

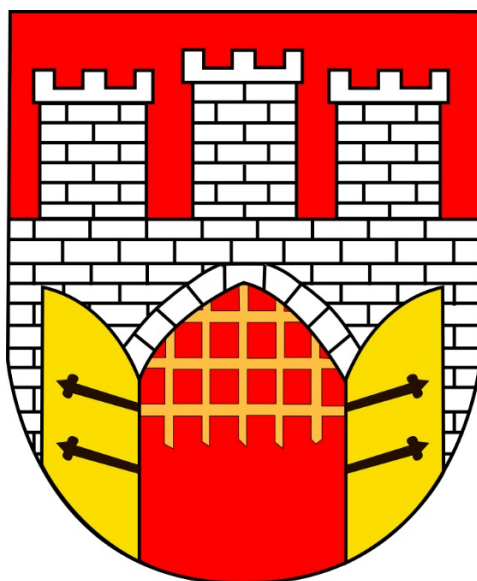
Uzasadnienie do uchwały
Nr.....
Rady Miasta i Gminy w Kazanowie
z dnia.....202...r.

UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO

MIASTA I GMINY KAZANÓW

CZĘŚĆ TEKSTOWA



Kazanów, 2026 r.

ZAMAWIAJĄCY:

Miasto i Gmina Kazanów



WYKONAWCA:

STUDIO 3xM

ul. Adama Mickiewicza 11/1, 26-600 Radom

Generalny projektant planu ogólnego: mgr inż. arch. Małgorzata Mordak

Pozostali autorzy: mgr Mariusz Gunia, mgr inż. arch. Maria Wąsik

Spis treści

I. WSTĘP	6
1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	6
2. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE OPRACOWANIA	6
3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	7
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	8
1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I GMINY KAZANÓW	8
2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	10
3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	11
4. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	13
4.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	13
4.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	15
4.3 Obszary gruntów zmeliorowanych	19
4.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	20
4.5 Strefy ochronne ujęć wody	20
4.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	21
4.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	22
4.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	23
4.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	25
4.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537, 1168, 1673), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	26
4.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	29
4.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	29
4.13 Obszary ograniczonego użytkowania	29
4.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	29
4.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	30
4.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	30
4.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	31
4.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	33
4.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	33

5. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	34
5.1 Obiekty infrastruktury społecznej	34
5.2. Infrastruktura transportowa	36
5.3 Infrastruktura techniczna	38
6. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	42
7. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	50
III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJACYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13 d UST. 1 ALBO 3.....	53
1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE (art. 13b pkt 7). 53	53
1.1 PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW M_{20}	54
1.2 ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI PUM_0	54
1.3 PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA P_{20}	54
1.4 OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE KAZANÓW (ZAP)	55
2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	56
3. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	58
4. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH, W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	58
IV. PRZYCZYNY WYZNACZANIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	72
1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	72
2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	73
V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	73
VI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	75

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- 1. RYSUNEK NR 1 – STREFY PLANISTYCZNE**
- 2. RYSUNEK NR 2 – UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**
- 3. RYSUNEK NR 3 – OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY**

I. WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny miasta i gminy Kazanów, wywołanego uchwałą Nr III/14/2024 Rady Gminy Kazanów z dnia 27 maja 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Kazanów. Projekt planu ogólnego miasta i gminy Kazanów sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- 1) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- 2) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- 3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Kazanów, położonego w powiecie zwoleńskim w województwie mazowieckim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 94,9 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa mazowieckiego, występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gruntów zmeliorowanych, udokumentowanych złóż kopalin, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W planie ogólnym miasta i gminy Kazanów określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 ww. ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny dla miasta i gminy Kazanów sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr III/14/2024 Rady Gminy Kazanów z dnia 27 maja 2024 r w

sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Kazanów. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.),
- Strategia rozwoju gminy Kazanów na lata 2023-2030 (Załącznik do Uchwały nr IV/27/2024 Rady Gminy w Kazanowie z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Kazanów na lata 2023-2030”),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kazanów (Uchwała Nr XIV/96/2000 Rady Gminy Kazanów z dnia 21 września 2000 r. oraz zmiana do studium zatwierdzona Uchwałą nr XXXVIII/152/2010 Rady Gminy Kazanów z dnia 28 czerwca 2010 r.),
- Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ (uchwała nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.),
- Wykaz wojewódzkiej ewidencji zabytków – województwa mazowieckiego, zabytki nieruchome – powiat zwoleński, gmina Kazanów,
- Gminny Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Kazanów na lata 2024-2027.

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Kazanów,
- wektorowa mapa ewidencyjna miasta i gminy Kazanów dxf,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - <https://gis.mazowieckie.pl/bezplatne-dane/>,
- geoportal.gov.pl,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- <https://midas-app.pgi.gov.pl>,
- <https://kazanow.e-mapa.net/>,
- wizje terenowe (maj 2025 r.),
- dokumentacja fotograficzna (maj 2025 r.),
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl>,
- <https://geoserwis.gdos.gov.pl>.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I GMINY KAZANÓW

Gmina Kazanów jest gminą miejsko-wiejską, położoną w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie zwoleńskim. Od północy sąsiaduje z gminą Tczów oraz miastem i gminą Zwoleń, od wschodu z gminą Ciepiałów, od południa z miastem i gminą Iłża, od zachodu z miastem i gminą Skaryszew. Obszar gminy Kazanów zajmuje powierzchnię ok. 94,9 km², co stanowi 16,6% powierzchni powiatu. Gmina podzielona jest na 24 sołectwa. Siedziba gminy znajduje się w mieście Kazanów.

Krajobraz gminy Kazanów jest wiejski, rolniczy z ośrodkiem małomiasteczkowym w Kazanowie. Gmina położona jest w dolinie rzeki Iłżanki, w pobliżu której znajduje się dużo terenów leśnych, co sprawia, że jest miejscem atrakcyjnym turystycznie.

Kazanów jest gminą o charakterze rolniczym, użytki rolne stanowią prawie 80% powierzchni gminy a średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie wynosi 7,63 ha – według powszechnego spisu rolnego z 2020 r.

W zagospodarowaniu przestrzennym poszczególnych miejscowości gminnych dominuje zabudowa ulicowa, prowadzona wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w połączeniu z zabudową rozproszoną. Miejscowości w gminie mają charakter wiejski. Dominuje wielofunkcyjna skoncentrowana zabudowa, w której przeważa zabudowa zagrodowa z jednorodziną.

Tabela 1. Wykaz sołectw gminy Kazanów z liczbą ludności (Urząd Gminy Kazanów, 2022 r.)

Nazwa	Powierzchnia (m ²)	Liczba mieszkańców
Borów	102,7707	44
Dębniak	142,5461	61
Dębница	316,5004	207
Kazanów	1446,6630	404
Kopiec	407,1115	242
Kowalków	446,0209	315
Kowalków-Kolonia	191,8640	190
Kroców Mniejszy	512,6306	159
Kroców Większy	615,0647	309
Miechów	343,6221	121
Miechów-Kolonia	203,7895	158
Niedarczów Dolny-Kolonia	334,7745	169
Niedarczów Dolny-Wieś	224,7081	70
Niedarczów Górny-Kolonia	270,0386	192
Niedarczów Górny-Wieś	179,0646	124
Ostrownica Kolonia	307,2959	86
Ostrownica	434,3444	205
Ostrówka	229,0677	102
Osuchów	651,1237	340
Ranachów-Wieś	377,1024	110
Ruda	313,6231	130

Wólka Gonciarska	383,2891	215
Zakrzówek-Kolonia	362,4834	257
Zakrzówek-Wieś	349,5265	256

2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Strategia rozwoju gminy Kazanów na lata 2023-2030 przyjęta została Uchwałą Nr IV/27/2024 Rady Gminy w Kazanowie z dnia 18 czerwca 2024 r. W diagnozie sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej gminy Kazanów określono stan rozwoju i struktury gminy. Wskazano również istniejące tendencje przemian, które stanowiły podstawę do sformułowania kierunków dalszego rozwoju gminy.

Gmina Kazanów jest oddalona od Radomia o ok. 20 km, a od Warszawy o 130 km. Obszar Gminy Kazanów ma wiejski, rolniczy charakter. Rzeka Łżanka płynąca z południa na wschód dzieli obszar gminy na dwie części. Od południa do centrum gminy rozciąga się duży kompleks leśny. Mniejsze kompleksy leśne rozsiane są po całym obszarze gminy. Głównym ośrodkiem jest miasto Kazanów, usytuowane nad rzeką Łżanką. Centrum miasta stanowi rynek, wokół którego koncentrują się usługi, w tym usługi administracyjne i zabudowa mieszkaniowa. Miejscowości gminne przybierają formę głównie zabudowy ulicowej wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych. Zabudowę wsi wielodrożnicowych ma tylko Miechów, stanowiący przedmieście Kazanowa, i Osuchów. W zabudowie wiejskiej dominuje zabudowa wielofunkcyjna zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, z nielicznymi usługami. W diagnozie wskazano na walory gminy, stanowiące jej czynniki rozwojowe tj. środowisko przyrodnicze, atrakcyjne tereny do wypoczynku i rekreacji oraz napływu ludności. Natomiast słabe gleby i rozdrobnienie gospodarstw stanowi barierę w rozwoju rolnictwa. Wskazano potrzebę tworzenia pozarolniczych aktywności gospodarczych.

Misją rozwoju Gminy Kazanów określoną w Strategii rozwoju Gminy Kazanów na lata 2023-2030 jest:

„Wykorzystanie istniejących uwarunkowań i walorów na rzecz zrównoważonego rozwoju gminy oraz zapewnienie wysokiego poziomu życia, dostępu do usług odpowiedniej jakości, rozwoju turystyki i nowoczesnych gospodarstw rolnych.”

W Strategii rozwoju gminy sformułowano następujące cele strategiczne oraz służące ich realizacji cele operacyjne i kierunki działań:

- Cel strategiczny I: Aktywne i wykształcone społeczeństwo
 - Wysoki standard usług społecznych i zdrowotnych
 - Rozbudowa i modernizacja infrastruktury społecznej
 - Rozwój tożsamości oraz integracja lokalnego społeczeństwa
- Cel strategiczny II: Efektywna gospodarka lokalna – intensyfikacja rozwoju gospodarczego gminy
 - Rozwój wyspecjalizowanego i efektywnego rolnictwa
 - Wsparcie i rozwój przedsiębiorczości
 - Wysoka jakość oferty turystycznej, rekreacyjnej i wypoczynkowej oraz promocja gminy
- Cel strategiczny III: Pełna i nowoczesna infrastruktura techniczna oraz prawidłowa polityka przestrzenna gminy
 - Wysoki poziom życia poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej
 - Ochrona środowiska oraz promocja odnawialnych źródeł energii
 - Pełna i nowoczesna infrastruktura techniczna oraz prawidłowa polityka przestrzenna gminy.

Powyższe cele pozwolą osiągnąć sformułowaną w strategii misję rozwoju, w szczególności poprawę atrakcyjności zamieszkania, życia, prowadzenia działalności gospodarczej, lokowania kapitału, wypoczynki i spędzania wolnego czasu.

Określając ustalenia planu ogólnego uwzględniono powyższe cele strategiczne, cele operacyjne i kierunki działań. Plan ogólny realizuje je poprzez wyznaczenie:

- stref otwartych służących ochronie terenów rolniczych, lasów, wód stanowiących system przyrodniczy,
- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, które pozwolą zapobiec rozlewaniu się zabudowy na tereny rolnicze,
- stref produkcji rolniczej wspierających rozwój rolnictwa,
- stref gospodarczych, wspierających rozwój przedsiębiorczości, stanowiących tereny inwestycyjne, stanowiących motor rozwoju rynku pracy,
- stref usługowych, służących rozwojowi przedsiębiorczości, rozwojowi rynku pracy, rozwojowi infrastruktury społecznej, umożliwiających dostęp do usług odpowiedniej jakości,
- stref zieleni i rekreacji, wykorzystując potencjał przyrodniczy gminy Kazanów, stwarzając możliwości rozwoju turystyki i wypoczynku,
- stref infrastruktury umożliwiających rozwój obiektów infrastrukturalnych np. oczyszczalni ścieków w Kazanowie,
- stref otwartych umożliwiających realizację odnawialnych źródeł energii: elektrowni słonecznych i elektrowni wodnych.

Gmina Kazanów nie posiada strategii rozwoju gminy ani strategii rozwoju ponadlokalnego, o której mowa w art. 13b pkt 1 ustawy, do opracowania której przystąpiono na podstawie przepisów ustawy o samorządzie gminnym w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęto uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku.

W przedmiotowym planie obszar miasta i gminy Kazanów zaliczono do podregionu (NUTS 3) radomskiego. Funkcjonalny obszar radomski obejmujący powiaty białobrzeski, lipski, przysuski, radomski i zwoleński stanowi obszar o najniższym dostępie do dóbr i usług. W planie województwa mazowieckiego określona dla tego obszaru następujące zasady zagospodarowania: działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Powiat zwoleński, w całości, a tym samym obszar miasta i gminy Kazanów zostały zaliczone również w planie województwa mazowieckiego do wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia

procesów rozwojowych. Zalicza się do nich obszaru położone peryferyjnie, o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego, w niewielkim stopniu uczestniczące w procesach rozwojowych kraju. W planie wskazano działania dążące do wewnętrznej integracji województwa, poprawy jego spójności poprzez m.in. doinwestowanie tych obszarów, które pomogą ograniczyć dysproporcje w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego regionu. Wskazano zasady zagospodarowania mające temu służyć tj.:

- poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m. in. tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m. in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;
- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej, m. in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawa bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

Miasto Kazanów wskazano jako miasto historyczne powstałe w XVI w. Plan województwa mazowieckiego postuluje, by układ urbanistyczny miasta Kazanów został objęty ochroną prawną.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych plan określa działania np.:

- realizację zadań wskazanych w wojewódzkim programie opieki nad zabytkami;
- zachowanie i kreowanie ładu przestrzennego, zachowanie walorów krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie pasm przyrodniczo-kulturowych o znaczeniu regionalnym poprzez m. in.:
 - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji i rurbanizacji;
 - wzmocnianie przestrzennych walorów obiektów oraz układów przestrzennych (w tym obiektów i obszarów przemysłowych) poprzez rewitalizację, restaurację oraz rekultywację;
 - ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych (zwłaszcza architektury drewnianej i przemysłowej, dworskiej, obronnej, dorobku nauki i techniki) w tym zabytków mających znaczenie symboliczne;

- odbudowę i rekonstrukcję dóbr należących do światowego i krajowego dziedzictwa po zniszczeniu w wyniku konfliktów zbrojnych lub katastrof spowodowanych zagrożeniami naturalnymi;
- wykorzystanie sieci miast historycznych oraz atrakcji krajobrazowo-architektonicznych m.in. dla wyznaczania szlaków turystyki kulturowej;
- ochronę regionów etnograficznych oraz krain historycznych, jako cennych i charakterystycznych krajobrazów kulturowych, również jako element współpracy oraz rozwoju powiązań z sąsiadującymi województwami.

Plan Zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego stwierdza, że za inwestycje celu publicznego przyjmuje się infrastrukturę gospodarki odpadami wskazaną w Planie inwestycyjnym aktualnego wojewódzkiego planu gospodarki odpadami (Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2030, Warszawa, styczeń 2025 r. Załącznik nr 1 do uchwały nr 9/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 lutego 2025 r.). W planie tym zawarto zadanie dotyczące gminy Kazanów w postaci budowy punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK).

Określając ustalenia planu ogólnego miasta i gminy Kazanów uwzględniono, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, powyższe uwarunkowania, sformułowane w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego, obejmujące sferę społeczną, gospodarczą, środowiskową, kulturową, infrastrukturalną, stanowiącą podstawę kształtowania polityki przestrzennej na poziomie lokalnym, w sposób zapewniający spójność terytorialną na poziomie regionalnym. W POG wyznaczono także strefę infrastrukturalną w Kazanowie przy ul. Batalionów Chłopskich, w celu umożliwienia budowy PSZOK.

4. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

4.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Kazanów nie zostały ustanowione obszarowe formy ochrony przyrody. W sąsiedztwie zlokalizowane są wielkoobszarowe formy m.in. w odległości: 2,5 km Obszar Chronionego krajobrazu Łża-Makowiec.

Wśród indywidualnych form ochrony przyrody na obszarze gminy został ustanowiony pomnik przyrody na podstawie Rozporządzenia Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego. Pomnik ten zlokalizowany jest na terenie leśnym - obręb ewidencyjny Kowalków Wieś, oddział i, wydzielenie 99p i 99r. Jest to grupa drzew złożona w 6 modrzewi polskich w wieku około 150 lat.

Tabela 2. Pomnik przyrody.

