wartość przyrostu naturalnego w badanym okresie wyniosła natomiast -4 osoby.

Tabela 11 Zmiany przyrostu naturalnego w latach 2011–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
urodzenia żywe	263	277	235	260	305	301	308	284	294	265	297
zgony ogółem	262	272	247	262	230	281	275	288	305	368	340
przyrost naturalny	1	5	-12	-2	75	20	33	-4	-11	-103	-43

Migracje

Istotnym czynnikiem kształtującym strukturę demograficzną ludności w mieście i gminie Góra Kalwaria są ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu należy stwierdzić, że czynnik migracji ma znaczący wpływ na stan populacji w gminie.

W latach 2011–2021 do gminy napłynęło łącznie 4 690 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 2 900 osób. Największą liczbę zameldowań odnotowano w 2019 r., najmniejszą natomiast w 2016 r. Średnia liczba zameldowań w badanym okresie wyniosła 469 osób. Rekord wymeldowań zanotowano w 2018 r. – 344. Średnia liczba wymeldowań wyniosła z kolei 290 osób. Od początku badanego okresu gminę charakteryzuje dodatnie saldo migracji, cechujące się niewielkimi wahaniami. W 2019 r. saldo migracji osiągnęło swój najwyższy poziom, natomiast w 2016 r. było najniższe. Pod koniec 2021 r. wskaźnik wynosił 227, przy średniej dla badanego okresu 179.

Tabela 12 Migracje wewnętrzne wg płci w latach 2011–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
zameldowania ogółem	470	421	475	446	x	363	409	528	607	454	517
wymeldowania ogółem	280	244	336	326	x	213	262	344	343	262	290
saldo migracji ogółem	190	177	139	120	x	150	147	184	264	192	227

x – brak danych

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazuje, że wśród ludności napływowej zdecydowanie przeważają mieszkańcy miast – łącznie 3 359 osób, przy 1 693 zameldowaniach ze wsi. Największa liczba ludności napływającej z miast wystąpiła w 2019 r. (367 osób), natomiast najmniejsza w 2016 r. – 239 osób. Taka sama tendencja charakteryzuje ruch odpływowy – przeważa liczba wymeldowań do miast (w sumie 1 694 w latach 2011-2021 przy 1 389 wymeldowaniach na wieś w tym samym okresie). Największa liczba ludności odpływającej do miast wystąpiła w 2019 r., natomiast najmniejsza w 2021 r. W gminie w czasie badanego okresu zarejestrowano 76 zameldowań z zagranicy, podczas gdy za granicę wymeldowało się 46 osób.

Tabela 13. Migracje na pobyt stały w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2011–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
zameldowania z miast	334	304	327	309	258	239	271	328	367	281	341
zameldowania ze wsi	127	112	146	132	180	114	134	191	228	166	163
zameldowania z zagranicy	9	5	2	5	x	10	4	9	12	7	13
wymeldowania do miast	163	128	173	173	128	128	143	181	219	134	124
wymeldowania na wieś	115	109	153	147	101	78	114	162	124	120	166
wymeldowania za granicę	2	7	10	6	x	7	5	1	0	8	0

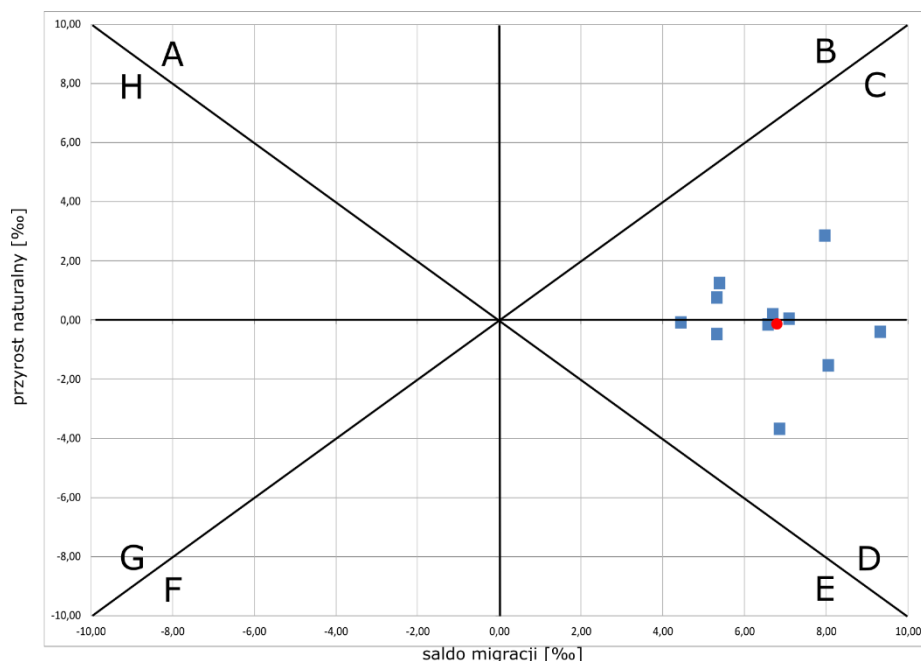
x – brak danych

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. W metodzie badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma komponentami przyrostu, jakimi są przyrost naturalny oraz saldo migracji. Na podstawie oceny relacji obu zmiennych określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z ośmiu typów rozwoju ludności. Typy A – D, charakteryzują jednostki aktywne demograficznie, czyli rozwojowe; natomiast typy E – H oznaczają jednostki nieaktywne, w których ubywa ludności.

Według typologii przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla okresu 2011–2021 r., miasto i gmina Góra Kalwaria można zaliczyć do jednostki typu D. Jest to jednostka aktywna cechująca się dodatnim saldem migracji, wyższym od ujemnego przyrostu naturalnego. Uśrednione wartości dla okresu 2011–2021 to współczynnik przyrostu naturalnego na poziomie -0,11‰ oraz współczynnik migracji 6,63‰ (na poniższym rysunku czerwony punkt).

Rysunek 13 Rozkład typologii Webba w latach 2011–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL



Struktura płci i wieku

Istotną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo.

W mieście i gminie Góra Kalwaria ludność w wieku produkcyjnym przewyższa liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym to 16 453 osób, podczas gdy ludność w wieku przedprodukcyjnym to 5 850 osób, a w wieku poprodukcyjnym 5 825 osób.

Tabela 14 Ludność wg ekonomicznych grup wieku w 2021 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

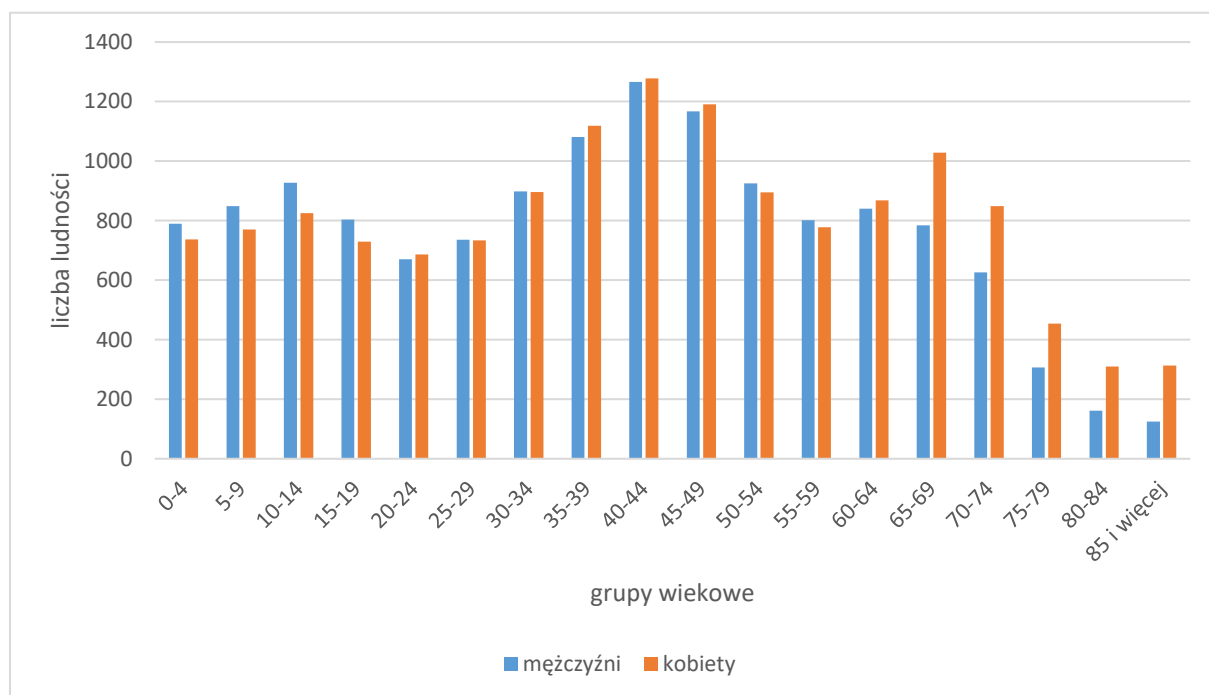
	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym
ogółem	5 850	16 453	5 825
mężczyźni	3 069	8 686	2 003
kobiety	2 781	7 857	3 822

W podziale na płeć ogólna liczba kobiet w gminie przewyższa liczbę mężczyzn (o 702 osoby) – współczynnik feminizacji w 2021 r. był równy 105. Kobiety zdecydowanie przewyższają mężczyzn pod względem liczebności w grupie osób w wieku poprodukcyjnym, a mężczyźni nieznacznie przeważają w grupie osób w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym.

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie obrazuje, jak kształtuje się sytuacja ludnościowa i jakie procesy temu towarzyszą. W większości grup wiekowych przeważają kobiety. Szczególnie jest to widoczne w przedziałach wiekowych powyżej 60 lat. Przewagę liczby mężczyzn nad kobietami zanotowano w ośmiu grupach wiekowych: 0-4, 5-9, 10-14 (największa różnica), 15-19, 25-29, 30-34, 50-54 i 55-59. W okresie ostatnich 10 lat odnotowano ogólny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.

Wykres 6 Ludność wg płci i grup wiekowych w 2021 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL



Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich 10 lat (od 2011 r.) wskaźnik ten przejawia tendencję wzrostową. W 2011 r. był równy 54,9 a w 2021 r. wzrósł do 70,6.

Równocześnie stale wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym, co jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, świadczących o postępującym starzeniu się społeczeństwa. W mieście i gminie Góra Kalwaria od 2010 r. liczba

ludności w wieku produkcyjnym systematycznie spada, przy jednoczesnym wyraźnym wzroście liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. Ludność w wieku przedprodukcyjnym z niewielkimi wahaniami również stopniowo wzrasta.

Tabela 15 Wskaźnik obciążenia demograficznego w latach 2011–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

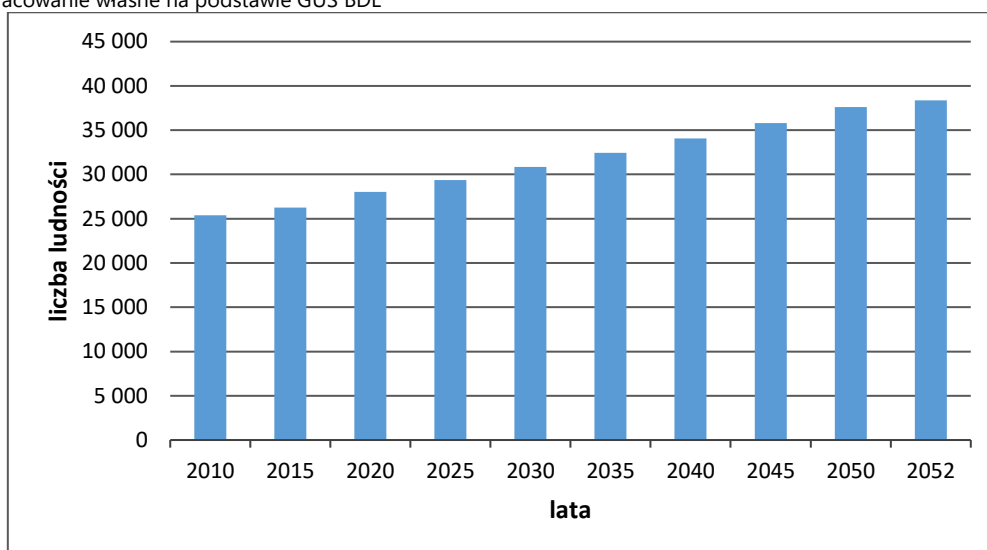
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
wskaźnik obciążenia demograficznego	55,9	57,1	58,0	59,5	61,5	63,5	65,4	66,8	68,3	70,1	70,6

Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców miasta i gminy Góry Kalwaria do 2052 r. została przeprowadzona na podstawie analizy zmian liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w latach 2011 – 2021. Do obliczeń wykorzystano trend wzrostu, opierający się na danych początkowych z ostatnich 10 lat oraz średniej wartości kroku – w analizowanym okresie średnio liczba ludności gminy rosła o 1,00% rocznie. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że do 2052 r. liczba ludności wzrośnie o ok. 36% w porównaniu z 2021 r. i wyniesie 38 378 osób. Ponadto, wykonana prognoza zakłada kontynuację istniejących procesów demograficznych – przewiduje się utrzymanie przyrostu naturalnego balansującego na poziomie zbliżonym do „0” oraz wyraźne dodatniego salda migracji, jednak w perspektywie najbliższych 30 lat korzystne trendy migracyjne mogą ulec wzmocnieniu bądź odwróceniu na korzyść osłabienia i destabilizacji sytuacji demograficznej w gminie.

Wykres 7 Prognozowana liczba ludności do 2052 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL



Na atrakcyjność gminy wpływa dogodne położenie w odniesieniu do aglomeracji warszawskiej, poprawiające się warunki komunikacyjne oraz stale rozwijający się rynek mieszkaniowy. Wzrost ten obejmuje nie tylko ilościowy przyrost substancji mieszkaniowej, ale również podniesienie standardu i jakości mieszkań. W ciągu ostatnich 10 lat zanotowano przyrost liczby mieszkań, na koniec 2021 r. ich liczba wynosiła 10 795 czyli o 1 796 więcej niż w 2011 r. O poprawiających się warunkach mieszkaniowych świadczy rosnąca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, która w 2021 r. wynosiła 92,4 m² (przy średniej dla powiatu 98,3 m²), czyli o 10,4 m² więcej niż w 2011 r. W analizowanym okresie 10 lat wzrosła także przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę. W 2021 r. kształtowała się na poziomie 35,3 m² (przy średniej dla powiatu 41,6 m²), czyli o 6,4 m² więcej niż w 2011 r.

Dostępność komunikacyjna jest kolejnym czynnikiem, który może wpłynąć na rozwój demograficzny gminy. Góra Kalwaria jest położona przy dwóch drogach krajowych nr 79 i 50, które zapewniają

dogodne powiązania z najbliższymi istotnymi ośrodkami miejskimi Piasecznem i Warszawą. Droga krajowa nr 50 stanowi również połączenie z Mińskiem Mazowieckim oraz Grójcem. Na atrakcyjność wpływa także obecność linii kolejowej nr 8 i 12. W przyszłości planuje się realizację Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (tzw. ring), która w różnych wariantach ma przebiegać przez teren gminy Góra Kalwaria.

Do walorów środowiska przyrodniczego zalicza się:

- obecność Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną,
- położenie znacznej części gminy w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- występowanie obszarów Natura 2000: Dolina Środkowej Wisły i Łąki Solecie,
- rezerваты przyrody i pomniki przyrody.

W związku z powyższym walory środowiska naturalnego, przebieg dróg krajowych nr 50 i 79, bliskie sąsiedztwo Piaseczna, dobre połączenia komunikacyjne z Warszawą, a także planowana Obwodnica Aglomeracji Warszawskiej są głównymi czynnikami rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Charakter miasta i gminy może zachęcić ludzi do osiedlenia się na jego terenie, oferując wysokiej jakości środowisko życia i zamieszkania.

Biorąc pod uwagę analizę struktury demograficznej oraz tendencje zmian liczby ludności wynikające z dodatniego przyrostu naturalnego i salda migracji (w latach 2011-2021), a także uwzględniając uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i gminy Góra Kalwaria należy stwierdzić, że liczba mieszkańców będzie stopniowo rosła. W 2021 r. liczba ludności wynosiła 28 128, natomiast prognoza zakłada, że do 2052 r. liczba ta wzrośnie do 38 378 mieszkańców.

5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określają uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym m.in. „Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Góra Kalwaria na lata 2013-2020”.

Analiza dochodów, wydatków oraz zadłużenia wykazała zmienną sytuację finansową. Zarówno dochody, jak i wydatki gminy rosną. Od 2019 r. odnotowuje się dodatni wynik budżetu.

Tabela 16 Wykaz dochodów i wydatków w latach 2011–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2011	72555401,66	73300866,68	-745465,02
2012	71080521,09	74781832,07	-3701310,98
2013	79127868,48	80421178,92	-1293310,44
2014	88310082,74	87334315,15	975767,59
2015	98805683,65	89218534,22	9587149,43
2016	109271456,74	111663679,20	-2392222,46
2017	119131282,81	117669625,13	1461657,68
2018	130223405,14	134845434,07	-4622028,93
2019	151974532,49	148857765,17	3116767,32
2020	167287364,08	165017381,61	2269982,47
2021	180 163 178,01	169 981 446,73	10181731,28

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Góra Kalwaria zakłada zarówno wzrost dochodów, jak i wydatków. Przewidywana jest ciągła przewaga dochodów nad wydatkami.

Tabela 17 Wykaz szacowanych dochodów i wydatków w latach 2023–2033

źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Góra Kalwaria na lata 2023–2033

Rok	Dochody ogółem [zł]	Wydatki ogółem [zł]	Wynik budżetu [zł]
2023	180 772 255,00	193 760 188,00	-12 987 933,00
2024	172 803 814,00	168 703 814,00	4 100 000,00
2025	179 595 664,00	175 551 664,00	4 044 000,00
2026	178 004 936,00	174 027 936,00	3 977 000,00
2027	184 203 933,00	180 203 933,00	4 000 000,00
2028	188 002 879,00	184 382 879,00	3 620 000,00
2029	191 704 215,00	187 704 215,00	4 000 000,00
2030	202 106 180,00	198 106 180,00	4 000 000,00
2031	210 358 440,00	206 358 440,00	4 000 000,00
2032	213 512 310,00	211 512 310,00	2 000 000,00
2033	216 486 675,00	215 086 675,00	1 400 000,00

Prognozowany wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. W związku z powyższym gmina Góra Kalwaria w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 18 Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia w latach 2021–2028

źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Góra Kalwaria na lata 2021–2028

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Indywidualny wskaźnik zadłużenia	Maksymalna wartość wskaźnika	Zachowanie relacji z art. 243
2023	%	3,58%	10,90%	TAK
2024	%	3,54%	9,51%	TAK
2025	%	3,36%	8,80%	TAK
2026	%	3,09%	4,76%	TAK
2027	%	2,91%	4,96%	TAK
2028	%	2,58%	5,68%	TAK
2029	%	2,44%	4,80%	TAK
2030	%	2,30%	6,84%	TAK
2031	%	2,17%	8,38%	TAK
2032	%	1,12%	8,94%	TAK
2033	%	0,75%	9,15%	TAK

Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady

inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu gminy Góra Kalwaria wskazują, że gmina posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny, przedstawiające łączną powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie gminy oraz łączną powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2011–2021 w podziale na funkcje budynku.

Według danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w mieście i gminie Góra Kalwaria wyniosła w 2021 r. 997 488 m². Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela 19 Powierzchnia użytkowa nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2011–2021

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL, wszystkie dane w m²

Funkcja	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	suma	średnia
budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	0	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	39	4
budynki zbiorowego zamieszkania	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budynki hoteli	1 190	4 266	480	0	0	0	0	0	0	0	0	5936	540
budynki zakwaterowania turystycznego pozostałe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budynki biurowe	289	0	0	446	596	0	0	0	0	1 805	830	3966	361
budynki handlowo-usługowe	2 062	4 601	1 659	0	3 516	590	0	574	76	106	362	13546	1231
budynki łączności, dworców i terminali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budynki garaży	0	0	0	0	396	293	55	0	0	223	121	1088	99
budynki przemysłowe	0	452	278	0	1 367	770	1 405	8 874	0	2 995	2 443	18584	1689
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	26 874	2 754	29 628	19 374	1 516	4 510	5 449	1 262	1 430	0	39 558	132 355	12032
ogólnodostępne obiekty kulturalne	0	0	779	0	0	0	0	0	0	0	0	779	71
budynki muzeów i bibliotek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budynki szkół i instytucji badawczych	0	0	0	641	0	1 302	0	1 405	0	0	0	3348	304
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	2 872	1 070	0	269	0	0	0	0	0	0	116	4327	393
budynki kultury fizycznej	646	595	0	0	2 659	0	0	0	0	0	2 539	6439	585
budynki gospodarstw rolnych	4 091	229	205	0	5 398	####	749	174	212	13 851	426	61630	5603

budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych	1 089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1089	99
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	462	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	492	45

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania przeważają zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Kolejno największą powierzchnią charakteryzują się budynki gospodarstw rolnych, budynki przemysłowe oraz budynki handlowo-usługowe.

W ostatnich latach na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria nie powstały obiekty zamieszkania zbiorowego, związane z turystyką, obiekty muzeów, bibliotek. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”¹⁰. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W 2021 r. miasto i gminę Góra Kalwaria zamieszkiwało 28 128 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w tym samym roku wyniosła 35,3 m². Warunki mieszkaniowe w gminie są gorsze od średniej dla powiatu piaseczyńskiego (41,6 m²), jednakże lepsze od średniej dla województwa mazowieckiego (32,7 m²) i od wskaźnika dla całego kraju (30,4 m²). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wg danych GUS w 2021 r. wynosiła 92,4 m², co jest wartością niższą od średniej dla powiatu (98,3 m²), jednocześnie wyższą od średniej krajowej (75,1 m²) i wojewódzkiej (73,7 m²). Świadczy to również o wysokiej liczbie osób przypadającej na jedno mieszkanie – w 2021 r. 2,61 osoby.

Pomimo tego, trzeba zauważyć, że warunki mieszkaniowe w Polsce na tle innych krajów europejskich są bardzo słabe. Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie. Według danych Eurostatu w 2021 r., w Polsce aż 35,7% osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 34 krajów Polska zajmuje 25. miejsce¹¹.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Także w gminie Góra Kalwaria te tendencje znajdują swoje potwierdzenie.

¹⁰ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1443)

¹¹ Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa; https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05a/default/table?lang=en

Tabela 20 Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę

źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

	Gmina Góra Kalwaria		Powiat Piaseczyński	
	powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 os.	zmiana rok do roku	powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 os.	zmiana rok do roku
2011	28,9	x	37,7	x
2012	29,4	101,73	38	100,80
2013	29,7	101,02	38,2	100,53
2014	30,1	101,35	38,4	100,52
2015	30,3	100,66	38,7	100,78
2016	30,6	100,99	39,1	101,03
2017	31,3	102,29	39,4	100,77
2018	31,8	101,60	39,9	101,27
2019	32,2	101,26	40,4	101,25
2020	34,8	108,07	41,2	101,98
2021	35,3	101,44	41,6	100,97
średnia	x	102,04	x	100,99

Analiza danych statystycznych za lata 2010-2020 wskazuje, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w nieustannie rośnie. W badanych latach średni wzrost wynosił 2,04% rok do roku. Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w 2052 r. w mieście i gminie Góra Kalwaria średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wyniesie 66,0 m².

W tym samym okresie dla miasta i gminy Góra Kalwaria prognozuje się wzrost liczby mieszkańców – do 2052 r. wzrośnie ona do 38 378 osób. Przy uwzględnieniu prognozowanej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przypadającej na jednego mieszkańca, w 2052 r. szacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 2 534 084 m². Biorąc pod uwagę, że istniejący zasób mieszkaniowy w mieście i gminie Góra Kalwaria wynosi 997 488 m² (dane za 2021 r.) to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 1 536 596 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie 1 997 574 m² powierzchni użytkowej.

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz aktualnie panujące trendy inwestycyjne, a także analizując ruch budowlany w mieście i gminie Góra Kalwaria, przyjęto, że 90% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową będzie w przyszłości realizowane jako zabudowa jednorodzinna, zaś 10% jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Tabela 21 Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w podziale na rodzaj zabudowy

źródło: opracowanie własne

łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m²]	1 997 574	
rodzaj zabudowy	jednorodzinna	wielorodzinna
udział [%]	90	10
zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m²]	1 797 817	199 757

Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do 2052 r. maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyniesie 1 797 817 m², a na zabudowę mieszkaniową wielorodziną 199 757 m² powierzchni użytkowej budynków.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od położenia gminy w odniesieniu do sieci transportu drogowego i kolejowego – duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach 2010-2020, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach oraz niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę usługową (komercyjną) wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków usługowych w analizowanym okresie. Do grupy tej zaliczone zostały budynki hoteli, budynki biurowe i budynki handlowo-usługowe. Łączna powierzchnia użytkowa ww. budynków oddanych do użytkowania w latach 2011-2021 wyniosła 23 448 m², czyli średnio ok. 2 132 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do 2052 r. będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków usługowych w latach ubiegłych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 63 949 m². Powyższa wartość została oszacowana na podstawie analizy trendów obowiązujących w poprzednich latach. Nie wzięto pod uwagę czynników, które dopiero wystąpią oraz polityki prowadzonej w tym zakresie przez władze gminy.

Standardy urbanistyczne określają, iż podstawowe usługi powinny być dostępne w zasięgu dojścia pieszo do 500 m, a na terenach o małej intensywności zabudowy dopuszcza się odległość 1000 m. W stosunku do powyższych standardów miasto i gmina Góra Kalwaria wykazuje się w części niedostatecznym dostępem do usług, których największa koncentracja występuje w mieście Góra Kalwaria. Istotnym faktem mającym wpływ na przyszłe zapotrzebowania na zabudowę usługową jest niski poziom nasycenia terenów wiejskich usługami. Obecnie mieszkańcy części wiejskiej zmuszeni są do korzystania z wielu usług w pobliskich miastach: Górze Kalwarii, Piasecznie lub Warszawie. Poszerzenie oferty usług dostępnych na terenie gminy będzie naturalną odpowiedzią na zmiany społeczno-gospodarcze oraz wzrost poziomu zamożności lokalnej społeczności.

