

Nazwa opracowania:

PLAN OGÓLNY GMINY MŁODZIESZYN

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Zlecniodawca: **Gmina Młodzieszyn**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

uprawniona do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Ewelina Włodarska

uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowa-
niu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Olha Cherpita

uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Kamil Wójcik

uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowa-
niu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, listopad 2025 r.

ZAWARTOŚĆ UZASADNIENIA

- **Opis;**
- **Załączniki tekstowe do opisu:**
 - wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Młodzieszyn – **zał. 1,**
 - wnioski z audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego – **zał. 2;**
- **Załączniki graficzne do opisu:**
 - uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Młodzieszyn – **rys. nr 1,**
 - audyt krajobrazowy – wyrys – **rys. 2,**
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – przeznaczenie terenów – **rys. 3,**
 - obszar zwartej zabudowy (OUZ):
 - zabudowa wg funkcji zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych uwzględniana do wyznaczenia OUZ – **rys. 4a,**
 - minimalny OUZ (rdzeń), wynik uzyskiwany automatycznie przy pomocy wtyczki APP2 – **rys. 4b**
 - wynikowy OUZ z wyróżnionym powiększeniem do maks. 25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4c,**
 - wynikowy OUZ bez wyróżniania powiększenia do maks. 25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4d;**
 - chłonność terenów niezabudowanych – luki w zabudowie z funkcją mieszkaniową w miejscowych planach i OUZ – **rys. 5.**

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
1. Przedmiot opracowania	5
2. Podstawy formalno – prawne opracowania	6
3. Tryb opracowania	6
4. Materiały wyjściowe	6
5. Spis skrótów	8
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	9
1. Podstawowe informacje o gminie	9
1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy	9
1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego	11
3. Rozwój potencjału turystycznego i rekreacyjnego gminy	11
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	12
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	13
3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	13
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe	16
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	17
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na który występują te ruchy	18
3.5. Strefy ochronne ujęć wody	18
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	18
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	19
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	19
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	20
3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	21
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	23
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	23
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	23
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	24
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	25
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	25
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	26
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	27
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	27
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	27
4.1. Infrastruktura społeczna	27
4.2. Infrastruktura transportowa	28
4.3. Infrastruktura techniczna	29

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	30
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art.72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska	31
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	33
III. PODSTAWY DO WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH.....	36
1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.....	36
2. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)	40
3. Chłonność terenów niezabudowanych.....	44
3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność	44
3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność	47
4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	49
IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	51
1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia	51
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego.....	51
3. Strefy planistyczne	57
4. Gminne standardy urbanistyczne	60
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	60
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	60
4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	67
4.4. Strefa usługowa	74
4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	76
4.6. Strefa gospodarcza	76
4.7. Strefa produkcji rolniczej	77
4.8. Strefa infrastrukturalna.....	79
4.9. Strefa zieleni i rekreacji.....	79
4.10. Strefa cmentarzy.....	80
4.11. Strefa górnictwa	80
4.12. Strefa otwarta	81
4.13. Strefa komunikacyjna.....	82

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Młodzieszyn, sporządzany na podstawie uchwały Nr III/13/2024 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 3 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego dla gminy Młodzieszyn.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Młodzieszyn położonej w województwie mazowieckim, powiecie sochaczewskim, posiadającej łączną powierzchnię 117.1 km² ¹.

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, obszarów chronionych występujących na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych zgodnych z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w pierwszej kolejności uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów, na których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

Wyodrębnione w obszarze gminy strefy planistyczne ustalono w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych terenów. Gminny katalog stref planistycznych określa profil funkcjonalny tych stref, wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszego niż wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 marca 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775)).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

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

Natomiast niniejsze uzasadnienie planu ogólnego zawiera prezentację uwarunkowań i wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych podjętych przez gminę Młodzieszyn zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach władztwa planistycznego.

¹ Dane z Urzędu Gminy Młodzieszyn

Rysunki uzasadnienia przedstawiają uwarunkowania rozwoju przestrzennego z możliwością identyfikacji do poziomu działki ewidencyjnej.

Tekst i rysunki uzasadnienia pozwalają na każdym etapie procedury na porównanie ustaleń planu ogólnego z uwarunkowaniami i wnioskami organów do projektu planu. Forma uzasadnienia jest dostępna dla osób bez dostępu do danych przestrzennych – może być wydrukowane lub opublikowane w formacie pdf.

2. Podstawy formalno – prawne opracowania

Plan ogólny gminy Młodzieszyn sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz na podstawie uchwały Nr III/13/2024 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 3 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego dla gminy Młodzieszyn.

W opracowaniu uwzględniono wymagania 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) 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).

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Gminą Młodzieszyn i firmą „WMW-projekt” s.c. na sporządzenie planu ogólnego gminy Młodzieszyn.

3. Tryb opracowania

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z art.13 i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940).

Załącznik do uchwały o zatwierdzeniu planu ogólnego, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, stanowią dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego (plik gml).

Równolegle do sporządzania planu ogólnego przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940), w ramach której sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Dokumentacja prac planistycznych, zawierająca m.in. raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, stanowi zbiór dokumentów potwierdzających przebieg czynności formalnych.

4. Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

Strategie, programy i opracowania planistyczne:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzony uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., integralną częścią Planu jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy,
- Strategia rozwoju województwa mazowieckiego na lata 2030+ zatwierdzona uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.,
- Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.,
- Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Powiatu Sochaczewskiego na lata 2021-2027 zatwierdzona uchwałą nr XXXVIII/223/2022 Rady Powiatu w Sochaczewie z dnia 25 listopada 2022 r.,
- Strategia Rozwoju Gminy Młodzieszyn na lata 2016-2026 zatwierdzona uchwałą nr XXXII/165/2017 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 27 marca 2017 r.,
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla gminy Młodzieszyn na lata 2023-2026 zatwierdzony uchwałą nr LXXVIII/356/2023 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 18 grudnia 2023 r.,
- Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Młodzieszyn przyjęta zarządzeniem nr 70.2015 Wójta Gminy Młodzieszyn z dnia 12 listopada 2015 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Młodzieszyn,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzone uchwałą Nr XXII/107/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 23 maja 2016 r.,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Młodzieszyn;

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna w skali 1:10 000, (w układzie 1965),
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Młodzieszyn dxf.,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K,
- geoportal krajowy – <https://www.geoportal.gov.pl/>,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000;

Dane dostępne w serwisach internetowych i inne źródła:

