

Załącznik nr 3 do uchwały nr IV/24/2024  
Rady Gminy w Huszlewie  
z dnia 9 lipca 2024 r.



# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HUSZLEW**

## **KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA**

Huszlew, czerwiec 2024 r.

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Huszlew  
08-206 Huszlew 77

OPRACOWAŁ:

Ośrodek Naukowo-Konsultacyjny  
Piotr Fogel  
ul. Dolna 33a, 05–540 Krupia Wólka  
na podstawie Umowy Nr BGK.272.16.2023 z dnia 26 czerwca 2023 r.

Zespół autorski w składzie:

dr Piotr Fogel – główny projektant,  
mgr Michał Cichocki  
mgr Anna Szpura  
mgr Bożena Bryńczak

## SPIS TREŚCI

1. Synteza uwarunkowań .....	4
2. Kierunki i polityka przestrzenna .....	5
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	16
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	17
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	24
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym .....	29
7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	30
8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	30
9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	31
10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	31
11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady .....	31
12. Tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	32
13. Obszary zdegradowane .....	32
14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	32
15. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z OZE o mocy przekraczającej 500 kw, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu .....	32
16. Synteza ustaleń studium.....	33

### 1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

Istniejące uwarunkowania zarówno zewnętrzne jak i wewnętrzne determinują rozwój i zagospodarowanie przestrzenne gminy Huszlew. Uwarunkowania zawarte w pierwszej części dokumentu pozwalają określić najbardziej pożądany i realny kierunek przemian przestrzennych, gospodarczych i społecznych, jak również zachodzących między nimi interakcji. Wynikiem tego są przedstawione w dalszej części kierunki rozwoju gminy.

Uwarunkowania poddano ocenie, dzieląc je na sprzyjające i zagrażające rozwojowi przestrzennemu gminy, odgrywające wiodącą rolę w kształtowaniu jego polityki przestrzennej.

#### 1.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

##### **Uwarunkowania zewnętrzne rzutujące na zagospodarowanie:**

- Położenie w przy projektowanej autostradzie A2 i projektowanej S19.
- Położenie przy drodze krajowej nr 19.
- Brak ograniczeń w zainwestowaniu wynikających z ustanowienia powierzchniowych form ochrony przyrody.
- Położenie na pograniczu województw mazowieckiego i lubelskiego.

##### **Uwarunkowania wewnętrzne wpływające na zagospodarowanie:**

- Na terenie gminy plany miejscowe pokrywające łącznie 21% jej powierzchni i ponad 90% obszarów wskazanych w „starym” studium do zabudowy.
- Rolnictwo odgrywa istotną rolę w gospodarce gminy.
- Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową.
- Duży potencjał przestrzenny dla produkcji energii elektrycznej z OZE.
- Na terenie gminy występują m.in.: złoża surowców mineralnych, linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, gazociąg przesyłowy, grunty wysokich klas bonitacyjnych, cieki, stąd liczne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

#### 1.2. OCENA UWARUNKOWAŃ

##### **Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi przestrzennemu gminy są:**

- Atrakcyjne, perspektywiczne położenie we wschodniej części Mazowsza.
- Dogodne położenie komunikacyjne w sieci transportowej na styku województwa mazowieckiego i lubelskiego.
- Rezerwy terenów do zainwestowania.
- Przeciętne walory przyrodnicze i krajobrazowe.
- Relatywnie wysokie skupienie zabudowy, minimalizujące koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej i drogowej.
- Wysoki stopień wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną (wodociągi).
- Duży potencjał przestrzenny dla produkcji energii elektrycznej z OZE.
- Zainteresowanie inwestorów w rozwój produkcji energii elektrycznej z OZE.

##### **Głównymi zagrożeniami dla rozwoju przestrzennego gminy mogą być:**

- Niesprzyjające trendy demograficzne, silniejsze od tych występujących w skali całego kraju.
- Bardzo niska presja inwestycyjna.

## 2. KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA

### 2.1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

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

Mając na względzie powyższą zasadę, na podstawie analizy uwarunkowań rozwoju określonych w I części studium, wskazuje się następujące cele polityki przestrzennej gminy Huszlew:

- Rozwój gminy Huszlew jako obszaru o ponadprzeciętnym poziomie warunków życia mieszkańców.
- Uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne zabudowy.
- Kreowanie wizerunku gminy jako wzoru ładu przestrzennego.
- Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w sposób, który minimalizuje powstawanie konfliktów przestrzennych.
- Utrzymanie zwartej struktury przestrzennej terenów zabudowanych.
- Utrzymanie systemu otwartych terenów rolniczych.
- Ochrona krajobrazu kulturowego poprzez formułowanie w planach miejscowych ustaleń zapobiegających obniżeniu walorów obiektów zabytkowych.
- Eksponowanie i ochrona wartości kulturowych gminy.
- Zapewnienie przesyłu energii elektrycznej i gazu – poprzez utrzymanie korytarzy infrastrukturalnych.
- Ochrona ujęć wody pitnej, poprzez niedopuszczenie do lokalizacji w ich pobliżu funkcji, które mogłyby zagrozić ujmowaniu i dostarczaniu wody pitnej do odbiorców.
- Przebudowa oraz budowa infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.
- Podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez odpowiednie kształtowanie funkcji terenu, które ograniczy korzystanie z samochodu w celu zaspokojenia ich podstawowych potrzeb oraz właściwe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.
- Utrzymanie funkcji terenu dla istniejących zakładów produkcyjnych, usługowych, magazynowych i składowych oraz zapewnienie możliwości ich rozbudowy.
- Rozwój produkcji energii elektrycznej z OZE, zarówno z elektrowni wiatrowych, jak i fotowoltaicznych.

Powyższe cele są podstawą do formułowania zasad i wyznaczenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### 2.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w dokumencie uchwalonym w 2011 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb rozwoju gminy i wymogów prawa.

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz przyjętych celów polityki przestrzennej. Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego gminy Huszlew uznaje się:

- w skali lokalnej - funkcje osadniczą – mieszkalną (głównie rolników, choć nie tylko), usługową, w tym oświatową, kulturalną, opiekę zdrowotną i społeczną,
- w skali ponadlokalnej - funkcję produkcyjną w zakresie wytwarzania energii elektrycznej z OZE, elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych,
- w skali ponadlokalnej - funkcję transportową i powiązaną z nią przestrzennie funkcję produkcyjną, składową i usługową na terenach inwestycyjnych, w szczególności w pobliżu planowanego przebiegu drogi ekspresowej S19 i planowanej autostrady A2.

Wsie w gminie rozwijają się nierównomiernie, najintensywniej Huszlew, nieco wolniej Mostów. Tu funkcja rolnicza równoważona jest przez mieszkalnictwo oraz usługi. W pozostałych miejscowościach proporcje pomiędzy funkcjami rolniczymi i nierolniczymi są na korzyść rolnictwa. Mostów uznać należy za miejscowość o charakterze wspomagającym Huszlew w zakresie dostarczania usług dla mieszkańców. W pozostałych miejscowościach jako podstawową wskazuje się nadal funkcję rolniczą oraz związaną z nim zabudowę zagrodową, uzupełnianą sporadycznie przez funkcję mieszkaniową niezwiązaną z rolnictwem, oraz w minimalnym stopniu funkcję usługową i produkcyjną (Dziadkowskie-Folwark, Mostów, Kopce, Huszlew).

Funkcja osadnicza - zagrodowa i w mniejszym stopniu mieszkaniowa jednorodzinna zdecydowanie dominują wśród terenów zainwestowanych. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występują sporadycznie, wyłącznie w Huszlewie. Są to tzw. bloki nauczycielskie. Zmiany w samej strukturze funkcjonalnej mają na celu wspomaganie rozwoju zwartej charakteru zabudowy, poprzez dogęszczenie zabudowy tam, gdzie to możliwe oraz wzbogacenie tych terenów w usługi lokalne. Przekształcenia w obrębie terenów osadniczych mają na celu stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieją ze sobą zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa obsługująca te tereny. Funkcja usługowa, pod postacią usług publicznych lub komercyjnych, zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, występuje w nielicznych sołectwach. Pod względem dostępu do usług i ich różnorodności wyróżniają się sołectwa: Huszlew i Mostów. Kierunkiem zmian w zagospodarowaniu jest dążenie do zapewnienia możliwości rozwoju usług lokalnych w każdym sołectwie, poprawiając tym samym jakość życia mieszkańców i wspomagając wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich. Istniejące tereny produkcyjne oraz ich rezerwy koncentrują się w sołectwach Dziadkowskie-Folwark, Mostów, Kopce, Huszlew.