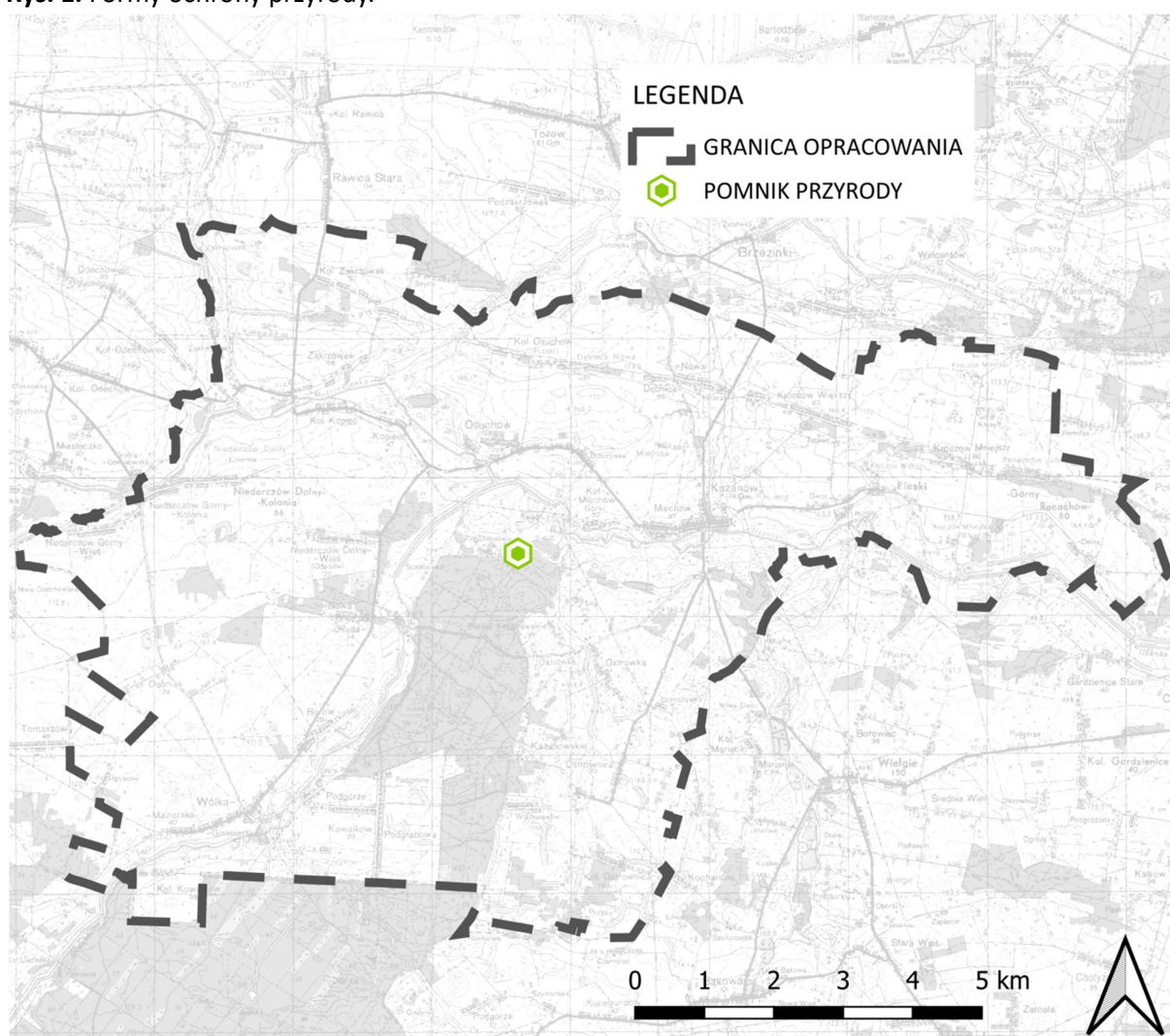
L ·p.	Gatunek	Pierśnica	Obwód	Wysokość
1	Modrzew polski <i>Larix decidua</i>	100	314	28
2	Modrzew polski <i>Larix decidua</i>	76	239	27

3	Modrzew polski <i>Larix decidua</i>	102	320	27
4	Modrzew polski <i>Larix decidua</i>	118	371	27
5	Modrzew polski <i>Larix decidua</i>	78	245	24
6	Modrzew polski <i>Larix decidua</i>	85	267	25

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ.

W rozporządzeniu dla drzew pomnikowych wyznaczona jest strefa ochronna obejmująca zasięg korony i systemu korzeniowego (w promieniu nie mniejszym niż 15 metrów od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa).

Rys. 1. Formy ochrony przyrody.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ.

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

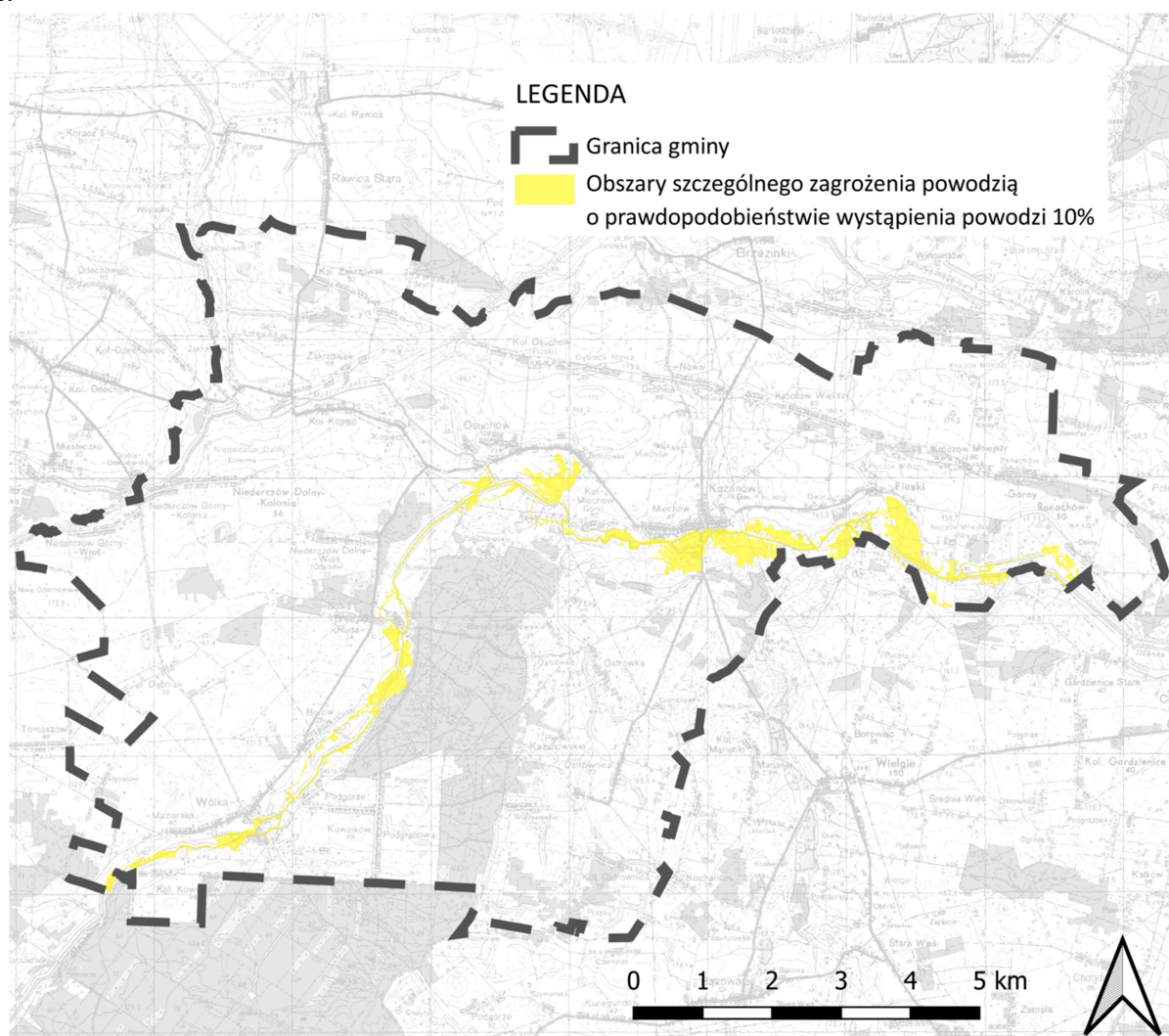
Obszar gminy Kazanów znajduje się w zlewni rzeki Łżanki, w której występują powodzie rzeczne, opadowe związane głównie z naturalnymi wezbraniem. Ponadto często występują wezbrania związane z topnieniem śniegu (roztopowe), z towarzyszeniem deszczu. Największe ryzyko powodziowe kumuluje się przede wszystkim w przewężeniach dolin rzecznych, w miejscach występowania zabudowy i infrastruktury. Zagrożenie powodziowe ma charakter lokalny.

Na obszarze gminy, na mapach zagrożenia powodziowego, sporządzonych przez Wody Polskie, wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Łżanki:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

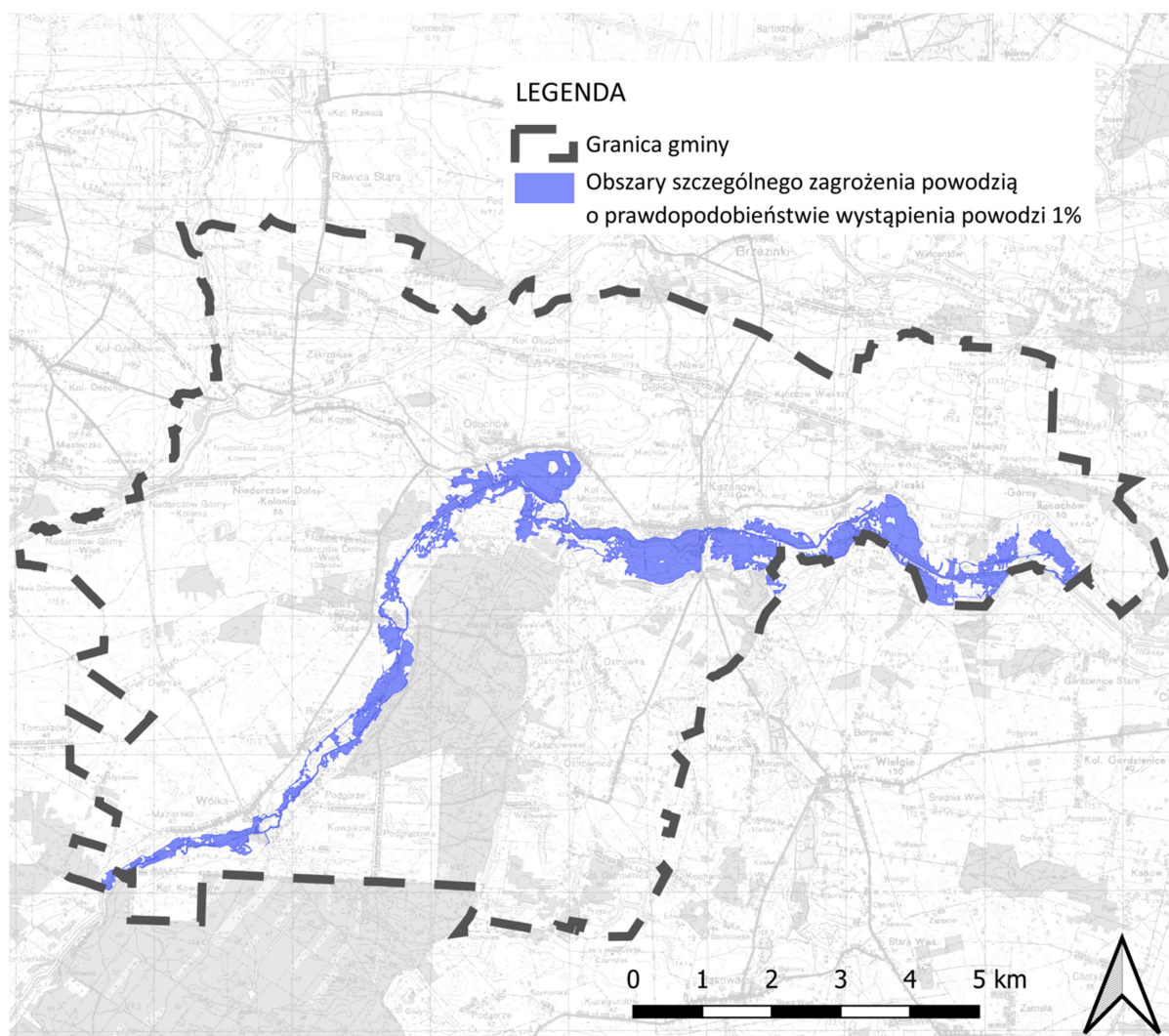
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10% obejmują strefę korytową rzeki, zbiorniki wodne, ujścia dopływów, podmokłe obniżenia oraz nisko położone terasy zalewowe doliny. Nieco większe tereny obejmują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%, gdyż woda powodziowa wystąpi także na wyżej położonych częściach terasy zalewowej i obniżeniach. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają ograniczeniom w zagospodarowaniu i zakazom wynikających z ustawy Prawo wodne.

Rys. 2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%.



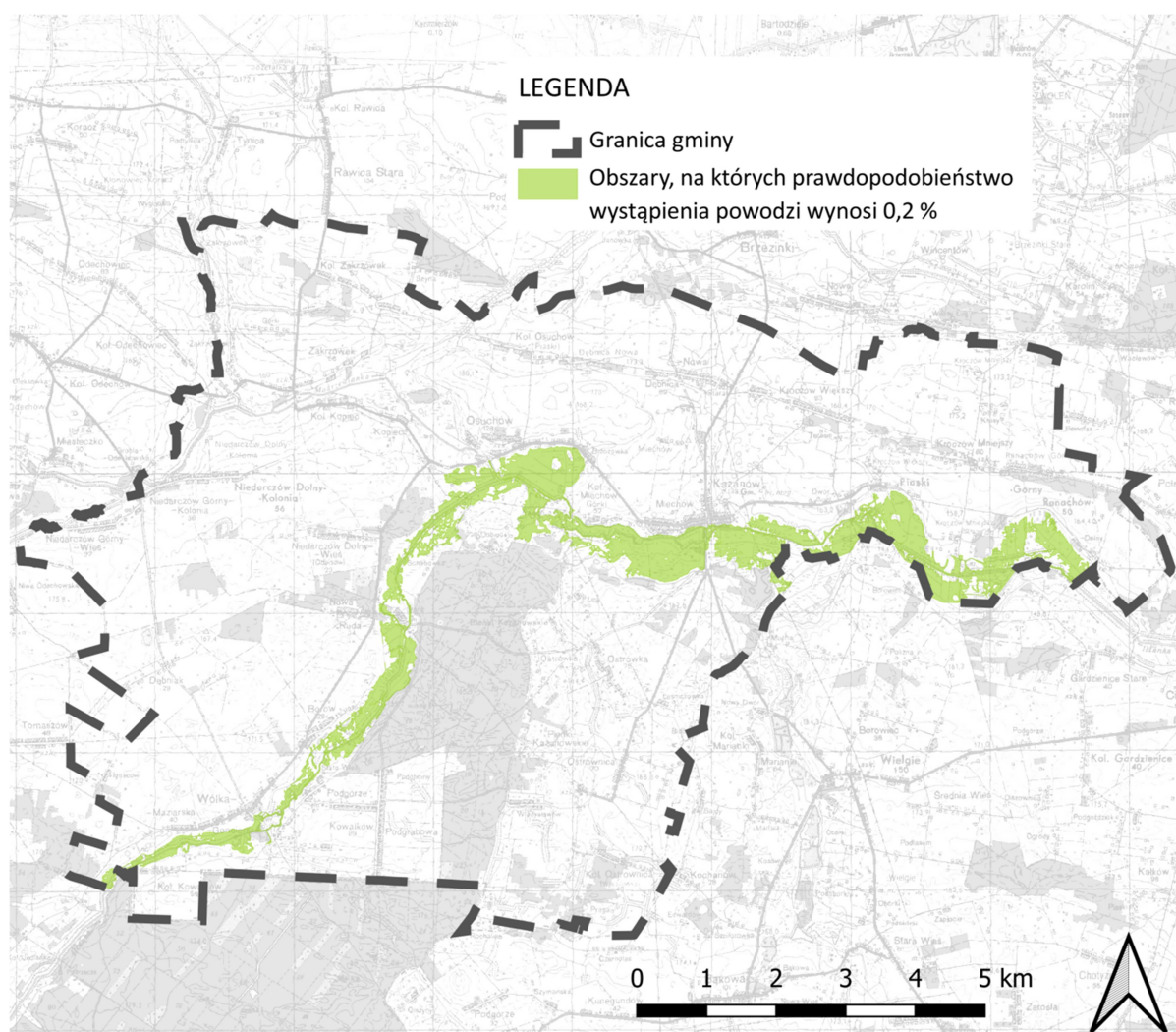
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

Rys. 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

Na mapach zagrożenia powodziowego wskazano w granicach gminy także obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%. Obejmuje koryto rzeki wraz z terenami dolinnymi.

Rys. 4. Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 0,2%.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

Głębokość wód powodziowych 0,2%, 1% i 10% jest zróżnicowana i wynosi przeważnie do 2 m. W dużej mierze zależy to od lokalnych warunków hipsometrycznych.

Obiekty zagrożone zalaniem wodami powodziowymi i wynikające z nich wartości potencjalnych strat powodziowych określono na mapach ryzyka powodziowego, opracowanych wraz z mapami zagrożenia powodziowego. Na obszarze gminy wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie 0,2%, 1% i 10% zagrożone są głównie: lasy, grunty orne i uprawy trwałe, użytki zielone i kategoria określana jako tereny pozostałe. Pojedyncze tereny zabudowy mieszkaniowej na tego typu zagrożenie występuje między innymi w miejscowości Kroczeń Mniejszy, Kroczeń Większy, Górki, Wólka Gonciarska, Ruda, Paluch i Osuchów. Są to pojedyncze siedliska mieszkaniowe.

Na obszarze gminy nie występują zabezpieczenia w postaci wałów przeciwpowodziowych.

W Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r.) określono trzy cele główne: zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego oraz poprawa systemu zarządzania ryzykiem powodziowym. Celom głównym przypisano cele szczegółowe i działania wraz z ich priorytetyzacją. W zakresie zagospodarowania przestrzennego, jako cele szczegółowe do realizacji wskazano między innymi potrzebę zapewnienia warunków ograniczających i redukujących możliwość występowania powodzi oraz zapewnienia racjonalnego gospodarowania OZP. Działania powinny prowadzić w szczególności do:

- ochrony lub zwiększania retencji zlewniowej na gruntach leśnych, wodno-błotnych, zadrzewionych i zakrzewionych,
- ochrony lub zwiększania retencji zlewniowej na gruntach rolnych,
- ochrony lub zwiększania retencji zlewniowej na gruntach zurbanizowanych,
- ochrony lub zwiększenia retencji dolin rzecznych,
- opracowania dokumentów i przygotowania podstaw do realizacji działania pozwalającego na uściślenie szczegółowych warunków kształtowania zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo wodne),
- opracowania dokumentów i przygotowania podstaw do realizacji działania pozwalającego na wykupy gruntów i budynków w obszarze dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

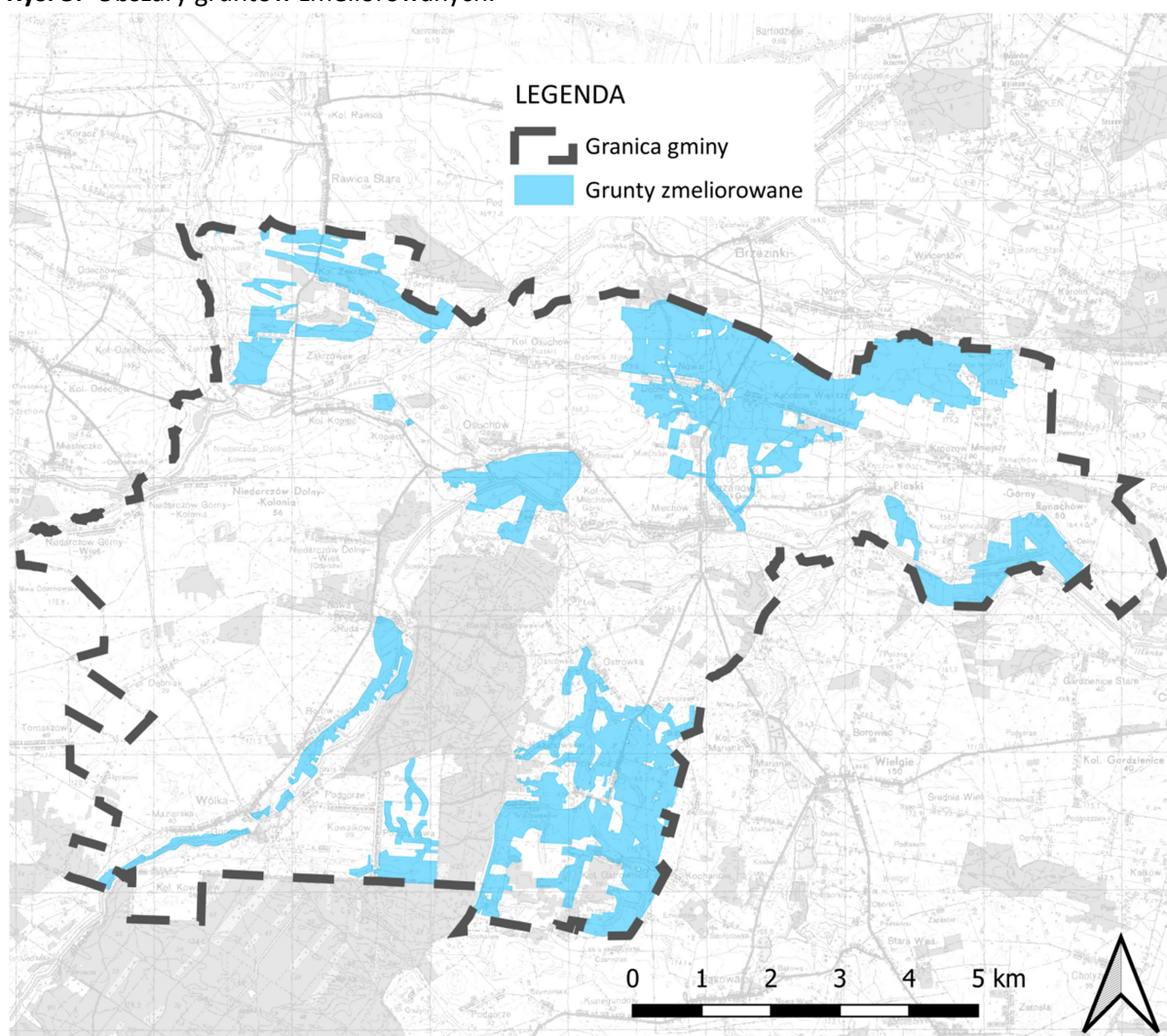
W regionie wodnym Środkowej Wisły działania te mają wysoki priorytet w realizacji.

4.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Obszary gruntów zmeliorowanych zlokalizowane są na obszarze gminy Kazanów w obrębach ewidencyjnych: Ranachów, Kroczów Mniejszy, Zakrzówek Wieś, Kopiec, Zakrzówek Kolonia, Osuchów, Miechów, Dębica, Kroczów Większy, Ostrownica Kolonia, Wólka Gonciarska, Ostrownica Wieś, Kowalków Wieś, Borów, Ostrówka, Ruda i Kazanów. Obejmują w przeważającej części grunty orne użytkowane rolniczo. Obszar oddziaływania drenowań wynosi 1 805 ha.

Rys. 5. Obszary gruntów zmeliorowanych.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

4.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

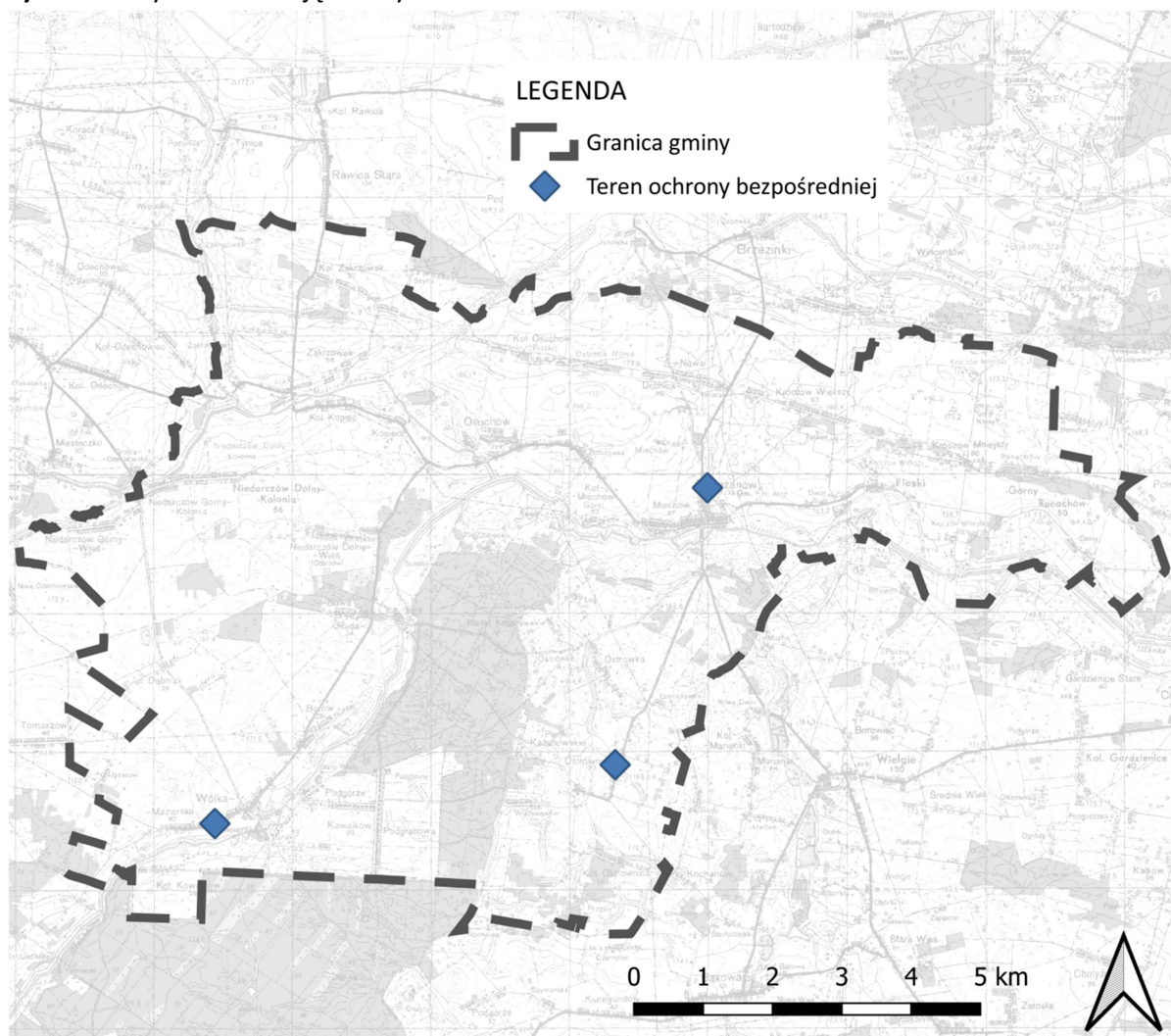
Na obszarze gminy Kazanów nie występują zidentyfikowane tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi czy osuwiska.

4.5 Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne strefy ochronne ujęć wody ustanawiane są w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. Strefa ochronna obejmuje wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo teren ochrony pośredniej i teren ochrony pośredniej. Dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód ustanawia się strefę ochronną obejmującą teren ochrony bezpośredniej.

W celu realizacji zadań własnych gminy w zakresie zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia na obszarze opracowania woda ujmowana jest ze studni głębinowych, których eksploatatorem jest gmina Kazanów. Dla wszystkich studni głębinowych zgodnie z ww. ustawą ustanowione zostały strefy ochronne – 3 tereny ochrony bezpośredniej, w których zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Ujęcia wody zlokalizowane są w miejscowościach Kazanów, Ostrowica i Wólka Gonciarska. Na obszarze gminy nie zostały ustanowione tereny ochrony pośredniej.

Rys. 6. Strefy ochronne ujęć wody.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

4.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Kazanów nie zostały ustanawiane obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

4.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W gminie Kazanów aktualnie ustanowione są 4 tereny górnicze, których łączna powierzchnia wynosi 110 029 m². Powierzchnia obszarów górniczych wynosi 91 484 m².

Tabela 3. Tereny i obszary górnicze.

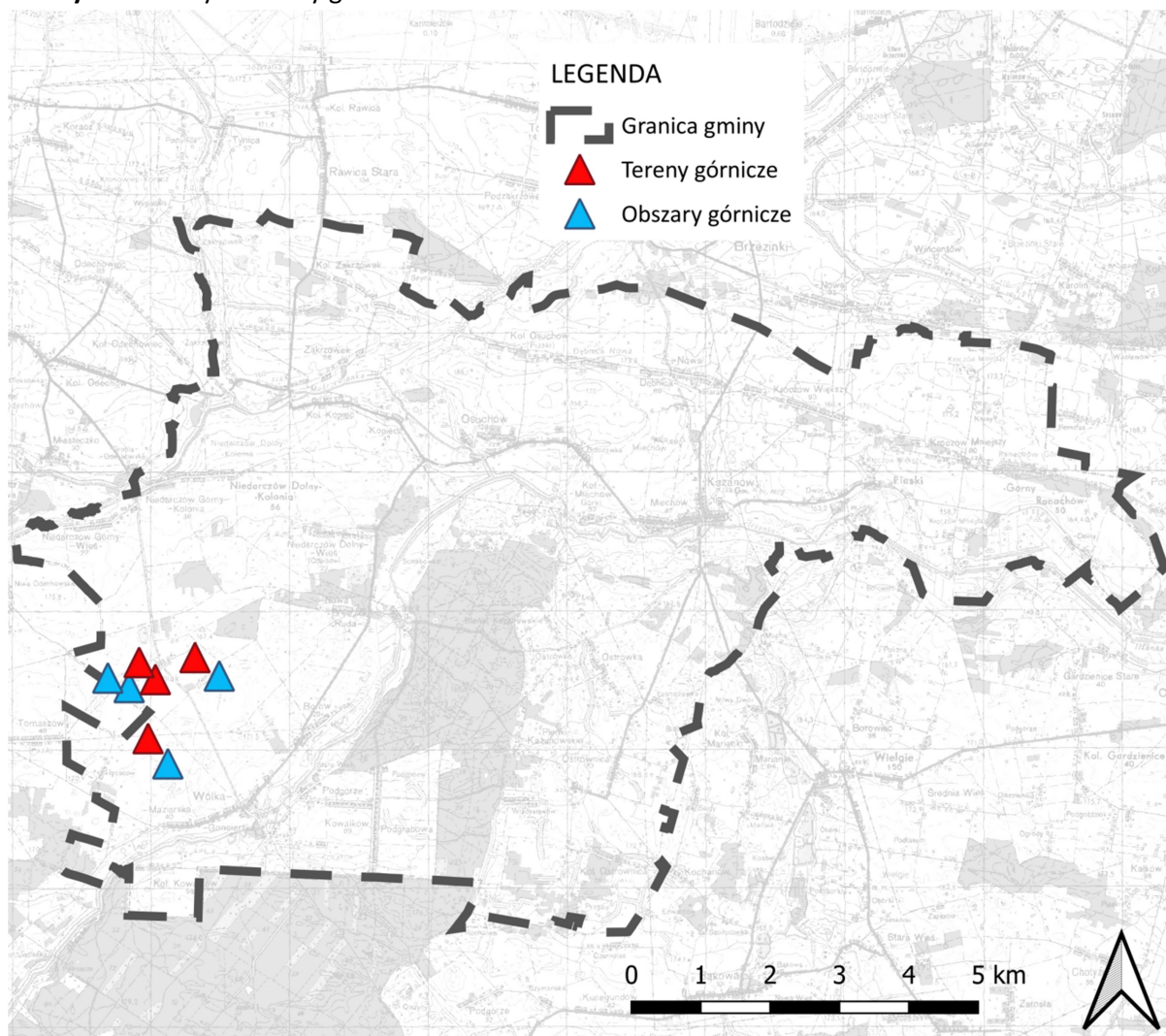
Nazwa terenu / obszaru górniczego	Nazwa złoża	Organ wydający koncesję	Data upływu ważności koncesji	Powierzchnia w m ²		Użytkownik
				terenu górniczego	obszaru górniczego	
Dębniak I	Dębniak I	Starostwo Powiatowe w Zwoleniu	31.12.2044 r.	19 998	19 998	MARKUS Marek Żyła
Dębniak 1	Dębniak 1	Starostwo Powiatowe w Zwoleniu	31.08.2043 r.	25 711	10 249	Eko-TransBruk Rafał Grzywacz
Dębniak	Dębniak	Marszałek Województwa Mazowieckiego	28.04.2042 r.	44 322	41 239	Przedsiębiorstwo Transportowo-Sprzętowe Leszek Skórnicki
Wólka Gonciarska	Wólka Gonciarska	Starostwo Powiatowe w Zwoleniu	31.12.2044 r.	19 998	19 998	"PATYNKA" Kopalniane Dodatki, Paulina Brodowska

Źródło: Centralna Baza Danych Geologicznych - baza MIDAS, PIG-PIB.

Dla złoża Ranachów I koncesja na wydobywanie kopalin utraciła ważność. Dlatego też biorąc pod uwagę art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze obszar i teren górniczy dla tego złoża już nie obowiązuje.

Dla złóż kopalni gminy Kazanów nie są wyznaczone filary ochronne.

Rys. 7. Tereny i obszary górnicze.



Źródło: Centralna Baza Danych Geologicznych - baza MIDAS, PIG-PIB.

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

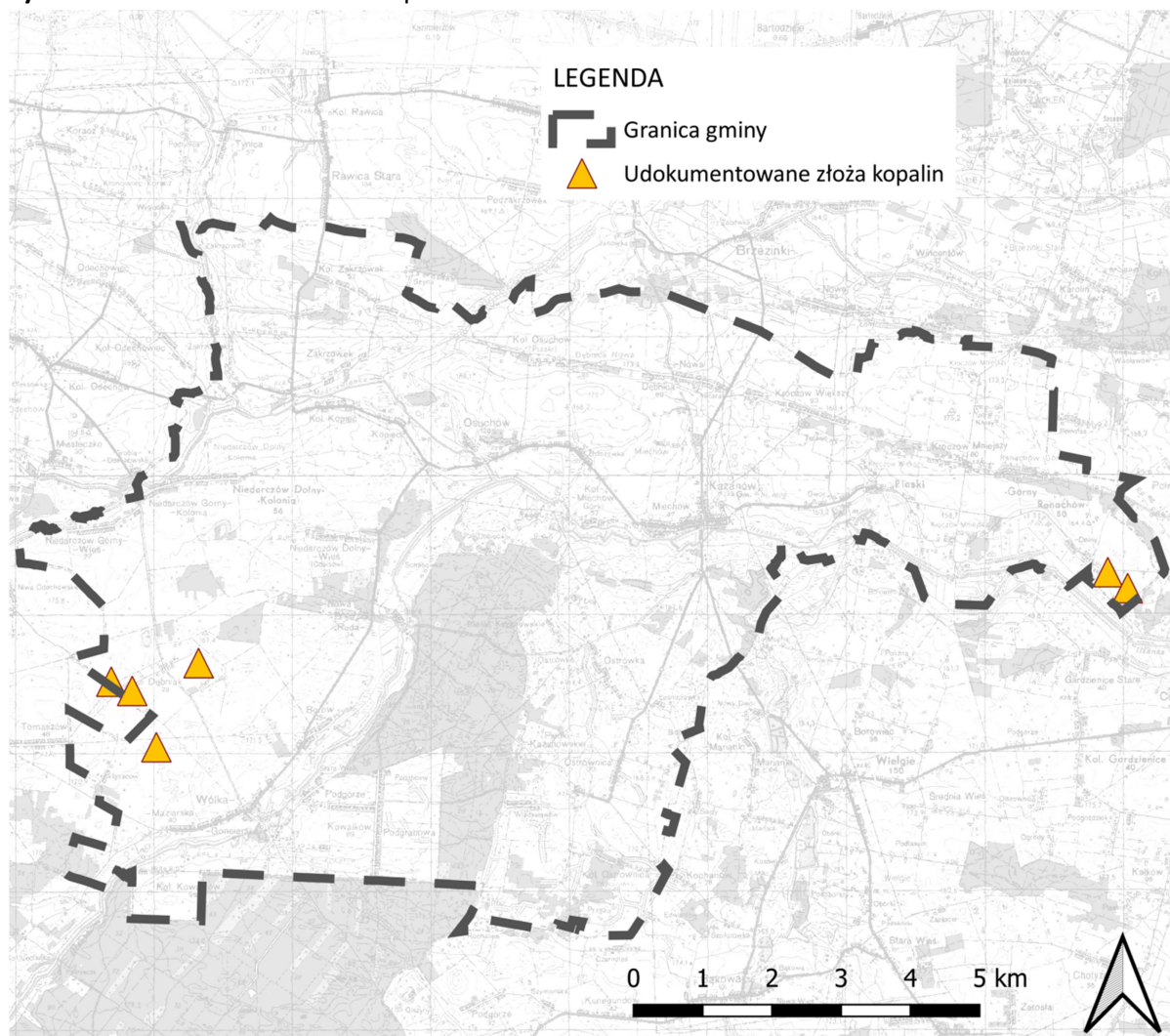
Gmina Kazanów jest zasobna w bazę surowcową do budownictwa i drogownictwa (piaski i żwiry). Na jej obszarze znajduje się 6 udokumentowanych złóż kopalin, z czego 2 jest eksploatowane. Złoża zlokalizowane są na jej obrzeżach – miejscowościach Dębniak, Wólka Gonciarska i Stary Ranachów. Kategoria rozpoznanych złóż to C1. Do najzasobniejszych złóż należą Dębniak i Dębniak I. Część złóż została skreślona z bilansu zasobów w związku z zaniechaniem eksploatacji (m.in. Ranachów). Zagrożeniami dla środowiska związanymi z wydobywaniem kopalin stanowią deformacje powierzchni terenu.