- Geoportal Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – <https://www.geoportal.gov.pl/>,
- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Informacyjny System Osłony Kraju Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>,
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>,

- Geoserwis Państwowego Instytutu Geologicznego GeoLOG – <https://geolog.pgi.gov.pl>,
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego – <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas>,
- System Danych o Zabytkach Narodowego Instytutu Dziedzictwa – <https://zabytek.pl/pl/mapa>,
- System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego – <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO>,
- zdjęcia lotnicze, satelitarne – geoportal.gov.pl,
- Geoportal powiatu sochaczewskiego - <https://sochaczew.geoportal2.pl/map/>,
- System Informacji Przestrzennej gminy Młodzieszyn – <https://mlodzieszyn.e-mapa.net/>,
- powiatowy portal drogowy – <https://pzdbip.powiatsochaczew.pl/>,
- Materiały statystyczne oraz analityczno-syntetyczne Urzędu Gminy Młodzieszyn,
- Wnioski instytucji i osób fizycznych,
- Wytoczne Zlecniodawcy.

5. Spis skrótów

Tabela 1. Skróty użyte w opisie

Stosowany skrót	Objaśnienie skrótu
audyt krajobrazowy	Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego zatwierdzony uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.
ustawa o p.z.p.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680).
Rozporządzenie z 2023 r.	Rozporządzenie 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 2024 r. poz.1775)
Rozporządzenie z 2024 r.	Rozporządzenie 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).
studium uikzp	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana)
studium uikzp gminy Młodzieszyn	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzone uchwałą Nr XXII/107/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 23 maja 2016 r.
miejscowy plan	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana)

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Podstawowe informacje o gminie

1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Młodzieszyn położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie sochaczewskim. Zajmuje powierzchnię 117,1 km² co stanowi 16.01 % powiatu sochaczewskiego. Graniczy z czterema gminami powiatu sochaczewskiego. Na zachodzie graniczy z gminą Iłów, na południowym - zachodzie z gminą Rybno, na południowym - wschodzie z gminą Sochaczew oraz na wschodzie z gminą Brochów. Na północy gmina Młodzieszyn graniczy z gminą Wyszogród z powiatu płockiego. Gmina posiada korzystne położenie ze względu na bliskość dużych aglomeracji miejskich, ok. 50 km od Płocka, ok. 60 km od Warszawy i ok. 100 km od Łodzi oraz korzystny dla rozwoju układ komunikacyjny zapewniający powiązania z obszarami sąsiednimi w skali regionalnej (lokalizacja przy trasie komunikacyjnej - drodze krajowej nr 50 i drogach wojewódzkich Nr 575 i 577).

Administracyjnie obszar gminy Młodzieszyn podzielony jest na 20 sołectw: Adamowa Góra, Bibiampol, Bieliny - Olszynki, Helenka, Helenów - Skutki, Janów, Januszew, Juliopol, Justynów, Kamion, Leontynów, Marysin, Mistrzewice, Młodzieszyn, Młodzieszynek, Nowe Mistrzewice, Radziwiłka, Nowa Wieś - Rokicina, Stare Budy, Witkowice. Do sołectwa Kamion należą miejscowości Nowy Kamion, Kamion Poduchowny, Kamion Podgórny, Kamion Mały i Kamion Duży.

W 2024 r. populacja gminy Młodzieszyn wynosiła 5524 mieszkańców². W ostatnim roku gmina odnotowała niewielki wzrost liczby ludności, co jest wynikiem migracji wewnętrznej (międzygminnej) oraz stabilnego przyrostu naturalnego.

Ośrodkiem administracyjno-usługowym jest wieś Młodzieszyn skupiająca funkcje mieszkaniowe, usługowe, usługowo-przemysłowe i administracyjne.

Gmina Młodzieszyn jest gminą o charakterze rolniczym. Rolnictwo posiada słabe warunki glebowe, 68,4% gruntów to gleby o niskich walorach agroekologicznych w klasie bonitacji V i VI. Jedynie w południowej części gminy w rejonie miejscowości Młodzieszyn, Justynów, Janów, Ruszki występują kompleksy gleb średnio dobrych i bardzo dobrych (klasy bonitacyjnej III i II).

Użytki rolne zajmują łącznie 67% powierzchni gminy³, natomiast grunty leśne zajmują łącznie 25 % powierzchni gminy⁴.

Północną część gminy stanowią tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych położone w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura

² Dane z portalu informacyjnego urzędu gminy

³ Dane wg mapy zasadniczej pozyskanej od starosty sochaczewskiego

⁴ Dane wg Głównego Urzędu Statystycznego - stan w 2023 r.

2000: OSO Dolina Środkowej Wisły i projektowanego SOO Kampinoska Dolina Wisły. Wschodni fragment gminy położony jest w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

Zasoby dziedzictwa kulturowego reprezentują: zespoły dworsko – parkowe (Janów - Ruszki, Witkowice), park podworski (Młodzieszyn), kościoły, nieliczna już zabudowa o cechach regionalnej architektury (Adamowa Góra, Januszew, Kamion Podgórny), stanowiska archeologiczne.

Na terenie gminy występują złoża kopalin pospolitych (piaski i żwiry, torfy, surowce ilaste ceramiki budowlanej). Gmina Młodzieszyn należy do zlewni rzeki Wisły i Bzury będącej dopływem Wisły. Wody powierzchniowe na terenie gminy reprezentowane są przez: rzekę Wisłę, rzekę Bzurę, Kanały: Arciechowski, Januszewski, Bieliński, Mistrzewicki, Żuków – Skutki, Giżycki i Lubiejewski oraz szereg bezimiennych cieków.