Gmina Huszlew w nowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stawia na produkcję energii elektrycznej z OZE – elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych. Obszary te wskazano w całej gminie, w szczególności w miejscowościach: Harachwosty, Krzywośnity, Liwki Włociańskie, Huszlew, Dziadkowskie-Folwark, Żurawłówka, Wygoda, Juniewiczze, Liwki Szlacheckie, Kopce i Mostów (istniejące i projektowane elektrownie wiatrowe) oraz Liwki Włociańskie, Dziadkowskie-Folwark, Juniewiczze, Zienie, Ławy, Krzywośnity, Huszlew, Kopce, Makarówka, Dziadkowskie, Wygoda, Harachwosty, Felin, Krasna Kolonia, Liwki Szlacheckie (istniejące i projektowane elektrownie fotowoltaiczne), z zastrzeżeniem ochrony gruntów rolnych podlegających ochronie.

Wskazanie nowych terenów dla budowy elektrowni wiatrowych skutkować będzie koniecznością wprowadzenia na części obszaru gminy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczeń dla zabudowy, o których mowa w przepisach odrębnych.

Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów gminy sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych strukturalnych terenów funkcjonalnych, którym przypisano funkcję wyrażoną poprzez odpowiednie przeznaczenie terenu.

Ważnym problemem gminy jest układ komunikacyjny. O ile na stan drogi krajowej czy powiatowych gmina ma niewielki wpływ, to w jej gestii pozostają drogi gminne. Te właśnie stanowią najłabszy element całego układu. Drogi gminne często nie posiadają uregulowanego stanu prawnego oraz odpowiednich dla przyjętych klas technicznych szerokości pasów drogowych. Strukturę gminnej komunikacji należy dzięki nowej polityce przestrzennej tak kształtować, aby zrationalizować układ komunikacyjny, poprzez rewizję w zmieniających planach zagospodarowania przestrzennego klas technicznych dróg. Polityka przestrzenna powinna mieć swoje odbicie w planach realizacji inwestycji infrastrukturalnych, tak by poprzez ustalenie hierarchii obszarów, zachęcać do realizacji zabudowy zwartej, przylegającej do zabudowy istniejącej, w pierwszej kolejności. Innym ważnym problemem jest potrzeba ciągłej rozbudowy sieci wodociągowej i w szczególności kanalizacyjnej, tak by obejmowała swoją obsługą istniejącą zabudowę.

Obecnie nowa polityka przestrzenna, zauważając spadek liczby mieszkańców i niski potencjał inwestycyjny, przewiduje wzrost powierzchni terenów ukierunkowanych na produkcję energii elektrycznej z OZE. Jest to jeden z kluczowych postulatów tej polityki, a inwestycje te są w gminie niezwykle potrzebne. Jednoczesne uruchomienie tych terenów w planach miejscowych umożliwi w szerszej perspektywie przygotowanie nowej oferty terenów inwestycyjnych, co jeszcze bardziej zmieni charakter gminy, w szczególności jej strukturę dochodów.

Przyjmuje się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- zachowanie ciągłości polityki przestrzennej,
- utrzymanie oferty terenów osadniczych,
- zwiększenie oferty terenów produkcyjno-usługowych – wykorzystanie szans związanych z planowaną poprawą dostępności komunikacyjnej gminy,
- zwiększenie oferty terenów produkcyjnych w zakresie OZE, wskazanie nowych terenów dla energetyki wiatrowej i fotowoltaiki,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej związanej z sieciami wodociągowymi i kanalizacyjnymi, w sposób odpowiadający zmianom w zagospodarowaniu przestrzennym,
- maksymalne ograniczenie przeznaczania nowych terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, uwzględniając np. zmiany wynikające z planowanej komunikacji.

Niniejsze Studium ma stanowić ramy dla realizacji powyższych postulatów, które należy traktować jak dyrektywy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew jest dokumentem kierunkowym, w którym wskazuje się potencjalne tereny inwestycyjne w długim horyzoncie czasowym. Stąd, aby zoptymalizować gospodarowanie przestrzenią zaleca się etapowanie przeznaczenia terenu w planach miejscowych.

### 2.3. OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W KONTEKŚCIE UTRZYMANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Zdefiniowane w Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej, określono w formie terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy. Wielofunkcyjność należy w tym przypadku rozumieć jako możliwość wspólnego występowania wielu funkcji na jednym obszarze, wskazanym na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”, wśród których powinna dominować funkcja określona w Studium. Szczegółowe regulacje w zakresie przenikania się funkcji zostaną ustalone w planie miejscowym. Należy również podkreślić, że Studium wyznacza



kierunki zagospodarowania, a nie przeznaczenia poszczególnych działek. Ze względu na zróżnicowanie funkcji istniejącej zabudowy, generalną zasadą jest adaptacja istniejących form i funkcji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien umożliwiać utrzymanie wielofunkcyjności obszarów wsi, w granicach dopuszczonych obowiązującymi przepisami.

Na terenach rolnych bez prawa zabudowy wyłącznie utrzymuje się istniejące tereny zabudowane, o ile one istnieją. W tym przypadku adaptacja będzie przeniesieniem do planu miejscowego „stanu istniejącego” i dopuszczenie możliwości remontu i rozbudowy w ograniczonym zakresie, do 30% powierzchni budynków, chyba, że inne zapisy studium (Rozdział 2.7 Tereny Ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu) wykluczą taką możliwość.

Ustalone wskaźniki stanowią wytyczne do planów miejscowych, dla terenów funkcjonalnych, na których dopuszczona jest zabudowa z wyjątkiem terenów przeznaczonych w planie pod komunikację i infrastrukturę techniczną. Wskaźniki te dotyczą wyłącznie nowej zabudowy. Dla istniejącej zabudowy, o ile parametry, o których mowa w kolejnych rozdziałach nie zostały przekroczone stosuje się ustalenia jak dla nowej zabudowy. W przypadku przekroczenia ustalonych w studium wskaźników dopuszcza się zwiększenie wysokości o 3 m, intensywności zabudowy o 5% oraz obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o 5% względem stanu istniejącego, a w przypadku zagospodarowanych działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% oraz obniżenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% względem stanu istniejącego.

Ustala się wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną do 50 m, a z infrastrukturą energetyczną do 75 m. Parametr ten nie dotyczy wysokości elektrowni wiatrowych i tymczasowych obiektów do pomiaru prędkości i kierunku wiatrów. Wszystkie obiekty (wieże, kominy, maszty, słupy itp.) o wysokości 50,00 m npt i większej wymagają zgłoszenia i oznakowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Pozostawienie rolnego lub leśnego przeznaczenia terenu w planie miejscowym uznaje się jako nienaruszające ustaleń Studium w przypadku niezyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub oczekiwania właściciela terenu.

### 2.4. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

W ramach struktury przestrzennej gminy Huszlew wydzielono dwie strefy funkcjonalne: otwartą i zainwestowania. Podstawą ich wydzielenia jest stopień ich zagospodarowania oraz planowanego zagospodarowania. Strefy te wzajemnie przeplatają się. W ramach stref wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazwane terenami funkcjonalnymi, przypisano im ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania. Dodatkowo, na terenie gminy, na części terenów funkcjonalnych występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, określone w przepisach odrębnych. Tereny zostały wydzielone zgodnie z wytyczonym kierunkiem zmian, z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zainwestowania w zakresie mieszkalnictwa, usług, produkcji (w tym energii elektrycznej), rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

Strefy funkcjonalne i tereny funkcjonalne wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” (załącznik nr 5 do studium).



### 2.5. STREFY FUNKCJONALNE

W strefie zainwestowania przewiduje się utrzymanie istniejącej i umiarkowany rozwój nowej zabudowy, poprzez dogęszczenie terenów osadniczych wskazanych w studium. Tworzą ją obszary koncentracji osadnictwa wraz z terenami niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Optymalne funkcjonowanie i rozwój całej strefy zainwestowania, zapewniają działania koordynujące i integracja polityk: zagospodarowania przestrzennego, rozwoju komunikacji i infrastruktury oraz ochronny środowiska i dziedzictwa kulturowego. Prowadzą one do zapobiegania nadmiernemu rozprzestrzenianiu się osadnictwa i w rezultacie zmniejszaniu kosztów jego funkcjonowania.

W tym zakresie głównymi działaniami powinny być:

- Dążenie do dogęszczania zabudowy i jej koncentracji.
- Przeciwdziałanie przenoszeniu się osadnictwa na obszary otwarte. Wymagające znacznych nakładów na budowę infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.
- Wspieranie koncentracji usług podstawowych.
- Kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym.
- Rozwój infrastruktury technicznej.