Tabela 4. Udokumentowane złoża kopalin.

Nazwa złoża	Powierzchnia [ha]	Kopalina główna	Stan zagospodarowania złoża	Zasoby w tys. ton		Wydobycie w tys. ton
				geologiczne bilansowe	przemysłowe	
Dębniak	4,260	piaski i żwiry	złoże eksploatowane	341	256	62
Dębniak 1	1,025	piaski i żwiry	złoże eksploatowane	81	–	2
Dębniak I	2,000	piaski i żwiry	złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo	271	–	–
Ranachów I	0,875 (w granicach gminy 0,848 ha)	piaski i żwiry	złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo	109	–	–
Ranachów II	1,019	piaski i żwiry	złoże, z którego wydobyte zostało zaniechane	87	–	–
Wólka Gonciarska	2,000	piaski i żwiry	złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo	146	–	–

Źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r., PIG-PIB. Centralna Baza Danych Geologicznych - baza MIDAS, PIG-PIB.

Rys. 8. Udokumentowane złoża kopalnin.



Źródło: Centralna Baza Danych Geologicznych - baza MIDAS, PIG-PIB.

W gminie Kazanów nie są zlokalizowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

4.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

4.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537, 1168, 1673), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządzenia nr 95/2023 Wójta Gminy Kazanów z dnia 15 grudnia 2023 w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków na obszarze opracowania występują:

- a. Następujące zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Tabela 5. Zabytki nieruchomości

Miejscowość	Obiekty	Lokalizacja	Okres powstania	Ochrona
Kazanów	kościół pw. Przemienienia Pańskiego		1778-1790	218 z 05.10.1956
Kazanów	mur otaczający kościół parafialny (całość)		1780-90	WEZ
Kazanów	mur otaczający kościół parafialny – kapliczka 1		1780-1790	WEZ
Kazanów	mur otaczający kościół parafialny – kapliczka 2		1780-1790	WEZ
Kazanów	mur otaczający kościół parafialny – kapliczka 3		1780-1790	WEZ
Kazanów	cmentarz rzymsko-katolicki	ul. Zwoleńska, dz. 13	1807	468/A/91 z 5.11.1991
Kazanów	kapliczka przydrożna		1 poł. XIX w.	WEZ
Kazanów	cmentarz żydowski	dz. 640, obr. 0001 Kazanów		467/A/91 z 5.11.1991
Kowalków	kościół drewniany pw. św. Stanisława Biskupa	ul. Kościelna 27, dz. 562	1 poł. XX w.	A-1020
Kowalków	dzwonnica przykościelna	ul. Kościelna 27, dz. 562	1 poł. XX w.	A-1020
Kowalków	cmentarz rzymsko-katolicki	na północny-wschód od kościoła, wśród pól, teren wyrównany	XIX i XX	WEZ
Kroców Mniejszy	młyn wodny		XIX i XX	WEZ
Miechów	chałupa 10	10	pocz. XX	WEZ
Niedarczów	młyn wodny		XIX i XX	WEZ
Niedarczów Dolny	kapliczka przydrożna	dz. 531/1	XVIII/XIX	130 B/96 z 12.02.1996

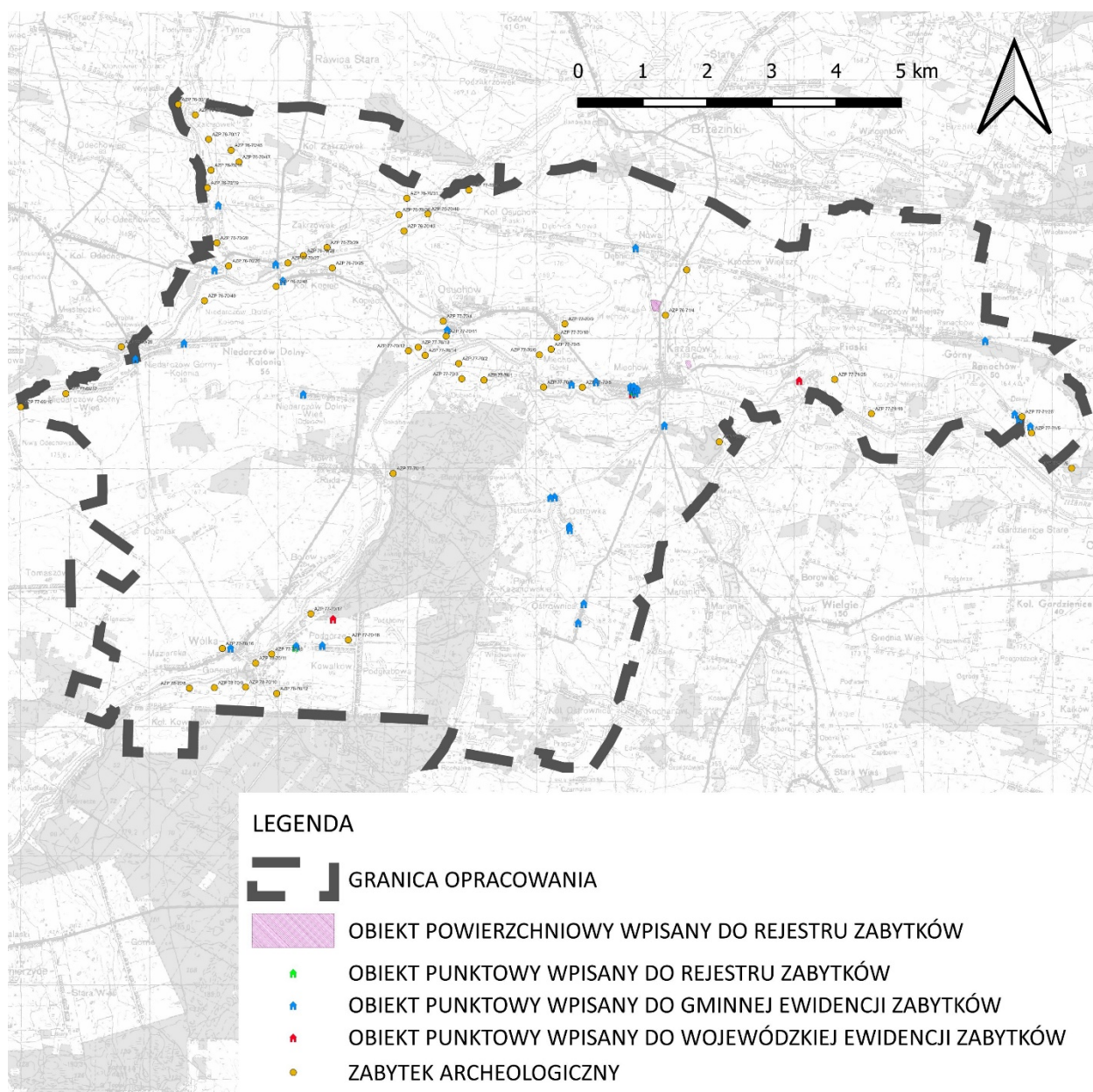
Osuchów	kapliczka przydrożna		XVIII/ XIX	WEZ
Ruda Stara	młyn gospodarczy	Ruda Stara 2, 26-642 Kowalków	XIX i XX	WEZ
Zakrzówek	młyn wodny		XIX	WEZ
Zakrzówek	wiatrak		XIX	WEZ
Niedarczów Dolny	kapliczka przydrożna, murowana z cegły, częściowo tynkowana pochodząca z XVII (?) lub XVIII (?) w. w granicach	dz. 531/1	XVII/XVIII	130 B/96 z 12.02.1996

W kościele pw. Przemienienia Pańskiego, Kościelna 45, 26-713 Kazanów znajduje się 43 zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków pod nr 6/B z 19.07.1982

b. 34 obiektów objętych gminną ewidencją zabytków

c. 57 stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków

Rys. 9. Zabytki i stanowiska archeologiczne.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Gminnej ewidencji zabytków, Wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków.

Na obszarze miasta i gminy Kazanów nie występują dobra kultury współczesnej.

4.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

4.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

4.13 Obszary ograniczonego użytkowania

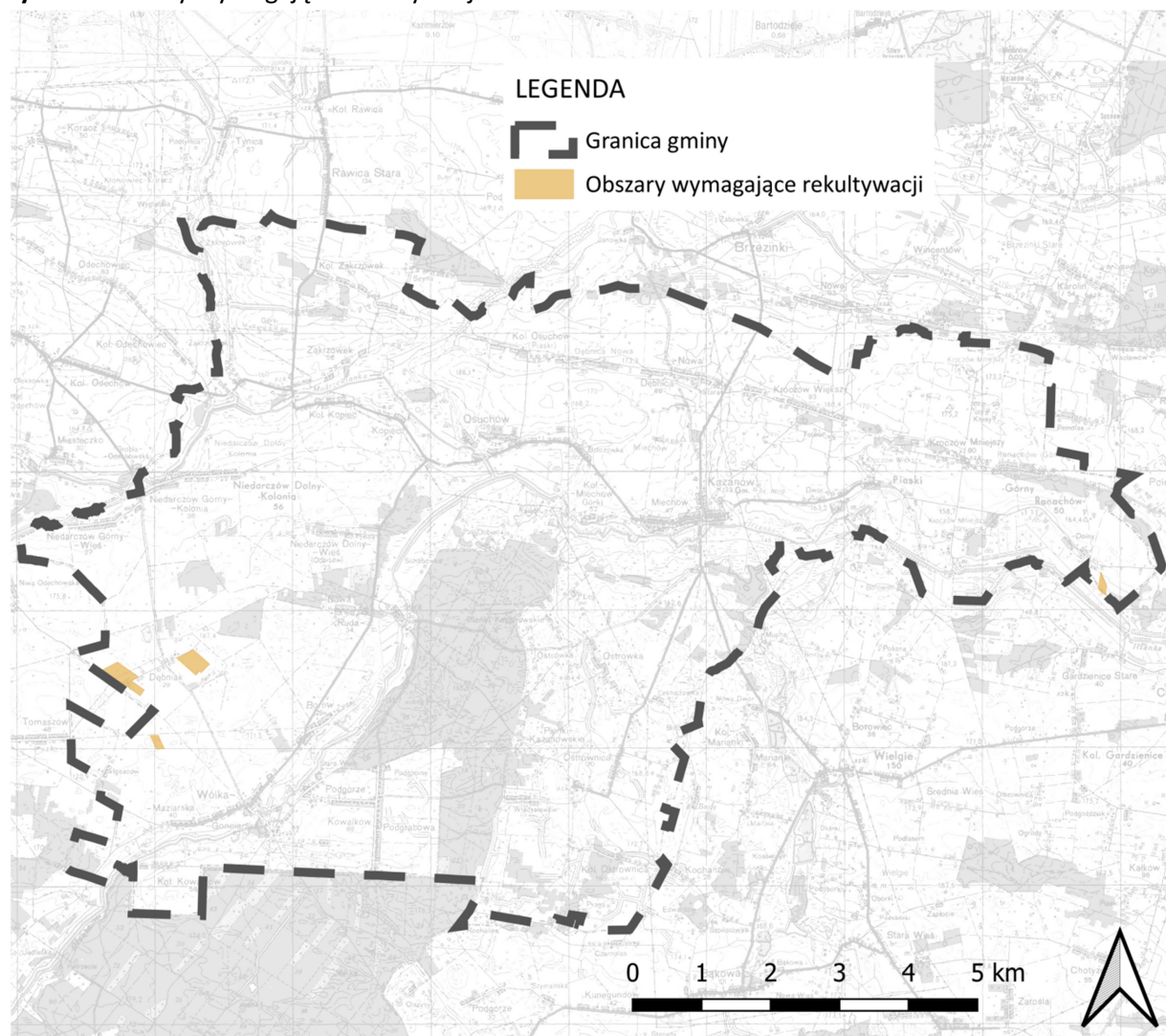
Na obszarze miasta i gminy Kazanów nie zostały utworzone obszary ograniczonego użytkowania na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

4.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta i gminy Kazanów nie są zlokalizowane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji.

Rekultywacji na obszarze gminy Kazanów wymagają obszary występowania złóż kopalin, które podlegają eksploatacji. Rekultywacja gruntów powinna polegać na przywróceniu terenom funkcji użytkowej lub zachowaniu funkcji przyrodniczej, w celu włączenia ich w otaczającą strukturę przestrzenną.

Rys. 10. Obszary wymagające rekultywacji.



Źródło: Opracowanie własne.

4.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

4.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze miasta i gminy Kazanów nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

przyrodniczym pełni kompleks leśny położony w części południowej gminy (pow. około 745 ha) należący do Skarbu Państwa. Stanowi fragment większego kompleksu ciągnącego się od Łży.

Według danych GUS (2024) lasy prywatne na obszarze gminy stanowią 59,5 %, zaś lasy publiczne 40,5% powierzchni leśnej. Nie ma zlokalizowanych lasów gminnych. Wskaźnik lesistości (GUS, 2024) w gminie Kazanów wynosi 20,6% i jest porównywalny do powiatu zwoleńskiego 17,9%, lecz mniejszy niż w kraju 29,6%.

Lasy występujące na obszarze gminy nadzorowane są przez Ministra Klimatu i Środowiska oraz Starostę Zwoleńskiego. Zlokalizowane są w Nadleśnictwie Marcule. Gospodarka leśna, w tym zadania ochronne realizowane są na podstawie planów urządzenia lasu lub uproszczonych planów urządzenia lasu.

Na obszarze gminy Kazanów część lasów należących do Skarbu Państwa zostało uznanych za lasy ochronne, które:

- chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów (lasy wodochronne),
- stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej.

Rys. 12. Grunty leśne.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej.

4.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

5. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

5.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Kazanów funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

- Zespół Placówek Oświatowych w Kazanowie Publiczna Szkoła Podstawowa w Kazanowie z oddziałem przedszkolnym;
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. płk. Jana Tadeusza Sołty "Ośki" z oddziałami przedszkolnymi w Kowalkowie;
- Publiczna Szkoła Podstawowa z oddziałami przedszkolnymi w Zakrzówku.

Przedszkole publiczne:

- Publiczne Przedszkole w Kazanowie.

Bazę sportowo-rekreacyjną na terenie gminy tworzą sale gimnastyczne oraz boiska wielofunkcyjne przy szkołach, stadion piłkarski w Kazanowie, place zabaw i siłownie plenerowe. W centrum miejscowości gminnej zlokalizowany park gminny w kształcie prostokąta w urządzeniach rekreacyjno-wypoczynkowymi.

Na terenie gminy funkcjonuje Gminny Klub Sportowy „Iłżanka” Kazanów oraz Uczniowsko-Ludowy Klub Sportowy w Kazanowie.

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Kazanowie,
- Świetlica Wiejska w Ostrownicy.

W ostatnich latach nastąpił rozwój infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, związanej z wysokimi walorami przyrodniczymi gminy, w szczególności lasami i rzeką Iłżanką. W Wólce Gonciarskiej znajduje się łowisko wodne „Eldorado” wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla wędkarzy. W Osuchowie zlokalizowany jest ośrodek wypoczynkowy „Paradise”. Zagospodarowanie ośrodka tworzą między innymi dwa budynki letniskowe, obiekty gastronomiczne, boiska sportowe, zwierzyńiec, wiaty czy pola paintballowe. Ponadto w Borowie istnieje możliwość noclegu w domku na drzewie „Zwierciadło lasu”, w Osuchowie zlokalizowana jest „Kozia Zagroda” z placem zabaw dla dzieci, zaś w Dębnicy park linowy.

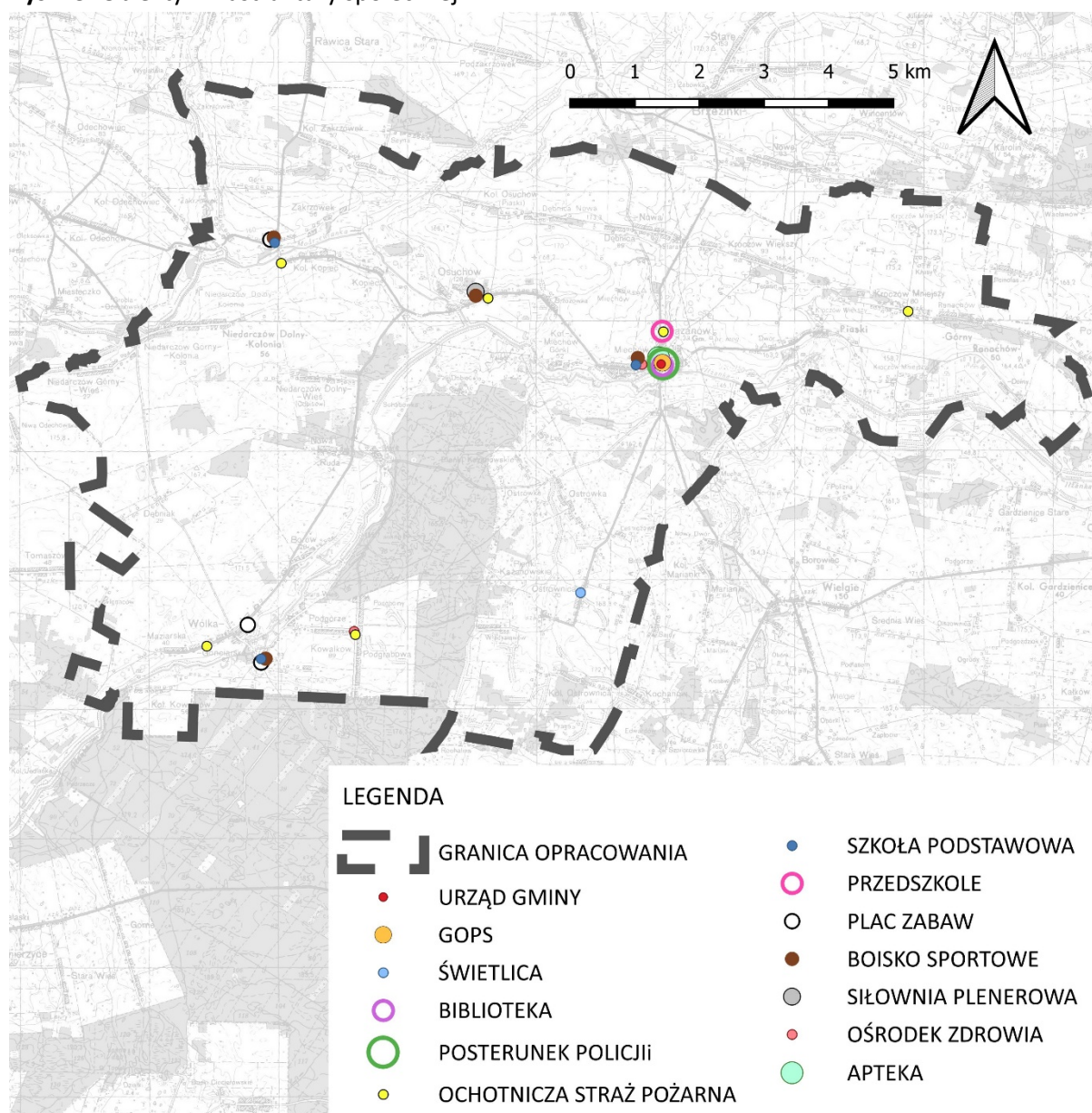
Na terenie gminy Kazanów funkcjonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kazanowie (GOPS) realizujący świadczenia z zakresu pomocy społecznej.