Strukturę funkcjonalno – przestrzenną w obszarze gminy tworzą:

- podstawowy układ komunikacyjny tj. droga krajowa Nr 50 relacji Sochaczew – Młodzieszyn - Płońsk, drogi wojewódzkie Nr 575 relacji Płock-Ilów-Kamion-Nowy Dwór Mazowiecki i Nr 577 relacji Łąck - Gąbin-Janów Ruszki, drogi powiatowe oraz drogi gminne,
- układ jednostek osadniczych obejmujący: wykształcone ośrodki osadnicze: Młodzieszyn, Juliopol, Kamion, które pełnią rolę wsi wielofunkcyjnych skupiających usługi, mieszkalnictwo, działalność gospodarczą, rekreację z zaawansowanymi procesami urbanizacyjnymi, wysokim stopniem koncentracji ludności, pozostałe miejscowości: Nowy Kamion, Kamion Poduchowny, Kamion Duży, Witkowice, Juliopol, Rokicina, Leontynów, Helenka, Adamowa Góra z przewagą funkcji mieszkaniowej, miejscowości: Kamion Mały, Nowa Wieś, Janów, Młodzieszyn z funkcją usługową i produkcyjną oraz miejscowości: Nowa Wieś, Helenka, Witkowice, Stefanów, Radziwiłka, Marysin, również z funkcją rekreacji indywidualnej - letniskowej,
- tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową we wsiach Janów, Witkowice, Bibiampol, Justynów, Budy Stare, Stare Mistrzewice, Nowe Mistrzewice,
- strefa ekologiczna tworzona głównie przez dolinę rzeki Wisły, rzeki Bzury, kompleksy leśne, oraz dolinki cieków (w tym kanałów i rowów melioracyjnych) wraz z użytkami zielonymi pełniące rolę układów wentylacyjno – nawadniających.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną charakteryzuje:

- dobrze rozwinięta sieć wodociągowa (ponad 90% ludności gminy korzysta z wodociągów)⁵,
- niski wskaźnik skanalizowania (ok. 19% ludności gminy korzysta z sieci kanalizacji sanitarnej)⁶,
- dobra obsługa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną,
- odnawialne źródła energii: 3 elektrownie wiatrowe o łącznej mocy 750 kW w miejscowości Stare Budy, farma kolektorów słonecznych – fotowoltaicznych o mocy do 2,0 MW w miejscowości Adamowa Góra,

⁵ Dane z urzędu gminy - stan w 2024 r.

⁶ Dane z urzędu gminy - stan w 2024 r.

- dobra dostępność telefoniczna przewodowa i bezprzewodowa: 3 stacje bazowe telefonii w Młodziszynie, dwie w miejscowości Janów,
- wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów,
- tranzytowe sieci: linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 400 kV (Płock – Rogowiec, Płock – Ołtarzew), wysokiego napięcia 220 kV (Mory - Podolszyce, Konin – Sochaczew) oraz 110 kV (Szkarada – Sochaczew, Wyszogród – Sochaczew), rurociąg produktów naftowych relacji Płock – Warszawa wraz z urządzeniami towarzyszącymi (światłowod).

1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego

Kierunki rozwoju gminy określono w obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy Młodziszyn na lata 2016-2026, zatwierdzonej uchwałą nr XXXII/165/2017 Rady Gminy w Młodziszynie z dnia 27 marca 2017 r.

W dokumencie tym zdefiniowano:

- wizję rozwoju:

„Gmina atrakcyjna dla mieszkańców, turystów i inwestorów, która jest miejscem, w którym mieszkańcy chcą pracować i aktywnie wypoczywać w czasie wolnym.”,

- misję rozwoju:

„Dążenie do kompleksowego rozwoju gminy Młodziszyn, umożliwiającego przekształcenie gminy w wyróżniające się w powiecie miejsce zamieszkania, pracy i wypoczynku poprzez doskonalenie infrastruktury oraz wzbogacanie oferty i jakości usług publicznych.”,

- priorytety realizacyjne:

„W aktualizowanej Strategii Rozwoju Gminy Młodziszyn do 2026 roku położono główny akcent na realizację działań ukierunkowanych na spełnienie warunków, jakie zostały nakreślone przez strategiczne dokumenty regionalne, krajowe i unijne, spełnienie których gwarantuje dostęp do zewnętrznych środków z UE.”.

Na podstawie diagnozy aktualnego stanu Gminy Młodziszyn, jej sytuacji gospodarczej, społecznej i przestrzennej oraz uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, a także dążąc do osiągnięcia stanu Gminy opisanego w wizji rozwoju określono 3 cele strategiczne:

- Cel I – Poprawa jakości życia mieszkańców gminy,
- Cel II – Rozwój potencjału gospodarczego,
- Cel III – Rozwój potencjału turystycznego i rekreacyjnego gminy.

Dla ich realizacji wskazano niżej wymienione cele operacyjne.

Tabela 2. Cele operacyjne

Lp.	1	2	3
Cele strategiczne	1. Poprawa jakości życia mieszkańców gminy	2. Rozwój potencjału gospodarczego	3. Rozwój potencjału turystycznego i rekreacyjnego gminy

Cele operacyjne	1.1 Rozbudowa i modernizacja infrastruktury drogowej, chodników i ścieżek rowerowych	2.1 Zapewnienie szerszego dostępu do infrastruktury komunalnej	3.1 Promocja gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestorów i turystów
	1.2 Podniesienie jakości pomocy społecznej i usług ochrony zdrowia	2.2 Poprawa dostępności komunikacyjnej środkami transportu zbiorowego	3.2 Poprawa ładu przestrzennego w gminie
	1.3 Wzrost aktywności obywatelskiej i włączenie społeczne		3.3 Rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Młodzieszyn na lata 2016-2026

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Dla obszaru województwa mazowieckiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (zwany dalej Planem) zatwierdzony uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. W Planie wyznaczono obszary funkcjonalne zawierające się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze. Gmina Młodzieszyn położona jest w obszarze funkcjonalnym „wiejskie obszary funkcjonalne uczestniczące w procesach rozwojowych”. Obejmuje on tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast oraz charakteryzujące się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i tym samym ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu.

Dla tych obszarów wskazano następujące zasady zagospodarowania:

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

Według Planu gmina Młodzieszyn położona jest w obszarze problemowym występowania szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej i występowania konfliktów przestrzennych „Dolina Środkowej Wisły”. Jest to obszar problemowy związany przede wszystkim z występowaniem szczególnego zjawiska związanego z zagrożeniem powodziowym.