Mając na uwadze poprawę dostępności do podstawowych usług, postępujące zmiany w strukturze zatrudnienia, wzrost aktywności gospodarczej mieszkańców, a także potencjał turystyczny gminy, zakłada się zwiększenie zapotrzebowania na zabudowę usługową. Jednocześnie należy zauważyć, że rozwój funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej nie musi być skorelowany ze wzrostem liczby ludności na terenie gminy – przedsiębiorstwa mogą świadczyć działalność o zdecydowanie szerszym zasięgu.

Pod koniec 2019 r. oddano do użytku obwodnicę Góry Kalwarii. Gminę przecina droga krajowa nr 50 – która jest tranzytową obwodnicą Warszawy, rządowe plany zakładają podniesienie jej parametrów do klasy autostrady i powiązanie z Centralnym Portem Komunikacyjnym. Planowana jest również budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 724, która poprawi skomunikowanie z pobliskim Konstancinem-Jeziorną oraz Warszawą. Poprawa dostępności komunikacyjnej jest jednym z najważniejszych czynników wpływających na atrakcyjność lokalizowania funkcji usługowej i produkcyjnej. Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzono, że zapotrzebowanie na zabudowę usługową wyniesie 2 500 000 m². W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną może ulegać modyfikacjom.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

Do zabudowy usługowej publicznej zaliczane są różnego rodzaju obiekty związane m.in. z oświatą, nauką, kulturą, opieką zdrowotną, kultem religijnym, administracją i inne. Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową tego typu. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają jednak określić szacunkowe zapotrzebowanie na niektóre z rodzajów usług publicznych.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na usługi oświaty oraz usługi zdrowia określono na podstawie wskaźników urbanistycznych przedstawionych w poniższej tabeli.

Tabela 22. Wskaźniki urbanistyczne oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

źródło: opracowanie własne na podstawie „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia” dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska-Milewska, Politechnika Białostocka

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	5 068 miejsc
przedszkola	1 miejsce na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	1 267 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	115 miejsc
podstawowa opieka zdrowotna	5 m ² powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m ²	6340 m ² powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

Oszacowano, że w 2052 r. powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 2 534 084 m², czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej 3 167 605 m².

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w 2052 r., minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 5 068 miejsc, natomiast w przedszkolach 1 267 miejsc.

Według danych Urzędu Miasta i Gminy obecnie w szkołach podstawowych może uczyć się 3 434 uczniów, zaś w publicznych przedszkolach udostępnionych jest ok. 1000 miejsc. Na terenie gminy działa jeden żłobek miejski, który zapewnia 24 miejsca dla dzieci.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych z liczbą miejsc istniejących wynika, że w perspektywie do 2052 r. wystąpi zapotrzebowanie na 1634 miejsca w szkołach podstawowych. Biorąc pod uwagę, iż część uczniów uczęszczać będzie do placówek w okolicznych gminach – Piasecznie, Konstancinie-Jeziornej lub Warszawie – nadal występować będzie zapotrzebowanie na powiększenie oferty oświatowej szkół podstawowych dla około 1000 uczniów. Zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta przyjęto 40 m² powierzchni działki budowlanej na 1 ucznia. W związku z powyższym oraz założeniem wskaźnika powierzchni zabudowy na działce równego 0,5 i przyjętych 2 kondygnacjach, a także założeniem że zostanie wykorzystanie 50% założonego wskaźnika, zapotrzebowanie na usługi oświaty wynosić będzie 5 000 m² powierzchni użytkowej.

Dla dzieci młodszych zapotrzebowanie na miejsca przedszkolne wynosi 275 miejsc. Zakłada się, że potrzeby te będą zaspokajane w placówkach prywatnych, które już funkcjonują na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria.

Zapotrzebowanie w zakresie usług publicznych występuje w przypadku żłobków, które stanowią znaczne udogodnienie dla osób zakładających rodziny. Placówki takie powinny być łatwo dostępne, lokalizowane w pobliżu miejsc zamieszkania. Spodziewany wzrost powierzchni funkcji mieszkaniowej będzie wiązać się ze wzrostem zapotrzebowania na żłobki. Aktualnie na terenie miasta funkcjonuje jeden publiczny żłobek, a zapotrzebowanie uzupełniane jest placówkami niepublicznymi. W związku z tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi w perspektywie do 2052 r. istnieje zapotrzebowanie na

91 miejsc w żłobkach. Przyjęto zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta 2-3 m² powierzchni pomieszczeń żłobka na 1 dziecko oraz dodatkową część techniczną, gospodarczą i biurowo-socjalną. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w mieście i gminie Góra Kalwaria istnieje zapotrzebowanie na około 500 m² powierzchni użytkowej żłobków.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2052 r. powinna wynosić minimum 6 340 m². SPZOZ na terenie gminy funkcjonuje w trzech placówkach: w Górze Kalwarii, Baniosze i Sobikowie. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi ok. 1750 m². W związku z powyższym maksymalne zapotrzebowanie na nowe budynki opieki zdrowotnej wyniesie – 4 590 m².

Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę usług publicznych wyniesie 10 064 m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, sąsiedztwo dużych ośrodków miejskich oraz rynków zbytu, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw oraz ogólna koniunktura gospodarki.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków o tej funkcji w latach 2011-2021. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w analizowanych latach wyniosła 150 939 m², czyli średnio około 13 722 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do 2052 r. będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków produkcyjnych w latach ubiegłych.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej, zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 411 651 m². W związku z położeniem miasta i gminy Góra Kalwaria w aglomeracji warszawskiej, na przecięciu drogi krajowej nr 50 i 79, mając na uwadze perspektywę realizacji autostrady A50, w perspektywie do 2052 r. realne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną może być wyższe niż oszacowane na podstawie analizy trendów panujących w poprzednich latach, dlatego skorygowano wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i ustalono jego wartość na 1 500 000 m². W zależności od polityki gminy i rządu oraz ogólnych warunków rynku wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną może ulegać modyfikacjom.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę zagrodową

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę zagrodową. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie jest uzależniona od liczby mieszkańców terenu. Jest silnie powiązana z występującymi warunkami do rozwoju rolnictwa m.in. warunkami glebowymi, bliskością rynków zbytu. Góra Kalwaria posiada dogodne warunki do produkcji warzywno-sadowniczej, stanowi część największego skupiska sadowniczego w Polsce, tj. rejonu grójecko-wareckiego. Najlepsze warunki występują w dolinie Wisły oraz części południowej gminy.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę zagrodową wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków o tej funkcji w latach 2011-2021. Do grupy tej zaliczone zostały budynki gospodarstw rolnych. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w analizowanych latach wyniosła 61 630 m², czyli średnio około 5 603 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do 2052 r. będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków produkcyjnych w latach ubiegłych.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji zagrodowej, zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 168 081 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności

procesów rozwojowych (30%), szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zagrodową wyniesie 218 505 m² powierzchni użytkowej.

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które zidentyfikowano we wszystkich 44 wiejskich obrębach gminy oraz na terenie miasta Góra Kalwaria.

Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazano te tereny, na których występowało zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków o funkcji mieszkaniowej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m.

W związku z występowaniem różnych typów wsi i zabudowy na terenie gminy, na potrzeby opracowania potraktowano poszczególne, rozdzielone części miejscowości jako odrębne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Łącznie wyróżniono 119 obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o powierzchni wynoszącej ok. 2320,32 ha.

Następnym etapem wyliczania chłonności było znalezienie terenów znajdujących się w tych obszarach, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Z terenów możliwych do zabudowania, położonych poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, odjęto jako nienadające się do zabudowania tereny użytków leśnych. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Pozostałe tereny zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nie objęte. Dla każdej z grup przyjętą inną procedurę szacowania chłonności.

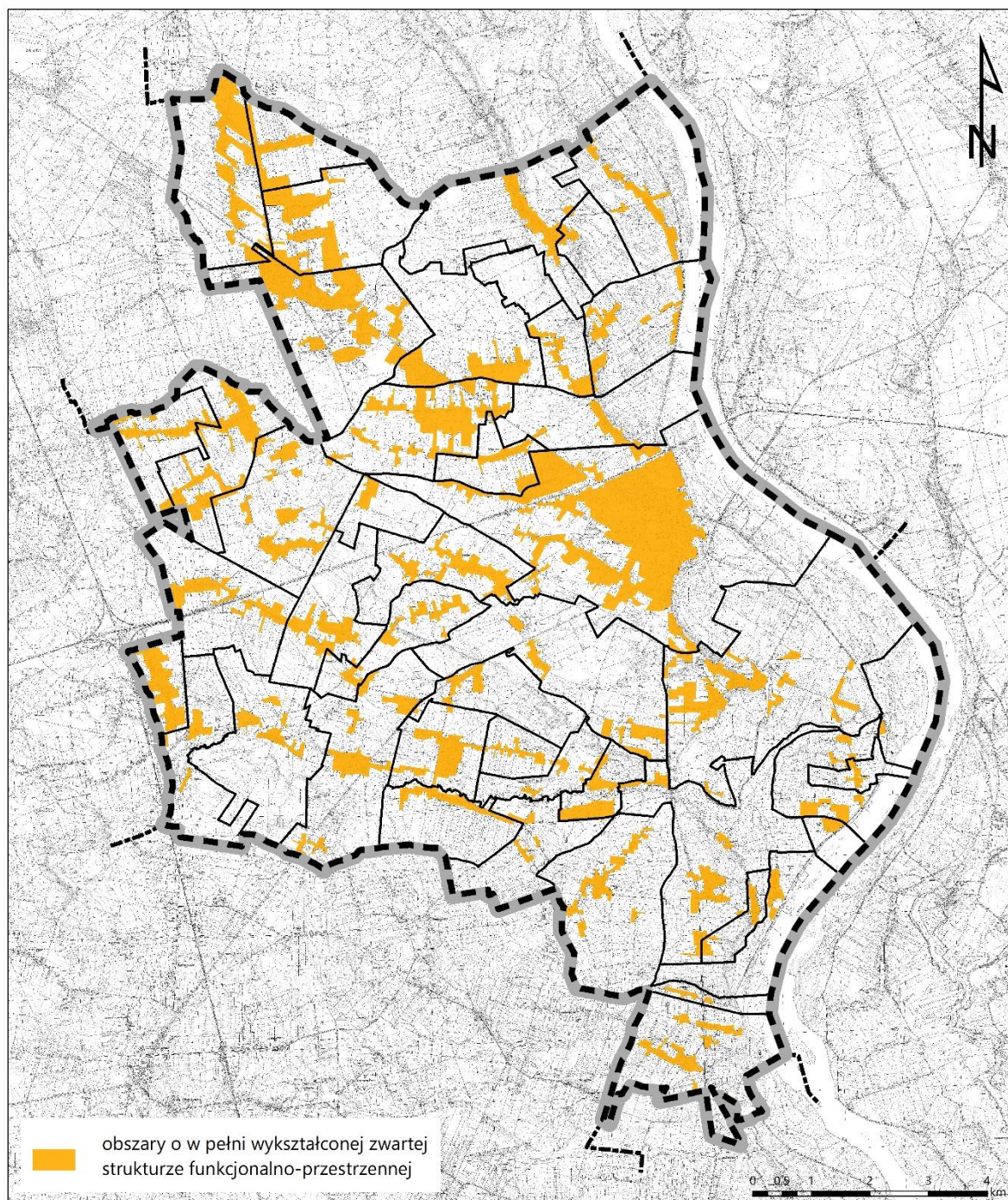
W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. Na terenie gminy obowiązują obecnie 189 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna). W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% i zabudową o dwóch kondygnacjach.

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych np. MNU przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%, w przypadku dopuszczenia innej funkcji przyjęto stosunek 75% do 25%.

Rysunek 14 Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

źródło: opracowanie własne



Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela. Szczegółowe wyliczenia dotyczące działek chłonnych zawierające poszczególne przeznaczenia z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w załączniku do części tekstowej.

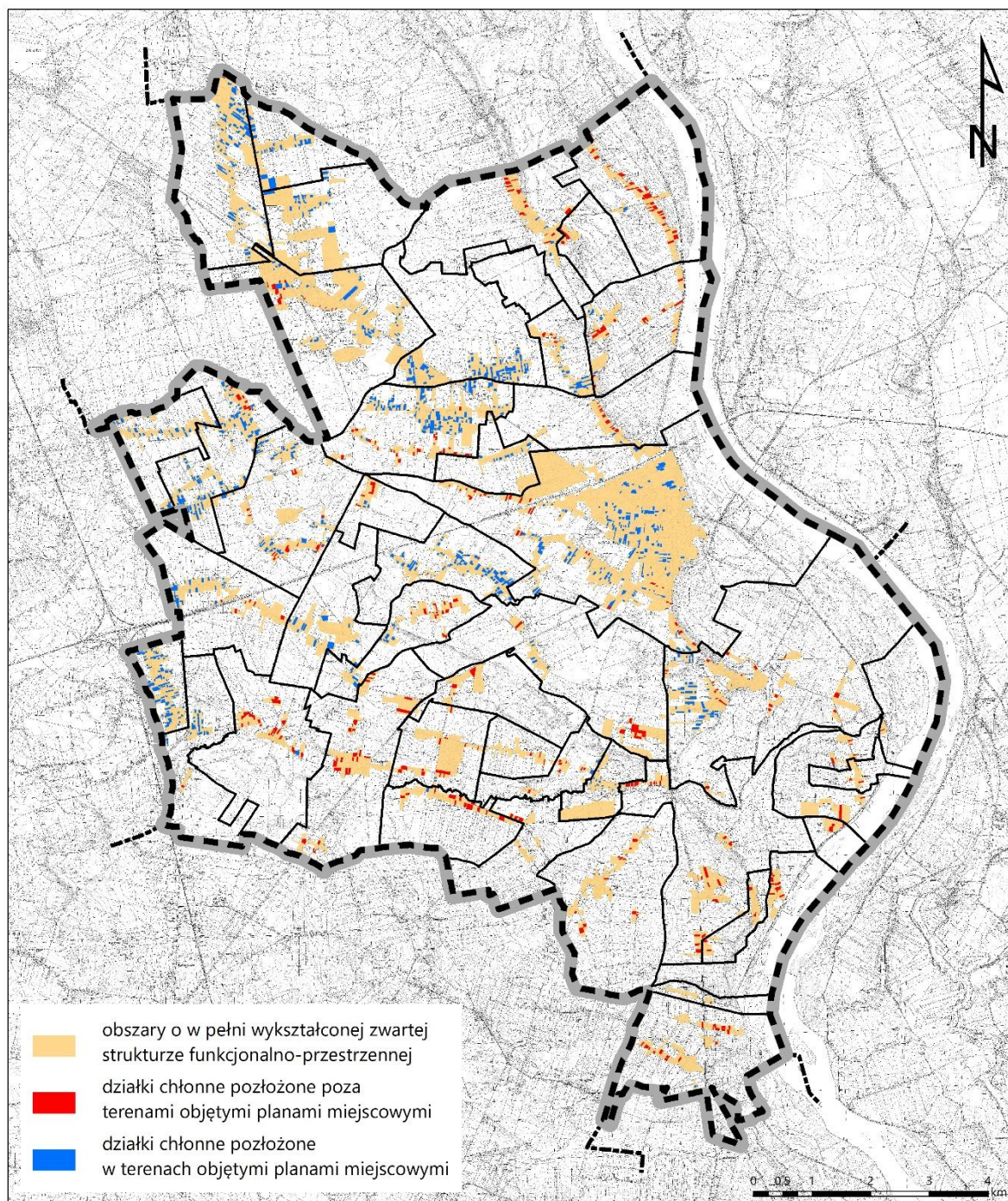
Tabela 23. Chłonność terenów objętych mpzp i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

źródło: opracowanie własne

Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]	mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	zagrodowa	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
	396403	4716	33587	134131	9788	37091

Rysunek 15 Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

źródło: opracowanie własne



W przypadku terenów niezabudowanych, a nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego chłonność wyliczono w inny sposób.

Przyjęto, iż w perspektywie kolejnych 30 lat rozkład terenów dla poszczególnych funkcji zabudowy powstającej na chłonnych, nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego działkach w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będzie następujący:

- na terenie miasta Góra Kalwaria: 70% zabudowa mieszkaniowa (75% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i 25% zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), 20% zabudowa usługowa komercyjna i 10% zabudowa produkcyjna.
- w pozostałych terenach: 60% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 20% zabudowa zagrodowa; 15% zabudowa usługowa komercyjna i 5% zabudowa produkcyjna.

W celu wyliczenia chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy przyjęto wskaźniki urbanistyczne. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej przyjęto średni wskaźnik powierzchni zabudowy równy 0,4 (dla miasta Góra Kalwaria przyjęto wskaźnik 0,6). Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej przyjęto średnią liczbę kondygnacji równą 2, dla zabudowy wielorodzinnej równą 4, zaś dla zabudowy produkcyjnej – 1. Są to wartości charakterystyczne dla już istniejącej zabudowy w gminie. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Tabela 24. Chłonność terenów nieobjętych mpzp, położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

źródło: opracowanie własne

Obręb	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]				
		mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	zagrodowa	usługowa komercyjna	produkcyjna
Aleksandrów	10659,64	4093,30	0	1364,43	1023,33	170,55
Baniocha	27746,47	10654,64	0	3551,55	2663,66	443,94
Borki	9792,83	3760,45	0	1253,48	940,11	156,69
Brzeście	40528,62	15562,99	0	5187,66	3890,75	648,46
Brzumin	4234,08	1625,89	0	541,96	406,47	67,75
Buczynów	4858,39	1865,62	0	621,87	466,41	77,73
Cendrowice	0	0	0	0	0	0
Coniew	64000,72	24576,28	0	8192,09	6144,07	1024,01
Czachówek	0	0	0	0	0	0
Czaplin	39878,85	15313,48	0	5104,49	3828,37	638,06
Czaplinek	83025,64	31881,85	0	10627,28	7970,46	1328,41
Czarny Las	12625,98	4848,38	0	1616,13	1212,09	202,02
Czersk	40372,62	15503,09	0	5167,7	3875,77	645,96
Dębówka	17003,77	6529,45	0	2176,48	1632,36	272,06
Dobiesz	17392,43	6678,69	0	2226,23	1669,67	278,28
Julianów	1789,29	687,09	0	229,03	171,77	28,63
Karolina	48036,03	18445,84	0	6148,61	4611,46	768,58
Kąty	45511,57	17476,44	0	5825,48	4369,11	728,19
Kępa Radwankowska	1610,46	618,42	0	206,14	154,6	25,77
Królewski Las	22824,92	8764,77	0	2921,59	2191,19	365,2
Krzaki	796,95	306,03	0	102,01	76,51	12,75

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

Czaplinkowskie						
Linin	13868,63	5325,55	0	1775,18	1331,39	221,9
Linin II	0	0	0	0	0	0
Łubna	0	0	0	0	0	0
Ługówka	14478,88	5559,89	0	1853,3	1389,97	231,66
Miasto Góra Kalwaria	54806,65	27622,55	18415	0	10522,88	2630,72
Mikówiec	0	0	0	0	0	0
Moczydłów	15958,89	6128,21	0	2553,42	1532,05	255,34
Moczydłów PGR	58099,03	22310,03	0	7436,68	5577,51	929,58
Obręb	13688,69	5256,46	0	1752,15	1314,11	219,02
Osiedle Brzeście	21623,21	8303,31	0	2767,77	2075,83	345,97
Ostrówek	27156,71	10428,18	0	3476,06	2607,04	434,51
Pęcław	12778,34	4906,88	0	1635,63	1226,72	204,45
Podgóra	82926,1	31843,62	0	10614,54	7960,91	1326,82
Podłecze	716,78	275,24	0	91,75	68,81	11,47
Podosowa	41285,33	15853,57	0	5284,52	3963,39	660,57
Potycz	29781,78	11436,2	0	3812,07	2859,05	476,51
Sierzchów	29936,56	11495,64	0	3831,88	2873,91	478,98
Sobików	3515,7	1350,03	0	450,01	337,51	56,25
Solec	0	0	0	0	0	0
Szymanów	0	0	0	0	0	0
Tomice	49920,96	19169,65	0	6389,88	4792,41	798,74
Wincentów	0	0	0	0	0	0
Wojciechowice	44598,7	17125,9	0	5708,63	4281,48	713,58
Wólka Dworska	7416,29	2847,86	0	949,29	711,96	118,66
Wólka Załęska	7662,07	2942,23	0	980,74	735,56	122,59
SUMA		396431	18415	123446	102725	17997

Zsumowane wartości obliczonych chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na funkcje przedstawia poniższa tabela.

Tabela 25. Chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

źródło: opracowanie własne na podstawie

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]
mieszkaniowa jednorodzinna	792 834
mieszkaniowa wielorodzinna	23 131
zagrodowa	157 033
usługowa komercyjna	236 856
usługowa publiczna	9 788
produkcyjna	55 088
SUMA	1 274 730

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria obowiązuje 189 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym wyznaczenie chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, polegało na przeanalizowaniu obszarów w granicach miejscowych planów, z wyłączeniem obszarów, których chłonność wyznaczono w poprzednim rozdziale.

Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Poszczególne plany miejscowe charakteryzują się zróżnicowaniem co do szczegółowości, poszczególne wydzielenia planistyczne mają zróżnicowane powierzchnie. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej – przyjęto wartość 15% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna, minus powierzchnia na komunikację). W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% i zabudową o dwóch kondygnacjach.

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych np. MNU przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%, w przypadku dopuszczenia innej funkcji przyjęto stosunek 75% do 25%.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

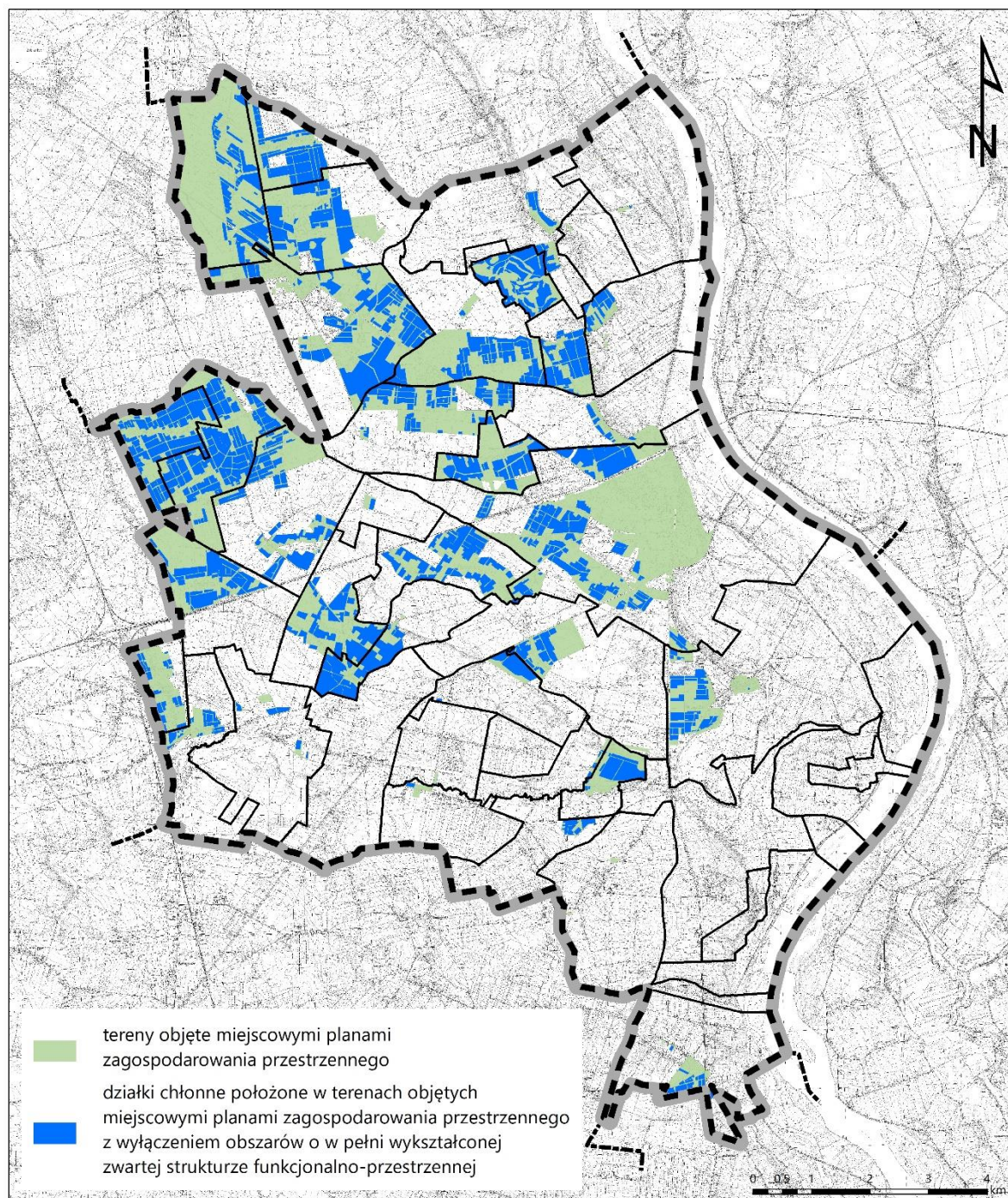
Szczegółowe wyliczenia dotyczące działek chłonnych zawierające poszczególne przeznaczenia z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w załączniku do części tekstowej.

Tabela 26. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

źródło: opracowanie własne

Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]	mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	zagrodowa	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
	1823194	121155	133061	952823	33374	692057

Rysunek 16 Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
źródło: opracowanie własne



Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Tabela 27 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

źródło: opracowanie własne

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2052 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 797 817	792 834	1 823 194	2 616 028	-818 211
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	199 757	23 131	121 155	144 286	55 471
Zabudowa zagrodowa	218 505	157 033	133 061	290 094	-71 589
Zabudowa usługowa (komercyjna i publiczna)	2 510 064	246 644	986 197	1 232 841	1 277 223
Zabudowa produkcyjna	1 500 000	55 088	692 057	747 145	752 855

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową jest niższe niż wyliczona chłonność terenów. Taki stan rzeczy wynika z faktu, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają znaczne tereny pod te funkcje. Zapotrzebowanie na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej jest większe niż wyliczona chłonność.

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria istnieje możliwość jedynie zmiany położenia obecnie niezagospodarowanych terenów wskazanych w obecnym studium, w obszary o większym zainteresowaniu inwestorskim, z zastrzeżeniem iż nie może zostać zwiększona powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej względem obowiązującego studium.

Ustalenia obecnie obowiązującego studium

Obecne obowiązujący dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria został przyjęty Uchwałą Nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 13 września 2006 r. i zmieniony Uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

Studium wyznacza dwa typy terenów:

- tereny wyłączone spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy i zagospodarowania,
- tereny zabudowane i zainwestowane oraz przewidziane do zabudowy i zagospodarowania.