W strefie otwartej przewiduje się utrzymanie, wręcz petryfikację dotychczasowego przeznaczenia terenów związanego z funkcją rolniczą lub leśną, obszarami wód i nieużytków. Ponadto utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z możliwością jej odtworzenia, remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji elektrowni wiatrowych. Podstawowym założeniem kształtowania strefy otwartej jest dążenie do stworzenia powiązanego funkcjonalnie i strukturalnie układu wewnętrznych i zewnętrznych powiązań przyrodniczych gminy. Celem wszelkich zabiegów powinno być dążenie do odbudowy ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej istniejących powiązań ekologicznych, w szczególności w cennej przyrodniczo północnej i częściowo południowej części gminy, zachowanie ich potencjału biologicznego, ograniczenie działań mogących zmienić warunki siedliskowe.

Budowa elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych jest związana ze strefą zainwestowania, ale realizowaną w otoczeniu strefy otwartej. Realizowanie tych inwestycji przyczyni się do dużych zmian w krajobrazie gminy, w szczególności na terenach rolniczych i leśnych, choć nie tylko.

Zachowaniu istniejących walorów środowiska, powinno służyć kształtowanie właściwych proporcji oraz względnie równomiernego rozmieszczenia na terenie gminy obszarów biologicznie czynnych oraz terenów biologicznie pasywnych tzn. intensywnie wykorzystywanych gospodarczo.

### 2.6. TERENY FUNKCJONALNE

Tereny te zostały wydzielone uwzględniając istniejący stan zagospodarowania, analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozowane potrzeby rozwojowe gminy, prognozy demograficzne, uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych. Ze względu na specyfikę zagospodarowania terenów zabudowanych, tj. przeplatanie się w obrębie obszarów kilku funkcji: terenów zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, komunikacji oraz dynamikę zmian przestrzennych wyróżniono w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy tereny o charakterze wielofunkcyjnym.

W trakcie decydowania o przeznaczeniu terenu priorytetowe jest uwzględnienie uwarunkowań, rzutujących na sposób i charakter jego zagospodarowania, o którym mowa w podrozdziale 2.7 Tereny ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.

Zasięgi wydzieleni terenów funkcjonalnych, ze względu na opracowanie rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” na mapie topograficznej mogą być nieznacznie korygowane, do granic nieruchomości, w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium. Tereny funkcjonalne posiadają symbol jednoznacznie identyfikujący je na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” (załącznik nr 5 do studium).

### **Tereny rozwoju osadnictwa (O)**

Tereny te mają charakter wielofunkcyjny. Dominującą funkcją tych terenów jest zabudowa zagrodowa uzupełniana zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (w Huszlewie). Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi, a także istniejące składy i istniejąca drobna produkcja nie kolidujące z funkcją dominującą.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie w planach miejscowych następujących terenów funkcjonalnych, są to w szczególności tereny:

- zabudowy zagrodowej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- usług publicznych,
- pozostałych usług,
- istniejących nieuciążliwych składów i produkcji,
- zieleni publicznej,
- pozostałych terenów zieleni,
- terenów sportu i rekreacji,
- terenów urządzeń infrastruktury technicznej,
- komunikacji publicznej i prywatnej,
- istniejących terenów rolniczych lub leśnych, gdy nie uzyskają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Szczegółowe określenie funkcji i linie rozgraniczające pomiędzy nimi zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów **O** do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%,
- maksymalna obsada dla nowych budynków inwentarskich – 40 DJP.

### **Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej (PU)**

Tereny te mają charakter wielofunkcyjny. Dominującą funkcją tych terenów jest zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowa, składowa, logistyczna. Na terenach tych wyklucza się lokalizowanie nowych obiektów związanych z uciążliwą, rolniczą produkcją

zwierzęcą oraz powierzchniową eksploatacją złóż. Na terenach tych nie dopuszcza się wskazywania nowej zabudowy mieszkaniowej.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie dodatkowo w planach zagospodarowania, poza opisanymi powyżej, następujących terenów funkcjonalnych, są to w szczególności:

- tereny zieleni izolacyjnej,
- pozostałe tereny zieleni,
- tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
- tereny komunikacji publicznej i prywatnej,
- tereny istniejącej w dniu wejścia w życie studium zabudowy mieszkaniowej.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów PU do doprecyzowania w planach miejscowych, z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%,
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%.

### **Tereny rozmieszczenia elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW (EF)**

Teren ten ma charakter monofunkcyjny. Tereny te mogą być wyłącznie wykorzystywane na cele produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych. Ustala się zakaz budowy budynków, z wyłączeniem budynków zawierających infrastrukturę energetyczną. Dopuszcza się na tych terenach budowę obiektów infrastruktury technicznej (obejmujących m.in. GPO, RS, magazyny energii) oraz komunikacji. Na terenach EF dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów do pomiaru prędkości i kierunku wiatrów. Dopuszcza się możliwość pracy łopaty elektrowni wiatrowej nad powierzchnią tego terenu.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów EF do doprecyzowania w planach miejscowych, z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość budowli - 5 m,
- maksymalna wysokość budynków zawierających infrastrukturę energetyczną – 10 m.
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%.

### **Tereny rozmieszczenia elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW (EW)**

Teren ten ma charakter monofunkcyjny. Tereny te mogą być wyłącznie wykorzystywane na cele produkcji energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych, uzupełniająco fotowoltaicznych. Ustala się zakaz budowy budynków, z wyłączeniem budynków zawierających infrastrukturę energetyczną. Dopuszcza się na tych terenach budowę obiektów infrastruktury technicznej (obejmujących m.in. GPO, RS, magazyny energii) oraz komunikacji. Na terenach EW dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą budowę elektrowni fotowoltaicznych. Na terenach EW dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów do pomiaru prędkości i kierunku wiatrów.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów EW do doprecyzowania w planach miejscowych, z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość budowli - 250 m.,

- maksymalna wysokość budynków zawierających infrastrukturę energetyczną – 10 m.,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1%.

### **Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU)**

Tereny te mają charakter monofunkcyjny, związany z wysoko towarową produkcją rolniczą. Dopuszcza się lokalizację obiektów hodowlanych oraz zakładanie siedlisk rolniczych. Wskazano je w obrębach: Kopce, Ławy. Dopuszcza się na tych terenach budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów RU do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
- maksymalna wysokość budowli służących magazynowaniu produktów rolnych - 25 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 0,25,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%.

### **Tereny wydobywania surowców mineralnych (PG)**

Tereny te mają charakter monofunkcyjny. Wyznaczono je w miejscowościach: Bachorza, Dziadkowskie-Folwark, Huszlew, Juniewiczze, Mostów, Sewerynow, Władysławów. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest eksploatacja surowców, po spełnieniu wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się na tych terenach budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Rekultywację terenów należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w kierunkach rolnym lub leśnym lub rekreacyjnym.

### **Tereny komunikacji (K - komunikacja drogowa)**

Na terenie gminy Huszlew wskazuje się obszary pełniące funkcje komunikacyjne: drogi, tereny parkingów i miejsc obsługi podróżnych itp. Tereny komunikacji, obejmują istniejący i projektowany układ drogowy różnych klas. Na terenach komunikacji:

- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę dróg i ich skrzyżowań;
- dopuszcza się budowę parkingów;
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- dopuszcza się lokalizację zjazdów z dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- lokalizację obiektów budowlanych związanych z funkcją drogową np. przystanki, wiaty itp.;
- dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- sposób zagospodarowania tych terenów regulują przepisy odrębne.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów K do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem, że:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1%.

Na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” uwidocznione zostały symbolem liniowym drogi układu podstawowego.

### **Tereny infrastruktury technicznej (IT)**

Na terenie gminy Huszlew wskazuje się obszary lokalizacji ujęć wody, oczyszczalni ścieków i stacji elektroenergetycznej 110/15 kV. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów IT do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
- maksymalna wysokość budowli - 50 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 85%,
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%.

### **Tereny cmentarzy (ZC)**

Dla terenów zieleni cmentarzy ustala się ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy. Zakazuje się zmniejszania powierzchni cmentarzy. Zagospodarowanie terenu wokół czynnych cmentarzy regulują przepisy odrębne. Dopuszcza się budowę lub przebudowę budowli związanych z funkcją podstawową.

### **Tereny zieleni urządzonej (ZP)**

Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem ZP – obejmują obszary zieleni parkowej, pozostałości czytelnych historycznych założeń parkowych wraz z zabudową towarzyszącą o wartościach kulturowych. Wyznaczono je w Huszlewie, Dziadkowskich – Folwark, Kownatach, Bachorzy. Tereny te objęte są ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; sposób zagospodarowania wynika z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni parku. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest zieleń urządzona. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, a także niezbędnej infrastruktury.