Dla obszaru tego określono zasady zagospodarowania przestrzennego obejmujące:

- zasadę równowagi pomiędzy: potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu - wykorzystaniem gospodarczym Wisły zgodnie z ustawą Prawo Wodne,

- przeprowadzenie waloryzacji przyrodniczej i krajobrazowej Mazowsza, umożliwiającej wskazanie obszarów niezbędnych dla zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej, przyrodniczych obszarów prawnie chronionych szczególnie rezerwatów i obszarów Natura 2000 w dolinie Wisły,
- wprowadzanie do dokumentów planowania miejscowego, decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zasad i ograniczeń dotyczących zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z ustawą Prawo wodne,
- wykorzystanie potencjału transportowego i hydroenergetycznego Wisły z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z występowania obszarów NATURA 2000,
- zasadę niezwłocznej poprawy stanu infrastruktury przeciwpowodziowej na Wiśle i jej dopływach,
- zasadę stosowania naturalnych środków przeciwpowodziowych poprzez tworzenie polderów zalewowych,
- zabezpieczanie osuwisk z zachowaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Najistotniejsze powiązania funkcjonalno-przestrzenne wskazane w Planie, które dotyczą obszaru gminy Młodzieszyn stanowią:

W zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej:

- przebudowa (modernizacja) prawobrzeżnych wałów rzeki Bzury,
- przebudowa lewego wału wstecznego rzeki Bzury w km 2+300 do 3+650 gm.,
- remont lewego wału przeciwpowodziowego rz. Wisły w km 17+000 – 31+000 gm.,
- remont Kanału Brzozówka wraz z Kanałem Giżyckim na długości 14,6km wraz z przebudową (modernizacją) budowli piętrzących,
- remont Kanału Żuków-Skutki w km 0 + 000 -12 + 400 (12,4km).

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie gminy Młodzieszyn występują niżej wymienione formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1478, 1940):

Obszar chronionego krajobrazu:

- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu - obejmujący wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, dla którego obowiązuje Uchwała Nr 38/21 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatu sochaczewskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r., poz. 3880). Obszar jest częścią korytarza ekologicznego, który zapewnia powiązania przyrodnicze z Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz z Gostyńsko-Wrocławskim Parkiem Krajobrazowym.

Obszary Natura 2000:

- OSO Ptaków „Dolina Środkowej Wisły” PLB140004 w sieci Natura 2000 obejmuje 12 kilometrowy, malowniczy odcinek rzeki oraz nadbrzeżne zbiorowiska łąkowe o charakterze naturalnym, z licznymi stanowiskami roślin i gatunków chronionych. W krajobrazie dominują łąki, starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, drobne kompleksy łągów,
- SOO siedlisk „Kampinoska Dolina Wisły” PLH140029 w sieci Natura 2000 obejmuje malowniczy odcinek rzeki Wisły oraz jej starorzecze wokół Kanału Arciechowskiego oraz obniżenia trasy akumulacyjnego wokół Kanału Januszewskiego i Bielińskiego. W krajobrazie dominują łąki i pola uprawne, lasy liściaste, zarośla. Pozostałą część zajmują starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, kompleksy łągów o charakterze naturalnym z licznymi stanowiskami roślin i gatunków chronionych.

Pomniki przyrody:

Na terenie gminy Młodzieszyn pomniki przyrody występują w obrębach: Witkowice – 2 drzewa, Radziwiłka – 1 drzewo, Młodzieszyn – 1 drzewo, Justynów – aleja 50 drzew, Janów-Ruszki – 4 drzewa, Leontynów – grupa 4 drzew i Rokicina – 2 drzewa.

Tabela 3. Wykaz pomników przyrody

L.p.	Położenie	Dz. nr ew.	Szt.	Gatunek	Wysokość [m]	Tytuł aktu prawnego
1.	Witkowice	423	1	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	-	Uchwała nr LXXI/318/2023 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 2 czerwca 2023 r. w sprawie uznania drzewa za pomnik przyrody. Dz. Urz. z 2023 r. poz. 7100
		889/3	1	Sosna zwyczajna - <i>Pinus sylvestris</i>	-	Uchwała nr LXXI/317/2023 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 2 czerwca 2023 r. w sprawie uznania drzewa za pomnik przyrody. Dz. Urz. z 2023 r. poz. 7099
2.	Radziwiłka	284,283	1	Dąb szypułkowy – <i>Quercus robur</i>	-	Uchwała nr LXXI/316/2023 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 2 czerwca 2023 r. w sprawie uznania drzewa za pomnik przyrody. Dz. Urz. z 2023 r. poz. 7098
3.	Młodzieszyn	254	1	Buk pospolity – <i>Fagus sylvatica</i>	24	Rozporządzenie Nr 4 Wojewody Skierniewickiego z dnia 20 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody. Dz. Urz. z dnia 9.03.1998 r. Nr 4, poz. 32
4.	Justynów	65	26	Jesion wyniosły- <i>Fraxinus excelsior</i>	-	Uchwała nr LXXI/315/2023 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 2 czerwca 2023 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody. Dz. Urz. z 2023 r. poz. 7097
			24	Dąb szypułkowy – <i>Quercus robur</i>		
5.	Janów-Ruszki	263/1	1	Dąb szypułkowy – <i>Quercus robur</i>	25	Rozporządzenie Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu sochaczewskiego. Dz. Urz. z 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3633
			1	Jesion wyniosły- <i>Fraxinus excelsior</i>	22	
			1	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	20	
			1	Grab zwyczajny - <i>Carpinus betulus</i>	16	
6.	Leontynów	150/2	4	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	-	Uchwała nr XIII/46/2025 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 7 marca 2025 r. w sprawie uznania drzew za pomnik przyrody. Dz. Urz. 2025 r. poz. 2634
7.	Rokicina	77	1	Grusza polna (<i>pyrus pyrastrer</i>)	-	Uchwała nr XIII/47/2025 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 7 marca 2025 r. w sprawie uznania

						drzewa za pomnik przyrody. Dz. Urz. 2025 r. poz. 2635
8.		78	1	Sosna pospolita (Pinus Sylvestris)	-	Uchwała nr XIII/48/2025 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 7 marca 2025 r. w sprawie uznania drzewa za pomnik przyrody. Dz. Urz. . 2025 r. poz. 2636

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GDOŚ, stan na dzień: 07.04.2025 r.

Użytki ekologiczne:

Na terenie gminy Młodzieszyn znajduje się 20 użytków ekologicznych o łącznej powierzchni 14,9 ha położonych w miejscowościach: Olszynki, Radziwiłka, Rokicina, Leontynów, Januszew, Bieliny, Nowa Wieś, Nowe Mistrzewice, Stefanów, Młodzieszyn. Obejmują one tereny podmokłe, okresowo zalewane wodą, częściowo zadrzewione, obniżenie terenu z utrzymującą się wodą oraz teren zalany wodą ze stanowiskami roślin chronionych i ostojami płazów, ptaków i gadów.