Łącznie przeznaczając pod zabudowę tereny o powierzchni ok. 5266 ha, co stanowi 36,29% gminy.

Tabela 28 Udział poszczególnych obszarów w powierzchni całej gminy

źródło: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria – kierunki zagospodarowania przestrzennego

OZN.	Kategoria terenu	Pow. [ha]	Udział [%]
R1	tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej przy areale > 3,5 ha	2929	20,18
R2	tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej przy areale > 1,0 ha	1102	7,59
	tereny istniejących lasów	2586	17,82
L1	tereny rolne planowane do zalesień	575	3,96
	tereny zieleni urządzonej oraz tereny dolin rzecznych i skarpy Wisły (wraz z Wisłą)	1989	13,71
Zd	tereny ogródków działkowych	29	0,20
Zc1	tereny istniejących cmentarzy	11	0,08
Zc2	tereny projektowanych cmentarzy	10	0,07
Zp	projektowane tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody	14	0,10
Razem tereny wyłączone spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy i zagospodarowania		9245	63,71
Mn1	tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	496	3,42
MN1	tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej	17	0,12
Mn2	tereny przeznaczone dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej	1067	7,35
Mn3	tereny przeznaczone dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej w zabudowie ekstensywnej	128	0,88
Mn4	tereny przeznaczone dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej na ponad normatywnych działkach	33	0,23
Mn5	tereny rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej	12	0,08
M	tereny adaptacji i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej miasta Góry Kalwarii	289	1,99
MW	tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym osiedlowej na terenie miasta Góry Kalwarii	30	0,21
M/U1	tereny adaptacji i uzupełnień istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług miasta Góry Kalwarii	168	1,16
M/U2	tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej	107	0,74
M/U/P1	tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usług	24	0,17
Mr1	tereny zabudowy siedliskowej	379	2,61
Mr2	tereny zabudowy siedliskowej w ośrodkach wiejskich	51	0,35
U	tereny koncentracji usług	278	1,92
UP	tereny usług publicznych lokalnych	9	0,06
US	tereny istniejących i planowanych usług z zielenią towarzyszącą	558	3,85
UZ	tereny planowanych usług z towarzyszeniem zieleni	5	0,03
UC	obszary usługowe z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	7	0,05
P1	tereny istniejącego przemysłu i składów	953	6,57
P2	tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy przemysłu i składów	535	3,69
O	tereny wysypiska i zakładu utylizacji śmieci łubna	44	0,30
K	tereny przepompowni ścieków i oczyszczalni	76	0,52
Razem tereny zabudowane i zainwestowane oraz przewidziane do zabudowy i zagospodarowania		5266	36,29
SUMA		14511	100,0

Tereny położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmują ok. 9505 ha, co stanowi ok. 66% powierzchni gminy.

Analizując obecne zagospodarowanie terenów dokonano wskazania terenów, które posiadają możliwość lokalizacji zabudowy. Zgodnie z obowiązującym studium istnieje możliwość zabudowy kolejnych ok. 1390,17 ha.

Przeanalizowano ustalenia studium dla poszczególnych terenów oraz wyznaczono potencjalną chłonność terenów wskazanych pod zabudowę. Studium jest dokumentem dosyć ogólnym, dlatego też przyjęto, że 25% powierzchni terenów potencjalnie możliwych do zabudowy zostanie przeznaczonych na komunikację, infrastrukturę techniczną, zieleń urządzonej, zieleń nieurządzonej lub część terenów nie będzie możliwa do zabudowy ze względów prawnych lub terenowych. W celu ustalenia powierzchni wykorzystano parametr maksymalnej intensywności zabudowy, w przypadku gdy nie był on określony przyjęto wartość 1,0 (dla terenów produkcyjnych) oraz 0,6 (dla terenów usług publicznych). W poszczególnych przeznaczeniach terenów, przyjęto założenia udziału poszczególnych funkcji zabudowy zgodnie z poniższą tabelą. Założono również, iż parametry określone zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Szczegółowe wyliczenia dotyczące terenów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym studium przedstawiono w załączniku do części tekstowej.

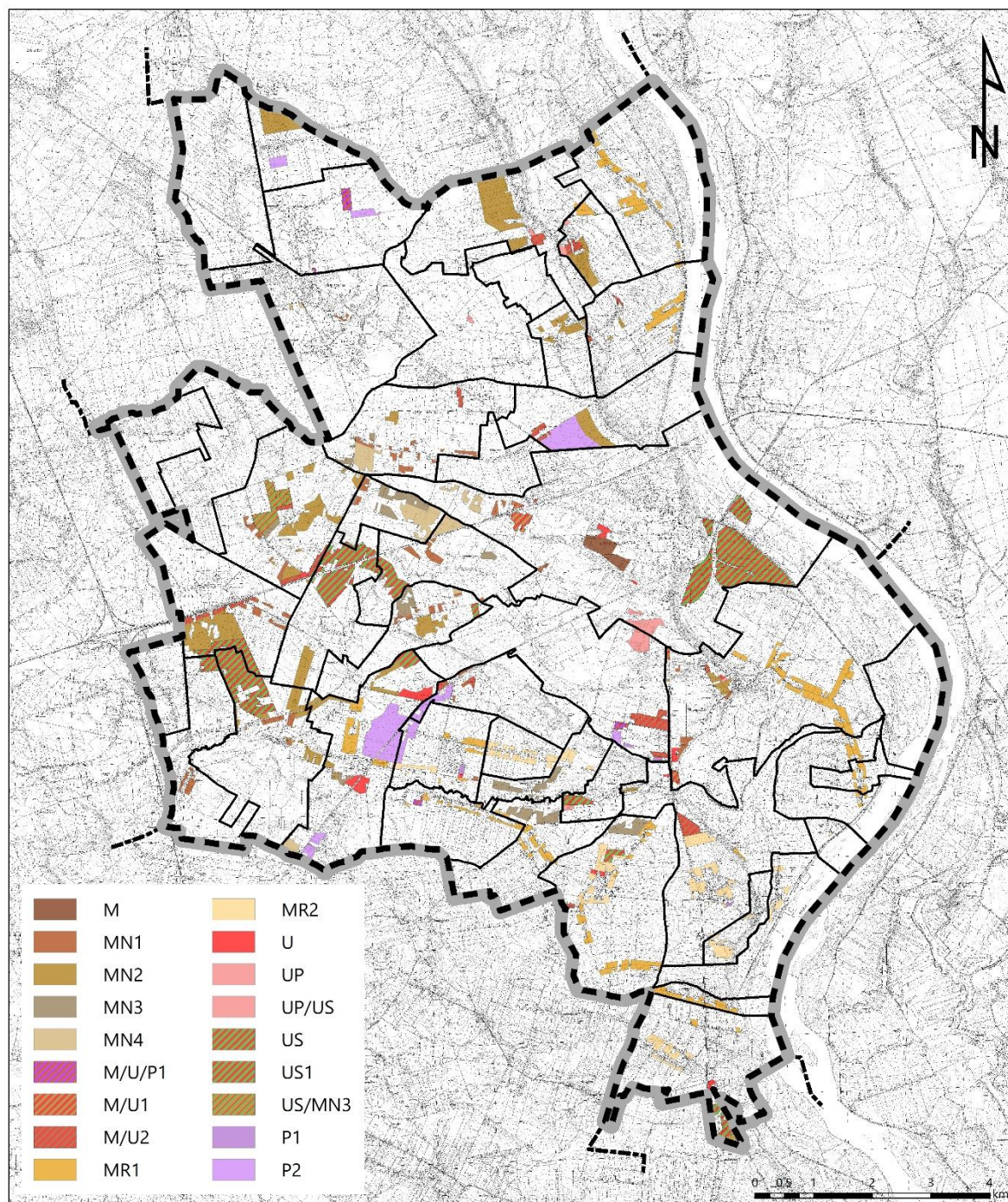
Tabela 29 Chłonność terenów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

źródło: opracowanie własne

Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]	mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	zagrodowa	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
	1005999	26172	285991	608726	32238	268152

Rysunek 17 Tereny chłonne wskazane pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

źródło: opracowanie własne



Łączną powierzchnię powierzchni użytkowej możliwej na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria przedstawia poniższa tabela:

Tabela 30 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych i studium pod zabudowę

źródło: opracowanie własne

	zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2051 r.	chłonność				porównanie
		obszary zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej	miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	ŁĄCZNIE	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 797 817	792 834	1 823 194	1 005 999	3 622 027	-1 824 210
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	199 757	23 131	121 155	26 172	170 458	29 299
Zabudowa zagrodowa	218 505	157 033	133 061	285 991	576 085	-357 580
Zabudowa usługowa (komercyjna i publiczna)	2 510 064	246 644	986 197	640 964	1 873 805	636 259
Zabudowa produkcyjna	1 500 000	55 088	692 057	268 152	1 015 297	484 703

PODSUMOWANIE

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę zagrodową, jest niższe niż wyliczona chłonność terenów, a także tereny, które dopuszczone są w dotychczas obowiązującym studium. Taki stan rzeczy wynika z faktu, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz dotychczas wskazane tereny w studium przeznaczają znaczne tereny pod te funkcje. Zatem w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria nie ma możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wielorodziną, zabudowę usługową i produkcyjną jest większe niż chłonność terenów zwartej zabudowy, obszarów w planach miejscowych oraz dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W studium istnieje zatem możliwość wyznaczenia nowych terenów zabudowy pod te funkcje.

Należy zaznaczyć, że wskazane jest kształtowanie zabudowy na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kształtowanie zwartych jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej daje możliwość wyposażenia terenów w infrastrukturę, zmniejsza tym samym koszty finansowe, jak i niekorzystną presję na środowisko przyrodnicze rozpraszającej się zabudowy.

Zgodnie z pismem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2016 r. przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) „nie dopuszczają jedynie – w przypadku, gdy zapotrzebowanie na zabudowę może być w pełni zaspokojone na

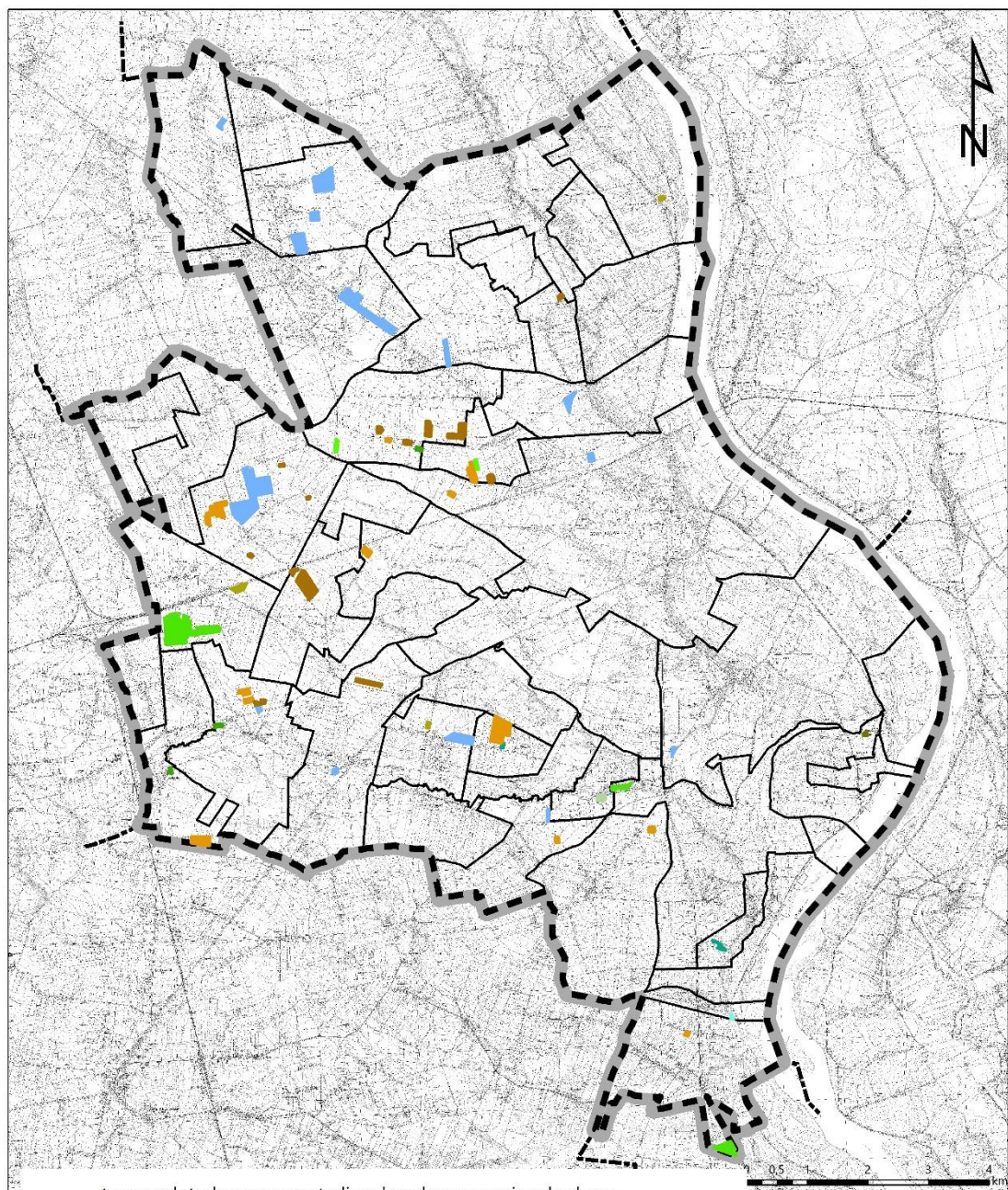
obszarach objętych planami miejscowymi oraz obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – przewidywania nowej zabudowy poza tymi obszarami. Pod pojęciem „nowej zabudowy” rozumieć należy zabudowę, która nie była dotąd projektowana w obowiązującym studium”. W związku z powyższym możliwe jest wskazanie nowej zabudowy o powierzchni wykraczającej poza wyliczone zapotrzebowanie, o ile nie wykracza ona poza tereny zabudowy wyznaczone w obowiązującym studium.

Mając na uwadze:

- istniejący stan zagospodarowania (częściowo powstały na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, które w obecnym stanie prawnym nie muszą uwzględniać ustaleń studium),
- zgłoszone do studium wnioski osób fizycznych i prawnych,
- występowanie obszarów wzmożonego i znikomego ruchu budowlanego (wydawane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę),
- brak uzyskania zgód zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszczenie w dotychczasowym studium przeznaczenia funkcji wykluczających się: M/U/P1 – tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usług;

dokonano translokacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem dotychczas dopuszczonej powierzchni użytkowej, co przedstawia poniższy rysunek:

Rysunek 18 Zmiana położenia terenów mieszkaniowych w porównaniu z dotychczasowym studium
 źródło: opracowanie własne



teren w dotychczasowym studium bez dopuszczenia zabudowy,
 gdzie obecnie dopuszczono zabudowę:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MR – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
- MR2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej

teren w dotychczasowym studium z dopuszczoną zabudową mieszkaniową
 (wraz z oznaczeniem terenu), gdzie obecnie nie dopuszczono zabudowy

- MN1
- MN2
- MN4
- MR1
- MR2
- MU1

teren w dotychczasowym studium z dopuszczoną zabudową mieszkaniową,
 gdzie obecnie wskazano tereny zabudowy – bez dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej

7. Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z realizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne gminy Góra Kalwaria, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z usługami oświaty oraz z rozbudową sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową, sieć kanalizacyjna nie jest obecna we wszystkich miejscowościach. Stosunek długości sieci kanalizacyjnej do sieci wodociągowej w 2020 r. stanowił 43,57%. Duża część mieszkańców korzysta z rozwiązań indywidualnych (bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, przydomowe oczyszczalnie ścieków). Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się rozbudową sieci wodociągowej o brakujące odcinki w terenach dotychczas nieuzbrojonych. Lokalizacja nowej zabudowy wiąże się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

Na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria częściowo tereny mieszkaniowe zlokalizowane są na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub na terenach objętych już miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, że obszary o zwartej strukturze zaopatrzone są w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg nie przewiduje się konieczności realizacji na ich terenie zadań własnych gminy.

Na pozostałych obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego konieczność budowy nowo projektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej została już uwzględniona w opracowanych prognozach skutków finansowych. Na etapie ich tworzenia przeanalizowane zostały potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z wyznaczaniem terenów nowej zabudowy. Wskazano zakres prac, związanych z tworzeniem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W związku z powyższym również przewidywane koszty związane z budową infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w przyszłych wydatkach gminy. Ewentualne dodatkowe inwestycje mogą zaistnieć w przypadku, gdy nowa zabudowa będzie realizowana poza terenami objętymi planami i w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych. Jako priorytetowe do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną (sieć kanalizacyjna) wskazane są obszary o już istniejącej zwartej zabudowie. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną nowo wyznaczonych terenów zabudowy będzie zależne od tempa ich zabudowywania.

W perspektywie do 2052 r. w gminie Góra Kalwaria powstanie konieczność zapewnienia dodatkowych obiektów socjalnych (szkoła podstawowa, żłobek, przychodnia zdrowia), mających na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych gminy, władze gminy zdecydują czy obiekty powstaną jako nowe budynki, czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. Okres realizacji inwestycji z zakresu usług społecznych będzie zależny od tempa zagospodarowywania terenów, sytuacji demograficznej i zapotrzebowania.

XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Grunty na obszarze gminy Góra Kalwaria są własnością osób fizycznych i prawnych, a także Skarbu Państwa, powiatu, województwa i gminy. Największa część nieruchomości stanowi własność osób prawnych i fizycznych – są to przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, użytki rolne i leśne.

Grunty będące własnością Skarbu Państwa stanowią m.in. lasy pozostające w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, drogi krajowe, linie kolejowe oraz grunty pod wodami.

Gmina w 2021 r. zarządzała gruntami o łącznej powierzchni 416,0672 ha¹², w tym:

- własność – 118,9507 ha,
- władanie – 46,2111 ha,
- grunty pod drogami – 158,5238 ha,
- grunty przekazane w użytkowanie wieczyste – 19,6985 ha,
- grunty przekazane we władanie – 72,6831 ha.

XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

1. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych

W granicach gminy Góra Kalwaria znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- a) 2 obszary sieci Natura 2000:
 - obszar specjalnej ochrony ptaków *Dolina Środkowej Wisły* PLB140004 (część wschodnia gminy),
 - specjalny obszar ochrony siedlisk, mający znaczenie dla Wspólnoty *Łąki Solecie* PLH140055 (część północno-zachodnia gminy),
- b) Warszawski Obszary Chronionego Krajobrazu (pasami część wschodnia, centralna i zachodnia gminy),
- c) Chojnowski Park Krajobrazowy (część północno-zachodnia gminy),
- d) Rezerwat przyrody Łąchy Brzeskie (część północno-wschodnia gminy),
- e) 21 pomników przyrody, z czego:
 - 14 stanowią pojedyncze drzewa,
 - 6 stanowią grupy drzew,
 - 1 pomnik przyrody jest jeziorem.

Ad. a) Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody dla obszarów Natura 2000 obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których wyznaczono obszar.

Ponadto dla obszaru Natura 2000 *Dolina Środkowej Wisły* (PLB140004) ustanowiono plan zadań ochronnych zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 *Dolina Środkowej Wisły* PLB140004, zmienionym Zarządzeniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 16 grudnia 2014 r. oraz z dnia 30 maja 2016 r. W ww. planie, dla gatunków ptaków objętych ochroną, wyznaczono cele działań ochronnych. W granicach gminy Góra Kalwaria jest to:

- zabezpieczenie napowietrznych linii energetycznych przecinających rzekę Wisłę poprzez zainstalowanie znaczników (odpłaszaczy) – dotyczy całego obszaru Natura 2000;
- minimalizacja negatywnego oddziaływania polowań, poprzez wyłączenie z polowań na krzyżówkę okresu od 22 grudnia do 31 sierpnia – dotyczy obwodów łowieckich w obrębie obszaru Natura 2000;
- odkrzaczanie zarastających piaszczystych wysp wraz z wywiezieniem biomasy w terminie od 30 sierpnia do 28 lutego, przynajmniej raz na trzy lata – w przypadku gminy Góra Kalwaria

¹² Raport o stanie gminy za rok 2021

dotyczy części wyspy w nurcie rzeki w 464,5-465 km biegu Wisły, na wysokości wsi Podgóra.

Dla obszaru Natura 2000 *Łąki Solecie* (PLH140055) ustanowiono plan zadań ochronnych zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 *Łąki Solecie* PLH140055. W ww. planie wyznaczono obligatoryjne i fakultatywne działania ochronne dotyczące siedlisk przyrodniczych i gatunków motyli oraz działania związane z utrzymaniem lub modyfikacją metod zagospodarowania, takie jak:

- eliminacja lub ograniczenie występowania obcych gatunków inwazyjnych na terenach siedlisk,
- prowadzenie ekstensywnego użytkowania kośnego, kośnopastwiskowego lub pastwiskowego trwałych użytków zielonych;
- eliminacja lub ograniczenie procesu sukcesji wtórnej.

Ad. b) Obszar gminy Góra Kalwaria znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który został powołany rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Z 1997 r., nr 43, poz. 149 z późn. zm.). Obecnie podstawą prawną dla istnienia i wyznaczenia granic WOChK jest rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Celem utworzenia WOChK jest „ochrona wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązanie ich z krajowym systemem obszarów chronionych”.

W obrębie WOChK wyznaczone zostały dodatkowo trzy rodzaje obszarów: strefa „zwykła”, strefa szczególnej ochrony ekologicznej i strefa ochrony urbanistycznej. We wszystkich trzech strefach obowiązują zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsłowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Różnice pojawiają się w zapisach dotyczących możliwości lokalizowania inwestycji w bezpośredniej bliskości wód powierzchniowych. Dla strefy szczególnej ochrony ekologicznej zakazuje się: *lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych*

zbiorników wodnych¹³, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. W przypadku stref ochrony zwykłej i urbanistycznej taki zakaz dotyczy pasa o szerokości 20 m.

Srefa szczególnej ochrony ekologicznej obejmuje w granicach gminy część doliny Wisły – tereny, które zgodnie z rozporządzeniem powołującym WOChK *decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów.*

Srefa ochrony urbanistycznej ustanawiana jest dla wybranych terenów miast i wsi oraz gruntów o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, które posiadają szczególne walory przyrodnicze. W gminie Góra Kalwaria obejmuje:

- rejon Czersk – Karolina,
- rejon Góra Kalwaria – poligon ze strzelnicą,
- rejon Linin – na południe od jednostki wojskowej.

Ad. c) Obszar gminy Góra Kalwaria znajduje się częściowo w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) utworzonego rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1993 r. Nr 9, poz. 100).

Obecnie dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje rozporządzenie Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie *Chojnowskiego Parku Krajobrazowego* (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2005 r., Nr 75, poz. 1976), zgodnie z którym na terenie Parku zakazuje się:

1. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
2. umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4. pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
7. budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
8. likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
9. wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;

¹³ Sposób wyznaczania linii brzegu dla cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych określa art. 220 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 624 ze zm.)

10. prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
11. utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
12. organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
13. używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Zakaz, o którym mowa w pkt. 7, nie dotyczy obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje plan ochrony przyjęty uchwałą Nr 228/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. W planie ochrony Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wyznaczono obszary realizacji działań ochronnych zwane strefami. Gmina Góra Kalwaria leży w zasięgu stref:

- **BS** – strefy utrzymania istniejącego sposobu użytkowania terenu (ochrona stabilizująca):
 - BS_1 – strefa zachowania tradycyjnego krajobrazu rolniczego i innych terenów otwartych,
 - BS_2 – strefa zachowania krajobrazu leśnego,
 - BS_5 – strefa zachowania założeń parkowych, cmentarnych i innych terenów zieleni;
- **BK** – strefy i miejsca zmiany istniejącego stanu środowiska przyrodniczego lub kulturowego poprzez wywołanie ukierunkowanych procesów (ochrona kreatywna):
 - BK_2 – strefa modyfikacji gospodarki leśnej,
 - BK_3 – strefa i miejsce poprawy stosunków wodnych.

Plan zadań ochronnych zawiera zalecenia związane z:

- ochroną zasobów abiotycznych i gleb,
- ograniczeniem i spowolnieniem odpływu powierzchniowego,
- ochroną lądowych ekosystemów nieleśnych, mające na celu zachowanie rolniczego użytkowania terenu oraz krajobrazu rolniczego,
- przeciwdziałaniem sukcesji zarastających muraw, pastwisk, łąk, w tym śródleśnych,
- ochroną ekosystemów leśnych, mające na celu zachowanie gospodarki leśnej oraz krajobrazu leśnego, ewentualnie modyfikację gospodarki leśnej
- ochroną zasobów i ekosystemów wodnych,
- ochroną gatunków grzybów, roślin i zwierząt dziko występujących oraz ich siedlisk,
- wzmocnieniem połączeń przyrodniczych, a tym samym migracją gatunków i wymianą genów,
- ochroną wartości krajobrazowych, w tym krajobrazu kulturowego oraz ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego.

Ponadto zawiera on również ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które dotyczą eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych dla celów ochrony przyrody Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Ad. d) W granicach gminy Góra Kalwaria znajduje się część rezerwatu przyrody Łąchy Brzeskie, powołanego na mocy rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 23 grudnia 1998 r. (Dz. U. Z 1998 r., Nr 166, poz. 1224).

Rezerwat ten posiada plan ochrony przyjęty rozporządzeniem Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Łąchy Brzeskie” (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2003 r., nr 306, poz. 8147). Ustala on na całym obszarze realizację ochrony

częściowej polegającej na czynnej ochronie ekosystemów i składników przyrody dla ich utrzymania w stanie zbliżonym do naturalnego, w szczególności zachowania ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptaków występujących w dolinie Wisły.

Program działań ochronnych obejmuje realizację:

- 1) odtworzenia zniekształconych i zdegradowanych ekosystemów wodnych polegającego na przywróceniu przepływów wód niskich rocznych w odnodze rzeki w Wólce Dworskiej i Podłęczu Brzeskim (478 – 481 km szlaku żeglownego) w celu utrzymania izolacji od brzegu wysp, ławic i kęp rzecznych;
- 2) działań zachowujących aktualną postać ekosystemów od wody zależnych – nadbrzeżnych zadrzewień lęgowych, zajmujących łącznie 118, 79 ha, w tym stopniowe usuwanie zadrzewień i zakrzewień w okresie od 15 sierpnia do 15 marca, z wyłączeniem gatunków roślin objętych ochroną gatunkową;
- 3) ochrony gatunkowej ptaków poprzez wzbogacenie stanu bazy miejsc lęgowych dla ptaków gniazdujących w dziuplach drzew – zawieszenie skrzynek lęgowych;
- 4) prowadzenia zrównoważonej gospodarki rybackiej, w tym zarybiania wód rzeki Wisły gatunkami ryb drapieżnych i reofilnych;
- 5) zachowanie walorów krajobrazowych i widokowych polegających na ochronie zróżnicowanego i podzielonego na odnogi nurtu Wisły, a także na rezygnacji z budowy mostów oraz naziemnych linii energetycznych.