W zakresie infrastruktury ochrony zdrowia funkcjonują Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Kazanowie, Ośrodek Zdrowia w Kazanowie oraz Ośrodek Zdrowia w Kowalkowie, w których

świadczane są usługi w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, pediatrycznej, ginekologicznej, rehabilitacji narządu ruchu oraz prowadzona jest profilaktyka zdrowotna.

Za bezpieczeństwo mieszkańców gminy Kazanów odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Zwoleniu, któremu podlega jeden Posterunek Policji w Kazanowie, obejmujący swoim zasięgiem gminy Tczów i Kazanów. Sprawami bezpieczeństwa przeciwpożarowego i ratownictwa ogólnego zajmują się Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Zwoleniu oraz 8 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych.

Rys. 13. Obiekty infrastruktury społecznej.



Źródło: Opracowanie własne.

5.2. Infrastruktura transportowa

Gminną sieć drogową stanowią drogi: wojewódzka, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Najwyższą kategorię drogi ma droga wojewódzka nr 733 relacji Zakrzew – Wolanów – Kowala – Skaryszew – Karszówka, która przebiega przez teren gminy na odcinku 4,5 km. Przez teren gminy przebiega 9 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 58,56 km oraz 33 odcinki dróg gminnych o łącznej długości 83,18 km, w tym o nawierzchni mineralno-bitumicznej 52 km. Drogi gminne pełnią rolę ciągów komunikacyjnych, decydujących zarówno o zintegrowaniu układu terytorialnego gminy i jego funkcjonowaniu, jak i otwartości na zewnątrz. Sieć dróg publicznych uzupełniają pozostałe drogi wewnętrzne w poszczególnych miejscowościach.

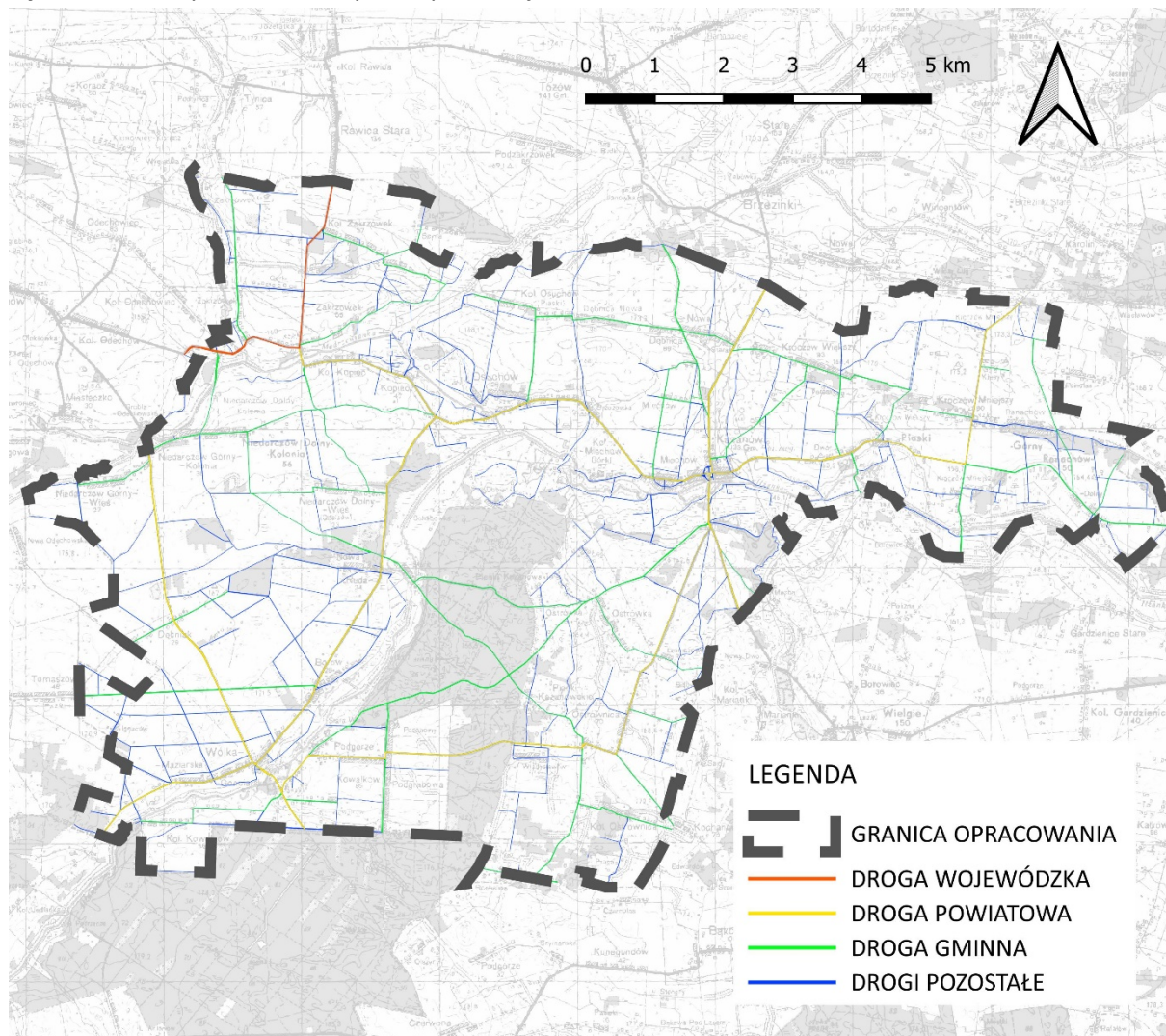
Tabela 6. Wykaz dróg powiatowych i gminnych (Urząd Gminy Kazanów)

Drogi powiatowe – ogółem 58,56 km		
Nr drogi	Przebieg drogi	Długość drogi w granicach gminy [km]
4502W	Kazanów – Kopiec	7,118
3536W	Odechów- Sienno- Ostrowiec Świętokrzyski	6,270
3548W	Iłża –Wólka Gonciarska	2,550
4513W	Zwoleń -Kroców	14,220
4516W	Bartodzieje –Kazanów	8,438
4517W	Osuchów –Wólka Gonciarska	5,830
4517W	Kazanów –Ostrownica - Kowalków	9,795
4519W	Kazanów –Wielgie	2,000
4520W	Kroców -Pcin	2,360

Drogi gminne		
Ewidencyjny Nr drogi	Marszałkowski Nr drogi	Przebieg drogi
G000001	450101W	Kazanów - granica gminy Tczów – Cmentarz - Smokowiec
G000002	450102W	Podzakrzówek granica gminy - Zakrzówek Kolonia (Scyna)
G000003	450103W	Kazanów - Kroców Większy Za apteką - Kroców Góry
G000004	450104W	Osuchów - Osuchów (Piaski)
G000005	450105W	Kroców Większy - granica gminy (Borowiec - Ciepiałów)
G000006	450106W	Kopiec - Niedarczów Dolny Kolonia, Niedarczów Górny Kolonia, Niedarczów Górny Wieś - granica gminy - gmina Skaryszew
G000007	450107W	Od drogi nr 450106W - Niedarczów Dolny Kolonia
G000008	450108W	Od drogi nr 450121W Kowalików Wieś - granica gminy
G000009	450109W	Ruda - Ostrownica granica gminy - Kochanów
G000010	450110W	Rochalina granica gminy – Ostrownica Kolonia
G000011	450111W	Ruda – Ostrówka – Ostrownica – granica gminy Ciepiałów

G000012	450112W	Ostrownica – granica gminy (przydatki – Marianki)
G000013	450113W	Kopiec – Niedarczów Wieś (Remiza – do Niedarczów Dolny Wieś)
G000014	450114W	Droga przez wieś Niedarczów Dolny Wieś
G000015	450115W	Dębniak – granica gminy (Tomaszów)
G000016	450116W	Kroczków Mniejszy – granica gminy (Kresy – Pcinolas)
G000017	450117W	Ranachów Wieś – granica gminy Ranachów B
G000018	450118W	Kroczków Mniejszy – Ranachów – granica gminy – od drogi powiatowej 4513W Ciepeliów
G000019	450119W	Zakrzówek – Dębniak – Kroczków Mniejszy – od drogi wojewódzkiej 733 – do drogi powiatowej 4513W
G000020	450120W	Tynica granica gminy – Zakrzówek
G000021	450121W	Kazanów – Ostrówka – Kowalków – od drogi powiatowej nr 4519W przez las do drogi powiatowej 4518W
G000022	450122W	Ostrownica Kolonia – granica gminy (Warszawka Kochanów)
G000023	450123W	droga gminna 450111W – granica gminy Kazanów – Czarnolas
G000024	450124W	droga powiatowa 4519W – granica gminy Kazanów Poduchowne
G000025	450125W	Ranachów wieś – granica gminy Kazanów – Pcin
G000026	450126W	Kroczków Mniejszy – droga powiatowa 4513W
G000027	450127W	Borów – granica gminy Kazanów – Tomaszów
G000028	450128W	droga gminna 450108W – Kowalków Kolonia – droga powiatowa 3536W
G000029	450129W	droga przez wieś Kowalików Kolonia
G000030	450130W	droga powiatowa 4502W – Miechów Wieś – droga powiatowa 4516W
G000031	450131W	droga powiatowa 4513W – Kroczków Mniejszy – granica gminy Kazanów – Wielgie
G000032	B.N	droga wojewódzka DW 733 – Kolonia Zakrzówek – droga gminna 450119W
G000033	B.N	droga wojewódzka DW 733 – Niedarczów Górny Kolonia

Rys. 14. Obiekty infrastruktury transportowej.



Źródło: Opracowanie własne.

5.3 Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Kazanów przebiegają/są zlokalizowane następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

1. Sieć elektroenergetyczna:

Na obszarze gminy Kazanów nie występują elektroenergetyczne linie przesyłowe najwyższych napięć. Występuje sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Na terenie gminy Kazanów nie są planowane inwestycje z zakresu elektroenergetyki.

2. Ujęcia wody:

Ujęcia wody zlokalizowane są w miejscowościach: Kazanów, Ostrownica i Wólka Gonciarska.

3. Maszty i wieże telekomunikacyjne:

W gminie Kazanów znajduje się cztery stacje bazowe sieci komórkowych w miejscowościach: Wólka Gonciarska (Play 26006), Osuchów (T-Mobile 26002, Orange 26003), Osuchów (Play 26006) oraz Kazanów (Plus 26001).

4. Infrastruktura kanalizacyjna:

Według danych GUS (2024) 13,6 % budynków mieszkalnych jest podłączonych do sieci kanalizacyjnej. Pozostałe odprowadzają ścieki do szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków. Zbiorowe odprowadzenie ścieków odbywa się w miejscowości Kazanów. W Kroczowie Większym zlokalizowana jest biologiczno-mechaniczna oczyszczalnia ścieków.

5. Gospodarka odpadami:

Na obszarze gminy Kazanów odpady wytwarzane są przez gospodarstwa domowe, obiekty użyteczności publicznej oraz sektor gospodarczy (obiekty produkcyjne, handlowe, usługowe). Odbiór i zagospodarowanie odpadami komunalnymi od właścicieli nieruchomości realizowany jest przez przedsiębiorstwa, wyłonione przez gminę. W ramach gospodarki odpadami prowadzona jest zbiórka odpadów stałych zmieszanych oraz posegregowanych. W gminie funkcjonuje jeden Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych przy oczyszczalni ścieków w miejscowości Kroczów Większy.

6. Cmentarze:

a. Cmentarz parafialny, rzymsko-katolicki w Kazanowie z 1807 r. wpisany do rejestru zabytków nieruchomych.

b. Cmentarz parafialny, rzymsko-katolicki w Kowalkowie - cmentarz Parafii pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika,

c. Cmentarz żydowski w Kazanowie, nieczynny, zlokalizowany około 430 m od centrum miasta. Cmentarz pochodzi z XVIII w. Pokryty jest zadrzewieniem, w którym są zlokalizowane wyłamane nagrobki, zaś na jego skraju usytuowana jest brama (fragment muru z tablicą memoratywną i żelazną furtką).

Cmentarze parafialne w Kazanowie i Kowalkowie powinny zostać rozbudowane z względu zmniejszającą się rezerwę terenową pod realizację pochówków.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, odległość cmentarza

od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m.

7. Odnawialne źródła energii:

Gmina Kazanów posiada potencjał w zakresie pozyskania energii w zakresie odnawialnych źródeł energii. Największy dotyczy przede wszystkim wykorzystania energii promieniowania słonecznego oraz biomasy.

Energia pozyskana z promieniowania słonecznego nie powoduje istotnych skutków dla środowiska, przy czym w przypadku lokalizacji farm fotowoltaicznych występują uciążliwości w postaci emisji hałasu od inwerterów. Współcześnie energia promieniowania słonecznego jest wykorzystywana do podgrzewania wody użytkowej czy produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych na potrzeby bytowe i gospodarcze. Na obszarze gminy średnie roczne całkowite promieniowanie słoneczne (MJ/m²) wynosi 10,01-10,25. Predyspozycje pod lokalizację urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego posiadają obszary gospodarcze, usługowe, infrastrukturalne oraz rolnicze i porolne.

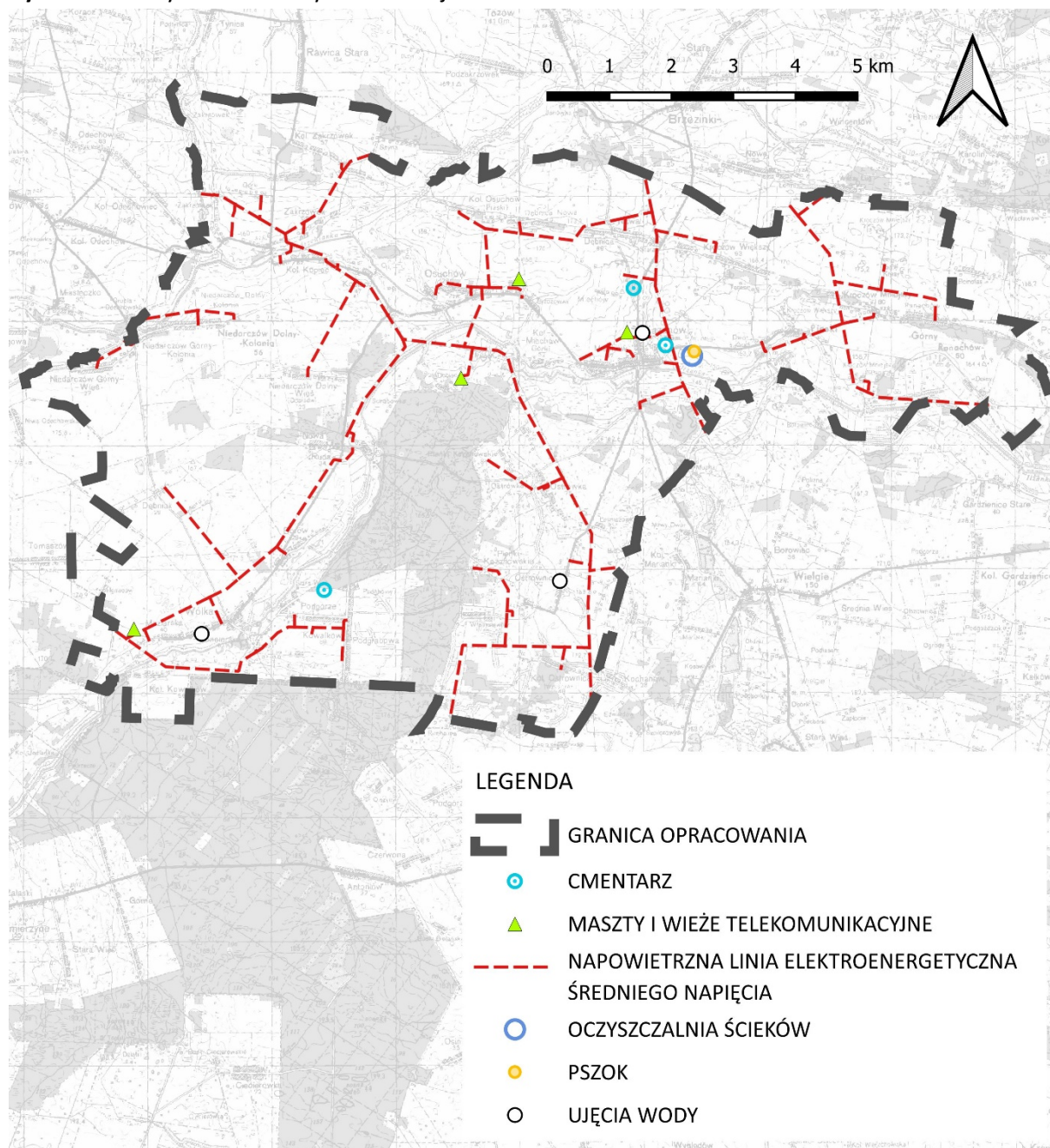
Rozwój elektrowni wiatrowych na obszarze gminy, pomimo korzystnych warunków pogodowych, jest ograniczony z uwagi na wysokie walory przyrodnicze, kompleksy leśne i potrzebę wyznaczenia odległości na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Rozwiązaniem w tym zakresie jest lokalizacja mikroinstalacji, które mogą być wykorzystywane do produkcji energii w gospodarstwach domowych, rolniczych i przedsiębiorstwach.