Tabela 4. Wykaz użytków ekologicznych

L.p.	Położenie	Dz. Nr	Szt.	Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]	Tytuł aktu prawnego
1.	Januszew	214/3	1	bagno	0,5	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)
		44/1201	1	bagno	0,29	
2.	Bieliny	5/2	1	bagno	0,68	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)
		7/2	1	bagno	0,14	
		12/3	1	bagno	0,03	
3.	Olszynki	31	1	bagno	0,2	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)
		3	1	bagno	0,15	
		3	1	bagno	0,2	
		3,5	1	bagno	1,25	
4.	Nowa Wieś	222/2	1	bagno	0,25	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)
5.	Radziwiłka	271	1	bagno	2,26	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)
6.	Stefanów	7/1	1	bagno	1,97	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)
		10/3	1	bagno	1,16	
		10,3	1	bagno	0,68	

L.p.	Położenie	Dz. Nr	Szt.	Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]	Tytuł aktu prawnego
7.	Rokicina	15/1200	1	bagno	1,08	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)
		14/1201	1	bagno	2,26	
		20/1201	1	bagno	0,73	
8.	Nowe Mistrzewice	26/4	1	bagno	0,88	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)
9.	Młodzieszyn	34/1207	1	bagno	0,17	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)
10.	Leontynów	7	1	bagno	0,01	Rozporządzenie Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GDOŚ, stan na dzień: 08.04.2025 r.

Inne cenne obszary pod względem przyrodniczym

- otulina Kampinoskiego Parku Narodowego - obejmuje niewielki północnowschodni i wschodni fragment gminy leżący po wschodniej stronie rzeki Bzury,
- korytarze ekologiczne:
w granicach gminy występują korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym: korytarz Lasy Włocławsko-Gostynińskie - Puszcza Kampinowska biegnący wzdłuż Wisły w kierunku północno zachodnim oraz korytarz Dolina Bzury – Neru biegnący w kierunku z południa na północ.

3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Obszar gminy Młodzieszyn położony na lewym brzegu rzeki Wisły i Bzury, do rzeki Wisły przylega na odcinku od km 345+400 do 352+900. W rejonie tym Wisła przepływa w szerokiej dolinie, przez tereny w większości rolnicze, chronione wałami przeciwpowodziowymi.

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami i na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, sporządzonej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, udostępnionych do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. stwierdzono, że na terenie gminy Młodzieszyn występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$),
- obszar, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$),
- obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Ww. obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują:

- tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Wisły oraz wyspy i przylądki w korycie rzeki stanowiące działki ewidencyjne,
- tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Bzury w północnej części gminy oraz obszar nie chroniony wałami wzdłuż rzeki do południowej granicy gminy na odcinku o szerokości 50-600m od linii brzegowej tj. północne i wschodnie tereny gminy, części obrębów: Januszew, Kamion, Witkowice, Mistrzewice, Helenka.

Obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego określone dla wody o prawdopodobieństwie pojawienia się raz na 100 lat $p=1\%$, które obejmują północne i północno-wschodnie tereny gminy, części obrębów: Nowa Wieś, Januszew, Kamion, Olszynki, Młodzieszyn, Witkowice.

Wały przeciwpowodziowe

Na terenie gminy Młodzieszyn znajdują się wały przeciwpowodziowe: Lewy rzeki Wisły, Prawy rzeki Bzury i Lewy rzeki Bzury.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z ewidencją wód i urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, na terenie gminy Młodzieszyn występują grunty zmeliorowane w jej południowej oraz południowo - zachodniej części, w obrębach: Młodzieszyn, Juliopol, Justynów, Leontynów, Stare Budy, Helenów, Skutki, Janów-Ruszek oraz Adamowa Góra. Pojedynczy obszar gruntów zmeliorowanych występuje również w obrębie PGR Witkowice. W pozostałych obrębach geodezyjnych grunty zmeliorowane nie występują. Powierzchnia zmeliorowanych gruntów rolnych wynosi 1045 ha, zdrenowanych 1182 ha, co stanowi około 35,7% użytków rolnych. Urządzenia melioracji podstawowych stanowią: kanały (Kanał Arciechowski, Januszewski, Bieliński, Mistrzewicki, Żuków – Skutki, Giżycki i Lubiejewski) oraz urządzenia melioracji szczegółowych - głównie rowy.

Mała retencja reprezentowana jest przez zastawkę na rowie Lż22 w Janowie Ruszkach.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na który występują te ruchy

Zgodnie z System Ośłony Przeciwsuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Młodzieszyn zarejestrowano teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. Osuwisko zlokalizowane jest na zachodniej skarpie tarasu Bzury między Nowymi Mistrzemicami, a Witkowicami i jest aktywne okresowo.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Młodzieszyn znajdują się 2 ujęcia komunalne wód czwartorzędowych służące do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę:

- Młodzieszyn, składające się z trzech studni:
 - studnia nr 1A o głębokości 31,0 m i wydajności eksploatacyjnej $Q = 54,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy $S = 1,8 \text{ m}$,
 - studnia nr 2 o głębokości 29,5 m i wydajności eksploatacyjnej $Q = 65,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy $S = 2,7 \text{ m}$,
 - studnia nr 3 o głębokości 28,6 m i wydajności eksploatacyjnej $Q = 40,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy $S = 2,7 \text{ m}$.
- Mistrzewice Nowe, składające się z dwóch studni:
 - studnia nr 1 o głębokości 31,0 m i wydajności eksploatacyjnej $Q = 45,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy $S = 2,8 \text{ m}$,
 - studnia nr 2 o głębokości 33,0 m i wydajności eksploatacyjnej $Q = 45,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy $S = 2,8 \text{ m}$.

Oprócz ww. ujęć komunalnych na terenie gminy znajdują się również liczne studnie wiercone (szczególnie w miejscowościach Młodzieszyn, Justynów) wykorzystywane w rolnictwie do nawadniania pól i upraw.

Dla komunalnych ujęć wody ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej, które nie wykraczają poza działkę, na której zlokalizowane jest ujęcie wody. Nie ustanowiono stref ochrony pośredniej.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Młodzieszyn nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy w gminie Młodzieszyn występuje 1 teren górniczy i 1 obszar górniczy oraz nie występują obszary górnicze z filarami ochronnymi.

Tereny górnicze

Tabela 5. Tereny górnicze

Lp.	Nr ID terenu górniczego	Nazwa terenu	Nazwa złoża	Powierzchnia terenu [ha]
1	3933	Nowa Wieś III	Nowa Wieś III	2,96

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS wg stanu na 09.04.2025 r.

Obszary górnicze

Tabela 6. Obszary górnicze

Lp.	Nr ID obszaru górniczego	Nazwa obszaru	Nazwa złoża	Powierzchnia [ha]
1	3382	Nowa Wieś III	Nowa Wieś III	1,99

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS wg stanu na 09.04.2025 r.