Dopuszcza się następujące sposoby użytkowania ekosystemów wodnych podlegających ochronie:

- 1) wędkowanie osób do tego uprawnionych,
- 2) prowadzenie zrównoważonej gospodarki rybackiej,
- 3) utrzymanie i regulację wód Wisły, pod warunkiem zachowania przedmiotu ochrony rezerwatu,
- 4) odprowadzanie oczyszczonych ścieków z oczyszczalni komunalnej w miejscowości Moczydłów – zgodnie z udzielonym przez starostę Piaseczyńskiego pozwoleniem wodnoprawnym.

Plan ochrony wskazuje także ustalenia dla działki nr 235, położonej w miejscowości Wólka Dworska i nr 292/3, położonej w miejscowości Podłęcz Brzeskie, które należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tj.:

- 1) główne przeznaczenie terenu: ochrona rezerwatowa przyrody międzywala Wisły (rezerwat przyrody „Łachy Brzeskie”), ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk lęgowych, miejsc żerowania i odpoczynku gatunków ptaków charakterystycznych dla doliny tej rzeki,
- 2) zakazy:
 - budowy lub rozbudowy obiektów i urządzeń w rezerwacie przyrody, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu i za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodną z przepisami obowiązującymi na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, masowych lęgów ptactwa, występowania skupień gatunków chronionych oraz tarlisk ryb,
 - zmiany stosunków wodnych,
 - wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód, gleb oraz powietrza,
- 3) nakazy:
 - utrzymania roztokowego charakteru koryta rzeki, w tym zachowania wysp, kęp rzecznych i starorzeczy, bez zmian przeznaczenia gruntów,
 - odtworzenie przepływu wód niskich rocznych w odnodze Wisły w km 478-481 szlaku żeglownego tej rzeki w miejscowościach Wólka Dworska i Podłęcz Brzeskie,
 - nakładania na inwestora obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dla realizacji remontów obiektów regulacji rzeki – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego – w przypadku stwierdzenia przez Wojewodę Mazowieckiego działającego

przy pomocy Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Warszawie zagrożenia dla środowiska przyrodniczego,

- stosowania w postępowaniach administracyjnych dotyczących regulacji wód procedur obowiązujących w rezerwach przyrody, obszarach chronionego krajobrazu, a także na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, masowych lęgów ptactwa, występowania skupień gatunków chronionych oraz tarlisk ryb.

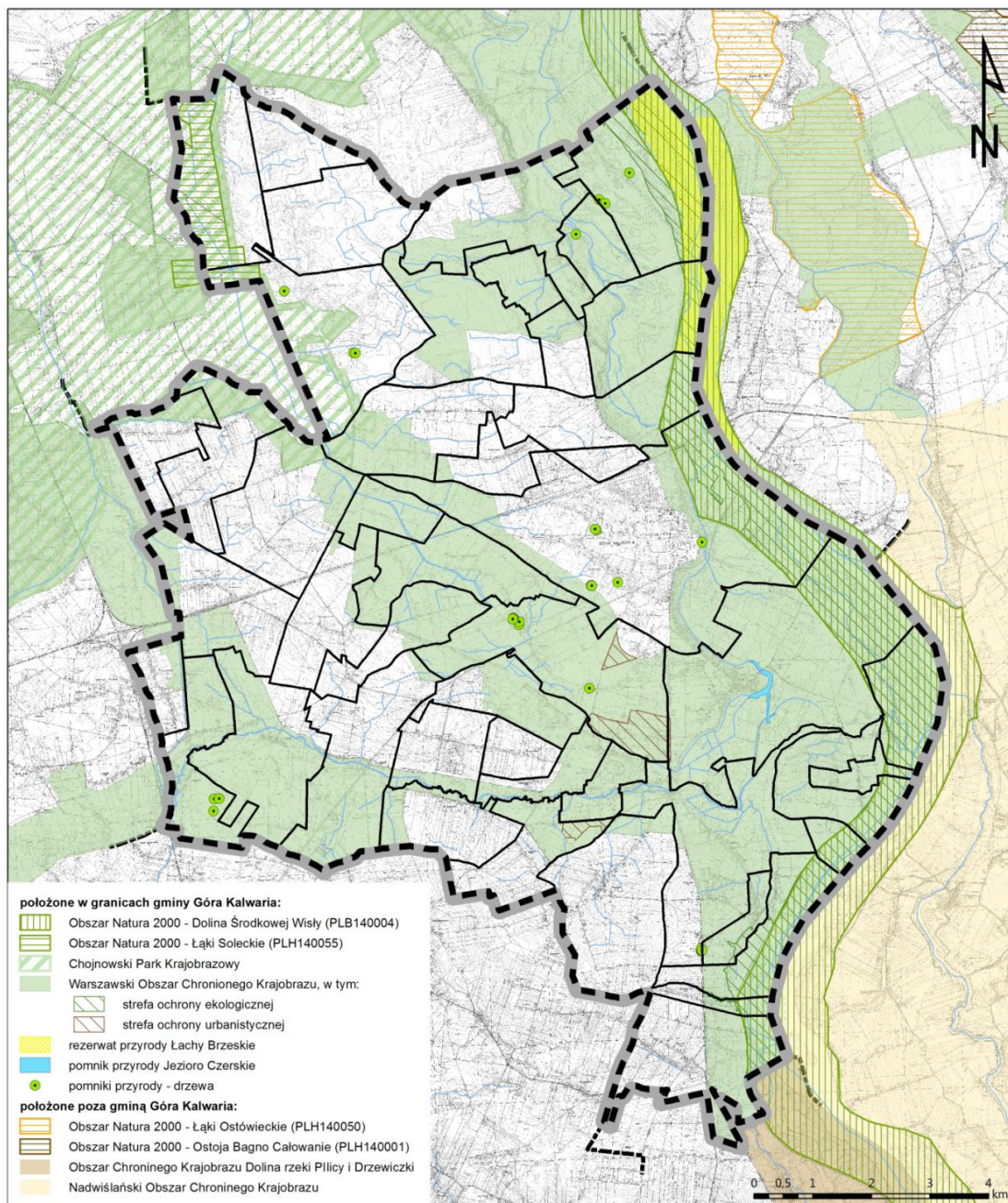
Ponadto w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyklucza się na terenie rezerwatu lokalizację przeprawy mostowej i budowę nadziemnej linii energetycznej.

Ad. e) Obecnie dla wszystkich pomników przyrody w gminie Góra Kalwaria obowiązującym aktem prawnym jest Rozporządzenie nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu piaseczyńskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3630). Zgodnie z ww. rozporządzeniem, w stosunku do pomników wprowadza się następujące zakazy:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczania gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) umieszczania tablic reklamowych.

Rysunek 19. Formy ochrony przyrody

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ i danych z gminy



2. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań sanitarnych

Na terenie gminy występują czynne cmentarze, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

3. Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

Na obszarze gminy znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, występują również stanowiska archeologiczne – elementy te podlegają ochronie, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej

- Przez teren gminy przebiegają drogi krajowe nr 50 i 79 oraz drogi wojewódzkie nr 680, 683, 724, 731, 734, 739 powoduje to ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.
- Przez teren gminy przebiegają linie kolejowe nr 8 i 12, 525 i 527, w sąsiedztwie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m oraz, że odległości dla zabudowy mieszkaniowej powinny zostać zwiększone, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku.
- Ze względu na przebieg przez teren gminy linii elektroenergetycznych 110 kV występuje ograniczenie w użytkowaniu terenów znajdujących się w pasie technologicznym od tych linii o szerokości po 18 m od osi linii w obie strony.
- W miejscowości Łubna znajduje się zamknięte składowisko odpadów, dla którego wyznaczono obszar ograniczonego użytkowania.

XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarze gminy Góra Kalwaria rozpoznano i udokumentowano 29 osuwisk o różnym stopniu aktywności (aktywne, aktywne okresowo, nieaktywne) oraz wyznaczono 26 terenów zagrożonych ruchami masowymi¹⁴.

Rozwój osuwisk jest naturalnym procesem geologicznym, wynikającym m.in. ze sprzyjającej budowy geologicznej i nachylenia powierzchni terenu, czy zjawisk meteorologicznych. W gminie Góra Kalwaria ma on miejsce głównie na zboczach doliny Wisły, miejscami także na zboczach doliny Czarnej. Proces ten będzie rozwijał się w dalszym ciągu i nie może być całkowicie powstrzymany przez człowieka. Można ograniczać i kontrolować procesy osuwiskowe poprzez ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych, ograniczanie spływu wód oraz prowadzenie obserwacji.

Osuwiska aktywne wyróżniają się wyraźną rzeźbą i charakterystycznym zespołem form, takich jak: szczeliny i spękania, świeże i zmieniające się w czasie wybrzuszenia powierzchni terenu, zarwania i naruszenia darni, występowanie zagłębień bezodpływowych i małych zbiorników wodnych. Są to obszary uznawane za niekorzystne dla budownictwa, gdyż procesy grawitacyjne o różnym natężeniu, występujące na tych terenach, powodują i w przyszłości będą powodować straty materialne. Obszary takie zaliczane są do terenów o bardzo wysokim ryzyku strat¹⁵.

Osuwiska okresowo aktywne to tereny objęte procesem osuwania, w których stwierdzono ślady niedawnych przemieszczeń grawitacyjnych. W takich obszarach bardzo prawdopodobne jest ponowne uaktywnienie się osuwiska. Tego typu osuwiska zaliczane są do terenów, na których ryzyko strat materialnych wynikające z zagrożenia obiektów budowlanych jest bardzo wysokie¹⁶.

Osuwiska nieaktywne to tereny, na których w czasie co najmniej ostatnich 50 lat nie stwierdzono wyraźnych śladów przemieszczeń. Zwykle cechuje je brak informacji o występujących na tych

¹⁴ SOPO – System Osłony Przeciwosuwiskowej, portal PIG

¹⁵ Zalecenia dla administracji publicznej dotyczące prowadzenia Rejestrów terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy oraz zagospodarowania przestrzennego terenów osuwiskowych, PIG

¹⁶ jw.

obszarach ruchach i powstałych szkodach. Pomimo względnej stabilizacji osuwisk nieaktywnych ryzyko strat związane z ponownym ich uruchomieniem jest wysokie¹⁷.

XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

1. Udokumentowane złoża kopalin

Na terenie gminy Góra Kalwaria zasoby geologiczne są niewielkie. Jedynym udokumentowanym złożem jest złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej Łubna (nr złoża IB 2433) podzielone na pola: „Łubna Pole I”, „Łubna Pole II”, „Łubna Pole III” i „Łubna Pole IV”. Zgodnie z *Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce*¹⁸ eksploatacja tego złoża została zaniechana.

W granicach gminy wyznaczono także obszary perspektywiczne piasków i torfów do celów rolniczych. Obszary perspektywiczne są obszarami występowania skał i naturalnych płynów, które mają cechy kopalin, a geologiczno-górnice warunki nie wykluczają możliwości ich eksploatacji, z wyłączeniem parków narodowych i rezerwatów, a dla kopalin powszechnie występujących również z wyłączeniem obszarów zurbanizowanych.

2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Góra Kalwaria nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3. Zasoby wód podziemnych

Cała gmina znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska i GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). Zbiorniki te nie zostały udokumentowane, w związku z czym nie zdiagnozowano potrzeb ochrony ich zasobów.

Wschodnia i południowa część gminy znajduje się w zasięgu GZWP nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa–Puławy), który posiada dokumentację hydrogeologiczną z 1996 r. Dla zbiornika wskazano potrzebę wyznaczenia obszarów ochronnych, ale gmina Góra Kalwaria nie znajduje się w ich projektowanych granicach.

XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie gminy Góra Kalwaria nie występują tereny ani obszary górnicze¹⁹.

¹⁷ jw.

¹⁸ Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2020 r., PIG-PIB, 2021

¹⁹ Warstwy tematyczne CBDG PIG: MIDAS – tereny i obszary górnicze kopalin

XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Sieć drogowa

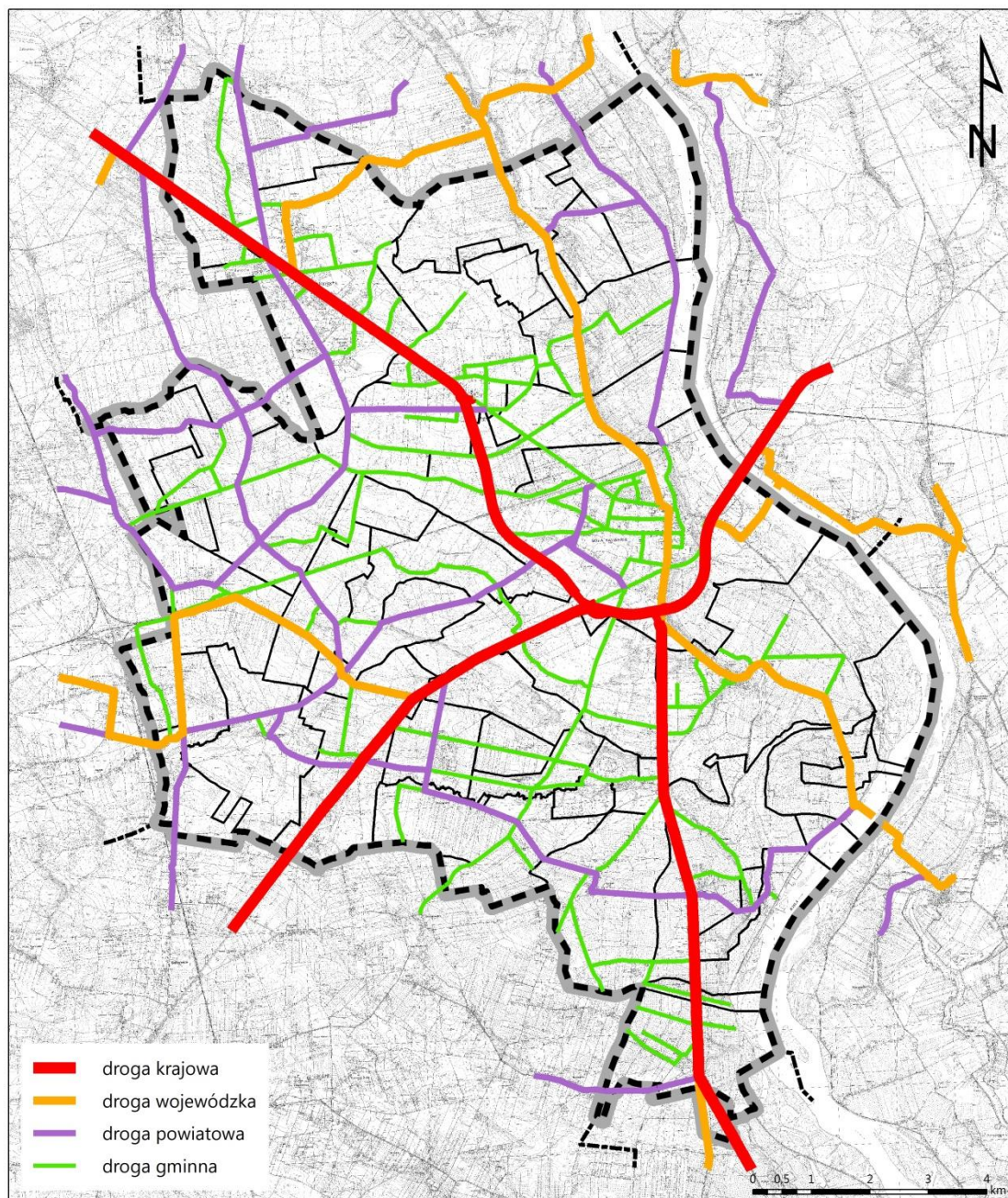
Podstawowy układ drogowy miasta i gminy Góra Kalwaria, stanowią:

- drogi krajowe:
 - nr 50 relacji Ciechanów – Sochaczew – Grójec – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Ostrów Mazowiecka,
 - nr 79 relacji Warszawa – Piaseczno – Góra Kalwaria – Sandomierz – Kraków – Katowice – Bytom;
- drogi wojewódzkie:
 - nr 680 relacji DK50 /Góra Kalwaria/ – *Wisła (brak przeprawy)* – DK50 /Ostrówek/,
 - nr 683 relacji DW722 /Prażmów/ – Julianów – Czachówek – Sobików – DK50 /Dębówka/,
 - nr 724 relacji Warszawa – Konstancin-Jeziorna – Brzeście – Góra Kalwaria,
 - nr 731 relacji DK79 /Potycz/ – Warka – DK48 /Białobrzegi/,
 - nr 734 relacji DK79 /Baniocha/ – Kawęczyn – *Wisła (brak przeprawy)* – DW801 /Wygoda/,
 - nr 739 relacji DK79 /Czersk/ – Brzumin – *Wisła (brak przeprawy)* – Sobienie-Jeziory – DW801 /Osieck/;
 - dawna DK79 na odcinku pomiędzy DW724 a węzłem Stadion (ul. Pijarska, ul. Dominikańska, ul. Wojska Polskiego).
- drogi powiatowe:
 - 2801W relacji Warszawa – Gassy – Podłęczce – Wólka Dworska – Moczydłów – Góra Kalwaria,
 - 2807W relacji Szymanów – Słomczyn,
 - 2809W relacji Brzeście – Podłęczce,
 - 2810W relacji Coniew – Podgóra – Królewski Las – Borki – Ostrówek,
 - 2811W relacji Konstancin-Jeziorna – Solec – Szymanów – Baniocha – Kąty – Sierzchów – Czarny Las,
 - 2815W relacji Krępa – Wojciechowice – Dobiesz – Baniocha,
 - 2816W relacji Pilawa – Dobiesz – Sierzchów – Cendrowice – Sobików,
 - 2817W relacji Julianów – Sułkowice,
 - 2818W relacji Kąty – dawna DK79,
 - 2819W relacji Obręb – Sobików – Krzaki Czaplinkowskie – Góra Kalwaria,
 - 2820W relacji Czaplinek – Czaplin – Wincentów – Linin – Pęcław – Coniew,
 - 2821W relacji Pęcław – Potycz,
 - 2822W relacji Dębówka – Czaplin,
 - 2823W relacji Chylice – Czarny Las,
 - 2830W relacji Czaplinek – Obręb – Julianów – Kamionka,
 - 2865W w Górze Kalwarii
- Drogi gminne
 - dawna DK50 na odcinku wewnątrz obwodnicy Góry Kalwarii (ul. Grójecka, Al. Wyzwolenia),
 - dawna DK79 na odcinku od węzła Kąty do DW724 (ul. Puławska, ul. Pijarska,).

Drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe stanowią główne powiązania wewnętrzne i zewnętrzne miasta i gminy Góra Kalwaria. Uzupełnieniem podstawowego układu drogowego są drogi kategorii gminnej, które obsługują wszystkie miejscowości na terenie gminy. Długość publicznych dróg gminnych wynosi 138,097 km, z czego 43,856 km posiada nawierzchnię gruntową lub wzmocnioną żwirem, kruszywem itp.

Rysunek 20 Układ drogowy

źródło: opracowanie własne



2. Natężenie ruchu

Pomiary natężenia ruchu prowadzone są przez Główną Dyрекję Dróg Krajowych i Autostrad na sieci dróg krajowych i wojewódzkich w ramach Generalnego Pomiaru Ruchu (GPR). Badania odbywają się w pięcioletnim cyklu, ostatnie pomiary miały miejsce w latach 2010, 2015 i 2020/2021.

Tabela 31 Wyniki Generalnego Pomiaru Ruchu

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad

Droga	Odcinek	Liczba pojazdów		
		2010	2015	2020/2021
DK50	Grójec – Góra Kalwaria	11 976	12 430	–
	Góra Kalwaria – Sobiekursk	17 527	17 436	–
	Chynów – Dębówka	–	–	13 023
	Dębówka – węzeł Marianki	–	–	13 921
	GK /obwodnica/ węzeł Marianki – węzeł Stadion	–	–	22 233
	węzeł Stadion – Ostrówek	–	–	17 997
DK79	Piasечно – Łubna	14 384	16 585	–
	Łubna – Góra Kalwaria	12 716	16 845	–
	Góra Kalwaria (przejście)	17 429	15 492	–
	Góra Kalwaria – Potycz	12 939	12 815	–
	Chojnów – Baniocha	–	–	18 844
	Baniocha – węzeł Kąty	–	–	18 599
	GK /obwodnica/ węzeł Kąty – węzeł Marianki	–	–	12 738
	GK /obwodnica/ węzeł Marianki – węzeł Stadion	–	–	22 233
	węzeł Stadion – Potycz	–	–	11 248
	Potycz – Magnuszew	6 961	5 425	5 345
DW680	Góra Kalwaria – Ostrówek	208	208	245
DW683	Prażmów – Sobików – Dębówka	1 667	1 838	2 386
DW724	Konstancin-Jeziorna – Góra Kalwaria	8 599	9 947	10 540
DW731	Potycz – Warka	4 433	5 173	6 225
DW734	Baniocha – Kawęczyn – Dębówka	521	521	–
	Baniocha – Kawęczyn	–	–	2 572
DW739	Czersk – Brzumin	1 217	1 732	1 265
DW769	stacja kolejowa – DK79	928	928	1 095

Porównanie Generalnego Pomiaru Ruchu wskazuje na wzrost natężenia ruchu samochodowego na większości badanych odcinków dróg. W grudniu 2019 r. oddano do użytku obwodnicę Góry Kalwarii, co pozwoliło na wyprowadzenie ruchu tranzytowego w ciągu dróg krajowych nr 50 i 79 poza gęstą tkankę miejską. Drogi te, w granicach obwodnicy, jednocześnie zmieniły kategorię z dróg krajowych na drogi wojewódzkie. Według danych GPR2015 przez centrum miasta przejeżdżało średnio dziennie 15 492 pojazdów, w ostatnim badaniu ruchu odcinek ten nie był uwzględniony. Odcinkiem o największym natężeniu pojazdów jest wspólny fragment DK50 i DK79 na obwodnicy miasta.

Przyczyną zwiększającego się natężenia ruchu oraz uciążliwości spowodowanych hałasem oraz emisją zanieczyszczeń powietrza jest ciągle wzrastająca liczba pojazdów na drogach, co jest tendencją ogólnokrajową. W 2010 r. na terenie powiatu piaseczyńskiego zarejestrowanych było 90 712 pojazdów, w tym 72 246 samochodów osobowych. Do 2020 r. liczby te wzrosły odpowiednio do 149 580 pojazdów i 119 348 samochodów osobowych²⁰.

3. System parkowania

W rejonie centrum Góry Kalwarii miejsca postojowe sytuowane są w większości w pasach drogowych. Miejsca parkingowe i postojowe ogólnodostępne występują na terenie gminy nielicznie. Zlokalizowane są jedynie przy budynkach użyteczności publicznej, obiektach sakralnych, a także przy usługach komercyjnych. Większość miejsc postojowych lokalizowana jest w ramach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. Równocześnie zaznacza się potrzeba wyznaczenia nowych parkingów, zapewniających obsługę terenów szkół i innych obiektów użyteczności publicznej oraz usług komercyjnych, a także cmentarzy.

²⁰ Dane GUS BDL

4. Komunikacja autobusowa

Transport zbiorowy oparty jest na sieci komunikacji autobusowej. Połączenia wykonywane są w ramach Warszawskiego Transportu Publicznego, na mocy zawartych porozumień międzygminnych. Obecnie funkcjonują następujące linie autobusowe:

- 742: Góra Kalwaria – Konstancin-Jeziorna – Metro Kabaty;
- L13: Góra Kalwaria – Kąty – Tomice – Baniocha – Solec – Piaseczno – Zalesie Górne;
- L21: Góra Kalwaria – Moczydłów – Wólka Żałęska – Wólka Dworska – Podłęczce – Konstancin-Jeziorna;
- L25: Góra Kalwaria – Krzaki Czaplinkowskie – Sobików – Cendrowice – Sierzchów – Dobiesz – Piaseczno;
- L28: Baniocha – Łubna – Solec – Szymanów – Konstancin-Jeziorna;
- L30: Góra Kalwaria – Czersk – Coniew – Linin – Wincentów – Czaplin – Dębówka – Czaplinek – Sobików – Obręb – Julianów – Czachówek – Czarny Las.

Ponadto na terenie gminy funkcjonują przewoźnicy PKS Polonus oraz PKS Grójec (kursy do: Warszawy Metro Wilanowska przez Piaseczno, Warki, Grójca). Główny przystanek autobusowy znajduje się przy Rynku.

5. Komunikacja kolejowa

Centralną część gminy na osi wschód – zachód przecina linia kolejowa nr 12 relacji Skierniewice – Góra Kalwaria – Łuków. Jest to dwutorowa, zelektryfikowana linia kolejowa o kategorii pierwszorzędnej i państwowym znaczeniu, gdzie pociągi pasażerskie mogą uzyskiwać prędkość 120 km/h. Linia została objęta europejską umową o ważnych międzynarodowych liniach transportu kombinowanego (AGTC). Jest to również część Transeuropejskiego Korytarza Transportowego (TEN-T) Morze Północne – Bałtyk ze względu na transport towarów.

Wzdłuż południowo zachodniej granicy gminy (a także częściowo w granicach gminy Góra Kalwaria – obręb Julianów) zlokalizowana jest linia kolejowa nr 8 relacji Warszawa – Piaseczno – Radom – Kielce – Kraków. Jest to dwutorowa, zelektryfikowana linia kolejowa o kategorii pierwszorzędnej i państwowym znaczeniu, gdzie pociągi pasażerskie mogą uzyskiwać prędkość 160 km/h. Stanowi część Transeuropejskiego Korytarza Transportowego (TEN-T) Bałtyk – Adriatyk.

Na terenie gminy znajdują się również niewielkie fragmenty linii kolejowych znaczenia państwowego nr 525 (Czachówek Południowy – Czachówek Wschodni) oraz 527 (Czachówek Południowy R7 – Czachówek Wschodni).