Na terenach oznaczonych symbolem ZP na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” dodatkowo wskazano reżim ochronny wynikający z konieczności ochrony dziedzictwa kulturowego na tych obszarach.

### **Tereny objęte kierunkiem rolnym (R)**

Na terenach gminy Huszlew wskazuje się obszary wykorzystywane do produkcji rolnej (R). Dopuszcza się na tych terenach zakładanie siedlisk rolniczych, w tym celem budowy nowych obiektów związanych z przemysłowym chowem zwierząt o całkowitej obsadzie powyżej 40 DJP, z zastrzeżeniem, że odległość nowych obiektów lub zespołów obiektów o obsadzie przekraczającej 240 DJP, od terenów osadniczych (O), wskazanych w studium, nie może być mniejsza niż 700 m. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, jej remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zakładanie nowych siedlisk, z ograniczeniami, o których mowa w Rozdziale 2.7., w szczególności w odniesieniu do wymogu zachowania odległości od elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się zalesianie gruntów rolniczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów do pomiaru prędkości i kierunku wiatrów. Dopuszcza się możliwość pracy łopaty elektrowni wiatrowej nad powierzchnią tego terenu. Dopuszcza się wskazywanie w planie miejscowym obszarów z zakazem zabudowy, jeśli wynikać to będzie z uwarunkowań środowiskowych, kompozycji przestrzennej oraz racjonalności zagospodarowania terenu.

Ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów R do doprecyzowania w planach miejscowych, z zastrzeżeniem że:



- maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej rolnika - 9,5 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 12 m,
- maksymalna wysokość budowli wykorzystywanych w produkcji rolniczej – 25 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%.

W skład terenów funkcjonalnych R wchodzi teren dotychczas wykorzystywany rolniczo a także tereny odłogowane, które pełnią ważną funkcję przyrodniczą w gminie. Tereny te należy traktować jako rezerwę rozwojową gminy, do wykorzystania w przyszłości. Dopuszcza się na tych terenach budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej z OZE oraz komunikacji. Nad terenami rolniczymi, przylegającymi do elektrowni wiatrowych dopuszcza się możliwość lokalizacji (pracy) śmigła, z zastrzeżeniem, że obszar ten zostanie wskazany w planie miejscowym jako teren produkcji energii elektrycznej. Zasięg terenów R został wskazany na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### **Tereny rolne bez prawa zabudowy (RZ)**

Są to tereny wyznaczone wzdłuż obniżzeń dolinnych lub zagłębień bezodpornych o okresowo lub stale wysokim poziomie wód gruntowych, w tym na obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczych stanowiących lokalne i regionalne ciągi ekologiczne, a także tereny o wysokich, w skali gminy walorach krajobrazowych. Zakaz ten jest już utrwalony dotychczasową polityką przestrzenną gminy, a jego utrzymanie jest jednym z kluczowych elementów aktualnej polityki. Dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących na tych terenach gospodarstw. Zakres w/w działań określić należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wytycznymi dotyczącymi wskaźników zagospodarowania ustalonymi dla terenów objętych kierunkiem rolnym. Dopuszcza się zalesianie gruntów rolniczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się na tych terenach budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

### **Tereny lasów i zalesień (ZL)**

Tereny te obejmują zwarte i rozproszone obszary leśne. Podstawowe przeznaczenie to utrzymanie dotychczasowych kompleksów leśnych. Gospodarowanie na tych obszarach wynika z planów urządzania lasów. Na terenach ZL:

- wprowadza się zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- dopuszcza się lokalizację stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody;
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń przesyłowej infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dróg oraz ciągów pieszo-rowerowych.

### **Tereny wód powierzchniowych (WP)**

Podstawowe przeznaczenie to tereny wód powierzchniowych płynących i stojących. Dopuszcza się na tych terenach budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz

komunikacji, pod warunkiem zachowania ciągłości cieków. Zasięg terenów WP został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### 2.7. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW

Dla terenu gminy Huszlew, samorząd województwa nie wskazał w audycie krajobrazowym krajobrazów priorytetowych, a we wniosku do studium nie określono granic krajobrazów priorytetowych oraz nie sprecyzowano wytycznych do ustalenia takich obszarów.

Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w gminie Huszlew wynikają z następujących uwarunkowań:

- Lokalizacji obiektów i obszarów objętych ochroną przyrodniczą. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.
- Lokalizacji obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
- Lokalizacji ujęć wody. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego.
- Lokalizacji Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego.
- Lokalizacji strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Wronów - Hołowczyce. Szerokość strefy oraz zasady zagospodarowania w niej regulują przepisy odrębne.
- Lokalizacji pasa technologicznego istniejącej linii dystrybucyjnej wysokiego napięcia 110 kV Biała Podlaska - Łosice. Szerokość pasa 38 m ( 2x19 m licząc od osi linii. W przypadku wprowadzenia nowych przepisów określających szerokość pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznych ww. ograniczenia należy skorygować do tych przepisów bez konieczności zmiany zapisów studium. Zasady zagospodarowania w pasie technologicznym regulują przepisy odrębne.
- Obszary położone w strefie sanitarnej cmentarza. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących cmentarza.
- Lokalizacji elektrowni wiatrowych i związanych z nimi ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Dotyczą one głównie lokalizowania funkcji mieszkalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar taki wyznaczony będzie w planie miejscowym w oparciu o analizy przestrzenne i dotyczyć może sołectw: Dziadkowskie–Folwark, Harachwosty, Huszlew, Juniewiczze, Kopce, Krasna Kol., Krzywośnity, Liwki Szlacheckie, Liwki Włościańskie, Makarówka, Mostów, Waśkowólka, Władysławów, Wygoda, Żurawłówka.

Zasięg ww. terenów wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” (załącznik nr 5 do studium).



### 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Na terenie gminy znajdują się obszary objęte i obiekty prawnymi formami ochrony przyrody, opisane w części Uwarunkowania, do których stosuje się przepisy odrębne. Nakazuje się ich zachowanie i ochronę.

Dodatkowo w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu studium ustala następujące zasady:

- systemy grzewcze nowej zabudowy winny być oparte na źródłach innych niż węgiel i koks, w szczególności na paliwach ekologicznych lub gazie,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dopuszczać ogrzewanie oraz zaopatrzenie w energię elektryczną budynków z odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
- w celu urozmaicenia krajobrazu rolniczego gminy należy w zagospodarowaniu zachowywać istniejące zadrzewienia śródpolne, małe kompleksy leśne, miedze, oczka wodne oraz te naturalne elementy krajobrazu, które wyróżniają go od pozostałych,
- należy zachować naturalne zbiorowiska roślinne wzdłuż cieków wodnych oraz ograniczyć ich wykorzystanie rekreacyjne,
- doliny rzeczne i obniżenia terenu powinny przede wszystkim pełnić funkcje przyrodnicze (korytarze ekologicznych) przy towarzyszącej im funkcji ekstensywnego i ekologicznego rolnictwa,
- tereny podmokłe należy zachować w stanie dotychczasowym,
- należy zachować ciągłość i drożność wyznaczonych korytarzy ekologicznych,
- należy zwiększyć poziom lesistości, tereny planowanych dolesień nie mogą powodować zmian warunków siedliskowych terenów podmokłych lub innych cennych siedlisk,
- przy zalesianiu terenów rolniczych oraz scalaniu gruntów należy mieć na uwadze zachowanie funkcjonowania lokalnych ekosystemów, tak aby gospodarcze zalesienia nie pogarszały różnorodności biologicznej terenu a scalanie gruntów nie likwidowało w całości miedz i zadrzewień śródpolnych,
- kształtowanie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów zabudowy w sposób harmonizujący nową zabudowę z krajobrazem kulturowym gminy,
- prowadzenie eksploatacji kopalni powinno odbywać się w gospodarczo uzasadnionych przypadkach, z racjonalnym ich wykorzystaniem, przy zastosowaniu środków ochrony przed negatywnym wpływem na środowisko, z podejmowaniem niezbędnych działań zmierzających do optymalizacji bezpieczeństwa wykonywanych w ramach koncesji prac ze szczególnym uwzględnieniem zapobiegania szkodom w środowisku i zapobiegania jego zanieczyszczeniu, następnie należy sukcesywnie prowadzić działania rekultywacyjne terenów poeksploatacyjnych i przywracać właściwy stan elementów środowiska przyrodniczego na tych obszarach,
- przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie może powodować niekorzystnych zmian stosunków gruntowo - wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy,
- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę o funkcji mieszkalnej oraz poza

ustalonymi strefami ochrony sanitarnej ujęć wód; ograniczenie to nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz innych urządzeń i obiektów, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,

- należy kształtować ciągi zieleni izolacyjnej i osłonowej wzdłuż istniejących i planowanych odcinków dróg ponadlokalnych i gminnych,
- należy tworzyć naturalne bariery izolacyjne w postaci zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych sąsiadujących z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i towarzyszącą terenom przemysłowym,
- realizując drogi publiczne należy rozwiązać problem zagospodarowania wód deszczowych,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- gleby należy użytkować w sposób odpowiedni do ich klas bonitacyjnych.