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

Udokumentowane złoża kopalin

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy w gminie Młodzieszyn występuje 14 udokumentowanych złóż kopalin kruszyw naturalnych (piaski i żwiry, torfy, surowce ilaste ceramiki budowlanej).

Tabela 7. Udokumentowane złoża kopalin

Lp.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Pole złoża	Kopalina wg Nkz	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania
1.	KN 3915	Juliopol	-	piaski budowlane	0,593	złożo, z którego wydoby- cie zostało zaniechane
2.	KN 7272	Juliopol II	-	piaski budowlane	1,81	złożo, z którego wydoby- cie zostało zaniechane
3.	KN 3888	Mistrzewice Nowe	Pole I	piaski budowlane	7,92	złożo, z którego wydoby- cie zostało zaniechane
			Pole II		0,164	
			Pole III		4,52	

4.	KN 5742	Mistrzewice Nowe II	-	piaski budowlane	1,99	złoże, z którego wydoby- cie zostało zaniechane
5.	KN 3920	Mistrzewice Stare	-	piaski budowlane	1,34	złoże, z którego wydoby- cie zostało zaniechane
6.	KN 5668	Mistrzewice Stare II-p.A	obszar zachodni	piaski budowlane	0,98	złoże, z którego wydoby- cie zostało zaniechane
			obszar centralny		0,807	
			obszar zachodni		0,895	
7.	KN 5667	Mistrzewice Stare II -p.B	-	piaski budowlane	1,22	złoże, z którego wydoby- cie zostało zaniechane
8.	KN 3916	Nowa Wieś	-	piaski budowlane	7,49	złoże, z którego wydoby- cie zostało zaniechane
9.	KN 16863	Nowa Wieś- -pole NW	-	-	1,42	złoże o zasobach rozpo- znanych szczegółowo (w kat. A + B + C1, a w przy- padku ropy i gazu – w kat. A + B)
10.	KN 7986	Nowa Wieś II	-	piaski budowlane	5,77	złoże, z którego wydoby- cie zostało zaniechane
11.	KN 13563	Nowa Wieś III	-	piaski budowlane	1,99	złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo
12.	TO 7360	Kanał Bie- liński	-	torf leczniczy	24,15	złoże o zasobach rozpo- znanych wstępnie
13.	IB 2415	Budy Stare	-	wyr. cienko- ścienne, ceramiki czerwone	21,72	złoże o zasobach rozpo- znanych szczegółowo (w kat. A + B + C1, a w przy- padku ropy i gazu – w kat. A + B)
14.	IB 5193	Łęg	-	wyr. cienko- ścienne/grubo- ścienne, ceramika czerwona, ele- menty drążowe	12,96	złoże o zasobach rozpo- znanych szczegółowo (w kat. A + B + C1, a w przy- padku ropy i gazu – w kat. A + B)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS wg stanu na 09.04.2025 r.

Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Młodzieszyn nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Młodzieszyn nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków przyjętą Zarządzeniem Nr 70 Wójta Gminy Młodzieszyn 12 listopada 2015 r. na terenie gminy występują:

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Tabela 8. Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych

Lp.	Adres	Obiekt	Nr rejestru	Data wpisu do rejestru
1.	Stare Budy	cmentarz wojenny z II w. ś. Żołnierzy polskich poległych we wrześniu 1939r.	914	21-12-1992
2.	Janów	cmentarz wojenny z I w. ś. niemieckich żołnierzy z 1915r.	952	02-02-1994
3.	Janów	park podworski-krajobrazowy	424	04-04-1962
4.	Janów	dwór (obecnie ruina)	424	04.04.1962 r.
5.	Juliopol	cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki	849	30-12-1991
6.	Kamion Poduchowy	cmentarz przykościelny przy kościele p. w. św. Michała Archaniola	47	04-04-1962
7.	Kamion Poduchowy	dzwonnica przy kościele parafialnym p. w. św. Michała Archaniola	47	04-04-1962
8.	Kamion Poduchowy	otoczenie kościoła p. w. św. Michała Archaniola w promieniu 50m.	47	04-04-1962
9.	Leontynów	cmentarz wojenny z II w. ś. Żołnierzy polskich poległych we wrześniu 1939r.	912	21-12-1992
10.	Młodzieszyn	cmentarz przykościelny przy kościele parafialnym p. w. Narodzenia NMP	957	01-03-1994
11.	Młodzieszyn	park podworski	425	29-05-1976
12.	Nowe Mistrzewice	cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki	855	02-01-1992
13.	Witkowice	dwór	598	28-07-1983
14.	Witkowice	park dworski	426	29-05-1976

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Tabela 9. Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1.	Bieliny	cmentarz ewangelicki	II poł. XIX w.
2.	Janów	spichlerz	pocz. XX w.
3.	Januszew	chałupa drewniana nr 40	1871-1983 r.
4.	Januszew	cmentarz ewangelicki	II poł. XIX w.
5.	Juliopol	kwatery żołnierzy poległych w 1939 r. na cmentarzu grzebalnym rzymsko-katolickim	wrzesień 1939 r.
6.	Nowy Kamion	infrastruktura kolei wąskotorowej	XX w.
7.	Kamion Poduchowny	cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki	poł. XIX w.
8.	Kamion Podgórny	chałupa drewniana nr 2	1914 r.
9.	Młodzieszyn	cmentarz wojenny z I w. ś. żołnierzy niemieckich	-
10.	Młodzieszyn	dzwonnica przy kościele parafialnym p. w. Narodzenia NMP	około poł. XIX w
11.	Młodzieszyn	kościół parafialny p. w. Narodzenia NMP	1878 r. (odbud. 1947-53 r.)
12.	Nowa Wieś	cmentarz ewangelicki	koniec XIX w
13.	Rokicina	cmentarz wojenny z II w. ś. żołnierzy polskich poległych we wrześniu 1939 r.	wrzesień 1939 r.
14.	Stefanów	cmentarz wojenny z I w. ś. żołnierzy niemieckich	1915 r.
15.	Witkowice	chałupa murowana nr 71	I ćwierć XX w.
16.	Witkowice	mogiła zbiorowa żołnierzy W. P. z września 1939 r.	16-19.IX.1939 r.

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy Młodzieszyn znajduje się 55 stanowisk archeologicznych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych, w tym 7 stanowisk archiwalnych (niezweryfikowanych i niepotwierdzonych w terenie).