Na linii kolejowej nr 12 zlokalizowany jest przystanek Czachówek Wschodni (w miejscowości Czarny Las) oraz stacja kolejowa Góra Kalwaria (przy ul. Skierniewickiej). Ruch pociągów osobowych obsługiwany jest przez Koleje Mazowieckie w kierunku zachodnim, w relacjach do Warszawy przez Piaseczno. Od 2010 r. nie obsługiwane są połączenia do Warszawy przez most na Wiśle, Pilawę i Otwock.

Na terenie gminy Prażmów, na linii kolejowej nr 8, w sąsiedztwie miejscowości Czachówek zlokalizowana jest stacja kolejowa Czachówek Południowy i przystanek kolejowy Czachówek Górny. Zatrzymują się tutaj pociągi Kolei Mazowieckich w kierunku m.in. Warszawy, Piaseczna, Radomia, Pilawy.

6. Transport wodny

Przez teren gminy przepływa rzeka Wisła, która zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych posiada klasę żeglowności Ib (odcinek od ujścia rzeki Sanny do miejscowości Płock). W Górze Kalwarii zlokalizowany jest port rzeczny.

7. Infrastruktura rowerowa

Na terenie gminy infrastruktura rowerowa (drogi dla rowerów, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe) ma długość ok. 2,7 km²¹, nie tworząc spójnego systemu. Rower może być skutecznym środkiem transportu, szczególnie w terenach o zwartej zabudowie na terenie miasta, a także pomiędzy poszczególnymi miejscowościami na terenie gminy.

Na terenie gminy Góra Kalwaria występują również szlaki rowerowe wykorzystywane w ruchu turystycznym, opisane w rozdziale VIII pkt 4.

XVII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia w wodę na terenie gminy Góra Kalwaria działa w oparciu o ujęcia wód podziemnych oraz stacje uzdatniania wody.

Tabela 32 Ujęcia wody podziemnej na terenie gminy Góra Kalwaria

źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej w Górze Kalwarii sp. z o.o.

Stacja uzdatniania wody	Nr ujęcia	Wydajność [m³/h]
SUW Baniocha	studnia nr 1	114
SUW Baniocha	studnia nr 2	75
SUW Brzumin	studnia nr 1	60
SUW Brzumin	studnia nr 2	60
SUW Coniew	studnia nr 1	–
SUW Coniew	studnia nr 2	–
SUW Kalwaryjska	studnia nr 2	96
SUW Kalwaryjska	studnia nr 3	128
SUW Kalwaryjska	studnia nr 4	102
SUW Kąty	studnia nr 1	60
SUW Kąty	studnia nr 2	60
SUW Kąty	studnia nr 3	120
SUW Sierżchów	studnia nr 1	60
SUW Sierżchów	studnia nr 2	60
SUW Sobików	studnia nr 1	150
SUW Sobików	studnia nr 2	150
SUW Sobików	studnia nr 3	111
SUW Zakalwaria	studnia nr 2	165
SUW Zakalwaria	studnia nr 4	120

Tylko trzy z powyższych SUW zostały w ostatnich latach poddane modernizacji – SUW Kalwaryjska w 2021 r., SUW Sobików w 2015 r., SUW Kąty w 2013 r., natomiast SUW Coniew została wyłączona z użytkowania.

Długość sieci wodociągowej w 2020 r. wynosiła 243,43 km, natomiast liczba mieszkańców podłączonych do sieci wodociągowej wynosiła 26 228 osób, co stanowiło 97% ogółu ludności. Roczne zużycie wody wynosiło 1 825 058 m³.

W celu ochrony ujęć wód podziemnych, wokół wszystkich ujęć ustanowiono strefy ochronne składające się wyłącznie z terenów ochrony bezpośredniej. Teren ochrony bezpośredniej obejmuje grunty wokół poszczególnych studni. Mieści się on w granicach ogrodzonej działki wokół

²¹ Dane GUS za 2020 r.

poszczególnych studni. Na terenie ochrony bezpośredniej obowiązują przepisy odrębne, m.in. zakazuje się użytkowania gruntów na cele niezwiązane z eksploatacją ujęcia. Na terenie ochrony pośredniej obowiązują przepisy odrębne, m.in. szereg ograniczeń związanych z użytkowaniem gruntu i korzystaniem z wód. Dotyczą one zakazu wprowadzania ścieków do wód do ziemi, urządzania składowisk odpadów itp.

2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Odbiornikiem ścieków komunalnych jest oczyszczalnia ścieków w miejscowości Moczydłów. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna z podwyższonym usuwaniem związków azotu i fosforu. Projektowana przepustowość oczyszczalni wynosi $Q_{\max}=4466 \text{ m}^3/\text{d}$. Ze względu na zbyt małą przepustowość oczyszczalni nastąpiła konieczność jej rozbudowy, której docelowa przepustowość ma wynosić $Q_{\max}=6300 \text{ m}^3/\text{d}$. Rozbudowa rozpoczęła się w 2021 r., a planowane zakończenie prac to IV kwartał 2022 roku. Projektowana liczba równoważnych mieszkańców to 26 400 RLM. Oczyszczalnia ścieków spełnia wymagania określone w przepisach odrębnych. Odprowadzanie ścieków komunalnych oczyszczonych w mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków odbywa się wylotem do rzeki Wisły w km 478+100.

Siecią kanalizacyjną objęta jest północna część gminy, miasto Góra Kalwaria oraz część miejscowości Czersk. Długość sieci kanalizacji sanitarnej w 2020 r. wynosiła 107,9 km, a liczba mieszkańców podłączonych do sieci kanalizacji sanitarnej wynosiła 16 467 osób, co stanowiło 60,6% ogółu mieszkańców.

Poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej są obszary położone na południe od miasta Góra Kalwaria. Na terenach nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i następnie dowożone taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni ścieków lub oczyszczane w przydomowych oczyszczalniach. W 2020 r. liczba zbiorników bezodpływowych wynosiła 2945 sztuk, z których odebrano łącznie $93\,724,2 \text{ m}^3$ ścieków, natomiast w granicach gminy funkcjonowało 56 przydomowych oczyszczalni.

Sieć kanalizacyjna w gminie Góra Kalwaria jest rozwinięta, dalszy rozwój sieci został zahamowany przez zbyt małą przepustowość oczyszczalni ścieków, której rozbudowa zakończy się do końca 2022 r. W ciągu ostatnich 10 lat obserwuje się znaczący wzrost liczby mieszkańców korzystających z sieci kanalizacyjnej, a spadek liczby zbiorników bezodpływowych. W 2010 r. z sieci kanalizacyjnej korzystało 34,4% ogółu mieszkańców, a w 2020 r. 60,6%. Obserwuje się natomiast spadek wykorzystania indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej. W 2010 r. liczba zbiorników bezodpływowych wynosiła 4465, a w 2020 r. 2945 sztuk.

3. Gospodarka odpadami

Zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 województwo zostało podzielone na trzy regiony gospodarki odpadami, gmina Góra Kalwaria jest jedną z gmin należących do regionu zachodniego. Na terenie gminy nie są zlokalizowane instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych. Odpady z gminy są przekazywane do odpowiednich instalacji zlokalizowanych poza jej granicami.

Na terenie miasta Góra Kalwaria, przy ul. Skierniewickiej 6 zlokalizowany jest Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

W 2020 r. odebrano i zebrano ogółem 10 130,480 ton odpadów komunalnych, w tym w formie zmieszanej ok. 47,5%. Z roku na rok udział zmieszanych odpadów komunalnych zmniejsza się. W 2020 r. gmina Góra Kalwaria osiągnęła następujące poziomy recyklingu²²:

- poziom przygotowania do ponownego użycia następujących frakcji odpadów komunalnych:

²² Analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Góra Kalwaria za 2020 rok

papieru, metali, tworzyw sztucznych i szkła w wysokości 52% (wymagany poziom dla roku 2020 – min. 50%),

- poziom przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami innych niż niebezpieczne odpadów budowlanych i rozbiórkowych wyniósł 85% (wymagany poziom dla roku 2020 – min. 70%),
- poziom ograniczenia masy odpadów komunalnych ulegających biodegradacji kierowanych do składowania wyniósł 3,75% (wymagany poziom dla roku 2020 – maks. 40%).

Powyższe oznacza, że wszystkie wymagane poziomy recyklingu zostały osiągnięte i gospodarka odpadami na terenie gminy funkcjonuje prawidłowo.

W gminie Góra Kalwaria prowadzona jest likwidacja miejsc nielegalnego składowania odpadów, tzw. „dzikich wysypisk”. W 2020 r. zlikwidowano 19 takich miejsc, zbierając przy tym 25,1 ton odpadów.

W miejscowości Łubna zlokalizowane jest zamknięte w 2011 r. składowisko odpadów, które zostało poddane rekultywacji. Na składowisku funkcjonuje instalacja do odgazowania, a pozyskany gaz wykorzystywany jest w dwóch biogazowniach.

4. Zaopatrzenie w gaz

Góra Kalwaria posiada korzystne warunki zaopatrzenia w gaz ze względu na zlokalizowane w jej granicach elementy sieci gazowej wysokiego ciśnienia. W granicach gminy znajdują się następujące obiekty sieci gazowej wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN300/200 relacji Szczęsna – Czaplinek,
- stacja gazowa I° „Czaplinek”.

Od powyższego gazociągu obowiązują minimalne odległości mierzone od osi gazociągu do rzutu obrysu projektowanego obiektu (połowa szerokości strefy kontrolowanej) zgodne z przepisami odrębnymi.

Od stacji gazowej I° siecią gazową średniego ciśnienia gaz rozprowadzony jest do odbiorców. Długość czynnej sieci średniego ciśnienia znajdującej się w granicach gminy Góra Kalwaria wynosi 143,6 km (dane z Polskiej Spółki Gazownictwa, stan na 11.10.2021 r.). Z sieci gazowej korzysta 57,3% ogółu mieszkańców gminy Góra Kalwaria. Poza zasięgiem gazu sieciowego znajdują się mieszkańcy zachodnich i południowych obrębów gminy: Aleksandrów, Buczynów, Cendrowice, Coniew, Czaplinek, Czarny Las, Dobiesz, Julianów, Królewski Las, Krzaki Czaplinkowskie, Obręb, Podgóra, Podosowa, Sierzchów, Sobików, Wojciechowice, a także zabudowania rozproszone, położone z dala od sieci.

Z zamkniętego składowiska odpadów Łubna (m. Baniocha) wyprowadzony jest gazociąg przesyłowy biogazu, który zasila biogazownię w Górze Kalwarii.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie gminy Góra Kalwaria zlokalizowane są dwie jednotorowe linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110 kV) relacji Piaseczno – Góra Kalwaria. Są to linie w większości przebiegające jako napowietrzne, kablowe jedynie na fragmencie w Brześćcach. Powyższe linie zasilają główny punkt zasilania GPZ 110/15 kV Góra Kalwaria. Udział w zasilaniu odbiorców na terenie gminy bierze również GPZ Piaseczno. Z GPZ 110/15 kV Góra Kalwaria wyprowadzone są linie średniego napięcia 15 kV, które występują zarówno jako kablowe, jak i napowietrzne. Linie średniego napięcia doprowadzają energię elektryczną do stacji transformatorowych SN/nN, z których wyprowadzona jest sieć niskiego napięcia bezpośrednio zasilająca odbiorców. Sieć niskiego napięcia wykonana jest jako sieć napowietrzna oraz kablowa.

Wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy ograniczonego użytkowania (gdzie występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu) o szerokości:

- dla napowietrznych linii 110 kV – 36 m (18 m od osi linii w obie strony),

- dla napowietrznych linii 15 kV – 15 m (7,5 m od osi linii w obie strony).

Na terenie gminy funkcjonują dwie jednostki wytwórcze działające w kogeneracji, są to biogazownie wykorzystujące spalanie gazu składowiskowego.

W granicach gminy Góra Kalwaria nie są zlokalizowane obiekty stanowiące część krajowej sieci przesyłowej najwyższych napięć.

6. Ciepłownictwo

W granicach miasta Góra Kalwaria funkcjonuje scentralizowany system ciepłowniczy działający w oparciu o ciepłownię zlokalizowaną przy ul. Skierniewickiej. Ciepło produkowane jest w kotłowni gazowej o łącznej mocy 11,1 MW, składającej się z 3 kotłów o mocy 3,7 MW każdy. Ponadto obok ciepłowni funkcjonuje biogazownia wykorzystująca gaz składowiskowy z nieczynnego składowiska Łubna, która wytwarza energię ciepłą w kogeneracji. Ciepło rozprowadzane jest do odbiorców siecią ciepłowniczą, której łączna długość wynosi 4,4 km, a długość przyłączy do budynków 1,3 km.

Potrzeby grzewcze mieszkańców terenów nieobjętych siecią ciepłowniczą pokrywane są z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań ciepłowniczych. Ciepło jest w tych przypadkach wytwarzane w indywidualnych kotłowniach, spalających przede wszystkim paliwa stałe.

7. Odnawialne źródła energii

W Polsce istnieją dobre warunki do wykorzystania energii promieniowania słonecznego przy dostosowaniu typu systemów i właściwości urządzeń wykorzystujących tę energię do charakteru, struktury i rozkładu w czasie promieniowania słonecznego. Na terenie gminy Góra Kalwaria roczne nasłonecznienie wynosi 1080-1100 kWh/m². Jest to średnioroczna suma promieniowania słonecznego całkowitego padającego na jednostkę powierzchni. Dla województwa mazowieckiego przyjmuje się średnie nasłonecznienie wynoszące 1600 godzin rocznie.

W gminie Góra Kalwaria funkcjonują dwie biogazownie wykorzystujące w procesie spalania biogaz pozyskany z zamkniętego składowiska odpadów Łubna. Obie instalacje wytwarzają energię elektryczną w kogeneracji. Jedna instalacja zlokalizowana jest na składowisku odpadów Łubna, druga w sąsiedztwie ciepłowni w Górze Kalwarii. Do biogazowni w Górze Kalwarii doprowadzony jest gazociąg przesyłowy biogazu ze składowiska Łubna o długości ok. 11 km.

XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje inwestycje celu publicznego jako: „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

Dla obszaru gminy inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz najważniejsze inwestycje strategiczne przewidziane do realizacji uwzględniono w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra i Sejmik Województwa.

Zagadnienie realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostało szczegółowo opisane w części B, w rozdziale IX.

XIX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Aktualna ocena ryzyka powodziowego na terenie gminy Góra Kalwaria została przedstawiona w rozdziale IX. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, 3. Zagrożenie powodziowe.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, które wymagają uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Właściwym sposobem ochrony przed powodzią jest użytkowanie terenów zalewowych w sposób niewrażliwy na skutki zalania. Najskuteczniejszym i najwłaściwszym sposobem uniknięcia szkód na obszarach narażonych na zalanie wodami powodziowymi jest maksymalne ograniczenie ich zainwestowania, a w szczególności wykluczenie spod zabudowy mieszkaniowej oraz nadmiernego uszczelniania powierzchni (np. pod parkingi), jak również ochrona i zwiększenie jak największej powierzchni retencyjnej na terenach nadrzecznych poprzez dążenie do osiągnięcia lub utrzymania odpowiedniej ilości zasobów wodnych w sposób naturalny (np. ochrona lasów, oczek wodnych czy starorzeczy)²³.

W przypadku gminy Góra Kalwaria funkcje ochronne lewego brzegu Wisły pełnią wały przeciwpowodziowe, zabezpieczając praktycznie cały odcinek rzeki przepływający wzdłuż gminy. Zgodnie z projektem aktualizacji Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (aPZRP – projekt) stan techniczny wałów na terenie gminy Góra Kalwaria jest – w zależności od odcinka – dobry lub dostateczny, co przekłada się na stan bezpieczeństwa, który oceniono na niezagrażający bezpieczeństwu lub niezagrażający bezpieczeństwu z uwagami²⁴.

Tabela 33 Stan techniczny i stan bezpieczeństwa wałów na rzece Wiśle w rejonie gminy Góra Kalwaria

źródło: Projekt aktualizacji Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, realizowany w ramach projektu nr POIS.02.01.00-00-0001/19, PGW WP

Administrator obszaru	Nazwa wału	Klasa	Brzeg rzeki	Kilometraż wału		Kilometraż rzeki		Długość wału [km]	Rok oceny	Stan wg. oceny	
				początek	koniec	początek	koniec			techn	bezp
RZGW Warszawa	Wał lewy rzeki Wisły Podosowa -Góra Kalwaria (Wał lewy rzeka Wisła Wał wiślany I)	II	lewy	0+000	2+800	464+300	467+400	2.800	2016	dst	nzbu
				2+800	5+600	467+400	470+400	2.800	2015	db	nzb
				5+600	10+300	470+400	476+000	4.700	2016	dst	nzbu
				12+300	18+300	477+200	494+650	6.000	2016	dst	nzbu
				18+300	27+860	477+200	494+650	9.560	2016	dst	nzbu

gdzie: stan techniczny

dst (dostateczny),

db (dobry)

stan bezpieczeństwa

nzb (niezagrażający bezpieczeństwu),

nzbu (niezagrażający bezpieczeństwu z uwagami)

²³ Projekt aktualizacji Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, realizowany w ramach projektu: Przegląd i aktualizacja planów zarządzania ryzykiem powodziowym, nr POIS.02.01.00-00-0001/19, PGW WP

²⁴ Główną przyczyną oceny niezagrażającego bezpieczeństwu z uwagami są uszkodzenia: korpusu, urządzeń do przepuszczania wody, skarpy i otoczenia, podłoża, urządzeń drenażowych lub urządzeń przeciwfiltracyjnych.

CZĘŚĆ B.
KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

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

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, przyjęta misja oraz cele rozwoju określone w Strategii Rozwoju miasta i gminy Góra Kalwaria stanowią podstawę do sformułowania kierunków kształtowania struktury przestrzennej gminy, w ramach których opracowano podział obszaru gminy na tereny o różnych funkcjach.

Zrównoważony rozwój miasta i gminy Góra Kalwaria powinien być realizowany poprzez następujące działania dotyczące kształtowania polityki przestrzennej:

- w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy:
 - wyznaczenie obszarów centrum gminnego (Góra Kalwaria), centrów lokalnych (Sobików/Cendrowice, Baniocha, Czersk) uzupełnionych centrami sublokalnymi, pełniących funkcję obszarów reprezentacyjnych, integrujących społeczność lokalną, wspartych funkcjami usługowymi (w tym szczególnie usługami publicznymi z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, sportu i rekreacji),
 - dążenie do wielofunkcyjnego rozwoju gminy przy strefowej koncentracji poszczególnych funkcji rozwojowych, zachowując właściwe proporcje pomiędzy terenami do zainwestowania a terenami otwartymi,
 - priorytetowe uzupełnianie istniejącej zabudowy, co pozwoli uniknąć, nieekonomicznego dla gminy i będącego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego, nadmiernego rozpraszania zabudowy,
 - uzupełnianie przestrzennych jednostek mieszkaniowych usługami towarzyszącymi, w tym usługami społecznymi również o charakterze publicznym oraz terenami zieleni urządzonej;
 - tworzenie ładu przestrzennego poprzez segregację funkcji konfliktowych, nie lokalizowanie funkcji uciążliwych w zespołach zabudowy mieszkaniowej,
 - dostosowanie formy architektonicznej nowo realizowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru istniejącej zabudowy, miejscowej tradycji i otaczającego krajobrazu,
 - przygotowanie terenów pod inwestycje – wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - tworzenie warunków dla rozwoju handlu, gastronomii i rzemiosła poprzez dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z zabudową mieszkaniową w terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej,
 - stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, przygotowanie uzbrojonych terenów pod inwestycje związane z nieuciążliwą działalnością gospodarczą dla małych i średnich przedsiębiorstw, szczególnie przy głównych szlakach komunikacyjnych,
 - realizacja obiektów dla potrzeb produkcji rolnej, dopuszczenie realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - rozwój usług turystyki i rekreacji w ramach wyznaczonych terenów inwestycyjnych poprzez wykorzystanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, wspieranie rozwoju agroturystyki;
- w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - zachowanie walorów krajobrazowych i przyrodniczych, bioróżnorodności oraz równowagi ekologicznej w środowisku przyrodniczym gminy,
 - ochrona systemu powiązań przyrodniczych pomiędzy obszarami o znaczącej funkcji środowiskowej, przede wszystkim terenami dolin rzecznych i terenami leśnymi,
 - nie dopuszczanie do lokalizowania w najbliższym otoczeniu terenów i obiektów o największych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych form użytkowania terenu zagrażających równowadze środowiska,

- poprawa jakości środowiska przyrodniczego, m.in. poprzez ograniczenie niskiej emisji, ograniczanie zanieczyszczania wód podziemnych, rekultywację terenów przekształconych w wyniku działalności człowieka,
- planowanie i realizowanie zabudowy na terenie gminy z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych gminy dla rozwoju nowych funkcji, zwłaszcza turystyki,
- uwzględnienie odrębnych zasad zagospodarowania dla terenów objętych ochroną przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - ochrona cennych obiektów i obszarów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, kształtowanie krajobrazu zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami, utrzymanie obiektów zabytkowych w dobrym stanie technicznym,
 - wykorzystanie walorów kulturowych gminy w celu rozwoju turystyki,
 - ochrona ekspozycji obiektów oraz zachowanie historycznych relacji przestrzennych i stref ochrony krajobrazu kulturowego,
 - zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu – eksponowanie walorów kulturowych gminy w połączeniu z walorami krajobrazowymi;
- w zakresie rozwoju turystyki:
 - rozwój rekreacji indywidualnej,
 - rozwój turystyki przyrodniczo-krajoznawczej, w tym ekoturystyka,
 - rozwój turystyki religijno-pielgrzymkowej,
 - rozwój turystyki sportowej, w tym stworzenie oferty i warunków do uprawiania sportów zimowych, turystyki konnej, wodnej, rowerowej i pieszej,
 - rozwój turystyki wodnej w oparciu o rzekę Wisłę poprzez zapewnienie podstawowej infrastruktury wymaganej do wykorzystania walorów turystycznych rzek, takiej jak miejsca obsługi turystyki wodnej, plaże,
 - rozwój gospodarstw agroturystycznych w oparciu o istniejące gospodarstwa rolne oraz nowe obiekty wykorzystujące sąsiedztwo kompleksów leśnych, terenów otwartych, rzek,
 - rozwój życia kulturalnego spajającego lokalną społeczność oraz przyciągającego gości spoza gminy m.in. poprzez organizację imprez masowych,
 - rozwój zaplecza obsługi ruchu turystycznego obejmującego usługi gastronomii, handlu, usługi hotelowe i pensjonatowe, budowę przystani oraz plaży publicznej;
- w zakresie rozwoju komunikacji:
 - modernizacja i rozbudowa sieci dróg, zapewnienie drogom parametrów technicznych odpowiednich dla danej klasy,
 - wskazanie nowych dróg stanowiących uzupełnienie istniejących połączeń lokalnych i dojazdowych jako podniesienie jakości przestrzennych nowych i istniejących struktur mieszkaniowych;
- w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:
 - wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenów istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej,
 - przygotowanie terenów pod nowe inwestycje poprzez kompleksowe uzbrojenie terenu – realizacja zabudowy równoległa z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną,
 - poprawa stanu istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa,
 - zwiększenie liczby gospodarstw domowych wykorzystujących odnawialne źródła energii,
 - utrzymanie istniejących systemów melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych.

II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

W celu tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej studium określa kierunki przeznaczeń zagospodarowania poszczególnych terenów.

Wskazana w studium funkcja i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określają podstawowy kierunek przeznaczenia terenu. Przypisanemu kierunkowi można przyporządkować inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne kierunki przeznaczenia, o ile wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć.

W części graficznej studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego), stanowiącej załącznik nr 3, wskazane zostały główne kategorie terenów, które rozrózniono ze względu na funkcję oraz zasady zagospodarowania. Granice terenów przedstawione na załączniku oraz wskaźniki podane w części tekstowej, należy traktować jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ostateczny przebieg granic terenów i wielkość wskaźników zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczono następujące tereny:

1.	MS	teren zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze śródmiejskim
2.	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3.	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
4.	MN1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5.	MN2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
6.	MN3	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
7.	MR	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
8.	MR1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
9.	MR2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
10.	ML	teren zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
11.	U	teren usług
12.	U1	teren usług
13.	U/IT	teren usług lub infrastruktury technicznej
14.	US	teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku
15.	UT	teren usług turystyki
16.	PU	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
17.	PU/O	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i gospodarki odpadami
18.	IT	teren infrastruktury technicznej
19.	KK	teren kolejowy
20.	KD	teren dróg
21.	R	teren rolny
22.	RU	teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybactwa
23.	ZP	teren zieleni urządzonej
24.	ZD	teren ogrodów działkowych
25.	ZC	teren cmentarza czynnego

26.	ZCn	teren cmentarza zamkniętego
27.	ZL	teren lasu
28.	ZLz	teren zadrzewień i zalesień
29.	ZN	teren zieleni nieurządzonej
30.	W	teren wód powierzchniowych

Dla powyższych terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

1.	MS	teren zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze śródmiejskim
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – usługi, w tym usługi publiczne (m.in. z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultu religijnego) oraz usługi podstawowe (m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości); Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne ze szczególnym uwzględnieniem ich reprezentacyjnego charakteru, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – kształtowanie zabudowy i jej układu w oparciu o historyczny układ urbanistyczny z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obiektów i obszarów zabytkowych, – koncentrowanie usług podstawowego kierunku przeznaczenia w głównych ciągach komunikacyjnych, przy placach publicznych, – zachowanie i uzupełnienie zieleni ulicznej, zieleni towarzyszącej przestrzeniom publicznym oraz zieleni wewnątrzkwartalowej towarzyszącej funkcjom mieszkaniowym i usługowym; – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.		

2.	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, – usługi, w tym usługi publiczne (m.in. z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultu religijnego) oraz usługi podstawowe (m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości);		

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania lub uzupełnienia istniejących struktur,
- zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne ze szczególnym uwzględnieniem ich reprezentacyjnego charakteru,
- obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 18 m,
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy kształtować w oparciu o założenia kompozycji urbanistycznej, uwzględniającej połączenia z terenami zieleni urządzonej i terenami usługowymi w postaci ciągów przestrzeni publicznych,
- wskazane jest przeciwdziałanie zagęszczaniu zabudowy mieszkaniowej ukształtowanych osiedli mieszkaniowych, zwłaszcza kosztem terenów zieleni oraz parkingów ogólnodostępnych,
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3.	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
		Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – usługi, w tym usługi publiczne (m.in. z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultu religijnego) oraz usługi podstawowe (m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości); Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi; – zabudowa zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – w granicach obszaru Natura 2000 Łąki Soleckie PLH140055 zagospodarowanie zgodnie planem zadań ochronnych ustanowionym dla tego obszaru, – zakaz realizacji zabudowy szeregowej; – nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako dopełnienie istniejących, nawiązujące do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się

powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi, – na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego; – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
--

4.	MN1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – usługi, w tym usługi publiczne (m.in. z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultu religijnego) oraz usługi podstawowe (m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości); Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi; – zabudowa zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej; – nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako dopełnienie istniejących, nawiązujące do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi, – na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.		