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

Celem proponowanej w Studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym również dziedzictwa archeologicznego. Podejmowane działania dotyczyć będą w szczególności historycznych założeń przestrzennych; zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów; zieleni komponowanej; miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne; kapliczek, figur i krzyży przydrożnych. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

### 4.1. OGÓLNE WYTYCZNE DO OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH GMINY

Generalnymi zasadami ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego, są:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania nowych budynków dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

### 4.2. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków zawiera poniższa tabela (Tab. 1).

Tab. 1. Obiekty na terenie gminy wpisane do Rejestru Zabytków

Lp.	Miejscowość/ lokalizacja	Nazwa obiektu (zakres/przedmiot ochrony)	Nr rejestru	Data wpisu
1	Bachorza dz.ew. 37/2, 38/1, 38/2, 242, 39/2, 33	Zespół dworsko-parkowy z poł. XIX w. (dwór murowany, park ze stawami i alejami oraz drogę dojazdową)	A-124 zmieniona	31.12.1983
2	Dziadkowskie dz.ew. 555	Kaplica drewniana pw. św. Dominika z 1909 r.	A-1459	19.12.2018

3	Dziadkowskie-Folwark dz.ew. 219/1, 221/1, 225, 226, 227	Zespół dworski (dwór drewniany z pozostałością parku)	38-A	23.09.2002
4	Huszelew dz.ew. 475/1, 475/2	Zespół kościoła par. pw. św. Antoniego Padewskiego: (kościół, dzwonnica bramna wraz z kaplicą i ogrodzeniem, drewniana plebania, drzewostan w granicach ogrodu kościoła)	A-186	27.06.1990
5	Huszelew dz.ew. 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 81/5, 1408/1, 1408/3, 1408/4, 76/2, 84/2	Zespół dworski (dwór wraz z wystrojem architektonicznym i plastycznym wnętrza, oranżeria, mleczarnia, budynek gospodarczy, mur otaczający i relikty dawnego założenia parkowego; budynek przydworski i magazyn)	A-87/235 zmieniona	19.11.1959 (pierwotna)
6	Kownaty dz.ew. 31/2, 32/2, 38/1, 39, 40/1	Zespół dworski <sup>1</sup> (park z I po XIX w.)	A-118/1342 zmieniona	24.11.1986
7	Makarówka dz.ew. 473	Kościół par. pw. Zwiastowania NMP wraz z otaczającym drzewostanem, w obrębie placu przykościelnego	A – 215	23.03.1993
8	Mostów dz.ew. 1473	Kościół parafialny pw. MB Anielskiej wraz z otaczającym drzewostanem w granicach działki 1473	A-277	20.08.1997
9	Huszelew	Stanowisko archeologiczne nr AZP: 59-84/1: 1. ślad osadnictwa 2. grodzisko 3. osada	A-95/751	20.09.1965 (pierwotna)

Źródło: opracowanie na podstawie <https://www.mwzk.pl/images/Huszelew/siedlecki.pdf> - dostęp 27.11.2021 r.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac remontowo-konserwatorskich, restauratorskich przy zabytku oraz jego otoczeniu, dokonywania podziału nieruchomości, wycinki drzew, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

#### 4.3. OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW.

Wykaz obiektów i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków zawiera Załącznik nr 1 do części Uwarunkowania. Ewidencja prezentuje stan na 24 września 2023 r. obiekty wskazane jako nieistniejące powinny zostać wyłączone z GEZ. Na dzień uchwalenia studium GEZ powinna być aktualna, zgodna ze stanem faktycznym.

Obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur. Adaptacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

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

<sup>1</sup> dwór skreślony z rejestru dec. z dnia 14.04.2020 r.

### 4.4. OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTEKÓW.

W studium postuluje się wpisanie do rejestru zabytków następujących obiektów:

#### **Bachorza**

- Młyn spalinowy z zespołu dworskiego, mur., 1935 r.

#### **Huszlew**

- Cmentarz parafialny, XIX w., nr ew. 1163/1
- Brama cmentarna na cmentarzu parafialnym, mur., 1860 r.
- Kaplica na cmentarzu parafialnym, mur., pocz. XX w.
- Mogiła żołnierzy AK na cmentarzu parafialnym, kamień, 1988 r.
- Kapliczka przydrożna przy posesji nr 68, mur., 1915 r.
- Młyn, z zespołu dworskiego, mur., k. XIX w.

#### **Juniewiczze**

- Kapliczka przydrożna przy posesji nr 5, mur., 1923 r.

#### **Kopce**

- Kaplica pw. MB Częstochowskiej, mur., k. XIX w.

### 4.5. OBIEKTY PROPONOWANE DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW.

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

#### **Huszlew**

- Dom nr 4; drewn.; kon. XIX w. dla obiektu założono kartę białą w wojewódzkiej ewidencji zabytków

#### **Liwki Szlacheckie**

- Dom nr 32/32A; drewniany, otynkowany; pocz. XX w. dla obiektu założono kartę białą w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

#### **Waśkowólka**

- Kapliczka przydrożna; mur.; 1. ćw. XX w.

### 4.6. ARCHEOLOGIA

Ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania, podlegają obiekty będące pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa, cmentarzyska oraz relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej. Formą ochrony zabytków, w tym stanowisk archeologicznych, są między innymi ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, dopuszczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Zakres ochrony ustalany jest z uwzględnieniem specyfiki zabytku. Stanowiska archeologiczne rzadko mają precyzyjne określone granice, które zazwyczaj wyznacza się w oparciu o dokumentację rozrzutu ruchomego materiału zabytkowego na powierzchni ziemi i oznaczeniu go na podkładzie mapy topograficznej w skali 1:10 000. W związku z tym, dla zabytków archeologicznych strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczane są szerzej niż przebiegają ich granice oznaczone na mapie.

W gminie Huszlew nie ma stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, a więc objętych ścisłą ochroną konserwatorską.

### 4.7. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Studium proponuje wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących tereny posiadające wartości kulturowe i krajobrazowe oraz ważne z punktu widzenia zabytków archeologicznych. Strefy wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”. W oparciu o uwarunkowania studium, zawierające opis zasobów kulturowych na obszarze gminy, proponuje się wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących stref ochrony konserwatorskiej, które zostały wkreślone na rysunku studium:

**Strefa "A"** - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmuje:

- Zespół dworski w Dziadkowskich.
- Zespół dworsko-parkowy w Huszlewie
- Zespół dworsko-parkowy w Kownatach.
- Zespół dworsko-parkowy w Bachorzy.
- Zespół kościoła parafialnego w Huszlewie.
- Zespół kościoła parafialnego w Makarówce.
- Zespół kościoła parafialnego w Mostowie.
- Otoczenie kaplicy p.w. św. Dominika w Dziadkowskich

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego części miejscowości, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Na terenach objętych strefą pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, wszelkie działania inwestycyjne (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac remontowo-konserwatorskich, restauratorskich, przy zabytku oraz jego otoczenia, dokonywania podziału nieruchomości, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

**Strefa "B"** - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmuje:

- Zespół dworsko-parkowy w Krasnej.
- Kaplica p.w. MB Częstochowskiej w Kopcach.
- Pozostałości założenia dworsko-parkowego w Kopcach.
- Otoczenie kościoła parafialnego w Mostowie.

- Otoczenie kapliczki przydrożnej z figurą św. Jana Nepomucena w Liwkach Szlacheckich.
- Budynek dawnej szkoły i jej otoczenie w Zieniach.
- Otoczenie kościoła w Makarówce.
- Cmentarz w Huszlewie.
- Cmentarz w Mostowie.
- Cmentarz w Makarówce.
- Pozostałości folwarku Mielniki

Strefą "B" obejmuje się niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego a także tereny historycznego układu przestrzennego, gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane ciekły wodne czy zespoły starodrzewu. Na terenach objętych strefą „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych ustala się:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych,
- zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych,
- utrzymanie jednej własności zespołów dworsko-parkowych i przywracanie jedności władania tam, gdzie zostało to utracone,
- zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,
- zachowanie, konserwację i rekonstrukcję zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- zakaz nadbudowy chronionych obiektów o skończonej formie architektonicznej,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w konstrukcji ścian i pokryć dachowych,
- stosowanie kolorystyki elewacji zgodnej z lokalną tradycją,
- zakaz stosowania dachów płaskich,
- zakaz stosowania na elewacjach obcych materiałowo okładzin, np. z PCV, blachy trapezowej,
- zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących zabytkowy układ przestrzenny, w tym budownictwa wielorodzinnego wielokopłowego i przemysłowego,
- zakaz wytyczania nowych publicznych ciągów komunikacyjnych,
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek,
- zakaz umieszczania nośników reklamowych wielkoformatowych,
- zakaz wznoszenia wysokich masztów telekomunikacyjnych i słupów energetycznych wysokiego napięcia.