Wykaz stanowisk archeologicznych stanowi **zał. nr 1** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 2 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak: pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Na terenie gminy Młodzieszyn nie występują dobra kultury współczesnej.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Młodzieszyn nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Młodzieszyn nie występują tereny zamknięte, o których mowa w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 r. poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi.

Nie występują również tereny zamknięte, o których mowa w decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej z 2024 r. poz. 115).

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Młodzieszyn do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które opisano w pkt 3.2,
- obszar narażony na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego, który opisano w pkt 3.2,
- pas ochronny o szerokości 50 metrów od stopy wału wyznaczony wzdłuż wałów przeciwpowodziowych, w którym zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów celem zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych,
- strefę 100 m od linii brzegowej rzek, cieków, zbiorników wodnych w obszarze Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują zasady zagospodarowania, zakazy, ograniczenia na podstawie przepisów odrębnych,
- otulinę Kampinoskiego Parku Narodowego na podstawie przepisów odrębnych,
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód dla ujęcia komunalnego w Młodzieszynie i Nowych Mistrzewicach,
- GZWP nr 215A - Subniecka Warszawska,
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 80 m (po 40,0 m na każdą stronę od osi linii) dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć (NN) 400kV relacji Płock – Rogowiec, Ołtarzew- Płock,
- 50 m (po 25,0 m na każdą stronę od osi linii) dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć (NN) 220 kV relacji Podolszyce – Mory, Sochaczew – Konin,
- 30,0 m (po 15,0 m na każdą stronę od osi linii) dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV relacji Szkarada –Sochaczew, Wyszogród – Sochaczew,
- 15,0 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii) linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV,
- strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 wraz z towarzyszącą linią światłowodową w odległości 6 metrów z każdej strony rurociągu, z zakazem zabudowy i sadzenia pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m,
- strefę – bufor o promieniu równym 10 H (wg obecnych przepisów) tj. 530 m wokół turbin wiatrowych zlokalizowanych w obrębie Stare Budy, w którym wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej tj. z funkcją mieszkalną,
- strefy ochrony sanitarnej 50,0 m i 150,0 m od czynnych cmentarzy zlokalizowanych w miejscowościach: Juliopol, Kamion Poduchowny i Nowe Mistrzewice, w których obowiązują zasady zagospodarowania, zakazy, ograniczenia na podstawie przepisów odrębnych.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji

Pojęcie rehabilitacji dotyczy głównie obszarów wymagających przekształceń, odnowy oraz modernizacji obszarów zabudowanych, na których występują niekorzystne zjawiska w tkance architektonicznej. Dotyczy to zarówno poszczególnych budynków, zespołu budynków jak i obudowy poszczególnych ulic. W studium uikzp gminy Młodzieszyn na terenie gminy Młodzieszyn wskazano obszary wymagające:

- rehabilitacji:
 - Zespół Parkowo-dworkowy w Janowie,
 - Zespół Parkowo-dworkowy w Witkowicach,
 - Cmentarze wojenne,
 - parki podworskie,
 - historyczna zabudowa wiejska;
- przekształceń funkcjonalnych:
 - Wieś Adamowa Góra,
 - Wieś Helenka,
 - Wieś Kamion.

Obszary wymagające rekultywacji

Na terenie gminy Młodzieszyn obszary wskazane do rekultywacji stanowią tereny związane z eksploatacją powierzchniową złóż, dla których w przyszłości po wyczerpaniu ich zasobów i zakończeniu ich eksploatacji wskazane jest podjęcie działań mających na celu rekultywację tych terenów zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w decyzji administracyjnej oraz zabezpieczenie tych terenów.

W studium uikzp gminy Młodzieszyn jako tereny wymagające rekultywacji wskazano wyrobiska poeksploatacyjne m.in. we wsiach: Nowa Wieś, Stare Mistrzewice, Nowe Mistrzewice, teren w Borkach w pobliżu rzeki Bzury.

Obszary wymagające remediacji

Na terenie gminy Młodzieszyn nie występują obszary wymagające remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszary zdegradowane

Obszar może zostać wskazany, jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Delimitację obszaru zdegradowanego określa się analizując wskaźniki opisujące sfery: społeczną, gospodarczą, środowiskową, przestrzenno-funkcjonalną i techniczną.

Gmina Młodzieszyn nie posiada Gminnego Programu Rewitalizacji i na jej obszarze nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane.

Obszary rewitalizacji

Obszar cechujący się szczególną koncentracją zjawisk, branych pod uwagę przy określaniu obszaru zdegradowanego, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, gmina może wyznaczyć jako obszar rewitalizacji. Może on obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może być większy niż 20% powierzchni gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców.

Ponieważ na terenie gminy Młodzieszyn nie wyodrębniono obszarów zdegradowanych, to również nie wskazano spośród nich obszarów przewidzianych do rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Gmina Młodzieszyn nie znajduje się w zasięgu obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne podlegające ochronie

Na terenie gminy Młodzieszyn występują klasy gruntowe od II-VI, które stanowią ok. 66,7 % powierzchni ogólnej gminy. Największy udział wśród poszczególnych klas jakości gleb w gruntach ornych mają grunty klasy V – słabej jakości (ok. 40 %), a następnie klasy VI – najslabsze (ok. 28 %). Na terenie gminy występują grunty klasy II, ale stanowią mniej niż 1% gruntów ornych. Klasy bonitacyjne podlegające ochronie (I-III) stanowią w sumie 9,7% gruntów ornych i zaledwie 6,17 % powierzchni gminy. Wśród użytków zielonych również dominują grunty klasy V (ok. 48%), a następnie VI (ok. 20 %).

Tabela 10. Powierzchnia użytków rolnych wg klas bonitacyjnych

Lp.	Klasy bonitacyjne	Grunty orne		Użytki zielone	
		Powierzchnia [ha]	%	Powierzchnia [ha]	%
1	II	53,6	0,86	-	-
2	III a	168,5	2,7	155,6	9,83
3	III b	381,2	6,12		
4	IVa	671,1	10,77	356,5	22,52
5	IVb	714,6	11,47		
6	V	2499,6	40,12	752,4	47,54
7	VI	1742	27,96	318,3	20,11
RAZEM		6230,6	100	1582,8	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej pozyskanej od starosty sochaczewskiego

Grunty leśne

Powierzchnia terenów leśnych w gminie Młodzieszyn wynosi ok. 2923,37 ha (stan na koniec 2023 r.), co stanowi ok. 25% powierzchni gminy. Lasy stanowiące własność prywatną posiadają powierzchnię 1 333,0 ha, a lasy stanowiące własność publiczną 1590, 37 ha, w tym lasy Skarbu Państwa ok. 1575,57 ha. Lesistość obszaru gminy wynosi ok. 24,6% natomiast wskaźnik ten dla powiatu sochaczewskiego wynosi 14,9%, a dla województwa mazowieckiego 23,4%. Lasy Skarbu Państwa zarządzane są przez Nadleśnictwo Radziwiłłów.