5.	MN2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – niska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, – usługi, w tym usługi publiczne (m.in. z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji,		

kultu religijnego) oraz usługi podstawowe (m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości); Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 14 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 1,0, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako dopełnienie istniejących, nawiązujące do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi, – na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

6.	MN3	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – usługi, w tym usługi publiczne (m.in. z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultu religijnego) oraz usługi podstawowe (m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości); Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 14 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 1,0, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz realizacji zabudowy szeregowej; – nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako dopełnienie istniejących, nawiązujące do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi, – na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,		

– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.		
7.	MR	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – zabudowa zagrodowa, – usługi, w tym usługi publiczne (m.in. z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultu religijnego) oraz usługi podstawowe (m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości); Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, – zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz realizacji zabudowy szeregowej; – w zabudowie zagrodowej zakaz lokalizacji gospodarstw rolnych powyżej 40 DJP; – nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako dopełnienie istniejących, nawiązujące do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi, – na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.		

8.	MR1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – zabudowa zagrodowa, – usługi, w tym usługi publiczne (m.in. z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultu religijnego) oraz usługi podstawowe (m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości); Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, – zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów		

zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej; – w zabudowie zagrodowej zakaz lokalizacji gospodarstw rolnych powyżej 40 DJP; – nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako dopełnienie istniejących, nawiązujące do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi, – na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

9.	MR2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – rozproszona zabudowa zagrodowa; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, – zieleń ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej; – w zabudowie zagrodowej zakaz lokalizacji gospodarstw rolnych powyżej 40 DJP; – na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.		

10.	ML	teren zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa letniskowa, – zabudowa rekreacji indywidualnej, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki, – zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 8 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej; – na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów zabudowy, – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.		

11.	U	teren usług
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa usługowa m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości, – zabudowa usług publicznych m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – obiekty handlu i obiekty handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w granicach terenów wskazanych na załączniku graficznym; – zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:		

- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od zabudowy mieszkaniowej.

12.	U1	teren usług
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa usługowa m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości, – zabudowa usług publicznych m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zieleń ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp., – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od zabudowy mieszkaniowej, – zachowanie, ochrona i wzbogacanie istniejącej zieleni oraz wprowadzanie nowych nasadzeń z wykorzystaniem gatunków rodzimych.		

13.	U/IT	teren usług lub infrastruktury technicznej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zabudowa usługowa m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości, – zabudowa usług publicznych m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji; – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, gazownictwem, gospodarką odpadami, gospodarką wodno-kanalizacyjną oraz urządzenia wodne, – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zieleń ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,		

– obiekty oraz urządzenia infrastruktury komunikacyjnej, parkingi, Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.
--

14.	US	teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – usługi sportu i rekreacji, w tym: budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (m.in. boiska do sportowych gier zespołowych, siłownie plenerowe, korty tenisowe, bieżnie, skałki i ścianki wspinaczkowe, place zabaw, itp.), Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – usługi kultury, w tym: urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, – usługi oświaty, zdrowia, – zieleń urządzona i nieurządzona, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – wprowadzenie bogatej oferty programowej w celu stworzenia obszarów wielofunkcyjnych (miejsce wypoczynku i relaksu, zabaw, edukacji, sportu i rekreacji, miejsce „prospołeczne”), – zachowanie, ochrona i wzbogacanie istniejącej zieleni oraz wprowadzanie nowych nasadzeń z wykorzystaniem gatunków rodzimych.		

15.	UT	teren usług turystyki
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – usługi turystyki, w tym. m.in. ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty, schroniska, obiekty zamieszkania zbiorowego, obiekty rekreacji indywidualnej (domki letniskowe) oraz pola biwakowe, – budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – usługi handlu, gastronomii, – zieleń urządzona i nieurządzona, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:		

- w granicach obszaru Natura 2000 Łąki Soleckie PLH140055 zagospodarowanie zgodnie planem zadań ochronnych ustanowionym dla tego obszaru oraz przepisami ustawy o ochronie przyrody,
- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- wprowadzenie bogatej oferty programowej w celu stworzenia obszarów wielofunkcyjnych (miejsce wypoczynku i relaksu, zabaw, edukacji, sportu i rekreacji, miejsce „prospołeczne”),
- zachowanie, ochrona i wzbogacanie istniejącej zieleni oraz wprowadzanie nowych nasadzeń z wykorzystaniem gatunków rodzimych.

16.	PU	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, handel hurtowy, bazy budowlane i sprzętowe wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, – zabudowa usługowa m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości, – zabudowa usług publicznych m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – obiekty handlu i obiekty handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w granicach terenów wskazanych na załączniku graficznym; – zieleń urządzona, nieurzządzona i izolacyjna, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni izolacyjnej, zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową oraz sportowo-rekreacyjną przed potencjalnymi uciążliwościami.		

17.	PU/O	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i gospodarki odpadami
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, handel hurtowy, bazy budowlane i sprzętowe wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, – gospodarka odpadami, w tym: konwersja termiczna i zgazowanie odpadów, – zabudowa usługowa m.in. w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, drobnej wytwórczości,		

– zabudowa usług publicznych m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – obiekty handlu i obiekty handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w granicach terenów wskazanych na załączniku graficznym; – zieleń urządzona, nieurzadzona i izolacyjna, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, – przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni izolacyjnej, zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową oraz sportowo-rekreacyjną przed potencjalnymi uciążliwościami.
--

18.	IT	teren infrastruktury technicznej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, gazownictwem, gospodarką odpadami, gospodarką wodno-kanalizacyjną oraz urządzenia wodne, – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym, – zieleń urządzona, nieurzadzona i izolacyjna; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych, – maksymalna intensywność zabudowy – 1,0, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – obiekty infrastruktury technicznej należy otaczać zielenią izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych, usługowych.		

19.	KK	teren kolejowy
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – komunikacja kolejowa oraz urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową,		

– budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – obiekty infrastruktury technicznej, w tym maszty radiowo-telekomunikacyjne, – zieleń urządzona, nieurzadzona i izolacyjna; – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej, – maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

20.	KD	teren dróg
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – komunikacja drogowa, – urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, ochrony akustycznej; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zieleń urządzona, nieurzadzona i izolacyjna; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz lokalizacji budynków.		

21.	R	teren rolny
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane, – zieleń nieurzadzona, – obiekty i urządzenia melioracji wodnych, – zbiorniki retencyjne, – zadrzewienia i zalesienia; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – sadownictwo, ogrodnictwo, chów i hodowla zwierząt, – drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – w granicach terenów określonych na załączniku graficznym kierunki zagospodarowania przestrzennego, z jednoczesnym dopuszczeniem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 1000 kW na gruntach klas V, VI, VIz i nieużytkach zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy),		

których wysokość wynika z wymogów technicznych, konstrukcyjnych, technologicznych, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem budynków związanych z sadownictwem, ogrodnictwem, chowem i hodowlą zwierząt do 40 DJP, – dopuszczenie jednego obiektu inwentarskiego na działce budowlanej, – wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnianiem gatunków rodzimych, – poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.). – ochrona przed zmianą użytkowania zwartych kompleksów o najlepszych i średnich, w skali gminy, warunkach naturalnych do produkcji rolniczej, – promocja różnorodnych form rolnictwa ekologicznego i produkcji zintegrowanej (np. gospodarstwa ekologiczne) przede wszystkim na określonych terenach systemu przyrodniczego oraz na pozostałych obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

22.	RU	teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – przetwórstwo rolno-spożywcze, – magazyny produktów rolnych, – chów i hodowla zwierząt, Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – grunty rolne, – zieleni urządzonej, nieurządzonej, izolacyjnej, – zabudowa socjalno-biurowa oraz zamieszkania zbiorowego związana z przeznaczeniem podstawowym, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy), których wysokość wynika z wymogów technicznych, konstrukcyjnych, technologicznych, – maksymalna intensywność zabudowy – 1,0, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – dla terenów gospodarstw hodowlanych przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni izolacyjnej, zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami.		

23.	ZP	teren zieleni urządzonej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zieleni urządzonej,		

– zbiorniki wodne, fontanny, obiekty małej architektury, – terenowe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – obiekty usług towarzyszących funkcji podstawowej m.in. gastronomia, kultura, sport i rekreacja, – układ dróg publicznych oraz placów, ciągów pieszych i rowerowych oraz inne przestrzenie publiczne, – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, – maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – stworzenie wartościowej kompozycji przestrzennej przy wykorzystaniu wysokiej jakości obiektów małej architektury, – utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy.
--

24.	ZD	teren ogrodów działkowych
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zorganizowane ogrody działkowe, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zieleń urządzona, nieurządzona; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z ogrodami działkowymi, – zagospodarowanie ogrodów działkowych zgodnych z przepisami odrębnymi.		

25.	ZC	teren cmentarza czynnego
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – cmentarze wraz z usługami kultu religijnego (w tym kościoły i kaplice) oraz usługi towarzyszące cmentarzom (zakłady kamieniarskie, zakłady pogrzebowe, drobny handel); Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – krematorium, – zieleń urządzona, nieurządzona, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej, – maksymalna powierzchnia zabudowy dla cmentarza – 20% działki budowlanej; – maksymalna powierzchnia zabudowy dla usług kultu i usług towarzyszących cmentarzom – 40% powierzchni działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – obowiązek uwzględniania warunków, jakie muszą spełnić tereny wyznaczone pod cmentarze pod względem sanitarnym.		

26.	ZCn	teren cmentarza zamkniętego
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – cmentarze wraz z usługami kultu religijnego (w tym kościoły i kaplice); Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zieleń urządzona, nieurządzona, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej, – maksymalna powierzchnia zabudowy dla cmentarza – 20% działki budowlanej; – maksymalna powierzchnia zabudowy dla usług kultu – 40% powierzchni działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – obowiązek uwzględniania warunków, jakie muszą spełnić tereny wyznaczone pod cmentarze pod względem sanitarnym.		

27.	ZL	teren lasu
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – lasy; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zalesienia, zadrzewienia, zieleń nieurządzona i urządzona, – drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych, – zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną, – zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji, – gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo-leśne sporządzane przez właściwe służby.		

28.	ZLz	teren zadrzewień i zalesień
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zadrzewienia, – zalesienia; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – tereny użytków rolnych, – zieleń nieurządzona, urządzona, izolacyjna, – drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych,		

infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych, – zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną, – zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji.
--

29.	ZN	teren zieleni nieurządzonej
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – zieleń nieurządzona, w tym: zieleń naturalna, zadrzewienia i zalesienia, – tereny użytków rolnych; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – terenowe usługi sportu i rekreacji, – obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi, – drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zakaz lokalizacji budynków, – w granicach rezerwatu przyrody Łąchy Brzeskie zagospodarowanie zgodnie z planem ochrony rezerwatu przyrody oraz przepisami ustawy o ochronie przyrody, – w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 zagospodarowanie zgodnie z planem zadań ochronnych ustanowionym dla tego obszaru oraz przepisami ustawy o ochronie przyrody, – w granicach obszaru Natura 2000 Łąki Soleckie PLH140055 zagospodarowanie zgodnie z planem zadań ochronnych ustanowionym dla tego obszaru oraz przepisami ustawy o ochronie przyrody, – wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnieniem gatunków rodzimych.		

30.	W	teren wód powierzchniowych
Podstawowe kierunki przeznaczenia: – wody powierzchniowe śródlądowe, – stawy, w tym hodowlane, – obiekty i urządzenia służące gospodarce rybackiej; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – zieleń nieurządzona, – obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji wodnej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – w granicach rezerwatu przyrody Łąchy Brzeskie zagospodarowanie zgodnie z planem ochrony rezerwatu przyrody oraz przepisami ustawy o ochronie przyrody, – w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 zagospodarowanie zgodnie z planem zadań ochronnych ustanowionym dla tego obszaru oraz przepisami ustawy o ochronie przyrody, – utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej, – utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej, – ochrona wód przed zanieczyszczeniem.		

Na obszarze całej gminy Góra Kalwaria, po udokumentowaniu złoża, niezależnie od terenu wskazanego w studium dopuszcza się możliwość eksploatacji i zagospodarowanie zgodnie z poniższymi ustaleniami

Podstawowe kierunki przeznaczenia: – powierzchniowa eksploatacja kopalni; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: – obiekty administracyjne i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym, – zieleń urządzona i izolacyjna, – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: – maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości dla obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych, konstrukcyjnych, technologicznych, – maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej; Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, – zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni, – wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalni w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzania rekultywacji, – zakaz składowania odpadów niebezpiecznych na terenach poeksploatacyjnych.
--

III. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

1. Tereny z ograniczeniami zabudowy

- tereny objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: obszary Natura 2000, obszar chronionego krajobrazu, park krajobrazowy, rezerwat przyrody, pomniki przyrody;
- strefy sanitarne wokół cmentarzy 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- tereny położone w odległości 50 m od stopy istniejących wałów przeciwpowodziowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;
- obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych (dopuszczenie zabudowy w zasięgu osuwiska wyłącznie na zasadach wynikających z przepisów odrębnych w oparciu o wymogi określone dla odpowiedniej kategorii geotechnicznej);
- tereny objęte strefami ochrony konserwatorskiej, archeologicznej, ochrony panoramy;
- tereny przyległe do lasów (na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym: tereny kolejowe od których została ustalona odległość w jakiej można lokalizować budowle i budynki; oraz w sąsiedztwie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- drogi krajowe i wojewódzkie z uwagi na oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów

techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;

- pasy technologiczne wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obszar ograniczonego użytkowania wokół składowiska odpadów łubna;
- tereny objęte powierzchnią ograniczającą przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie;
- tereny objęte strefą ograniczenia wysokości zabudowy dla obszaru wokół lotniczego urządzenia naziemnego.

2. Tereny wyłączone spod zabudowy

- tereny lasów oznaczone symbolem ZL na zasadach określonych w Studium;
- tereny zadrzewień i zalesień oznaczone symbolem ZLz na zasadach określonych w Studium;
- tereny zieleni nieurządzonej ZN na zasadach określonych w Studium;
- tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem W;
- tereny stanowiące rezerwy pod projektowane drogi.

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie środowiska bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego.

IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje naczelną zasadę, że podstawą działań w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania jest ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, czyli gospodarowanie w harmonii z przyrodą, tj. z zachowaniem zasad i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

Aby osiągnąć postawiony cel nadrzędny należy dążyć do poprawy jakości środowiska przyrodniczego na terenach zurbanizowanych, natomiast na terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane, należy maksymalnie ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych.

1. Wskazania w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu

Wskazuje się na trwałą ochronę i nadzór nad elementami środowiska poddanyymi ochronie prawnej.

W granicach administracyjnych gminy występują obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których ustala się uwzględnienie obowiązujących zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych:

- dla obszarów Natura 2000 obowiązują zakazy zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto:
 - dla obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” obowiązuje plan zadań ochronnych zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004, zmienionym w 2014 r. i 2016 r.,
 - dla obszaru Natura 2000 „Łąki Sockie” obowiązuje plan zadań ochronnych zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki Sockie PLH140055;
- dla terenów Chojnowskiego Parku Krajobrazowego stosuje się zasady określone

w Rozporządzeniu Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, ponadto dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje plan ochrony przyjęty uchwałą Nr 228/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

- dla terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stosuje się zasady określone w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zmienionym w 2008 r. i 2013 r.;
- dla terenów rezerwatu przyrody Łąchy Brzeskie obowiązuje plan ochrony przyjęty rozporządzeniem Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Łąchy Brzeskie”;
- w stosunku do pomników przyrody stosuje się zasady określone w Rozporządzeniu nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu piaseczyńskiego.

Ponadto na terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane (przede wszystkim doliny rzeczne i kompleksy leśne), należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów zabudowy wzdłuż dróg,
 - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków,
 - zachowanie wszelkich płatów lasów, zadrzewień, oczek śródpolnych, alei drzew wzdłuż dróg;
- ochrona ekosystemów leśnych:
 - zakaz przeznaczania terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, na inne cele, z wyjątkami określonymi w Studium,
 - ograniczenie przeznaczania działek leśnych pod zabudowę, w przypadku zabudowy – dążenie do ograniczania wycinki drzewostanu, wydzielania dużych działek, określenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, budowę ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki,
 - stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
- ochrona nieleśnych zbiorowisk o charakterze seminaturalnym – wszystkie użytki zielone w dolinach figurujące w ewidencji jako łąki lub pastwiska, a także łąki objęte obszarem Natura 2000 „Łąki Soleckie” należy czynnie chronić przed zarastaniem (regularne koszenie) i zabudową:
 - promocja pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych, w ramach których rolnik otrzymuje płatność za koszenie łąki;
- uregulowanie ruchu turystycznego w obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych (przede wszystkim dolina Wisły) – poprowadzenie szlaków pieszych, rowerowych, konnych itp.

W związku z przebiegiem przez obszar gminy linii kolejowych lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowych musi spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

2. Wskazania w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych

Priorytetem ekologicznym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej jest przywrócenie czystości wód powierzchniowych, ochrona zasobów wód podziemnych oraz zapewnienie mieszkańcom wody do picia wysokiej jakości. Wody powierzchniowe na terenie gminy Góra Kalwaria są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych (dobrego stanu jakościowego i ilościowego), na co wpływ ma występująca na tych terenach presja komunalna i przemysłowa oraz niska emisja. Wody podziemne są dobrej jakości. W celu przywrócenia dobrego stanu wód powierzchniowych oraz utrzymania dobrego stanu wód podziemnych planowane rozwiązania przestrzenne powinny uwzględniać:

- uregulowanie gospodarki ściekowej obszaru poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych;
- możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków poza obszarami wysokiego zagrożenia wód podziemnych i terenami szczególnego zagrożenia powodziowego;
- kontrolę wywozu nieczystości ze zbiorników bezodpływowych:
 - na podstawie dokumentów potwierdzających wywóz nieczystości,
 - kontrolę ilości wywiezionych ścieków w porównaniu ze zużytą wodą (jeśli jest wodociąg);
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska do struktur hydrogeologicznych – w rejonach wysokiego zagrożenia wód podziemnych należy ograniczać punktowe i powierzchniowe ogniska zanieczyszczeń, takie jak obiekty potencjalnie uciążliwe dla wód podziemnych, wysypiska i wylewiska odpadów komunalnych i przemysłowych, mogilniki środków ochrony roślin i mogilniki zwierząt, miejsca składowania substancji chemicznych, rolnicze wykorzystywanie ścieków;
- wspieranie retencji wody poprzez umożliwienie infiltracji niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu – zapewnienie utrzymania możliwie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych, zarówno w skali poszczególnych jednostek osadniczych (tworzenie skwerów, zieleńców), jak i w granicach poszczególnych nieruchomości (wyznaczenie w planach miejscowych powierzchni biologicznie czynnych o możliwie wysokich wartościach);
- rozbudowę twardej infrastruktury w powiązaniu z systemem wsparcia rozwoju mikroretencji i stymulowania infiltracji wód do gruntu;
- wspieranie retencji wodnej poprzez utrzymanie terenów leśnych oraz zbiorników wodnych,
- zachowywanie otulin biologicznych wokół cieków i zbiorników wodnych ograniczających spływ zanieczyszczeń oraz stwarzających warunki dla naturalnego, biologicznego oczyszczania się wód.

3. Wskazania w zakresie ochrony gleb

Ochrona gleb na terenie gminy powinna być realizowana poprzez:

- ochronę zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klas I-III (chronione);
- ochronę gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy;
- ochronę gleby przed erozją wietrzną, m.in. poprzez pokrywanie powierzchni gleby materią organiczną w okresie od jesieni do wiosny;
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie;
- utrzymanie jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej.

4. Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

Na terenie gminy odnotowuje się przekroczenia dopuszczalnych stężeń pyłów PM₁₀ i PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu, co jest wynikiem niskiej emisji, czyli emisji z sektora bytowego oraz komunikacji. Ochrona przed powyższymi zanieczyszczeniami jest szczególnie ważna z uwagi na ich negatywny wpływ na zdrowie ludzi. Obszar gminy jest tylko częściowo zgazyfikowany (w 2020 roku z instalacji gazowych korzystało 57,3% ogółu mieszkańców²⁵). Na terenie gminy jedynie w mieście Góra Kalwaria występuje scentralizowany system ciepłowniczy, ale obejmuje tylko niewielką część wszystkich budynków.

Wskazuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
 - zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną;
 - popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
 - w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej;
 - w dolinie Wisły i innych obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, ograniczanie zabudowy dolin rzecznych;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

5. Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego

Zagrożenie hałasem w gminie nie jest uciążliwe, ogranicza się do kilku źródeł, głównie dróg. Najważniejszymi zadaniami w zakresie ochrony przed hałasem są:

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu (z wyłączeniem szlaków komunikacyjnych):
 - w terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej,
 - w dolinach rzecznych, w enklawach leśnych, w granicach korytarzy ekologicznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych.

²⁵ Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, dane za rok 2020

V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Przedmiotem ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego są ukształtowane historycznie, znajdujące się na terenie gminy zachowane układy, elementy struktury przestrzennej, jak również pojedyncze obiekty lub ich zespoły o wyjątkowych walorach zabytkowych. Na tak cenną w skali lokalnej tożsamości przestrzeń dziedzictwa kulturowego składają się obiekty zarówno wpisane do rejestru zabytków Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, jak i elementy nieobjęte oficjalnie ochroną, które ze względu na swoją wartość historyczno-kulturową stanowić powinny przedmiot zainteresowania działań ochronnych.

Celem prowadzonej w studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego, jego walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych, a także powstrzymanie procesu degradacji historycznej tkanki zabudowy. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Do ogólnych zasad sformułowanych na potrzeby niniejszego studium, a dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego należy zaliczyć: dokumentowanie, zachowanie, ochrona i propagowanie wartości dziedzictwa kulturowego, co jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta z jednej strony stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości, z drugiej zaś musi godzić elementy ochrony z potrzebami adaptacji do wymogów współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Działania prowadzone w sferze ochrony dziedzictwa kulturowego powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych;
- konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy oraz innych terenów publicznych;
- zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych;
- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych;
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych;
- dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

Przedmiotem ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego są zachowane elementy historycznej struktury przestrzennej i tożsamości gminy i miasta Góra Kalwaria obejmujące obiekty i obszary prawnej ochrony konserwatorskiej (wpisane do rejestru zabytków), obszary i obiekty objęte strefami ochrony konserwatorskiej lub ujęte w ewidencji zabytków – wskazane do ochrony prawem miejscowym tj. układy urbanistyczne, budowle fortyfikacyjne, budowle sakralne, mury miejskie, budynki mieszkalne, cmentarze, parki, zachowane zespoły obiektów bądź obiekty o wartości historyczno-kulturowej, a także świadectwa ciągłości historycznej osadnictwa na terenie gminy i miasta w postaci zabytków archeologicznych.

Pod szczególną ochroną prawa znajdują się obiekty, obszary wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie działania dotyczące ww. obiektów i otaczających je obszarów muszą odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Strefa centralna miasta Góra Kalwaria i miejscowość Czersk charakteryzuje się największym bogactwem miejsc i obiektów o pierwszorzędym znaczeniu dla historii i kultury miasta oraz regionu. Powiązany z miastem Czersk jest wsią o dużej wartości historycznej, kulturowej i krajobrazowej. Przy rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej może stać się istotnym ośrodkiem osadniczym w gminie.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu Góry Kalwarii obejmują:

- ochronę i rewaloryzację historycznego układu urbanistycznego oraz rewaloryzację historycznych kwartałów z możliwością uzupełnień, a także kontynuację zasady kwartału urbanistycznego przy kształtowaniu nowych terenów zabudowy;
- rewaloryzację zabytkowych koszar i ich adaptację dla potrzeb ogólnomiejskich i gminnych;
- renowację istniejącej i tworzenie nowej zieleni miejskiej, w tym parków i skwerów miejskich, zieleni przyulicznej i zieleni skarpy wiślanej oraz zabytkowych cmentarzy.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu Czerska obejmują:

- ochronę i rewaloryzację historycznego układu urbanistycznego z możliwością uzupełnień;
- stosowanie zasady kwartału urbanistycznego przy kształtowaniu nowych terenów zabudowy;
- renowację istniejących i tworzenie nowych terenów zieleni, w tym skwerów miejskich, zieleni przyulicznej i zieleni Skarpy Wiślanej.

Studium ustala następujące zasady ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego:

- ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.²⁶ w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, przy czym wykaz obiektów objętych rejestrem jest zestawieniem otwartym, który można uzupełniać o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną prawną, jeżeli wynika to z działań bądź decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu;
- ochrona obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także obiektów objętych ochroną w planach miejscowych, przy czym wykaz tych obiektów jest zestawieniem otwartym, który można uzupełniać o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną,
- zasada harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy i nowego zagospodarowania terenu w istniejący krajobraz kulturowy,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkowym sąsiedztwem,
- zasada maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej,
- zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych,
- wyeksponowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
- rewaloryzacja historycznych elementów zabytkowych w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie;
- dążenie do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie gminy;
- zachowanie i ochrona przydrożnych kapliczek i krzyży przydrożnych.

Miasto i gmina Góra Kalwaria posiada opracowany Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2022 – 2025²⁷, w którym ustalono następujące trzy priorytety i kierunki działań opieki i ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego:

Priorytet I: Rewaloryzacja dziedzictwa kulturowego jako element rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Kierunki działań:

²⁶ Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2021.710 t.j.)

²⁷ Uchwała Nr LXV/601/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2022 – 2025

- Zahamowanie procesu degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania.

Priorytet II: Badanie i dokumentacja dziedzictwa kulturowego oraz promocja i edukacja służąca budowaniu tożsamości lokalnej.

Kierunki działań:

- Zintegrowania ochrona dziedzictwa kulturowego;
- Rozszerzenie zasobu i ochrony dziedzictwa kulturowego gminy;
- Edukacja i popularyzacja wiedzy o regionalnym dziedzictwie kulturowym.