Obszar gminy nie posiada potencjału dla geotermii głębokiej. Natomiast istnieje potencjał do wykorzystania wód gruntowych i ciepła ziemi do głębokości kilkuset metrów (geotermia płytka). Związana jest z wykorzystaniem pomp ciepła. Predyspozycje pod takie funkcje mają obszary gospodarcze, a w przypadku mikroinstalacji także tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

Rzeka Iłzanka ze względu na wielkość przepływów, na obszarze gminy, wykazuje potencjał do lokalizowania małych elektrowni wodnych.

Źródłem energii, możliwej na obszarze gminy jest także biomasa m.in. w formie stałej (drewna, słomy, odpadów organicznych) oraz biogazu (m.in. z gnojowicy, odpadów z rolnictwa, kiszonki). Energia z biomasy może prowadzić do wzrostu emisji pyłów zawieszonych, zanieczyszczeń gazowych czy odorów. Predyspozycje pod produkcję energii z biomasy, odpadów i biogazu mają obszary gospodarcze oraz większe gospodarstwa rolne.

Rys. 15. Obiekty infrastruktury technicznej.



Źródło: Opracowanie własne.

6. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. przyjęto audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Województwa Mazowieckiego.

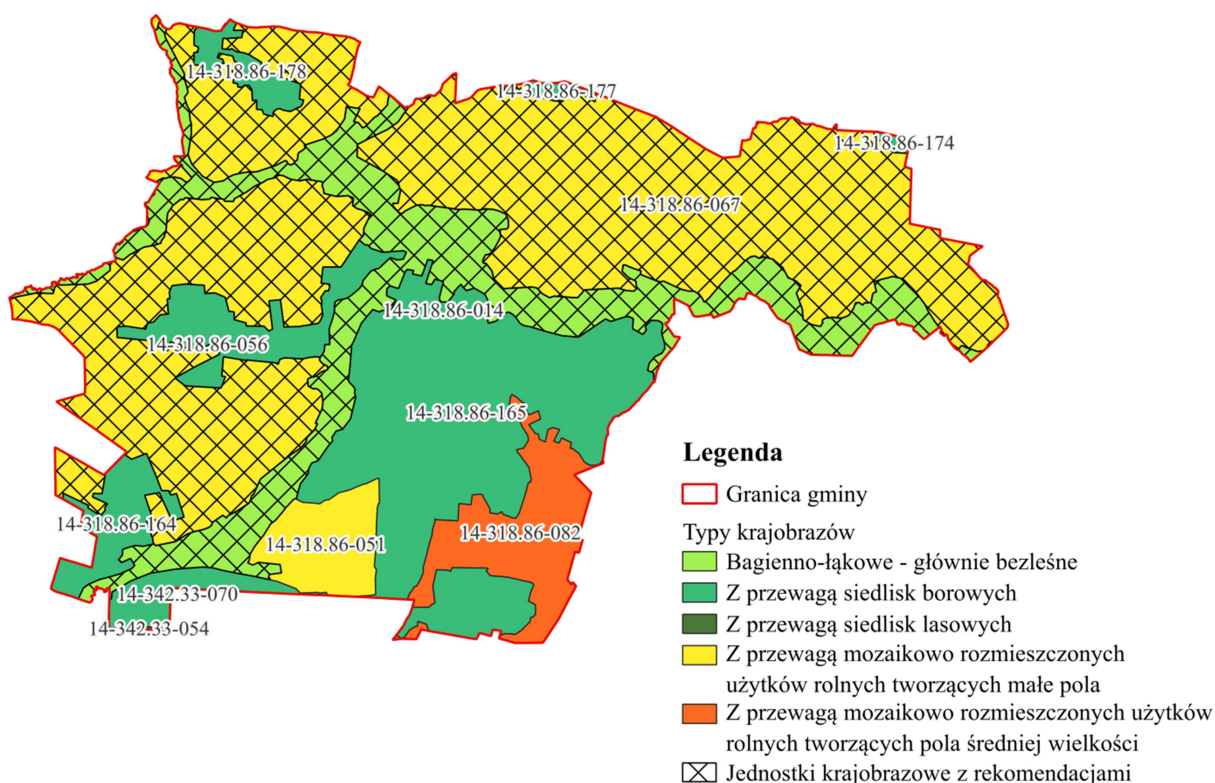
Na obszarze gminy wyodrębniono 2 grupy, 3 typy, 5 podtypów krajobrazu, zgodnie z systematyką zawartą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych. Łącznie zdelimitowano 13 jednostek krajobrazowych. W gminie występuje krajobraz przyrodniczy i przyrodniczo-kulturowy, przy czym powierzchniowo największą jednostką krajobrazową jest 14-318.86-067: 6c Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola. Większe obszary tworzą także jednostki: 14-318.86-165 - 3a Z przewagą siedlisk borowych i 14-318.86-056 - 6c Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola.

Tabela 7. Jednostki krajobrazowe.

Lp.	Kod krajobrazu	Typ krajobrazu		Podtyp krajobrazu	
		Kod	Nazwa	Kod	Nazwa
1	14-318.86-014	2	Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
2	14-318.86-051	6	Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
3	14-318.86-056	6	Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
4	14-318.86-067	6	Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
5	14-318.86-082	6	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
6	14-318.86-164	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
7	14-318.86-165	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
8	14-318.86-169	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
9	14-318.86-174	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
10	14-318.86-177	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
11	14-318.86-178	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
12	14-342.33-054	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
13	14-342.33-070	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

Rys. 16. Jednostki krajobrazowe.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu zawarto w audycie krajobrazowym dla jednostek krajobrazowych o kodzie: 14-318.86-014, 14-318.86-056 i 14-318.86-067. Dla tych jednostek, z wyjątkiem 14-318.86-056 wskazano następujące zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów:

- osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej (stopień umiarkowany - 14-318.86-014),
- zagrożenie powodziowe (stopień umiarkowany - 14-318.86-014),
- wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie (stopień duży - 14-318.86-067).

Na obszarze gminy nie wskazano krajobrazów priorytetowych, proponowanych parków kulturowych, obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody lub ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony w trybie ustawy o ochronie przyrody.

Tabela 8. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu dla jednostki krajobrazowej: 14-318.86-014.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie hydrogenicznych siedlisk nieleśnych Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem 	<ul style="list-style-type: none"> Częściowa renaturyzacja zmienionych antropogenicznie odcinków cieków wodnych, dolin zalewowych oraz zanikających siedlisk 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe 	

<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje 	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciwdziałanie sukcesji leśnej na lądowe, nieleśne ekosystemy hydrogeniczne • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych 	<p>bagiennie- łąkowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód 	
--	--	--------------------------------	--	--	--

Źródło: Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego.

Tabela 9. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu dla jednostki krajobrazowej: 14-318.86-056.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo- 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz 	<ul style="list-style-type: none"> • Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie 	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony 	

<p>krajobrazowych</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<p>trwałych użytków zielonych</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz 	<p>agrotechnicznymi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<p>bioróżnorodności</p> <ul style="list-style-type: none"> • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód 	
--	--	-------------------------	--	--	--

Źródło: Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego.

Tabela 10. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu dla jednostki krajobrazowej: 14-318.86-067.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych 	<ul style="list-style-type: none"> • Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia 	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie 	

<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technik łagodzących niekorzystny efekt barier ekologicznych 		<p>celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<p>suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych 	
---	--	--	--	---	--

Źródło: Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego.

7. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z wymogami wynikającego z art. 13b pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) i art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do planu ogólnego miasta i gminy Kazanów. Zakres merytoryczny opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego miasta i gminy Kazanów przedstawia stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, ze wskazaniem charakterystyki poszczególnych komponentów, struktury i powiązań przyrodniczych, ochrony prawnej zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych, zagrożeń środowiska. Określa przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej (wskazuje obszary, które powinny pełnić funkcje przyrodnicze), obszary ograniczeń w zainwestowaniu oraz ocenia przydatność środowiska dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru.

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano, że przyrodnicze funkcje w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Kazanów powinny pełnić:

- korytarze ekologiczne (dolina rzeki Łżanki i jej dopływy),
- węzły ekologiczne (większe kompleksy leśne),
- tereny rolnicze (użytki zielone – pastwiska i łąki),
- obiekty chronione,
- zadrzewienia śródpolne,
- wody powierzchniowe – cieki i zbiorniki wodne.

Obszary te tworzą system przyrodniczy, który zapewnia prawidłowe funkcjonowanie środowiska i zachowanie bioróżnorodności. System przyrodniczy posiada funkcje środowiskotwórcze - zapewnia warunki utrzymania równowagi przyrodniczej na obszarze gminy (klimatyczno-higieniczne, hydrologiczne i ekologiczne).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano także obszary ograniczeń, które mają wpływ na projektowane zagospodarowanie przestrzenne w planie ogólnym. Ograniczenia te mają bezpośredni wpływ na wskazania określonych funkcji użytkowych lub zastosowania rozwiązań planistycznych, uwzględniających te uwarunkowania. Obszarami z ograniczeniami w zainwestowaniu są między innymi:

- tereny o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego,
- formy ochrony przyrody,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- strefy ochronne ujęć wody,
- udokumentowane złoża kopalin,
- tereny i obszary górnicze,
- obszary gruntów zmeliorowanych,
- grunty leśne i rolne klas I-III.

Ocena przydatności środowiska dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru wymagała analizy lokalnych uwarunkowań środowiskowych, istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów konfliktów przestrzennych. W opracowaniu ekofizjograficznym za podstawowy cel nadrzędny przyjęto ochronę struktury przyrodniczej gminy oraz ograniczanie negatywnych oddziaływań środowiskowych na mieszkańców. Pod obszary budowlane przyjęto obszary o jak najlepszych warunkach wodno-gruntowych.

Funkcja mieszkaniowa

Największe predyspozycje pod tą funkcję ma miasto Kazanów oraz większe miejscowości wiejskie. W obrębie nich występują korzystne warunki dla budownictwa mieszkaniowego. Przeważają grunty nośne (piaski, gliny) o zwierciadle wód gruntowych zalegającym poniżej 2 m p.p.t. Najkorzystniejsze tereny pod zabudowę mieszkaniową występują wzdłuż dróg. Przy obszarach cennych przyrodniczo wskazano preferencję lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Funkcja rolnicza

Pod funkcje zabudowy zagrodowej i produkcji rolniczej predysponowane są istniejące miejscowości wiejskie, zlokalizowane na równinie moreny dennej i równinie sandrowej, gdzie przeważają grunty nośne (piaski, gliny) o zwierciadle wód gruntowych zalegającym poniżej 2 m p.p.t. Strefa produkcji rolniczej w zakresie produkcji w gospodarstwach rolniczych powinna być zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, aby zmniejszyć możliwości wystąpienia uciążliwości na zabudowę mieszkaniową, w szczególności w zakresie chowu i hodowli zwierząt. Nowe tereny wielkotowarowej produkcji rolnej mogą być jedynie rozwijane w obrębie stawów hodowlanych oraz na obrzeżach miejscowości.

Wysoką przydatność rolniczą wykazują gleby III-IV klasy bonitacyjnej. W gminie korzystne warunki dla rolnictwa występują w części północno-wschodniej i południowo-wschodniej gminy, a także obszarach zmeliorowanych. Są to obszary do intensyfikacji rolnictwa i prowadzenia różnych form produkcji.

Funkcja usługowa

Pod tego typu funkcje predysponowane są obszary równiny moreny dennej i równiny sandrowej, gdzie przeważają grunty nośne (piaski, gliny) o zwierciadle wód gruntowych zalegającym poniżej 2 m p.p.t. Usługi uciążliwe powinny być lokalizowane w odległości zapewniającej standardy środowiska dla zabudowy mieszkaniowej. Korzystnym rozwiązaniem urbanistycznym jest lokalizacja usług przy ciągach komunikacyjnych, gdyż zwiększa się ich dostępność, jak i mogą stanowić przeszkodę w rozprzestrzenianiu się hałasu na tereny chronione akustycznie. Usługi powinny być rozwijane w mieście Kazanów, jak i większych miejscowościach wiejskich.

Funkcja przemysłowa

Warunki ekofizjograficzne dla lokalizowania produkcji przemysłowej są takie same jak dla funkcji usługowej. Ze względu na dużą uciążliwość przemysłu, nowe zakłady produkcyjne należy lokalizować poza zwartą zabudowę mieszkaniową, w odległości zapewniającej brak negatywnego wpływu na tereny chronione akustycznie. Tereny produkcji przemysłowej powodują bowiem wzrost zanieczyszczeń powietrza i hałasu, co skutkuje pogorszeniem stanu zdrowotnego mieszkańców. Najlepsze warunki dla lokalizowania zabudowy produkcyjnej ma miasto Kazanów.

Funkcja infrastruktury technicznej

Warunki ekofizjograficzne dla poszczególnych terenów są zróżnicowane. Obejmą one w większości istniejące obiekty i obszary infrastruktury technicznej: ujęcia wód podziemnych ze stacjami uzdatniania, oczyszczalnię ścieków i Punkt Selektynego Zbierania Odpadów Komunalnych.

Funkcja wypoczynkowo-rekreacyjna

Funkcja ta obejmuje istniejący park gminny w Kazanowie, a także place zabaw, siłownie plenerowe oraz boiska i hale sportowe. Ponadto występują ośrodki wypoczynkowe i rekreacyjne w Wólce Gonciarskiej, Osuchowie, Borowie i Dębnicy. Predyspozycje do rozwoju tej funkcji ma w szczególności dolina Iłżanki wraz z doptywami oraz zlokalizowane na nich zbiorniki wodne, ze względu na wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Funkcja cmentarzy

Obejmuje obszary istniejących cmentarzy, ewentualnie obszary ich rozszerzeń.

Funkcja eksploatacji kopalin

Predyspozycję pod tę strefę mają udokumentowane złoża kopalin.

Funkcja przyrodnicza, w tym leśna

Pod funkcje przyrodnicze predysponowane są korytarze i węzły ekologiczne, które obejmują dolinę rzeki Łżanki wraz z dopływami oraz duże kompleksy leśne. Są to obszary o wysokiej bioróżnorodności i walorach krajobrazowych. Do rozwoju funkcji leśnej w szczególności predysponowane są nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej i grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz inne grunty nadające się do zalesienia. Zwiększenie powierzchni leśnych przyczyni się nie tylko do poprawy warunków ekologicznych, ale także do wzrostu różnorodności biologicznej. Oprócz funkcji leśnej, w ramach funkcji przyrodniczej powinny znaleźć się także tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, obejmujące użytki zielone.

Funkcja komunikacyjna

Funkcję komunikacyjną powinny pełnić istniejące drogi. Przy lokalizacji terenów komunikacji powinny zostać brane pod uwagę kwestie związane z rozwojem gospodarczym, sąsiedztwo zagospodarowania chronionego akustycznie, a także przebieg korytarzy i węzłów ekologicznych.

Ponadto opracowanie ekofizjograficzne określa wskazania, które bezpośrednio dotyczą ustaleń planu ogólnego, jaki i te, które mają być realizowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a plan ogólny umożliwi ich realizację. Są to wskazania w zakresie:

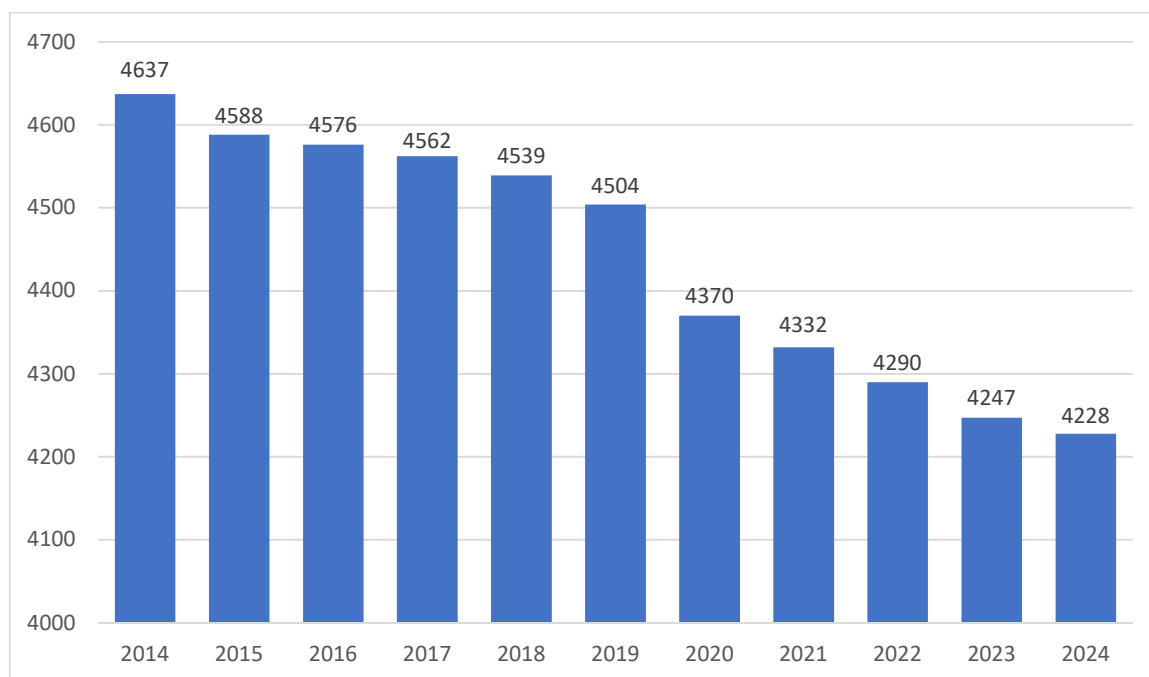
- systemu przyrodniczego,
- ochrony bioróżnorodności i przyrody,
- ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- rozwoju terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,
- ochrony powietrza atmosferycznego i klimatu,
- ochrony przed hałasem i wibracjami,
- ochrony przed polami elektroenergetycznymi,
- ochrony krajobrazu,
- ochrony przeciwpowodziowej,
- ochrony złóż,
- ochrony gleb i ziemi,
- rekultywacji,
- gospodarki odpadami.