**Strefa "E"** - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obejmuje Widok na kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Anielskiej w Mostowie.

Strefa "E" jest strefą ochrony ekspozycji, która obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych. Wyznaczenie granic strefy "E" jest zależne od wielkości i bogactwa sylwety zespołu zabytkowego, od rozłożenia akcentów dominujących, wreszcie od ukształtowania terenu, na którym położony jest zespół zabytkowy oraz tereny otaczające. Na terenie objętym strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytku ustala się:



- utrzymanie istniejącej zieleni niskiej i drzewostanu,
- utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu,
- zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

**Strefa „RU”** – ochrony układów ruralistycznych. Obejmuje dobrze zachowane, czytelne i jednorodne układy zabudowy ze stosunkowo dużą liczbą zabytkowej zabudowy.

Strefą tą objęto układ ruralistyczny i zabudowę następujących wsi:

- Huszlew,
- Kopce,
- Makarówka

Na terenie objętym strefą „**RU**” - ochrony ekspozycji zabytku:

- wprowadza się zakaz realizacji zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- ustala się zachowanie istniejących układów dróg lokalnych i nie wprowadzanie nowych, które mogłyby zakłócić/zniekształcić ich przebieg,
- ustala się w układach zabudowy działek siedliskowych, nawiązywać do najczęściej stosowanych w miejscowości sposobów sytuowania budynków mieszkalnych i gospodarczych,
- zaleca się wprowadzanie wzorów architektonicznych nawiązujących do rozwiązań tradycyjnych, dostosowanych do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, zastosowanych materiałów budowlanych; preferowana jest prostopadłościenna, wydłużona bryła budynku, wykorzystanie tradycyjnego detalu zdobniczego, zabudowa parterowa z mieszkalnym poddaszem, dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35-45°, proste lub naczółkowe,

**Strefa „W”** – ścisła ochrona stanowiska archeologicznego. Objęto nią następujące obiekty:

- Grodzisko z IX-XI w. w Huszlewie, nr AZP 59-84/1.
- Kopiec z lat 1863-1864 r. w Liwkach Szlacheckich, AZP 59-83/4

Na terenach objętych strefą ścisłej ochrony stanowiska archeologicznego wszelkie działania inwestycyjne (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac ziemnych) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

**Strefa „OW”** - ochrona stanowiska archeologicznego. Strefy te zostały wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” - w celu ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Postuluje się, aby tereny te pozostały otwarte (niezabudowane). Ewentualna zmiana ich zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych planach miejscowych,
- prowadzenie działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych,



- możliwość odstąpienia od ww. czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

## 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 5.1. KOMUNIKACJA

#### 5.1.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, przy ograniczaniu szkodliwego wpływu transportu na środowisko i warunki życia. Celami szczegółowymi są:

- udostępnienie zagospodarowania i celów podróży na terenie gminy,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi i terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- zapewnienie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz dotarcia pomocy,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.

#### 5.1.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, wzięto pod uwagę w szczególności podstawowe zasady jego rozwoju ustalone w:

- Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2018 r.),
- Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew (2011 r.).

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (dróg: autostrady, ekspresowej, zbiorczych), do którego wejdą drogi krajowe i powiatowe, mające znaczenie ponadlokalne oraz lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy Huszlew,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzony przez drogi gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju i województwa, służąc powiązaniom regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i ważniejszym wewnętrznym. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie ograniczana wyłącznie do dróg powiatowych i będzie mogła odbywać się w zakresie i w sposób, które wynikają z klasy tej drogi i przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Najważniejszymi elementami podstawowego układu drogowego będą:

- Autostrada A2, o przebiegu Świecko – Poznań – Warszawa – Siedlce – Kukuryki. Przebiegać będzie przez sołectwa położone w południowej części gminy: Dziadkowskie, Dziadkowskie–Folwark, Żurawłówka, Wańkowólka, Krasna.
- Droga ekspresowa S19, o przebiegu Kuźnica Białostocka – Białystok – Lublin – Barwinek, klasy drogi ekspresowej - S. Przebiegać będzie po nowym śladzie przez sołectwa położone w zachodniej części gminy: Kopce, Nieznanki, Harachwosty, Siliwonki. W koncepcji budowy drogi S19 planuje się budowę dwóch węzłów na terenie gminy w Kopcach (połączenie z drogą 2035W) i Nieznankach (połączenie z drogą 2033W).
- Droga krajowa nr 19 (DK19), o przebiegu Kuźnica Białostocka – Białystok – Lublin – Barwinek, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego - GP. Przebiega przez sołectwa położone w południowo-wschodniej i północnej części gminy: Kopce, Mostów. Decyzje, co do zmiany klasy i kategorii drogi zostaną podjęte po oddaniu do użytkowania drogi S19.
- nr 2033W Próchenki - gr. pow. (odc. pow. Biała Podl.) - Mostów - Huszlew;
- nr 2034W Łuzki - Huszlew - Dziadkowskie – granica województwa (Międzyrzec Podlaski);
- nr 2039W Kownaty- Krasna - gr. woj. (Rogoźnica).

Wszystkie drogi układu podstawowego, z wyjątkiem A2 i S19 będą drogami jednojezdniowymi. Dla ww. dróg, krajowych i powiatowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwości przestrzenne ich budowy, rozbudowy i przebudowy, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich klas, w szczególności szerokości jezdni i dostępności oraz z uwzględnieniem ograniczenia oddziaływania hałasu drogowego i zabezpieczeń akustycznych. Wyłącznie drogi powiatowe mogą obsługiwać także przyległe zagospodarowanie, przy czym obsługa ta powinna być w miarę możliwości przestrzennych i potrzeb wynikających z natężenia ruchu ograniczana, szczególnie na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- budowę nowych, kluczowych dla komunikacji w gminie dróg gminnych klasy lokalnej (L),
- rozbudowę i przebudowę dróg powiatowych i gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D),
- budowę nowych dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej oraz wewnętrznych, przede wszystkim na terenach planowanego zagospodarowania.

Przedstawione na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” drogi nie wyczerpują możliwości ich wskazywania i budowy. W szczególności w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą być wyznaczane drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi dróg wskazanych w Studium. Dopuszcza się korekty przebiegu dróg wszystkich kategorii i klas wskazanych na rysunkach w zakresie wynikającym z analiz szczegółowych oraz przyjętych rozwiązań przestrzennych i technicznych.

### 5.1.3. KIERUNKI ROZWOJU SIECI KOLEJOWEJ

Przez teren gminy nie przebiega żadna linia kolejowa.

Nie jest planowana budowa jakiegokolwiek linii kolejowej, w tym w ramach projektu Centralnego Portu Komunikacyjnego.

#### 5.1.4. ROZWÓJ KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest zapewnienie możliwości korzystania z niej przez jak największą liczbę mieszkańców gminy Huszlew. Podstawowym kierunkiem przewozów jest zapewnienie połączenia z Łosicami i Międzyrzeczem Podlaskim oraz w ograniczonym zakresie skomunikowanie sołectw wewnątrz poszczególnych części gminy. Komunikacja publiczna opierać będzie się, jak dotychczas na współpracy gminy z miastem Łosice w zakresie utrzymania i tworzenia połączeń w ramach PKS w Łosicach.

Docelowo trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w odległości 1000 - 1500 m dla większości terenów mieszkaniowych na obszarze gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego ewolucji. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

#### 5.1.5. POLITYKA PARKINGOWA

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całej gminie, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania. Obecnie najważniejszymi celami podróży w gminie, rzutującymi na ład przestrzenny, ze względu na zapotrzebowanie na dużą liczbę miejsc do parkowania, są obiekty usług publicznych oraz komercyjnych, głównie handlowych.

W celu ujednoczenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być poniższe ramowe wskaźniki dla najczęściej występujących rodzajów obiektów.