Priorytet III: Ochrona i świadome kształtowanie krajobrazu kulturowego.

Kierunki działań:

- Specjalistyczne rozpoznanie badawcze poszczególnych obiektów, zespołów oraz obszarów zabytkowych związane z przygotowywanym lub realizowanym procesem inwestycyjnym;
- Określenie warunków współpracy z właścicielami zabytków;
- Szeroki dostęp do informacji o dziedzictwie kulturowym gminy.

Obiekty i obszary objęte rejestrem zabytków

Zabytki architektury i budownictwa w Górze Kalwarii to m.in. budowle sakralne, zespoły klasztorne, pałace, układy urbanistyczne, kapliczki, kaplice, cmentarze, budynki mieszkalne, a także zespoły parkowe. W gminie i mieście Góra Kalwaria występują obiekty zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków. Spośród obiektów i obszarów zabytkowych zlokalizowanych na terenie miasta 47 zabytków nieruchomych zostało objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego i jednocześnie ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Góra Kalwaria.

Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów nimi objętych jest zestawieniem otwartym, studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady ochrony:

- wszelkie działania inwestycyjne w obiektach wpisanych do rejestru zabytków powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania należy zachować zabytkowy wystrój elewacji i wyposażenia wnętrz, utrzymać gabaryty i historyczne rozplanowanie wnętrz, stosować tradycyjne materiały budowlane o wysokiej jakości;
- ustala się priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości;
- zakaz wprowadzania urządzeń technicznych, masztów itp. na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków;
- w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zakaz wprowadzania funkcji kolidujących, mogących stanowić dla nich istotną uciążliwość, m.in. działalności produkcyjnej;
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

Gmina Góra Kalwaria, zgodnie z Zarządzeniem Nr ROA.120.80/2013 Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie wprowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Góra Kalwaria, prowadzi gminną ewidencję zabytków. W dniu 23 lutego 2022 r. została przyjęta uchwała Nr LXV/601/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2022-2025, mająca służyć podejmowaniu planowych działań dotyczących inicjowania, wspierania, koordynowania badań i prac z dziedziny ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego oraz upowszechniania i promowania dziedzictwa kulturowego. W gminnej ewidencji zabytków ujętych zostało 116 zabytków nieruchomych, które ze względu na swoją wartość historyczno-kulturową powinny być objęte ochroną. Najliczniejszą grupę zabytków stanowią obiekty sakralne, cmentarze, budynki mieszkalne i koszarowe, kaplice i kapliczki oraz zespoły parkowe.

Na terenie gminy znajduje się 47 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, 25 obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz 114 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zachowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej, utrzymanie cech stylowych, formy, kompozycji oraz detali architektonicznych zabytkowych obiektów;
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, szkło;
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania;
- rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym.

Pozostałe

W przestrzeni miasta i gminy Góra Kalwaria istnieje również wiele obiektów, które świadczą o dziedzictwie kulturowym regionu. W odniesieniu do obiektów o wartości kulturowej, nie objętych ochroną prawną, należy podejmować następujące działania:

- utrzymanie istniejącej zabudowy w należytym stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektu i podniesienie standardu wyposażenia techniczno-użytkowego, z zastrzeżeniami dotyczącymi zachowania w maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektu, zewnętrznego detalu architektonicznego, a także dostosowaniu nowej funkcji i nowego programu użytkowego do specyfiki obiektu;
- zachowanie, w przypadku remontów i modernizacji, historycznego detalu architektonicznego;
- zachowanie historycznych relacji przestrzennych i obiektów wspomagających oraz zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których są zlokalizowane.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obok rejestru zabytków: dotyczącego stanowisk archeologicznych i zabytków nieruchomych oraz gminnej ewidencji zabytków, należą do grupy dokumentów, w których ustala się ochronę szczególnie cennych obiektów. Zaleca się utrzymanie ochrony wskazanych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony wartości kulturowych, na obszarze gminy wskazuje się:

- **strefę ochrony konserwatorskiej**, w której ustala się ochronę i zachowanie historycznej struktury przestrzennej, w tym cennego drzewostanu, poprzez kształtowanie zabudowy oraz układu komunikacyjnego w sposób nawiązujący do istniejącego charakteru obszaru oraz zapobiegający powstawaniu obiektów dysharmonizujących z otoczeniem. Wszelkie

zamierzenia budowlane oraz działania w zakresie zagospodarowania terenu mogą być wykonywane wyłącznie w oparciu o zalecenia konserwatorskie właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- **strefy ochrony archeologicznej** dla miasta historycznego Góra Kalwaria oraz otoczenia wsi historycznej Czersk, w których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym. Granice ww. stref będą doprecyzowywane na etapie sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem aktualnego stanu rozpoznania, zagospodarowania i zachowania zabytków, bez konieczności zmiany studium.

Wokół zamku w Czersku wyznaczono **strefę ochrony panoramy**, w której:

- Nie mogą być realizowane obiekty powyżej 2 kondygnacji, a projektowanie obiektów o długości dowolnej elewacji powyżej 15 m musi być poprzedzone analizą krajobrazową.
- Należy chronić punkty i otwarcia widokowe mające istotne znaczenie kompozycyjne i historyczne.
- Należy chronić i eksponować sprzężenie widokowe cypel czerski – cypel Góry Kalwarii.
- Należy chronić i kształtować widoki ze Skarpy oraz na Skarpę.
- Należy dbać o stan środowiska przyrodniczego, aby utrzymać jej atrakcyjny wygląd w widokach i panoramach.
- Należy chronić rolniczy charakter stoków skarpy i doliny. Należy utrzymywać przewagę sadów oraz łąk i pastwisk i podkreślać historyczny układ ról.
- Należy w okolicach Jeziora Czerskiego przywrócić tradycyjne obsadzenia wierzbą ogławianą i pielęgnować tę zieleń w prawidłowy sposób.
- Należy zadbać o otoczenie pomnika przyrody Jeziora Czerskiego tak, aby inwestycje powstające w pobliżu nie przyczyniały się do jego degradacji, należy zachować odpowiednie odległości stref ochronnych oraz utrzymać jego naturalny charakter.
- Należy zadbać o wysoki poziom architektoniczny i materiałowy nowych obiektów i poprzedzać ich budowę analizą historyczno-krajobrazową w poszukiwaniu trafnych nawiązań.
- Należy zrealizować kompleksowo zaprojektowany system informacji i wprowadzić zakaz lokalizacji na terenie opracowania innych reklam i nośników reklamowych.
- Należy dążyć do skablowania sieci infrastruktury technicznej.

Wskazuje się ponadto ochronę i zachowanie ciągów widokowych oznaczonych na rysunku studium.

Dobra kultury współczesnej

Góra Kalwaria nie posiada opracowanej listy dóbr kultury współczesnej. Studium wskazuje do objęcia ochroną jako dobra kultury współczesnej były koszary wojskowe w mieście Góra Kalwaria. Tereny te wskazuje się do rewitalizacji i takiej adaptacji na współczesne funkcje, która będzie zachowywała tradycyjny charakter budowli.

2. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

Na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria zlokalizowane jest 316 stanowisk archeologicznych – zwartych obszarów, w obrębie których występują źródła archeologiczne, z czego 254 ujęte są w gminnej ewidencji zabytków. W większości stanowiska posiadają trudny do określenia rzeczywisty zasięg i wartość poznawczą. Ocena ich wartości poznawczej tylko na podstawie rejestracji powierzchniowej (bez wnikania w struktury nawarstwień) uniemożliwia uznanie któregośkolwiek z nich jako bezwartościowe. Należy wobec tego uznać, iż obszary przez nie zajmowane są dostępne do celów inwestycyjnych, pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych przed realizacją wszelkich inwestycji wiążących się z usunięciem wierzchniej warstwy gleby, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

W obrębie stanowisk archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Miejsca pamięci narodowej

Na terenie gminy miasta i gminy Góra Kalwaria występują obiekty uznawane za miejsca pamięci narodowej. Studium ustala utrzymanie miejsc pamięci narodowej w dotychczasowej formie wraz z ochroną ich lokalizacji.

VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Polityka transportowa

Podstawowym celem polityki transportowej miasta i gminy Góra Kalwaria jest stworzenie dogodnych warunków do sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się osób oraz towarów w relacjach zewnętrznych i wewnętrznych. Rozwój systemu powinien opierać się na wykorzystaniu wielu dostępnych metod transportu – samochodowego, kolejowego, autobusowego, rowerowego oraz pieszego – uwzględniając jednocześnie zasady zrównoważonego rozwoju, potencjalne konflikty oraz oddziaływanie na środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe oraz sytuację społeczno-gospodarczą miasta.

Warunkiem realizacji zadania głównego jest dążenie do:

- rozwoju powiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi strefami polityki przestrzennej gminy,
- równomiernego rozwoju nowych terenów inwestycyjnych i infrastruktury komunikacyjnej,
- poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- budowy chodników i dróg dla rowerów,
- zmniejszania negatywnego oddziaływania transportu na warunki życia mieszkańców,
- usprawnienia systemu zarządzania drogami i ruchem drogowym,
- promowania niskiej emisyjności w ruchu drogowym poprzez poprawę nawierzchni dróg.

2. Układ drogowy

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej:

- realizacja autostrady A50;
- realizacja nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 724 (po jej realizacji zmiana klasy i kategorii dotychczasowego przebiegu);
- utrzymanie przebiegu istniejących dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych – usprawnienie powiązań wewnętrznych gminy i obsługi terenów zainwestowanych poprzez poprawę ich nawierzchni,
- budowa nowych odcinków dróg gminnych uzupełniających układ komunikacyjny gminy, skoordynowana z budową urządzeń infrastruktury technicznej,
- podniesienie standardu funkcjonalnego i bezpieczeństwa ruchu,
- wzmocnienie istniejących konstrukcji drogowych do wymagań współczesnego transportu;
- podjęcie starań o odpowiednie utrzymanie dróg niebędących w zarządzie gminy,
- dopuszczenie lokalizacji dróg i tras rowerowych na terenie gminy.

Dla wybranych dróg publicznych, tworzących układ komunikacyjny miasta i gminy Góra Kalwaria, określa się klasy techniczne, zgodnie z rysunkiem studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego). W uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się: odstąpienie od wskazywania projektowanych dróg; zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w studium. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w studium klasy techniczne do określenia na etapie sporządzania

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określa się zasady kształtowania parametrów sieci drogowej przedstawionej na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego):

Droga klasy autostrady (autostrada A50)

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- tranzytowy charakter drogi, powiązania komunikacyjne poprzez węzły.

Generalna Dyrekcja Dróg i Autostrad prowadzi prace studialne i analityczne dot. przebiegu drogi A50. Analizowane są cztery korytarze, które na terenie gminy Góra Kalwaria mają wspólne przebiegi: wariant I – północny (Baniocha, Tomice, Wólka Załęska) oraz wariant II – południowy (Czarny Las, Sierzchów, Cendrowice, Ługówka, Mikówiec, Moczydłów).

Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP)

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Droga klasy głównej (KDG)

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy zbiorczej (KDZ)

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD)

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- możliwość lokalizacji bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Dla dróg gminnych ustala się następujące zasady kształtowania infrastruktury drogowej:

- ulepszanie nawierzchni dróg gruntowych i zwirowych, remont nawierzchni dróg asfaltowych;
- regulacja stanu prawnego działek drogowych;
- modernizacja dróg pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom;
- likwidowanie zaległości w zakresie wyposażenia dróg w urządzenia typu: oznakowanie przejść dla pieszych, oświetlenie, a także parkingi publiczne w rejonie koncentracji potrzeb parkingowych.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania sieci drogowej:

- w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania: zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej), dróg dla rowerów, małej architektury;

- przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska;
- obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Polityka parkingowa

Polityka parkingowa jest jednym z elementów polityki transportowej i przestrzennej gminy. Powinna ona określać zasady kształtowania przestrzennego wyznaczonych parkingów, porządkować i ograniczać możliwości parkowania w liniach rozgraniczających ulic oraz poza wyznaczonymi miejscami.

Miejsca do parkowania powinny być lokalizowane w terenie inwestycyjnym. Minimalna liczba miejsc do parkowania powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Określone wskaźniki parkingowe dotyczą inwestycji nowo powstających, w przypadku przebudowy istniejących obiektów oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych należy zbilansować zarówno istniejące, jak i projektowane obiekty na danym terenie. Polityka parkingowa ma charakter ogólnych wytycznych, w planach miejscowych mogą być ustalone inne wskaźniki parkingowe w przypadku istniejącego zainwestowania terenów.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie linii rozgraniczających dróg – przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych dróg. Pożądane jest uporządkowanie systemu parkowania w rejonach koncentracji potrzeb parkingowych (szkoły, obiekty handlowe, obiekty sportowe, obiekty użyteczności publicznej itp.) oraz zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży. Postuluje się, aby w uzasadnionych przypadkach, w celu ograniczenia ruchu kołowego, określać maksymalną liczbę miejsc postojowych, szczególnie w obszarach o walorach krajobrazowych.

4. Komunikacja autobusowa

Podstawę komunikacji zbiorowej w gminie Góra Kalwaria stanowi komunikacja autobusowa. Zakłada się utrzymanie obecnych porozumień międzygminnych dot. świadczenia usług transportowych. Oferta przewozowa (większa liczba odjazdów, równy takt połączeń, wprowadzanie nowych linii na obszary nowej zabudowy) powinna być dostosowywana tak, aby podnosić swoją atrakcyjność, oraz aby stanowić podstawowy środek komunikacji w gminie, zapewniając w ten sposób mieszkańcom przewozy do pracy, usług oraz szkół.

5. Komunikacja kolejowa

System komunikacji kolejowej opiera się na funkcjonujących liniach kolejowych nr 8, 12, 525 i 527 oraz obecnie istniejącej stacji i przystanku kolejowym.

Miasto powinno zabiegać u zarządców infrastruktury o poprawę dostępności dla podróżnych stacji Góra Kalwaria oraz przystanku Czachówek Wschodni. Jednocześnie władze powinny lobbować nad zwiększeniem liczby połączeń oraz wznowieniem ruchu pasażerskiego w kierunku wschodnim, przez most nad Wisłą.

Dla obszaru produkcyjno-usługowego zlokalizowanego w Górze Kalwarii, Moczydłowie i Mikówcu (na północ od linii kolejowej nr 12) dopuszcza się realizację bocznic kolejowych do obsługi towarowej terenu.

6. Transport wodny

Zakłada się modernizację istniejącego portu rzeczno-górnego w Górze Kalwarii do wykorzystania rekreacyjnego i turystycznego (przystań) wraz z infrastrukturą ratowniczą i usługową.

7. Drogi dla rowerów

Gmina Góra Kalwaria nie dysponuje rozbudowanym systemem dróg rowerowych. W celu stworzenia spójnego systemu należy opracować koncepcję sieci dróg dla rowerów i szlaków rowerowych. Zaleca się wydzielenie infrastruktury rowerowej w miejscach, gdzie występuje zwiększony ruch rowerowy, przy nasilonym ruchu pojazdów samochodowych oraz wzdłuż ciągów biegnących do zespołów szkół czy terenów rekreacyjnych. Ponadto przy tworzeniu koncepcji należy zwrócić uwagę na szlaki turystyczne przebiegające przez gminę. Infrastruktura rowerowa powinna opierać się na:

- bezpieczeństwie – ograniczenie niebezpieczeństwa dla rowerzystów i innych uczestników ruchu poprzez minimalizację kolizji drogowych,
- spójności – łatwa orientacja i spójna całość z systemem lokalnych tras rowerowych,
- bezpośredniości – tworzenie tras tak aby uniknąć zbędnych objazdów, wydłużających drogę,
- wygodzie – łatwość korzystania z tras przez wszystkich rowerzystów, tak aby trasa nie wymagała nadmiernego wysiłku oraz przystosowanie odpowiednio nawierzchni, rozplanowaniu miejsc postojowych, wypoczynkowych oraz stojaków rowerowych,
- atrakcyjności – trasy powinny przebiegać przez atrakcyjne tereny oraz zapewnić rowerzystom poczucie bezpieczeństwa poprzez m.in. odpowiednie oświetlenie trasy.

VII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Zaopatrzenie w wodę

Dostęp do sieci wodociągowej jest jednym z elementów decydujących o dobrych warunkach życia mieszkańców. Zaopatrzenie gminy Góra Kalwaria w wodę do celów bytowo-gospodarczych opiera się na ujęciach wód głębinowych oraz 7 stacjach uzdatniania wody.

Budowa nowych, jak i przebudowa oraz rozbudowa istniejących sieci wodociągowych to główne działania prowadzone w zakresie zaopatrzenia w wodę. Prawidłowa eksploatacja sieci i urządzeń wodociągowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz racjonalne zarządzanie systemem wodociagowym to również działania mające na celu utrzymanie jak najlepszego stanu sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa wymaga stałej rozbudowy. Zwodociągowaniu należy poddawać tereny nowo zagospodarowane oraz te, które wskazane są do urbanizacji w celu ich uzbrojenia i przygotowania pod inwestycje oraz zapewnienia dostaw wody nowym odbiorcom.

Wokół ujęć wód podziemnych w gminie Góra Kalwaria obowiązuje strefa ochronna. Składa się ona wyłącznie z terenów ochrony bezpośredniej, dla których obowiązują zakazy i nakazy dotyczące ich zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, co wiąże się z ograniczeniami w użytkowaniu terenu.

Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację nowych ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zaopatrzenia w wodę, a także budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowych.

2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

W gminie Góra Kalwaria odprowadzanie ścieków dalej będzie opierało się zarówno na zbiorowym odprowadzaniu ścieków, gdzie z sieci kanalizacji sanitarnej ścieki trafiają do oczyszczalni ścieków w miejscowości Moczydłów jak i na indywidualnych rozwiązaniach w zakresie odprowadzania ścieków, tj. zbiornikach bezodpływowych, a także przydomowych oczyszczalniach ścieków.

Sieć kanalizacyjna, podobnie jak sieć wodociągowa, wymaga rozbudowy i modernizacji. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej w celu uniknięcia odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych, a także ograniczenia konieczności transportu ścieków do punktu zlewnego z wykorzystaniem wozów asenizacyjnych, jest priorytetem do rozwiązania problemów związanych z odprowadzeniem ścieków. Na terenie znajdującym się w zasięgu sieci kanalizacyjnej należy dążyć do

likwidacji zbiorników bezodpływowych przez podłączenie budynków do sieci. Do objęcia siecią kanalizacyjną przewiduje się tereny wskazane do zainwestowania, znajdujące się w granicach aglomeracji ściekowej Góra Kalwaria. Ponadto rozbudowa sieci kanalizacyjnej powinna być prowadzona równolegle z inwestycjami związanymi z siecią wodociągową. Ma to szczególne znaczenie ze względu na ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Jako główne inwestycje w zakresie gospodarki ściekowej wskazuje się:

- modernizacja oczyszczalni ścieków w miejscowości Moczydłów – trwają prace, planowane zakończenie do końca 2022 roku,
- budowa nowych odcinków sieci kanalizacyjnej oraz przepompowni ścieków w miejscowościach: Baniocha, Czersk, Góra Kalwaria, Kąty, Potycz, Tomice.

Po zakończeniu modernizacji oczyszczalni ścieków w Moczydłowie będzie miała przepustowość 6300 m³/d, co pozwoli na dalszą rozbudowę sieci kanalizacyjnej i umożliwi przyłączenie do niej kolejnych obiektów.

3. Elektroenergetyka

Głównym kierunkiem działań w zakresie energetyki jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez zagwarantowanie odpowiedniego działania systemu energetycznego.

Planowana jest modernizacja i przebudowa istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV Piaseczno – Góra Kalwaria.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej. Wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne (gdzie występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu) o szerokości:

- dla napowietrznych linii 110 kV – 36 m (18 m od osi linii w obie strony),
- dla napowietrznych linii 15 kV – 15 m (7,5 m od osi linii w obie strony).

Zakłada się wzrost liczby odbiorców energii elektrycznej. W związku z powyższym sieć średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi powinna podlegać stałej rozbudowie i przebudowie w celu zaspokojenia potrzeb odbiorców na terenach nowo zagospodarowanych.

Na terenie gminy nie są zlokalizowane i nie planuje się budowy obiektów, które stanowią część krajowej sieci przesyłowej.

W granicach gminy Góra Kalwaria dopuszcza się odbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych, a także odbudowę, przebudowę, modernizację oraz wymianę istniejących stacji transformatorowych, rozdzielczych, transformatorowo-rozdzielczych oraz budowę nowych stacji. Dopuszcza się lokalizowanie nowych oraz rozbudowę już istniejących źródeł wytwórczych energii elektrycznej.

4. Gazyfikacja

Gmina Góra Kalwaria posiada korzystne warunki zaopatrzenia w gaz ze względu na znajdujące się w granicach gminy obiekty sieci gazowej wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN300/200 relacji Szczęsna – Czaplinek,
- stacja gazowa I° „Czaplinek”.

Gazociąg wysokiego ciśnienia wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w jego pobliżu. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 Szczęsna-Czaplinek ustala się strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. Minimalna odległość obiektów od gazociągu wynosi:

- dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 35 m,
- dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej – 20 m,
- dla wolnostojących budynków niemieszkalnych – 15 m,

- dla obiektów zakładów przemysłowych – 25 m,
 - dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów oraz studzienek mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 15 m,
 - dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów oraz studzienek niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 5 m,
- co stanowi połowę szerokości strefy kontrolowanej.

Do sieci gazowej podłączonych jest ponad 57,3% mieszkańców. Planowana jest rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia. Do objęcia siecią gazową planowane są miejscowości: Czaplinek, Julianów, Czachówek, Dobiesz, Dobiesz Parcela, Wola Dobieska, Wojciechowice, Sierchów, Sobików oraz Cendrowice.

W granicach gminy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących gazociągów oraz budowę nowych gazociągów. Wraz z rozwojem zabudowy i wyznaczaniem nowych terenów pod inwestycje sieć dystrybucyjna gazociągów średniego ciśnienia powinna być uzupełniana w celu doprowadzenia gazu do nowych odbiorców.

5. Gospodarka odpadami

Dokumentami wyznaczającymi kierunki w zakresie gospodarki odpadami w gminie Góra Kalwaria jest Krajowy Plan Gospodarki Odpadami oraz Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024.

Planowane przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami zawierają działania informacyjno-edukacyjne oraz doskonalenie form zbiórki. Należy dążyć do wykrywania i likwidacji „dzikich wysypisk”, a także kontrolować utylizację azbestu. Niezbędny jest nadzór funkcjonujących podmiotów gospodarczych pod kątem właściwego postępowania z odpadami.

Na terenie gminy Góra Kalwaria nie przewiduje się terenów przeznaczonych na cele składowania i unieszkodliwiania odpadów.

6. Ciepłownictwo

W gminie Góra Kalwaria zakłada się kontynuację zbiorowego systemu zaopatrzenia w ciepło, a także wytwarzanie ciepła w indywidualnych źródłach ciepła. Utrzymuje się również dotychczasowe kierunki zaopatrzenia w ciepło. Ponadto wskazuje się na konieczność, w miarę możliwości technicznych, przyłączania do sieci ciepłowniczej kolejnych odbiorców oraz prowadzenia prac modernizacyjnych sieci w celu zmniejszenia strat ciepła podczas jego przesyłu.

Ze względu na ochronę środowiska należy dążyć do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń poprzez rezygnowanie z węgla jako źródła ciepła na rzecz rozwiązań ekologicznych. Jednym z rozwiązań jest wykorzystanie gazu do celów grzewczych. Jest to możliwe dzięki dobrze rozwiniętej sieci dystrybucyjnej na terenie gminy. Ponadto do wytwarzania ciepła należy wykorzystywać systemy działające w oparciu o energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Dopuszcza się budowę kotłowni lokalnych działających w oparciu o gaz ziemny bądź wykorzystanie odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych.

Należy dążyć do zmniejszenia ilości zużywanego ciepła. W tym celu wskazane jest przeprowadzenie termomodernizacji budynków. Dbłość o wysoką sprawność instalacji grzewczej można osiągnąć poprzez modernizację indywidualnych źródeł ciepła oraz zachowanie dobrego stanu instalacji wewnętrznej.

7. Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych zapobiegający wykluczeniu cyfrowemu społeczeństwa. Do zwiększenia dostępności wskazuje się rozwój sieci telekomunikacyjnej umożliwiającej łączność i szerokopasmową

transmisję danych. Kolejnym wskazaniem jest rozwój sieci bezprzewodowych poprzez budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu np. za pomocą sieci hotspotów.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne. Ponadto należy dążyć do zapewnienia dostępu do usług telefonicznych poprzez utrzymanie, modernizację i rozbudowę urządzeń telekomunikacyjnych.

8. Odnawialne źródła energii

Budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej do wykorzystania energii odnawialnej jest jednym z kierunków działań zgodnych z polityką Unii Europejskiej oraz kraju. Polityka energetyczna Polski do 2030 r. zakłada, że udział odnawialnych źródeł energii w całkowitym zużyciu w kraju ma wzrosnąć do 20% w 2030 r.

Największe możliwości występują w zakresie mikro- oraz małych instalacji o mocy do 1 MW wykorzystujących energię słoneczną oraz biomasę (m.in. kotły na biomasę). Istnieje możliwość wykorzystania OZE w budynkach użyteczności publicznej, budynkach mieszkalnych oraz sektorze usługowym. Generacja rozproszona pozwoli na wzrost produkcji energii z OZE oraz zmniejszenie strat podczas przesyłu energii.

W granicach gminy wskazuje się obszary, na których mogą być lokalizowane urządzenia wykorzystujące odnawialne źródła energii o mocy przekraczającej 500 kW, obszary te zostały określone w części B, w rozdziale XIX. Jednocześnie dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 1000 kW w granicach terenów oznaczonych symbolem „R – tereny rolne”, na gruntach klas V, VI, VIz i nieużytkach, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

VIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- obiektów usług publicznych,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętymi programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- cmentarzy,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Potrzeby inwestycyjne gminy Góra Kalwaria, związane z lokalizacją nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, również mogą dotyczyć inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, takich jak rozbudowa sieci drogowej i infrastruktury technicznej o dodatkowe odcinki w terenach dotychczas niezabudowanych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla gminy Góra Kalwaria określone są w następujących dokumentach:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r.;
- inne dokumenty programowe i strategię (np. zarządców infrastruktury).