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJACYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13 d UST. 1 ALBO 3

1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE (art. 13b pkt 7)

Z danych GUS wynika, że liczba mieszkańców gminy Kazanów spada od początku XXI wieku (z wyjątkiem roku 2005 i 2010), na koniec 2024 roku wynosiła 4228 osób. Trend demograficzny w gminie Kazanów jest zbliżony do sytuacji demograficznej w kraju tzn. liczba ludności maleje przy jednoczesnym wzroście liczby osób w wieku poprodukcyjnym.

Wykres 1 Liczba ludności w gminie Kazanów w latach 2014-2024



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (stan na 21.01.2026 r.)

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

1.1 PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW M_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Kazanów w 2044 r. wynosić będzie 3479 osób.

$$M_{20} = 3479 \times 5\% = 3653 \text{ os.}$$

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r. Obecne prognozy demograficzne udostępniane przez statystykę publiczną obejmują okres do 2040 roku (stan na 21.01.2026 r.), w związku z tym nie mogą być wykorzystane do powyższych obliczeń.

1.2 ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI PUM₀

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (ostatnia aktualizacja 23.06.2025 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Kazanów wynosi 125 591 m².

$$PUM_0 = 125\,591 \text{ m}^2$$

1.3 PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 21.01.2026 r.) wskazują, że w gminie Kazanów:

$$P_0 = 29,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 25,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 20,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 3 \times 29,7 - 2 \times 25,8 = 37,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 29,7 - 20,5 = 38,9 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru wyniósł wartość $37,5 \text{ m}^2$, a drugiego $38,9 \text{ m}^2$. Dlatego zgodnie z § 3 ust. 8 ww. rozporządzenia przyjęto wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

1.4 OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE KAZANÓW (ZAP)

$$ZAP = 3653 \text{ os.} - \frac{125\,591 \text{ m}^2}{40 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 513 \text{ os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kazanów wynosi **513 os.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny gminy Kazanów musi wyznaczyć strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 359 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 667 os. (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Na obszarze miasta i gminy Kazanów nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Chłonność terenów zabudowanych wynika z racjonalnego zagospodarowania przestrzennego, uwzględnienia dostępnej infrastruktury, funkcji społecznych oraz zrównoważonego rozwoju. Powinna być oparta na danych przestrzennych, analizach infrastrukturalnych oraz potrzebach społecznych gminy.

Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach, obliczono biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w liczbie mieszkańców oraz powierzchnię terenów niezabudowanych w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, średnią powierzchnię działek w gminie i powierzchnię użytkową mieszkania w przeliczeniu na osobę.

Dane odczytane z GUS (aktualne) dla gminy Kazanów

M ₀	Liczba mieszkańców - 2024 r. [osób]	4 228
M ₂₀	Liczba mieszkańców - 2044 r. [osób]	3 479
PUM ₀	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2024 r. [m ²]	125 591
	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	81,30
P ₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca – 2024 r. [m ²]	29,7
P ₋₁₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2014 r. [m ²]	25,8
P ₋₂₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2004 r. [m ²]	20,5
-	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 2024 r. [osób]	2,74

Dane założone (poprzez analizę istniejącej zabudowy) dla gminy Kazanów

Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1100,0 [m ²]
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa zagrodowa	3000,0 [m ²]
Średnia liczba mieszkań w zabudowie jednorodzinnej na działkę budowlaną	1,0 [szt.]
Średnia liczba mieszkań w zabudowie zagrodowej na działkę budowlaną	1,0 [szt.]
Średnia liczba osób w domu	2,74 [l. osób]

11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luki w istniejącej zabudowie;

2) **chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie planistycznej**, uwzględniając rodzaj zabudowy i nadziemną intensywność zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefie **SJ** – wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

111,38 ha (odczytane z analizy wykonanej przy użyciu oprogramowania QGIS).

- powierzchnia terenów niezabudowanych w strefie planistycznej **SJ** = **111,38 ha**,

- liczba działek, którą można wydzielić na 111,38 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ma 1100,0 m²:

$(111,38 \text{ ha} \times 10\,000) / 1100 \text{ m}^2$ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej)

= 1013 działek

Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefie **SZ** – wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową:

14,93 ha (odczytane z analizy wykonanej przy użyciu oprogramowania QGIS).

- powierzchnia terenów niezabudowanych w strefie planistycznej **SZ** = **14,93 ha**,

- liczba działek, którą można wydzielić na 14,93 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie zagrodowej ma 3000,0 m²:

$(14,93 \text{ ha} \times 10\,000) / 3000 \text{ m}^2$ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie zagrodowej)

= 50 działek

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie mieszkanie/dom jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 81,30 m² (wartość odczytana z danych GUS):

- w ramach strefy planistycznej **SJ**, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1,0 mieszkania o przeciętnej powierzchni 81,30 m²:

$1013 \text{ działek} \times 1,0 \times 81,30 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania) = 82 356,90m²

- obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 82 356,90 m² w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 29,70 m²:

82 356,90 m² / 29,70 m² (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę) = **2773 mieszkańców**

- w ramach strefy planistycznej **SZ**, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1,0 mieszkania o przeciętnej powierzchni 81,30 m²:

50 działek x 1,0 x 81,30 m² (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania) = 4 065,00 m²

- obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 4 065,00 m² w ramach zabudowy zagrodowej, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 29,70 m²:

4 065,00 m² / 29,70 m² (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę) = **137 mieszkańców.**

3. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Wyliczone zapotrzebowanie – **513 mieszkańców.**

Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy – **2910 mieszkańców.**

PROCENT CHŁONNOŚCI TERENÓW WSKAZANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH

W STOSUNKU DO ZAPOTRZEBOWANIA = 567 %.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym nie wyznacza się nowych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3.

4. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH, W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W ramach planu ogólnego określa się gminny katalog stref planistycznych.

Strefy planistyczne zastosowane w planie ogólnym gminy Kazanów to:

- 1) SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- 2) SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
- 3) SU – STREFA USŁUGOWA
- 4) SP – STREFA GOSPODARCZA
- 5) SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- 6) SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA
- 7) SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

8) SC – STREFA CMENTARZY

9) SO – STREFA OTWARTA

10) SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref opisane zostały poniżej:

1	SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ Profil podstawowy: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3SJ, 7SJ, 9SJ, 13SJ, 77SJ, 103SJ, 111SJ, 146-147SJ, 149-152SJ, 157SJ, 161-163SJ, 166SJ, 168-174SJ, 176-177SJ, 180SJ, 182SJ, 184-189SJ, 191SJ, 195SJ, 199SJ, 201SJ, 222-223SJ, 226-227SJ, 229-246SJ, 249-253SJ, 255SJ, 258SJ, 260SJ, 303-310SJ, 397SJ,	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	9,5	30%

409SJ, 429SJ					
1-2SJ, 4-6SJ, 8SJ, 10-13SJ, 15SJ, 17- 20SJ, 22- 76SJ, 78- 102SJ, 104-110SJ, 112-145SJ, 148SJ, 153-156SJ, 158-160SJ, 164SJ, 167SJ, 175SJ, 178-179SJ, 181SJ, 183SJ, 190SJ, 192-194SJ, 196-198SJ, 200SJ, 202-208SJ, 219SJ, 221SJ, 224-225SJ, 247SJ, 254SJ, 257SJ, 259SJ, 262-302SJ, 311-396SJ, 398-408SJ, 410-428SJ, 430-440SJ		0,8			
21SJ		0,9	60	12	
165SJ		0,5	40	9,5	

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wskazane na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy

mieszkańciewej jednorodzinnej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

2	SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ				
	Profil podstawowy: Teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ, 2SZ, 6SZ, 177-178SZ, 180SZ, 182SZ, 185SZ, 187-189SZ, 192SZ, 195SZ, 198-200SZ, 202-203SZ, 205SZ, 227SZ, 231-238SZ, 240SZ, 244-249SZ, 251SZ, 263SZ, 285SZ, 287-293SZ, 371SZ, 442SZ, 444SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	9,5	30%
7-8SZ, 11SZ, 14- 15SZ, 17- 176SZ, 179SZ, 181SZ, 183-184SZ, 186SZ,		0,8	40	9,5	

191SZ, 193-194SZ, 197SZ, 201SZ, 204SZ, 206-226SZ, 228-229SZ, 239SZ, 241-243SZ, 250SZ, 252-261SZ, 264-284SZ 286SZ, 294-315SZ, 317-370SZ, 373-441SZ, 445-464SZ					
12- 13SZ, 316SZ		0,9	40	9,5	
190SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9,5	

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wskazane na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

3	SU – STREFA USŁUGOWA				
	Profil podstawowy: Teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren zieleni	1,3	60	12	30%

	naturalnej, teren wód				
2SU, 6-7SU, 9SU, 14SU, 16SU, 18-20SU, 22SU, 23SU, 25SU, 26SU, 32SU, 35SU, 38-39SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	60	12	
3SU, 4SU, 10SU, 17SU, 21SU, 24SU, 30SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	9,5	
5SU, 13SU, 15SU, 28-29SU, 33SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	12	
8SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12	
11SU, 31SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	12	
12SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	17	
14SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	60	12	
27SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	16	
34SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12	
36SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12	
37SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4,1	41	10	

Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny znajdujące się w sąsiedztwie zabudowy usługowej oraz tereny, które są predysponowane do rozwoju takiej funkcji. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

4	SP – STREFA GOSPODARCZA				
	Profil podstawowy: Teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12	20%
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód		60	12	
3SP, 4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód		40	9,5	

Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

5	SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ				
	Profil podstawowy: Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-256SR, 260-266SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9,5	30

257-259SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
-----------	--	--	--	--	--

Wyznaczono strefy produkcji rolniczej SR w celu umożliwienia produkcji żywności. Powiązano je bezpośrednio z zabudową zagrodową – wyznaczono ją jako drugi trakt zabudowy od strony dróg. W strefie tej mogą być lokalizowane obiekty służące gospodarce rolnej m.in. przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu, płodów rolnych oraz inwentarza żywego. Strefa ta jest także predysponowana do wskazania terenów akwakultury i obsługi rybactwa. Obszary pod taką produkcją wykazują stawy na rzece Łżance, w których jest możliwość chowu i hodowli ryb słodkowodnych. Strefa ta umożliwia pozyskiwanie ryb, gospodarkę wodną i budowę niezbędnego zaplecza technicznego.

6	SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA				
	Profil podstawowy: Teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	20%
2-6SI, 8-10SI, 16-18SI, 20-22SI, 24SI, 26-29SI, 32-51SI, 53-55SI, 58-59SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	
7SI, 11SI, 19SI, 23SI, 25SI, 31SI, 52SI, 60SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	

56SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,8	60	12	
57SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12	
61SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	
62SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	4,1	41	10	

Wyznaczona w POG strefa infrastrukturalna SI obejmuje tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną o powierzchni powyżej 0,5 ha, do których należą: ujęcie wody w Ostrownicy, Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych i oczyszczalnia ścieków w miejscowości Kroców Większy oraz drogi powiatowe, gminne, wewnętrzne. Pozostałe tereny infrastruktury technicznej mogą być realizowane w ramach innych stref funkcjonalnych POG.

7	SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI Profil podstawowy: Teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN, 6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej				50%
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,5	30	9,5	
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,8	40	9,5	
4SN	teren usług sportu i				

	rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
5SN, 11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
9SN, 12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				

Wyznaczenie w POG strefy zieleni i rekreacji SN wiąże się z koniecznością zapewnienia dla mieszkańców gminy obszarów rekreacji i wypoczynku. Obejmuje ona istniejącą infrastrukturę rekreacyjną (park gminny, place zabaw, zieleńce), rekreacyjno-turystyczną (ośrodki wypoczynkowe). Ponadto strefą tą objęto obszar projektowanych zbiorników małej retencji w Kazanowie, gdzie jest możliwość rozwoju usług rekreacyjnych. Strefa ta jest najbardziej predysponowana pod rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i kulturowej, gdyż na terenach o takim ustaleniu istnieje możliwość lokalizacji m.in. usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, turystyki, przy zachowaniu wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie tereny te podlegać będą ochronie przed lokalizacją zabudowy i zagospodarowaniem m.in. funkcją mieszkaniową, usługową czy produkcyjną, prowadzących do degradacji ich przestrzeni. Zachowane zostaną usługi ekosystemowe – społeczne (rekreacyjne, wypoczynkowe, estetyczne, dydaktyczne) i ekologiczne. Ustalenie tej strefy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy zapewni większą dostępność terenów rekreacji dla mieszkańców gminy.

Profil funkcjonalny dodatkowy dla poszczególnych stref zieleni i rekreacji został dobrany w zależności od projektowanego programu funkcjonalno-użytkowego, istniejącego stanu zagospodarowania i lokalizacji terenu zieleni w przestrzeni gminy. Jednocześnie na wybranych obszarach została ograniczona lokalizacja funkcji, które mogłyby w zasadniczy sposób zaburzyć lub zdegradować projektowane lub istniejące założenie terenu rekreacji m.in. tereny usług edukacji. Jednocześnie należy podkreślić, że w strefie otwartej brak jest możliwości określenia usług sportu i rekreacji, dlatego też strefa zieleni i rekreacji jest najbardziej predysponowana pod takie funkcje.

8	SC – STREFA CMENTARZY Profil podstawowy: Teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC, 2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30%
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30%

Wyznaczone w POG strefy cmentarzy SC obejmuje tereny istniejących cmentarzy w Kazanowie i Kowalkowie oraz tereny ich rozszerzenia. Cmentarze obejmują tereny, na których w sposób zorganizowany dokonano lub można dokonywać pochówku zwłok, szczątków ludzkich lub popiołów ludzkich. Strefa cmentarzy, w obrębie której profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy zawiera funkcje terenu, wynikające z wymagań prawnych określonych w ustawie z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 1590) i przepisów wykonawczych tej ustawy. Rozszerzenie cmentarzy wynika ze zmniejszających się powierzchni grzebalnych, przewidywanej przeciętnej rocznej liczbie pochówków i wymagań sanitarnych.

9	SG – STREFA GÓRNICTWA				
	Profil podstawowy: Teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG, 2SG, 4SG, 5SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
3SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

Wyznaczone w POG strefy górnictwa SG obejmują obszary udokumentowanych złóż kopalin, złóż perspektywicznych oraz określone w koncesji obszary i tereny górnicze. Strefa górnictwa, w obrębie której profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy zawiera funkcje terenu, wynikające z wymagań prawnych określonych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 69). Na obszarach złóż zostaną zabezpieczone możliwości ich eksploatacji i wykorzystania, a także po wyeksploatowaniu – cele i kierunki rekultywacji. W profilu funkcjonalnym dodatkowym określono możliwe funkcje towarzyszące eksploatacji czy też związane z rekultywacją (m.in. zielen naturalna, las, wody czy OZE).

10	SO – STREFA OTWARTA				
	Profil podstawowy: Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność	maksymalny udział powierzchni	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni

		zabudowy	zabudowy		biologicznie czynnej
1-4SO, 8-9SO, 11SO, 13SO, 17SO, 19SO, 21- 22SO, 27- 28SO, 99- 131SO, 133- 182SO, 184- 193SO, 196SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
5-7SO, 10SO, 12SO, 14- 16SO, 18SO, 23- 26SO, 132SO, 183SO, 195SO	teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej				
29- 98SO, 194SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				

Strefa otwarta wyznaczona w systemie przyrodniczym obejmuje korytarze i węzły ekologiczne, które powinny pełnić funkcje przyrodnicze – zapewnić prawidłowe funkcjonowanie środowiska i zachowanie różnorodności biologicznej. Strefa ta obejmuje obszary, w obrębie których, co do zasady należy wyłączać je z lokalizacji zabudowy. Ze względu na możliwość degradacji systemu przyrodniczego oraz negatywnego wpływu na środowisko w strefie otwartej w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego nie wskazano terenu elektrowni wiatrowej, słonecznej, geotermalnej i terenu biogazowni. Wskazano natomiast możliwość realizacji terenów zieleni urządzonej, a także rozwoju OZE (elektrowni wodnych).

Wyznaczona w POG strefa otwarta poza systemem przyrodniczym obejmuje rolniczą przestrzeń produkcyjną (tereny użytkowane rolniczo oraz porolne), w której będzie możliwa produkcja rolnicza bez możliwości lokalizacji zabudowy. Jednocześnie, w strefie otwartej w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego wskazano możliwość realizacji OZE, które wykazuje najmniejsze oddziaływanie na środowisko (elektrownie słoneczne). Wykluczono natomiast możliwość realizacji terenów elektrowni wiatrowych (ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową – potrzebę

wyznaczenia właściwych odległości określone w przepisach odrębnych, wysokie walory przyrodnicze, kompleksy leśne), geotermalnych (powiązano ich możliwość realizacji między innymi ze strefami gospodarczymi), wodnych (brak możliwości realizacji ze względu na uwarunkowania wodno-środowiskowe) oraz biogazowni (ze względu na konfliktogenność związaną z oddziaływaniem środowiskowym). W strefie otwartej będzie także możliwość realizacji zalesień oraz zbiorników wodnych.

11	SK – STREFA KOMUNIKACYJNA				
	Profil podstawowy: Teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Oznaczenie/ opis	Profil dodatkowy	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie dróg klasy głównej oraz zbiorczej zlokalizowanych na terenie gminy Kazanów.

W strefach oznaczonych symbolami SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SG, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

IV. PRZYCZYNY WYZNACZANIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY SRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia

rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz

politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie

ze wzorem:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (6\,009\,518,99\,m^2 - 1\,861\,679,49\,m^2) = 1\,036\,959,88\,m^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **1 034 420, 18 m²**. Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, bądź konturów użytków gruntowych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Został spełniony §1 ust. 6 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 roku w sprawie sposobu wyznaczenia w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzono granice obszaru uzupełnienia zabudowy do odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z

dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Kazanów obszary uzupełnienia zabudowy, ponieważ nie występują tam miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W planie ogólnym miasta i gminy Kazanów nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej, ze względu na brak tego typu zabudowy.

V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

- 1) szkoły podstawowej oraz
- 2) obszarów zieleni publicznej.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kazanów nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Ustalenie tych standardów uznano za niecelowe, gdyż koncentracja obiektów skupia się w nielicznych ośrodkach, głównie miejscowości gminnej.

Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust.2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Na terenie miasta i gminy Kazanów nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Kazanów jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dlatego nie wyznaczono stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową na pozostałych obszarach.