Tab. 2. Wskaźniki miejsc postojowych

Rodzaj zabudowy	Jednostka odniesienia	Minimalna liczba stanowisk postojowych
budynki mieszkalne wielorodzinne	1 lokal mieszkalny	1
budynki mieszkalne jednorodzinne	1 lokal mieszkalny	1
obiekty usługowe z wyjątkiem obiektów handlowych	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
obiekty handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2
obiekty użyteczności publicznej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
składy, magazyny	1 stanowisko pracy	0,5
zakłady produkcyjne, przemysłowe	100 stanowisk pracy	10
obiekty oświaty	1 sala lekcyjna	0,5
obiekty gastronomiczne	100 miejsc	10
obiekty usług turystycznych	1 miejsce noclegowe	1
budynki rekreacji indywidualnej	1 budynek	1
kościół	100 miejsc siedzących	5

Dla obiektów usług publicznych możliwa jest realizacja miejsc postojowych na parkingach publicznych, jeśli znajdują się w odległości nie większej niż 100 m. Dla pozostałych obiektów parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji. Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych przepisami.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów przy obiektach usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych w liczbie nie mniejszej niż 30% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Na parkingach przy obiektach usługowych należy przeznaczyć miejsca dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

### 5.1.6. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW

Podobnie jak obecnie docelowy transport ładunków odbywać się będzie przy pomocy transportu samochodowego. Do tranzytu towarów wykorzystywany będzie układ podstawowy dróg głównie DK 19 oraz w mniejszym stopniu drogi powiatowe. Docelowo zaś włączone zostaną S19 i A2, po zbudowaniu dróg w nowym przebiegu.

### 6.1.7. RUCH PIESZY I ROWEROWY

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań pieszych.

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

Przyjęto, że względu na bezpieczeństwo rowerzystów, że wyposażenia w drogi rowerowe (ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe) lub pasy rowerowe (z wyłączeniem A2 i S19), wymagać będą drogi układu podstawowego. W przypadku drogi krajowej nr 19, ścieżkę rowerową należy realizować poza pasem drogowym. Na pozostałych drogach niższych klas, z uwagi na mniejszy ruch, rowerem będzie można się poruszać na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych, niemniej w planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy dróg rowerowych także i przy tych drogach.

Dopuszcza się w pasach drogowych lokalizację zatok autobusowych oraz ścieżek rowerowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie parkingów rowerowych, szczególnie przy szkołach, kościołach i obiektach usługowych.

## 5.2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### 5.2.1. ELEKTROENERGETYKA

Na terenie gminy Huszlew energia elektryczna pochodząca z OZE jest wytwarzana na skalę przemysłową. Obecnie funkcjonują dwie farmy fotowoltaiczne w Huszlewie i Felinie. W minionych latach wydano aż 46 decyzji o warunkach zabudowy na budowę farm fotowoltaicznych. Silnie rozwija się także energetyka prosumencka.

Wskazuje się obszary, na których dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną o mocy powyżej 500 kW (EF). Ich lokalizację wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną terenów P/U o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych zainstalowanych na budynkach, zgodnie z przepisami. Nadto przewiduje się dalszy rozwój energetyki prosumenckiej.

Kończy się także budowa 16 elektrowni wiatrowych, które wytwarzać będą energię elektryczną na gruntach wsi Mostów, Kopce, Juniewiczze, Liwki Szlacheckie.

Na terenie gminy Huszlew planowana jest budowa kolejnych 15 elektrowni wiatrowych we wsiach: Harachwosty, Krzywośnity, Liwki Włociańskie, Huszlew, Dziadkowskie-Folwark, Żurawłówka, Wygoda.

Przez obszar gminy Huszlew przebiega dziś jednotorowa linia dystrybucyjna 110 kV (Biała Podlaska - Łosice).

Na terenie gminy, w Liwkach Włociańskich, zlokalizowana jest stacja transformatorowa 110/15 kV. Stacja ta nie została jeszcze oddana do użytkowania.

Rozwój energetyki wiatrowej na taką skalę spowoduje konieczność budowy sieci elektroenergetycznej niskiego, średniego i być może wysokiego napięcia, może zająć konieczność budowy kolejnych stacji elektroenergetycznych - głównych punktów odbioru energii z nowych elektrowni wiatrowych. Budowę powyższej infrastruktury elektroenergetycznej, związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych dopuszcza się na terenie gminy, nie wskazując ich dokładnej lokalizacji w Studium. Lokalizacja ta zostanie wskazana, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po dokładnym określeniu miejsc posadowienia elektrowni wiatrowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej wychodzących ze stacji transformatorowej.

Uznaje się, że istniejący system zasilania gminy Huszlew zaspokaja obecne oraz perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne odbiorców indywidualnych, przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju gminy i standardowych przerw w dostarczaniu energii.

Zasilanie odbiorców indywidualnych oraz przedsiębiorstw z gminy Huszlew w energię elektryczną odbywa się poprzez sieć elektroenergetyczną średniego napięcia wyprowadzoną ze stacji dystrybucyjnej 110/15kV zlokalizowanych w Łosicach i Międzyrzeczu Podlaskim, docelowo w układzie pierścieniowym. Lokalna sieć elektroenergetyczna (średniego i niskiego napięcia) podlega stałej rozbudowie, przebudowie, modernizacji realizowanej przez operatorów sieci.

W Studium zakłada się, że w miarę możliwości finansowych gestora sieci, wszystkie nowo budowane oraz przebudowywane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne. Obowiązek realizowania podziemnych linii kablowych istnieje wobec sieci elektroenergetycznej łączącej elektrownie wiatrowe z krajowym systemem zasilania.

Przebieg linii dystrybucyjnej wysokiego napięcia 110 kV relacji Biała Podlaska - Łosice oraz lokalizację budowanej stacji transformatorowej, a także obszary rozmieszczenia istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### 5.2.2. WODOCIĄGI I KANALIZACJA SANITARNA

Sieci wodociągowe i kanalizacyjne należy rozwijać w dalszym ciągu, zwiększając ich dostępność na nowych terenach inwestycyjnych wyznaczonych w kierunkach Studium. Na obszarze gminy nie wyznaczono aglomeracji ściekowej. Obecnie stan realizacji sieci w gminie nie jest wystarczający. Załedwie 19,5% budynków mieszkalnych w podłączonych jest do kanalizacji. Stąd należy w dalszym ciągu rozbudowywać infrastrukturę techniczną gminy.

Woda odbiorcom indywidualnym i przemysłowym dostarczana jest z dwóch ujęć zlokalizowanych na terenie gminy: Huszlew i Kownaty. Wobec dużej wydajności ujęć i związanej z tym rezerwy wody, planowany rozwój przestrzenny gminy nie będzie skutkował budową nowych ujęć wody.

Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz stacji ujmowania wody i oczyszczalni ścieków.

### 5.2.3. GAZOWNICTWO

Programy rządowe ani plany rozwoju sieci operatorów gazowych nie przewidują budowy nowych sieci tranzytowych wysokiego ciśnienia na terenie gminy Huszlew.

Przez teren gminy Huszlew przebiega gazociąg systemowy wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Wronów - Hołowczyce który nie bierze udziału w zasilaniu w gaz mieszkańców i firm z terenu gminy. Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu oraz jej sposób zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

Gmina Huszlew nie jest zgazyfikowana, z wyłączeniem jednego zakładu produkcyjnego położonego we wsi Dziadkowskie-Folwark.

W najbliższych latach nie przewiduje się rozwoju sieci gazowej.

### 5.2.4. CIEPŁOWNICTWO

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie gminy. Budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe, przemysłowe oraz instytucje publiczne ogrzewane będą z lokalnych kotłowni opalanych gazem płynnym, olejem opałowym lub paliwami stałymi.

Zakłada się stopniowe ograniczanie niskiej emisji poprzez wprowadzanie ekologicznych kotłów w gospodarstwach indywidualnych.

Źródła ciepła na terenie gminy Huszlew oraz budynki indywidualne i użyteczności publicznej winny być systematycznie modernizowane.

## 6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- teren projektowanej autostrady A2,
- teren projektowanej drogi ekspresowej S19,
- tereny dróg powiatowych i obszary niezbędne do ich rozbudowy,
- gazociąg systemowy DN700 Hołowczyce - Wronów
- linia wysokiego napięcia 110 kV Biała Podlaska - Łosice,
- stacja elektroenergetyczna 110/15 kV w Liwkach Włociańskich.



### 7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Na obszarze gminy Huszlew nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Na obszarze gminy Huszlew nie wskazuje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Na terenie gminy Huszlew, obszarów przestrzeni publicznych, przez co należy rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, nie wskazuje się.