Tabela 34 Zestawienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

źródło: opracowanie własne

Inwestycja	Dokument
Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 724 na odcinku od granic m. st. Warszawy i m. Konstancin-Jeziorna do nowego przebiegu drogi krajowej nr 79 na terenie gm. Góra Kalwaria	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
Modernizacja drogi Góra Kalwaria – Warka (DW nr 731)	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
Prace na linii kolejowej C-E 20 na odcinku Skierniewice – Pilawa – Łuków	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
Budowa Obwodnicy aglomeracji Warszawskiej (drogi A50 i S50)	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego
Zapewnienie odpowiedniej przepustowości Kanału Przerzutowego pow. Piaseczyński zad. I w km 0+000 ÷ 6+677 (rz. Czarna)	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Na obszarze gminy mogą zostać zlokalizowane inwestycje celu publicznego realizowane w ramach zadań, ujętych w ww. dokumentach, dla których nie ustalono konkretnej lokalizacji, lub ujęto ją np. jako całe województwo mazowieckie lub powiat piaseczyński.

X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² – studium wskazuje nowe tereny dopuszczające lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obrębach Solec, Potycz, Moczydłów, Mikówiec, Karolina i m. Góra Kalwaria (dopuszczenie w terenach PU, w granicach określonych na załączniku graficznym – kierunki zagospodarowania przestrzennego);
- obszary przestrzeni publicznej – studium nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznej;
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – studium nie wyznacza obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

1. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta, w przypadku terenów rolnych bez względu na klasę bonitacyjną gruntów, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia.

Na obszarze gminy występują grunty rolne i leśne, które na etapie sporządzania planów miejscowych będą wymagać uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

2. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obecnie gmina Góra Kalwaria posiada pokrycie miejscowymi planami na poziomie ok. 27,7% – opracowania planistyczne obowiązują na ok. 3 984 ha. Plany miejscowe będące w opracowaniu wskazano w tabeli 1. oraz rysunku 4.

Wskazuje się potrzebę sporządzenia dokumentów planistycznych dla obszarów charakteryzujących się największym ruchem budowlanym, tak by zapewnić odpowiednie warunki realizacji zabudowy, dostęp do usług, komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Wskazuje się do objęcia procesem sporządzenia planów miejscowych miejscowości Kąty (część południowa), Sierzychów, Podłęczce, Czarny Las, Obręb, Czaplinek, Czaplin, Buczynów, Czersk.

Poza wskazanymi powyżej obszarami wskazane jest opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w etapach, realizowanych w zależności od bieżących potrzeb. W pierwszej kolejności powinny być opracowane plany w terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium. Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy powinno być, w przypadku podjęcia opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przeciwstawienie się tendencjom dalszego rozpraszania zabudowy i oczekiwaniom przeznaczania na cele budowlane dowolnie wskazanych terenów, położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub w terenach o silnej ekspozycji krajobrazowej.

XII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Wskazania w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na rolniczą przestrzeń produkcyjną na terenie gminy składają się przede wszystkim uprawy polowe, sady, łąki i pastwiska. Z tego znaczną powierzchnię stanowią gleby wysokich klas bonitacyjnych, dotyczy to szczególnie doliny Wisły. Istotnym walorem rolnictwa w gminie jest jego rola w kształtowaniu krajobrazu, w tym terenów otwartych, oraz kształtowaniu systemu przyrodniczego poprzez różnicowanie siedlisk. Rolnictwo ekologiczne jest szansą dla rozwoju tej gałęzi gospodarki. Głównymi zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy są:

- ochrona przed zabudową terenów, na których występują gleby wysokich (I-III) klas bonitacyjnych;
- ochrona przed zabudową terenów rolniczych, otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym gminy, poprzez niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy;
- utrzymanie użytków zielonych w dolinie Wisły;
- zachowanie oczek wodnych i zadrzewień śródpolnych;
- zalesianie gruntów rolnych tylko w przypadku konieczności stabilizacji gruntu; zakazuje się zalesiania użytków zielonych (łąk i pastwisk);
- dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych, możliwość lokalizacji nowych zgodnie z ustaleniami Studium i przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się budowę obiektów składowych, inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą zgodnie z ustaleniami Studium;
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- przy gospodarowaniu terenami rolniczymi należy uwzględnić przebieg urządzeń melioracyjnych i drenarskich.

2. Wskazania w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi ok. 17,8% – są to lasy prywatne oraz lasy Skarbu Państwa, w tym lasy ochronne. Lasy w granicach gminy (w tym lasy prywatne) znajdują się pod zarządem nadleśnictwa Chojnów. Gospodarka leśna na terenie gminy powinna uwzględniać:

- zachowanie zwartych kompleksów lasów o charakterze naturalnym i zbliżonym do naturalnego;
- dążenie do zwiększenia lesistości (szczególnie na terenach wskazanych do zalesienia) w celu wzmacniania ciągów ekologicznych i wydzielania strukturalnie jednostek osadniczych;
- prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o plany urządzania lasu, w tym uproszczone plany urządzania lasu;
- ochronę różnorodności biologicznej oraz wielofunkcyjność i zrównoważony rozwój lasów;
- utrzymanie funkcji ochronnych lasów;
- ochrona ostoj zwierząt;
- zalesianie gruntów rolnych tylko w przypadku konieczności stabilizacji gruntu, przy czym dopuszcza się zalesienia nieużytków,
- dążenie do zwiększania wykorzystania terenów leśnych dla celów rekreacji, w szczególności przez urządzanie ścieżek turystycznych dla pieszych i rowerzystów, w tym także wyznaczanie miejsc do wypoczynku i biwakowania.

XIII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

1. Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy występują w dolinie rzeki Wisły, zgodnie z rysunkiem Studium. Najważniejszą zasadą w przypadku ochrony przeciwpowodziowej jest ograniczanie możliwości lokalizacji nowych budynków w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego (MZP). Istotne jest także ograniczanie uszczelniania powierzchni tych obszarów oraz ochrona i zwiększenie ich powierzchni retencyjnej (ochrona lasów, oczek wodnych, starorzeczy).

W przypadku gminy Góra Kalwaria funkcje ochronne lewego brzegu Wisły pełnią wały przeciwpowodziowe, zabezpieczając praktycznie cały odcinek rzeki przepływający wzdłuż gminy. W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią znajduje się jedynie obszar międzywala. Tereny w obszarze międzywala to głównie niezabudowane tereny zielone, na których zakazuje się wprowadzania zabudowy, wyjątek stanowi teren portu rzecznego i przystani w Górze Kalwarii.

Zgodnie z projektem aktualizacji Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (aPZRP – projekt) na terenie gminy nie przewiduje się w najbliższych latach nowych inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

Studium dopuszcza umożliwienie zapewnienia przejść i przejazdów przez istniejące wały przeciwpowodziowe w miejscach, w których nie będzie to powodowało naruszenia przepisów odrębnych.

2. Wskazania w zakresie ochrony przeciwsuwiskowej

Na obszarze gminy udokumentowane osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi występują wzdłuż rzeki Wisły oraz rzeki Czarnej.

Dla tych obszarów najważniejszymi zasadami zagospodarowania są:

- na terenach osuwisk aktywnych i okresowo aktywnych zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy i rozbudowy już istniejącej, dopuszcza się jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy;

- na obszarach zagrożonych ruchami mas ziemnych i osuwiskach nieaktywnych dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wyłącznie pod warunkiem przeprowadzenia badań wykazujących możliwość posadowienia budynków i brak negatywnego oddziaływania zabudowy na stabilność terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy dla obszarów już zabudowanych;
- zaleca się zachowanie trwałej roślinności ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej ich stabilność.

XIV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach administracyjnych gminy Góra Kalwaria występuje jedno udokumentowane złożo kopalin, przy czym obecnie jego eksploatacja została zaniechana. Na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) wskazano granice powyższego terenu. Brak aktualnych terenów i obszarów górniczych.

Na terenie gminy Góra Kalwaria znajdują się również perspektywiczne i prognostyczne obszary występowania kopalin. Na terenie gminy dopuszcza się poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi. Po udokumentowaniu złoża określa się możliwość eksploatacji i przeznaczenie jako PG – powierzchniowa eksploatacja kopalin. Studium dopuszcza możliwość wyznaczania obszarów i terenów górniczych w obrębie rozpoznanych złóż surowców zgodnie z przepisami odrębnymi.

Eksploatacja złóż może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie, zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Na obszarze gminy Góra Kalwaria nie jest obecnie prowadzona eksploatacja, w związku z czym nie wyznaczono filaru ochronnego dla złóż.

XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Góra Kalwaria nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy Góra Kalwaria nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja polega na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. W przypadku gminy Góra Kalwaria eksploatacja jedyne udokumentowanego złoża kopalin została zaniechana, a teren został zrekultywowany zgodnie z kierunkiem określonym w dokumentacji dotyczącej tego złoża, tj. w kierunku rolniczym.

XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Dla gminy sporządzony został Lokalny Program Rewitalizacji gminy Góra Kalwaria, przyjęty uchwałą nr XLIX/512/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 21 listopada 2017 r., opracowany na podstawie ustawy o samorządzie gminnym.

W wyniku szczegółowej analizy czynników i zjawisk kryzysowych, takich jak: bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, problemy z edukacją, niski kapitał społeczny określono granice obszaru zdegradowanego, a w późniejszym kroku również granice obszaru rewitalizacji.

Obszar zdegradowany charakteryzuje się nadmierną koncentracją zjawisk kryzysowych, co ma swoje odzwierciedlenie w sferze demograficznej, przestrzennej, gospodarczej i społecznej tego obszaru. Przekłada się to na niską jakość przestrzeni oraz dostępnej infrastruktury. Na podstawie przeprowadzonych analizy zdelimitowano obszar zdegradowany, podzielony na podobszary:

- a) Góra Kalwaria – Miasto;
- b) Góra Kalwaria – teren za torami;
- c) Port;
- d) Baniocha – Puławska;
- e) Łubna.

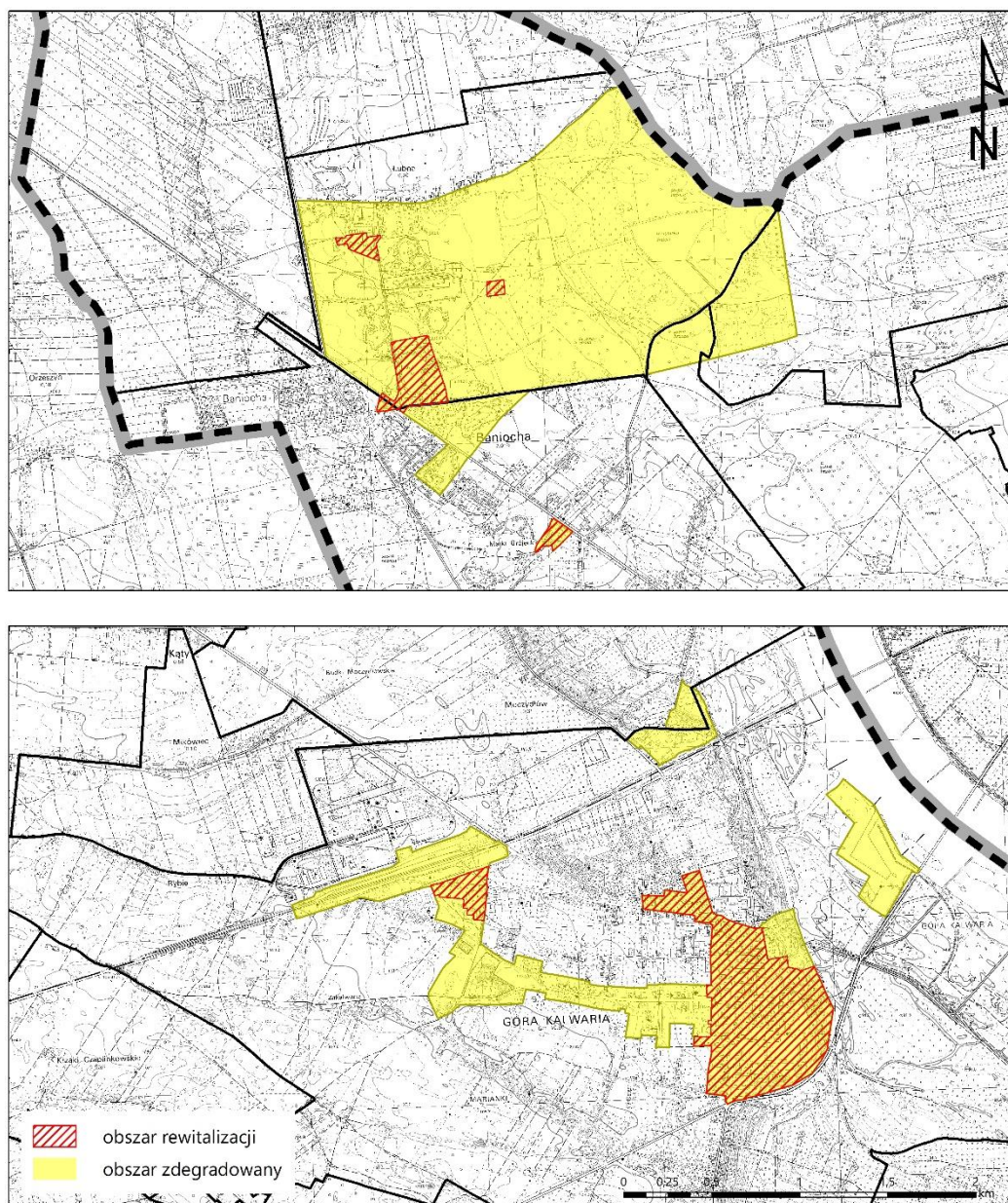
Całość obszaru zdegradowanego obejmuje powierzchnię ok. 507 ha.

Dokument wyznacza obszar rewitalizacji obejmujący część obszaru zdegradowanego, podzielony na sześć terenów:

- a) Góra Kalwaria – centrum;
- b) Góra Kalwaria – os. Pijarska;
- c) Góra Kalwaria – os. Skierniewicka;
- d) Baniocha – Puławska
- e) Łubna A;
- f) Łubna B;
- g) Łubna C.

Rysunek 21 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

źródło: opracowanie własne



Program rewitalizacji w wizji opiera się na trzech filarach: duchowości, lokalizacji i partycypacji społecznej. Celami głównymi rewitalizacji są:

- uzyskanie akceptacji, wsparcia i mobilizacji społecznej dla realizacji działań rewitalizacyjnych;
- wprowadzenie rozwiązań zwiększających jakość i funkcjonalność obszarów rewitalizacji;
- uzyskanie szybkiego tempa rozwoju gospodarczego w oparciu o tożsamość i zasoby gminy, ze szczególnym uwzględnieniem duchowości i dziedzictwa kulturalnego obszaru rewitalizacji.

Kierunki działań rewitalizacyjnych:

Strefa społeczna:

- Przygotowanie i wdrożenie mechanizmów współpracy wokół poszczególnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych poprzez stosowanie mechanizmów partnerstwa różnych podmiotów, instytucji i osób zainteresowanych rewitalizowanym obszarem.
- Zwiększenie szans edukacyjnych mieszkańców z obszaru rewitalizacji.
- Tworzenie bodźców do podejmowania lepszego zatrudnienia i rozwoju zawodowego.
- Zmniejszenie skali narażenia na ubóstwo, zahamowanie procesu dziedziczenia ubóstwa, w tym także poprzez animację społeczną.
- Integracja wspólnoty mieszkańców współodpowiedzialnej za rozwój lokalny, w tym wzrost jakości życia.
- Tworzenie zróżnicowanej społeczności na obszarach rewitalizowanych zapobiegając segregacji przestrzennej.
- Budowanie pomostowego kapitału społecznego zapobiegając eksportowaniu problemów społecznych poza obszar rewitalizowany.
- Utworzenie przestrzeni do rozwijania działalności mieszkańców i organizacji pozarządowych poprzez powołanie Centrum Organizacji Pozarządowych oraz Centrów Społecznościowych.
- Budowanie w społeczeństwie świadomości tożsamości kulturowej w oparciu o historię, tradycję i duchowość miejsca.
- Wzmacnianie więzi społecznych pomiędzy mieszkańcami poprzez kształtowanie świadomości miejsca oraz wartości jednostki dla realizacji dobra wspólnego tej społeczności.

Strefa techniczna, funkcjonalno-przestrzenna i środowiskowa

- Stopniowe spajanie i wzbogacanie krajobrazu kulturowego obszaru rewitalizacji, jako fundamentu tożsamości lokalnej.
- Tworzenie wartości duchowej i materialnej Góry Kalwarii przez odpowiednie kształtowanie nowej zabudowy, przestrzeni publicznych oraz środowiska naturalnego w oparciu o wartości historyczne, urbanistyczne i kompozycyjne miasta, w tym przede wszystkim planu zabudowy w układzie krzyża z późniejszymi nawarstwieniami o znaczącej wartości historycznej i kulturowej.
- Tworzenie miejsc integracji środowiskowej oraz rozwiązań na rzecz poprawy transportu i komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem przeciwdziałania ograniczeniom osób starszych i niepełnosprawnych.
- Poprawianie standardów technicznych budynków i infrastruktury technicznej w obszarze rewitalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem modernizacji systemu ciepłowniczego obiektów i budynków.
- Nadawanie właściwych funkcji użytkowych niszczącym obiektom zabytkowym, obiektom o wartości kulturowej i przestrzeniom publicznym.
- Promowanie kształtowania przestrzeni publicznych i półpublicznych aranżowanych z udziałem mieszkańców.
- Reorganizacja systemu transportu publicznego w Górze Kalwarii.
- Wprowadzenie nowych rozwiązań w zakresie komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej, w tym reorganizacja, modernizacja i uspokojenie ruchu samochodowego.
- Budowanie spójnych systemów identyfikacji wizualnej i reklamy.

Strefa gospodarcza

- Tworzenie przestrzeni dla działalności gospodarczej m.in. w formule przedsiębiorczości społecznej – nowe miejsca pracy.
- Wspieranie synergii przedsiębiorczości.
- Rozwijanie postawy przedsiębiorczości szczególnie wśród dzieci i młodzieży.
- Utworzenie i rozwój zaplecza organizacyjnego lokalnego rynku pracy.
- Utworzenie pozaszkolnych form kształcenia, w tym organizacja kursów zawodowych.
- Tworzenie odpowiednich programów wsparcia podatkowego i kredytowego dedykowanych dla obszarów rewitalizacji.
- Przyciąganie nowych inwestycji z wykorzystaniem promocji wizerunku Góry Kalwarii opartego o dziedzictwo kulturowe związane z historią, tradycją i duchowością.

XVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.), wskazuje się w Studium tereny kolejowe w ciągu linii kolejowej nr 8 i 12:

Tabela 35 Kolejowe tereny zamknięte

źródło: opracowanie własne na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. z późn. zm.

Obręb	Nr dz. ew.
Cendrowice	19
Krzaki Czaplinkowskie	2, 141
Ługówka	86
Sierzchów	131
Czarny Las	66/1, 105/1, 103/12, 195/1
Julianów	125, 126/1, 127/1
2-01	173
2-02	1
3-01	1/4
7-01	1
7-02	1
13-01	41/8, 41/5, 41/6, 41/7

W Studium nie wyznacza się dla tego terenu stref ochronnych, jednakże w ich sąsiedztwie, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w tym szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Na obszarze gminy nie występują teren zamknięte pełniące funkcje wojskowe, ani tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

XIX. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Urządzenia fotowoltaiczne

Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od urządzeń fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach terenów oznaczonych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolami: **U, U1, U/IT, PU, PU/O, IT, RU**, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – urządzenia fotowoltaiczne. Studium wskazuje ponadto dopuszczenie lokalizowania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na terenach rolnych (**R**), w granicach wskazanych na rysunku studium symbolem graficznym.

Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Ponadto studium dopuszcza lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:

- wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);
- urządzeń innych niż wolnostojące.

Urządzenia fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska. Lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych towarzyszących urządzeniom fotowoltaicznym.

Biogazownia

Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja biogazowni, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od biogazowni, musi zmieścić się w granicach terenów oznaczonych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolami **PU/O, IT**, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – biogazownie. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji biogazowni zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Lokalizacja biogazowni musi być zgodna z przepisami odrębnymi, a jej rozwój oparty być przede wszystkim na zagospodarowaniu odpadów rolniczych, dzięki czemu mogą one pełnić również funkcję utylizacyjną dla pozyskiwanych odpadów. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych towarzyszących biogazowniom.

XX. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE BĘDĄ OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²

Na terenie gminy Góra Kalwaria wskazuje się tereny (oznaczone symbolem graficznym na załączniku: kierunki zagospodarowania przestrzennego), gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obszary te wskazano w Łubnej (rejon ul. Puławskiej i Lawendowej), Potycz (pomiędzy DK79 a DW731), w rejonie obwodnicy Góry Kalwarii i DW79 (obr. Karolina i miasto Góra Kalwaria), po dwóch stronach ul. Pijarskiej, po północnej stronie linii kolejowej (obr. Mikówiec, Moczydłów, miasto Góra Kalwaria).

XXI. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTICZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej miasta i gminy Góra Kalwaria i nie jest ścisłym przesądzeniem faktycznych granic zainwestowania i użytkowania terenów, zgodnie z poniższymi ustaleniami. Ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki.
2. Korekta zasięgu poszczególnych terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, a w szczególności w oparciu o zasadę:
 - kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium;
 - integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej;
 - konieczności realizacji inwestycji celu publicznego;
 - nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy;
 - nienaruszalności zasobów kulturowych;
 - nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.

Korekta zasięgu poszczególnych terenów nie może przekraczać 50 m w stosunku do wyznaczonych w studium przeznaczeń.

3. Dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
4. W opracowanym miejscowym planie istnieje możliwość wskazania przeznaczenia terenu o funkcji odmiennej od przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, jeśli wynika to z zachowania obecnej zabudowy. Istnieje możliwość wskazania rozbudowy i nadbudowy budynków z zachowaniem parametrów określonych w studium dla danej jednostki planistycznej.
5. Określona maksymalna wysokość zabudowy nie wyklucza sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek zabytkowych, kompozycyjnych, kształtujących atrakcyjne zamknięcia widokowe czy panoramy.
6. Wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, kolejowych obiektów radiołączności, kominów, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych.
7. Dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ustalać je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej.
8. W przypadku, gdy przeznaczenia terenów lub wskaźniki określone w obowiązujących planach

- miejscowych (w dniu uchwalenia studium) są inne, niż wskazane w studium, dopuszcza się utrzymanie przeznaczenia i wskaźników na poziomie określonym w planie – również w przypadku opracowania dla danego terenu zmiany planu lub nowego planu miejscowego.
9. W planie miejscowym należy dążyć do uzupełniania terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią ogólnodostępną (urządzoną), usługami społecznymi oraz usługami podstawowymi, należy pozostawiać istniejące ciekі z ich obudową biologiczną.
 10. Dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu.
 11. W przypadku nieuzyskania zgody na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne dla obszarów wskazanych w studium, dopuszcza się pozostawienie terenu gruntów rolnych lub lasów w planie miejscowym.
 12. Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, dopuszcza się odstępianie od wskazywania projektowanych dróg, zmianę klasy technicznej i kategorii dróg wskazanych w niniejszym studium na etapie sporządzania miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań, potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg.
 13. W opracowanym miejscowym planie dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w studium klasy techniczne określa się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 14. W przypadku braku realizacji projektowanego układu komunikacyjnego należy przyjąć przeznaczenie terenu tożsame z przeznaczeniem w sąsiedztwie terenu, w którym wyznaczono przebieg układu komunikacyjnego.
 15. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach do nich przyległych. Wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o przepisy odrębne. Warunkiem zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Należy uznać, że miejscowy plan jest zgodny ze studium w sytuacji, gdy przedstawione w studium strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń.
 16. Dopuszcza się w miejscowym planie zaktualizowanie dokumentów (w trybie określonym w przepisach odrębnych) takich jak m.in.: ewidencja zabytków, rejestr zabytków, rejestr osuwisk, mapa zagrożenia powodziowego, rejestr terenów zamkniętych, rejestr złóż, terenów i obszarów górniczych, spis obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacja roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykaz terenów będących własnością gminy, zadania Planu Gospodarki Odpadami itp.
 17. W terenach oznaczonych symbolami PU obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od sąsiadujących terenów mieszkaniowych.

XXII. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr XLIV/368/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, która stanowi podstawę sporządzenia zmiany studium.

Zmiana stanowi nową edycję studium. Granicami obszaru objętego zmianą Studium są granice administracyjne gminy.

Zasadność zmiany studium wynika z:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki studium, jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- potrzeby posiadania przez Radę Miejską aktualnej wersji studium, służącej jako podstawa do opracowywania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy lub jego fragmentów, nie naruszając aktualnej wersji studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Przyjęte w studium rozwiązania związane z gospodarowaniem przestrzenią posiadają przede wszystkim zadania wiążące się z:

- podporządkowaniem działalności w sferze aktywizacji i przekształceń społeczno-gospodarczych na terenie gminy, zachowaniu, wzmocnieniu wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych na zasadzie ekorozwoju, poprzez:
 - poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
 - poprawę ładu przestrzennego na terenie gminy,
 - ochronę krajobrazu, obiektów i zespołów zabytkowych,
- kompleksowym kształtowaniem prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie:
 - gospodarki przestrzennej,
 - zadań długookresowych, dotyczących szczególnie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- lokalizacją potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach produkcyjnych i terenach usług,
- budownictwem mieszkaniowym, a szczególnie terenami dla jego realizacji.

Przedstawione w treści studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do wyżej wymienionych zadań między innymi poprzez:

- określenie miejsca miasta i gminy w systemie osadniczym kraju oraz jego związków z otoczeniem (poprzez układy przyrodnicze, kulturowe, komunikacyjne),
- systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania go jako waloru rozwojowego,
- dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i wykorzystania go jako waloru rozwojowego,
- kierunków zagospodarowania, uwzględniających potrzeby lokalizacji zespołów działalności gospodarczej, zespołów mieszkaniowych, usługowych,
- zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną poprzez planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzeni.

Przyjęte w studium kierunki rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Strategii Rozwoju województwa mazowieckiego oraz Strategii Rozwoju Gminy.

Stosunek do przedstawionych uprzednio uwarunkowań rozwoju, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania polityki przestrzennej, znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w studium kierunkach zagospodarowania przestrzennego oraz politykach odnoszących się do problematyki

przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej, uzbrojenia komunalnego. W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju miasta i gminy Góra Kalwaria i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informację o wykorzystanych materiałach i źródłach informacji, analizy planistyczne sporządzone w trakcie opracowania studium oraz dokumenty związane z poszczególnymi fazami procedury sporządzania studium zawiera dokumentacja planistyczna.