W planie ogólnym miasta i gminy Kazanów, dla terenów dróg związanych bezpośrednio z obsługą terenów mieszkaniowych przyjęto odpowiednio strefę wielofunkcyjną zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres ustaleń w ramach profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych.

W Planie ogólnym miasta i gminy Kazanów uwzględniono zarówno obligatoryjne, jak i fakultatywne wskaźniki i parametry.

W oparciu o zapisy art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono gminne standardy urbanistyczne obejmujące profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy ich określaniu wzięto pod uwagę istniejące wskaźniki zabudowy charakterystyczne dla poszczególnych stref oraz uwzględniono możliwość ich funkcjonalnego rozwoju, a w przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono również przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono dodatkowe wskaźniki i parametry urbanistyczne dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8 i 9 ww. ustawy.

VI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Uwarunkowanie	Sposób uwzględnienia
Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii rozwoju gminy lub w Strategii rozwoju ponadlokalnego	Zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką określoną w Strategii rozwoju gminy i Strategii rozwoju ponadlokalnego
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	Zapisy planu ogólnego są zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Ustalenia POG są zgodne z zasadami ochrony środowiska i krajobrazu form ochrony przyrody zlokalizowanych na obszarze gminy Kazanów. Strefa otwarta SO wyznaczona w POG uniemożliwia ochronę zgodnie z celami ochrony, zakazami czy zasadami czynnej ochrony, wskazanymi w akcie ustanawiającym pomnik przyrody.
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	<p>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały w POG uwzględnione poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zaniechanie wyznaczania w ich obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy; – włączenie ich do stref otwartych oraz zieleni i rekreacji (poza istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, dla których ustalono strefę infrastrukturalną oraz niewielkimi fragmentami stawów ustalonych pod strefę produkcji rolniczej), w obrębie których profile funkcjonalne zawierają przeznaczenia terenu, na podstawie których w mpzp można ustalać tereny wyłączone z zabudowy. <p>Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczano w POG strefy cmentarzy czy funkcji terenu, które wiązałyby się z gromadzeniem ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych czy przetwarzaniem odpadów.</p> <p>Wyznaczenie strefy otwartej oraz zieleni i rekreacji w POG na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią jest zgodne z celami głównymi Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły tj. zahamowaniem wzrostu ryzyka powodziowego i obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego. Przy ich wyznaczeniu wzięto także pod uwagę granice obszarów, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi</p>

	<p>jest niskie i wynosi 0,2%.</p> <p>Ze względu na fakt, że na terenie gminy Kazanów nie występują wały przeciwpowodziowe – uwzględnienie ww. obiektów w POG było bezprzedmiotowe.</p>
Obszary gruntów zmeliorowanych	<p>Obszary gruntów zmeliorowanych w większości zostały uwzględnione poprzez włączenie ich do strefy otwartej, w której obszary te będą mogły pełnić funkcje, dla jakiej zostały przewidziane, a także nie będą podlegały presji inwestycyjnej (nie prowadząc do kolizji z ich prawidłowym funkcjonowaniem i utrzymaniem). W obrębie tych stref mogą bowiem zostać wyznaczone w mpzp tereny wyłączone z zabudowy związane z funkcją rolniczą. Na pozostałych obszarach gruntów zmeliorowanych strefy planistyczne zostały ograniczone do istniejących kompleksów osadniczych, zmniejszając zagrożenie ich degradacji. Ochrona gruntów zmeliorowanych odbywa się w ww. strefach na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.</p>
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	<p>Ze względu na fakt, że na terenie gminy Kazanów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani osuwiska – uwzględnienie ww. terenów w POG było bezprzedmiotowe.</p>
Strefy ochrony ujęć wody	<p>Strefy ochronne obejmujące tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody zostały uwzględnione w POG poprzez włączenie do stref usługowych a nie infrastrukturalnych, gdyż ich powierzchnia nie jest większa niż 5000 m². Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy, nakazy i ograniczenia dotyczące stref ochronnych.</p>
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	<p>Ze względu na fakt, że na terenie gminy Kazanów nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne – uwzględnienie ww. obszarów w POG było bezprzedmiotowe.</p>
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	<p>Tereny górnicze i obszary górnicze zostały uwzględnione w POG poprzez włączenie ich do stref górnictwa zgodnie</p>

	<p>z ich funkcją.</p> <p>Ze względu na fakt, że na terenie gminy Kazanów nie wyznaczono filarów ochronnych – uwzględnienie ww. obszaru ochronnego w POG było bezprzedmiotowe.</p>
<p>Udokumentowane złoża kopalni kompleksy składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji</p>	<p>Udokumentowane złoża kopalni zostały uwzględnione w POG poprzez włączenie ich do stref górnictwa celem ochrony przed zainwestowaniem uniemożliwiających ich eksploatację lub wykorzystanie.</p> <p>Ze względu na fakt, że na terenie gminy Kazanów nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – uwzględnienie ww. kompleksów i obiektów w POG było bezprzedmiotowe.</p>
<p>Obszary uzdrowisk oraz obszar ochrony uzdrowiskowej</p>	<p>Ze względu na fakt, że na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszar ochrony uzdrowiskowej – uwzględnienie ww. obszarów w POG było bezprzedmiotowe.</p>
<p>Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej</p>	<p>Zabytkowe cmentarze w POG zostały włączone do strefy cmentarzy, zgodnie z ich funkcją. Ponadto strefą cmentarzy objęto obszar, na którym planuje się rozszerzenie cmentarzy parafialnych w Kowalkowie i Kazanowie.</p> <p>Pozostałe zabytki nieruchomości włączone zostały do strefy usługowej, do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy infrastrukturalnej, zgodnie z ich funkcją.</p> <p>Zabytki archeologiczne włączone zostały w przeważającej części do strefy otwartej. Jednostkowo do strefy produkcji rolniczej, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.</p>
<p>Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne</p>	<p>Ze względu na fakt, że na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – uwzględnienie ww. obszarów w POG było bezprzedmiotowe.</p>
<p>Tereny zamknięte i ich strefy ochronne</p>	<p>Ze względu na fakt, że na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne – uwzględnienie ww. obszarów w POG było</p>

	beprzedmiotowe.
Obszary ograniczonego użytkowania	Ze względu na fakt, że na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – uwzględnienie ww. obszarów w POG było beprzedmiotowe.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	<p>Obszary wymagające rekultywacji zostały uwzględnione w POG poprzez włączenie ich do stref planistycznych, które predysponowane są do nadania lub przywrócenia gruntom zdegradowanym i zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych. Celem jest wkomponowanie obszarów wymagających rekultywacji w istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz zapewnieniu ładu ekologicznego i przestrzennego. Zagospodarowaniu tych gruntów odbywać się będzie zgodnie z kierunkiem rekultywacji, określonym na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Plan ogólny wskazuje funkcje pod planowany w przyszłości sposób użytkowania terenu.</p> <p>Ze względu na fakt, że na terenie miasta i gminy Kazanów nie są zlokalizowane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji – uwzględnienie ww. obszarów w POG było beprzedmiotowe.</p>
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Ze względu na fakt, że na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – uwzględnienie ww. obszarów w POG było beprzedmiotowe.
Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	Ze względu na fakt, że na terenie gminy Kazanów nie występują obszary ciche w aglomeracji ani obszary ciche poza aglomeracją – uwzględnienie ww. obszarów w POG było beprzedmiotowe.
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III, tworzące większe kompleksy, uwzględniono w POG poprzez włączenie ich do strefy otwartej, w której obszary te będą mogły pełnić funkcje rolnicze, a także nie będą podlegały presji inwestycyjnej (ze strefy tej wyłączono tereny elektrowni wiatrowej, słonecznej, geotermalnej, wodnej i teren biogazowni). W obrębie tej strefy mogą bowiem zostać wyznaczone w mpzp tereny wyłączone z zabudowy związane z funkcją rolniczą. Na pozostałych obszarach użytków rolnych klas I-III, wyznaczono inne strefy niż otwarta, ograniczając ich

	<p>przeznaczenie do istniejących kompleksów osadniczych oraz zwartych jednostek urbanistycznych. Uwzględniono także § 1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dotyczący rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy.</p> <p>Grunty leśne w POG uwzględniono poprzez zaliczenie kompleksów leśnych do stref otwartych, w obrębie których będą pełniły funkcje dla jakich zostały przewidziane (przyrodnicze, gospodarcze, rekreacyjne), a także nie będą podlegały presji inwestycyjnej (ze strefy otwartej wyłączono tereny elektrowni wiatrowej, słonecznej, geotermalnej i teren biogazowni). W obrębie tych stref mogą bowiem zostać wyznaczone w mpzp tereny wyłączone z zabudowy związane z funkcją leśną. Na pozostałych obszarach gruntów leśnych, wyznaczono inne strefy niż otwarta, ograniczając ich przeznaczenie do istniejących kompleksów osadniczych oraz zwartych jednostek urbanistycznych. Grunty te obejmują powierzchniowe niewielkie kompleksy.</p>
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	Ze względu na fakt, że na terenie miasta i gminy Kazanów nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – uwzględnienie ww. zakładów w POG było bezprzedmiotowe.
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Ze względu na fakt, że na terenie miasta i gminy Kazanów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – uwzględnienie ww. obszarów w POG było bezprzedmiotowe.
Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	<p>Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej tj. szkoły, przedszkola, biblioteki, świetlice, remizy strażackie, ośrodki zdrowia, żłobki, zostały uwzględnione w POG w strefie usług SU. Strefa ta nie jest przewidziana do lokalizacji funkcji mieszkaniowej. Można w niej lokować funkcje służące obsłudze mieszkańców, zarówno publiczne jak i komercyjne, dotyczące ochrony zdrowia, edukacji, bezpieczeństwa publicznego, sklepy, hotele, obiekty kultury.</p> <p>Istniejące, jak i planowane elementy infrastruktury społecznej w postaci obiektów rekreacyjnych, wypoczynkowych, turystycznych i kulturowych w</p>

	<p>większości przypadków zostały uwzględnione w POG w strefie zieleni i rekreacji. Jest to strefa planistyczna, która pozwala pełnić funkcje, dla jakich te tereny zostały przewidziane. Jednocześnie te tereny nie będą podlegały presji inwestycyjnej m.in. zabudowy mieszkaniowej. Strefa zieleni i rekreacji umożliwi wprowadzenie bogatej oferty dla mieszkańców.</p> <p>Strefę cmentarzy SC w POG ustalono pod cmentarze, zgodnie z ich istniejącą funkcją. Ponadto strefą cmentarzy objęto obszary, na których planuje się ich rozszerzenie, w celu wprowadzenia przeznaczenia terenu, zgodnie z ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Przyjęte ustalenia w POG pozwalają na wprowadzenie ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarzy, wynikające ze stref ochronnych określonych w Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Istniejące tereny cmentarzy, jak i tereny ich rozszerzeń zlokalizowano co najmniej 50 m od stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, w celu uniemożliwienia realizacji zabudowań mieszkalnych w ich sąsiedztwie.</p> <p>Tereny systemu gospodarowania odpadami i oczyszczalnia ścieków na obszarze gminy zostały w POG włączone do stref infrastrukturalnych SI, zgodnie z ich funkcją. W obrębie tej strefy mogą bowiem zostać wyznaczone tereny związane z infrastrukturą techniczną o powierzchni powyżej 0,5 ha.</p> <p>W strefie infrastrukturalnej SI zabezpieczono tereny pod istniejące i projektowane elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej takich jak maszty telekomunikacyjne, drogi poza drogą klasy głównej, ujęcia wody, oczyszczalnię ścieków. W POG uwzględniono również rezerwę terenową dla rozbudowy oczyszczalni ścieków w Kroczowie Większym.</p> <p>Droga wojewódzka nr 733 została włączona do strefy komunikacyjnej SK, zgodnie z jej funkcją.</p>
--	---

	<p>Lokalizacja odnawialnych źródeł energii została zapewniona w strefach planistycznych, w których w profilu funkcjonalnym wskazano teren produkcji, czyli w strefie gospodarczej, infrastrukturalnej i górniczej. Ich lokalizacja uzależniona jest od efektywności energetycznej i opłacalności, postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz uwarunkowań przestrzennych wskazanych w obowiązujących przepisach prawnych. Dodatkowo w wybranych strefach planistycznych w profilu funkcjonalnych zostały wskazane konkretnie rodzaje odnawialnych źródeł energii możliwych do realizacji. W strefie otwartej SO, z wyłączeniem zwartych kompleksów gruntów rolnych klas I-III, systemu przyrodniczego oraz strefy do 100 m od stref planistycznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), – wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), <p>w profilu dodatkowym określono możliwość realizacji terenów elektrowni słonecznych.</p> <p>W strefie otwartej, w systemie przyrodniczym, określono natomiast możliwość realizacji terenów elektrowni wodnych, związanych z przepływającymi przez gminę rzekami, w szczególności Iłżanki.</p> <p>W strefie usługowej wskazano możliwość realizacji terenu elektrowni słonecznej.</p>
<p>Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazu priorytetowe.</p>	<p>Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu zawarto w audycie krajobrazowym dla jednostek krajobrazowych o kodzie: 14-318.86-014, 14-318.86-056 i 14-318.86-067. Zostały one uwzględnione w planie ogólnym przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych, obszarze uzupełnienia zabudowy i innych zapisów. Rekomendacje i wnioski zostały uwzględnione między innymi poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wyznaczenie w dolinach rzecznych i kompleksach leśnych systemu przyrodniczego, wprowadzając na jego obszarze strefy otwartą oraz zieleni i rekreacji, – odtwarzanie powiązań przyrodniczych, poprzez wskazanie stref otwartych w miejscach barier ekologicznych, – w profilach funkcjonalnych wprowadzenie

	<p>przeznaczenia terenu, która umożliwi realizację błękitno-zielonej infrastruktury i zbiorników wodnych,</p> <ul style="list-style-type: none">– rozwój zabudowy mieszkaniowej uwzględniający prognozy demograficzne,– wyznaczenie stref planistycznych kształtującą spójną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, pozwalającą na ochronę krajobrazu, środowiska oraz zabytków,– ograniczenie zainwestowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,– kształtowanie zwartych kompleksów urbanistycznych, nie rozpraszających zabudowę na tereny otwarte,– w profilach funkcjonalnych wprowadzenie przeznaczenia terenu, która umożliwi realizację infrastruktury rekreacyjnej, wypoczynkowej, turystycznej i kulturowej,– ograniczanie do niezbędnego minimum zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne, a także zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,– wskazanie obszarów zwartych kompleksów leśnych i rolnych w strefie otwartej,– zachowanie obszarów cennej bioróżnorodności oraz zieleni naturalnej jako otwartych,– w profilach funkcjonalnych strefy otwartej wprowadzenie przeznaczenia terenu, które umożliwi ochronę sieci hydrograficznej, w tym obszarów hydrogeniczných,– wskazanie gminnych standardów urbanistycznych: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dostosowujących planowaną przestrzeń do istniejących warunków klimatycznych,– w profilach funkcjonalnych wprowadzenie przeznaczenia terenu, które umożliwi zalesianie gruntów oraz ochronę zadrzewień śródpolnych,– w profilach funkcjonalnych wprowadzenie przeznaczenia terenu, które umożliwi rozwój OZE,– wyznaczenie strefy otwartej, umożliwiającej prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej oraz
--	--

	zachowanie użytków rolnych i leśnych.
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	<p>Wykonane na użytek POG opracowanie ekofizjograficzne podstawowe uwzględnione zostało przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy. Uwzględnione zostały wnioski i wytyczne zawarte w ww. opracowaniu. W szczególności dotyczyły one zagadnień polegających na kształtowaniu wielofunkcyjnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Kazanów, uwzględniającej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) uwarunkowania ekofizjograficzne i ograniczenia w zainwestowaniu przy wyznaczaniu stref planistycznych, 2) potrzebę zabezpieczenia możliwości eksploatacji i wykorzystania udokumentowanych złóż kopalin, a także rekultywację obszarów poeksploatacyjnych, 3) proporcje pomiędzy poszczególnymi strefami funkcjonalnymi, zapewniające zachowanie równowagi przyrodniczej i rozwój zrównoważony, 4) proporcje w zagospodarowaniu w poszczególnych strefach funkcjonalnych, w szczególności powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni zabudowy, 5) ograniczanie konfliktogenności pomiędzy poszczególnymi przeznaczeniami terenu, 6) potrzebę uwzględnienia i zwiększenia powierzchni oraz dostępności terenów rekreacyjnych, 7) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności, z dostępem do sieci komunikacyjnej, zmniejszając możliwość emisji zanieczyszczeń do środowiska, 8) planowaniu układów urbanistycznych uwzględniające potrzebę zmniejszenia emisji zanieczyszczeń powietrza, wód, gleby, ziemi, hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych, 9) lokalizację zabudowy skorelowanej z rozwojem sieci infrastruktury technicznej, 10) wyłączeniu z obszarów rozwoju zabudowy obszarów, które posiadają niekorzystne warunki budowlane lub zagrożone są powodzią, 11) zabezpieczenie obszarów pod gospodarkę rolną, umożliwiającą rozwój rolnictwa, 12) ochronę zwartych i cennych kompleksów leśnych i

	<p>rolniczych przed lokalizacją zabudowy,</p> <p>13) ochronę sieci hydrograficznej,</p> <p>14) zwiększenie możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii,</p> <p>15) włączenie obszarów o cennym krajobrazie przyrodniczym i wysokiej bioróżnorodności do systemu przyrodniczego,</p> <p>16) potrzebę zapewnienia możliwości realizacji polityki gospodarki odpadami, oczyszczania ścieków i zaopatrzenia mieszkańców w wodę pitną,</p> <p>17) zwiększenie powierzchni lasów.</p>
<p>Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie</p>	<p>Ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową.</p> <p>Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Kazanów jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dlatego nie wyznaczono stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową na obszarach innych niż te, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorą pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.</p> <p>Zgodnie z dyspozycją § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ, obszary ograniczone krzywą, o której mowa w ust. 4, powiększono uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy o obszary o łącznej powierzchni</p> <p>$P_p = 1\,034\,420,18 \text{ m}^2$, co stanowi wartość mniejszą o $2\,539,70 \text{ m}^2$ od $1\,036\,959,88 \text{ m}^2$ czyli $25\% \times (P_b - P_u)$.</p>