Na terenie gminy wskazuje się lokalizację projektowanych elektrowni wiatrowych we wsiach: Huszlew, Żurawłówka, Wygoda, Krzywośnity, Harachwosty, Liwki Włociańskie, Dziadkowskie-Folwark. Ich lokalizacja oraz zasady zagospodarowania terenu wokół tych obiektów będą przedmiotem opracowania planu miejscowego. Zasięg przestrzenny obszaru objętego planem wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”. Dopuszcza się zmniejszenie obszaru wskazanego do opracowania planu w przypadku rezygnacji z budowy elektrowni wiatrowych i zmniejszenia obszaru ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu wynikających z lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Nie wskazuje się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zasięg przestrzenny opracowywanych nowych dokumentów zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Każdorazowo przed sporządzeniem planu wójt gminy Huszlew wykona analizę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu,
- zgodność proponowanych rozwiązań ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew,
- zasięg przestrzenny gruntów podlegających prawnej ochronie.

### 8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Funkcja rolnicza jest najważniejszym kierunkiem rozwoju przestrzennego gminy Huszlew. Dla ochrony i racjonalnego wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem R – tereny objęte kierunkiem rolniczym oraz RZ – tereny rolne bez prawa zabudowy. Stanowią je głównie grunty orne, w części zmeliorowane oraz tereny trwałych użytków zielonych (łąk i pastwisk).

Dopuszcza się na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej zakładanie siedlisk rolniczych, z ograniczeniami, o których mowa w Rozdziale 2.7. Budowa nowych obiektów

związanych z przemysłowym chowem zwierząt o obsadzie budynku powyżej 40 DJP, możliwa jest z zastrzeżeniem, że odległość nowych obiektów lub zespołów obiektów o obsadzie przekraczającej 240 DJP, od terenów osadniczych (O), wskazanych w studium, nie może być mniejsza niż 700 m. Szczegółowe parametry i ograniczenia zabudowy inwentarskiej należy określać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając w szczególności lokalne uwarunkowania środowiskowe oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.

Dopuszcza się możliwość realizacji nowych oraz odbudowy i modernizacji urządzeń melioracji wodnych w celu poprawy stosunków wodnych na gruntach użytkowanych rolniczo.

Dla ochrony i racjonalnego kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się obszary oznaczone, na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”, symbolem ZL – tereny lasów i zalesień. Działania ochronne istniejących lasów i zalesienia dodatkowych terenów powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zalesianie terenów rolniczych, o ile spełnione zostaną warunki, o których mowa w przepisach odrębnych. Ponadto głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej są plany urządzenia lasów, zgodnie z którymi należy prowadzić gospodarkę leśną.

### 9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie gminy nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

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

W Studium nie wskazuje się terenów, dla których w złożu kopaliny wyznaczono filar ochronny. Eksploatacja złóż, w tym lokalizacja wszelkiej infrastruktury służącej tej eksploatacji, jest możliwa jedynie na terenie oznaczonym symbolem PG.

### 11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY

Na terenie gminy Huszlew obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

## 12. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Studium wskazuje, obszary wymagające rekultywacji tereny po eksploatacji surowców naturalnych w miejscowościach Bachorza, Dziadkowskie–Folwark, Huszlew, Juniewiczze, Mostów, Sewerynów, Władysławów. Ustala się kierunek rekultywacji terenów po eksploatacji złoża zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla funkcji rolniczej, leśnej lub rekreacyjnej, w oparciu o kierunek i warunki ustalone w decyzjach administracyjnych.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji nie występują na terenie gminy.

## 13. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Program Rewitalizacji Gminy Huszlew na lata 2018 – 2023 wskazuje obszary zdegradowane. Zaliczono do nich całe sołectwa: Dziadkowskie, Harachwosty, Huszlew, Kownaty, Krasna, Liwki Włociańskie, Ławy, Mostów. Obszary te charakteryzują się wzmożoną koncentracją negatywnych zjawisk. Rewitalizacją objęto dwa sołectwa Huszlew i Dziadkowskie.

## 14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Huszlew tereny zamknięte nie występują.

## 15. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ Z OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW

W studium, na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”, wskazuje się obszary oznaczone symbolami EW i EF, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne oraz elektrownie wiatrowe.

Ze względu na skalę opracowania studium dopuszcza się powiększenie terenów EW w planach miejscowych o 100 m w każdym kierunku, z zastrzeżeniem, że główna budowla musi zawierać się w granicach terenu EW.

Na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” wskazano sołectwa, w których mogą być wprowadzone ograniczenia w zabudowie w związku z lokalizacją nowych elektrowni wiatrowych. Obszar ten zostanie w procedurze opracowania planu miejscowego ustalony, po wskazaniu precyzyjnie miejsca lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 16. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W ramach struktury przestrzennej gminy Huszlew wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazwane terenami funkcjonalnymi oraz przypisano im ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania:

- Tereny rozwoju osadnictwa (O)
- Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej (PU)
- Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU)
- Tereny wydobywania surowców mineralnych (PG)
- Tereny komunikacji (K)
- Tereny infrastruktury technicznej (IT)
- Tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW (EF)
- Tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru o mocy przekraczającej 500 kW (EW)
- Tereny cmentarzy (ZC)
- Tereny objęte kierunkiem rolnym (R)
- Tereny rolne bez prawa zabudowy (RZ)
- Tereny lasów i zalesień (ZL)
- Tereny wód powierzchniowych (WP)

Studium ustala następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów przeznaczonych do zainwestowania:

- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- maksymalną intensywność zabudowy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Na terenie gminy występują ograniczenia w zabudowie wynikające z występowania na jej terenie:

- obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków,
- form ochrony przyrody: pomników przyrody i użytku ekologicznego,
- elektrowni wiatrowych,
- ujęć wód podziemnych i ich stref ochronnych,
- głównego zbiornika wód podziemnych,
- zwartych kompleksów leśnych oraz lasów ochronnych,
- gleb wysokich klas bonitacyjnych II-III oraz gleb pochodzenia organicznego,
- cieków naturalnych,
- obszarów występowania naturalnych złóż surowców naturalnych,
- czynnych cmentarzy i ich stref ochronnych,
- linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i jej pasa technicznego,
- wyznaczonej strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.

W zakresie rozwoju układu drogowego określa się następujące kierunki rozwoju systemów komunikacji gminy:

- uwzględnienie w zapisach planów miejscowych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego związanych z układem komunikacyjnym, poprzez zabezpieczenie terenów dla ich realizacji oraz uwzględnienie wymagań dla terenów sąsiadujących z tymi inwestycjami (np. w zakresie zgodnej z przepisami odległości zabudowy);
- projektowanie dróg dojazdowych przy drogach krajowych, obsługujących tereny przyległe do dróg krajowych. Celem jest ograniczenie bezpośredniej obsługi obszarów zainwestowania (w szczególności projektowanych) z dróg wyższej kategorii;
- dostosowanie w planach miejscowych klas technicznych dróg gminnych do możliwości technicznych ich realizacji wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu;
- dostosowanie w planach miejscowych pasów drogowych dróg gminnych do istniejącego stanu zagospodarowania w terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę;
- adaptacja i modernizacja istniejących dróg gminnych oraz budowa nowych dróg gminnych komunikujących tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.

W celu ujednolicenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, studium proponuje ramowe wskaźniki dla najczęściej występujących rodzajów obiektów.

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą w najbliższych latach cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym:

- teren projektowanej autostrady A2,
- teren projektowanej drogi ekspresowej S19,
- teren drogi krajowej nr 19,
- tereny dróg powiatowych i obszary niezbędne do ich rozbudowy,
- stacja elektroenergetyczna 110/15 kV
- istniejąca linia 110 kV wraz z pasami technologicznym oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- gazociąg systemowy wysokiego ciśnienia DN700 wraz ze strefą kontrolowaną oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- pomniki przyrody,
- użytek ekologiczny.

Pozostałe ustalenia studium:

- wskazuje się strefy ochrony konserwatorskiej:
  - Strefa "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej,
  - Strefa "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
  - Strefa „RU” – ochrony układu ruralistycznego,
  - Strefa "E" - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego;
  - Strefa "W" – ścisłej ochrony stanowiska archeologicznego,
  - Strefa „OW” – pośrednia ochrona zabytku archeologicznego;
- wskazuje się 9 obiektów do objęcia ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego. Wszystkie postulowane obiekty ujęto w gminnej ewidencji zabytków;
- nie wskazuje się terenów, dla których w złożu kopaliny wyznaczono filar ochronny;
- wskazuje się obszary rekultywacji – tereny po powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych;

- wskazuje się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne i elektrownie wiatrowe.