Tabela 11. Leśna przestrzeń produkcyjna

Lp.	Rodzaj przestrzeni produkcyjnej	Powierzchnia [ha]
1	Grunty leśne ogółem	2923,37
2	Grunty leśne publiczne	1590,37
3	Grunty leśne prywatne	1333,00

Źródło: Dane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego - stan za 2023 r.

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie ze zbiorem danych przestrzennych dotyczących rejestru zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej udostępnionym przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, na obszarze gminy Młodzieszyn nie występują żadne zakłady kwalifikujące się do powyższej kategorii.

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Młodzieszyn nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności obszary pasa technicznego, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1125).

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

4.1. Infrastruktura społeczna

Oświata i edukacja

Na terenie gminy Młodzieszyn funkcjonują 3 publiczne szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa im. płk Ludwika Głowackiego w Janowie (1) – w nawiasie oznaczenie na Zał. nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego,
- Szkoła Podstawowa im. gen. bryg. Franciszka Włada w Kamionie (2),
- Szkoła Podstawowa im. gen. Stanisława Grzmota-Skotnickiego w Młodzieszynie (3).

W każdej z ww. szkół funkcjonuje punkt przedszkolny.

Kultura

Na terenie gminy Młodzieszyn funkcjonują:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Młodzieszynie (4),
- Gminna Biblioteka Publiczna w Młodzieszynie z filią w Kamionie (5),
- Gminny Ośrodek Kultury w Młodzieszynie (6).

Sport i rekreacja

Zaplecze sportowo-rekreacyjne gminy tworzą:

- Kompleks Lekkoatletyczny przy Szkole Podstawowej w Młodzieszynie (7),
- wielofunkcyjne boisko sportowe przy Szkole Podstawowej w Janowie w trakcie realizacji ,
- hala sportowa przy Szkole Podstawowej w Kamionie w trakcie realizacji .

Ochrona zdrowia

Zadania z zakresu ochrony zdrowia realizują:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Pielęgniarstwa Środowiskowo-Ambulatoryjnego "MAŁGOSIA" (8),

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia Medycyny Rodzinnej "ZDROWIE" (9).

Mieszkalnictwo komunalne

Zgodnie z raportem o stanie gminy Młodzieszyn za 2023 rok zasób komunalny gminy tworzą:

- 11 budynków komunalnych w miejscowościach Młodzieszyn, Kamion Poduchowny, Mistrzewice, Nowa Wieś, w których znajduje się 67 lokali mieszkalnych o pow. 2 259,37 m². zamieszkiwanych przez 96 osób,
- 3 lokale użytkowe o pow. 200 m².

4.2. Infrastruktura transportowa

Transport samochodowy

Gmina Młodzieszyn, położona w województwie mazowieckim, dysponuje zróżnicowaną siecią drogową, obejmującą drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. Sieć dróg lokalnych jest średnio rozwinięta, a drogi gminne stanowią około 40% całej sieci drogowej gminy. Ich długość wynosi 42 km, w tym drogi o nawierzchni bitumicznej o długości 21,2 km, drogi o nawierzchni twardej – 3 km, a drogi o nawierzchni gruntowej – 17,8 km.

Tabela 12. Wykaz dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych

L.p.	Kategoria drogi	Numer drogi	Relacja
1.	Krajowa	50	Ciechanów – Płońsk – Wyszogród – Sochaczew – Mszczonów – Grójec – Kołbiel – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka
2.	Wojewódzka	575	Płock – Iłów – Kamion – Nowy Dwór Mazowiecki
3.	Wojewódzka	577	Łąck – Gąbin – Janów Ruski
4.	Powiatowa	3813W	Kamion – Witkowice – Sochaczew
5.	Powiatowa	3838W	Iłów – Budy Iłowskie – Młodzieszyn - Mistrzewice
6.	Powiatowa	3815W	Młodzieszyn – Helenka – Żuków
7.	Powiatowa	3819W	Janów Ruski – Rybno
8.	Powiatowa	3814W	Stefanów – Witkowice

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Młodzieszyn – stan na maj 2025 r.

Transport kolejowy

Na terenie gminy Młodzieszyn nie są ma zlokalizowanych linii kolejowych. Natomiast planowana jest linia kolejowa nr 1 wg wariantu inwestorskiego W41 węzeł CPK-Płock-Włocławek o przebiegu z południowego wschodu – obręb Helenka, dalej przez środkową część gminy w kierunku północnym do obrębu Januszew.

Transport lotniczy

Na terenie gminy Młodzieszyn nie występuje infrastruktura związana z transportem lotniczym.

Transport wodny

Na terenie gminy Młodzieszyn nie występuje infrastruktura związana z transportem wodnym.

4.3. Infrastruktura techniczna

Główne obiekty i sieci infrastruktury technicznej na terenie gminy Młodzieszyn wskazano poniżej.

Zaopatrzenie w wodę:

- komunalne ujęcia wody (opisane w pkt. 3.5),
- sieć wodociągowa o długości ok. 126,1 km⁷.

Odprowadzanie ścieków:

- gminna oczyszczalnia ścieków w miejscowości Młodzieszyn o przepustowości $Q = 600 \text{ m}^3/\text{d}$, do której dostarczane są ścieki w ilości ok. 167 m³/d,
- sieć kanalizacji sanitarnej o długości ok. 16,9 km⁸.

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

Źródła konwencjonalne:

- linie elektroenergetyczne najwyższych napięć (NN) 400kV relacji Płock – Rogowiec, Ołtarzew - Płock,
- linie elektroenergetyczne najwyższych napięć (NN) 220 kV relacji Mory - Podolszyce, Konin – Sochaczew,
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (WN) 110 kV relacji Szkarada –Sochaczew, Wyszogród – Sochaczew,
- linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego (SN) napięcia 15 kV,

Odnawialne źródła energii:

- 3 turbiny wiatrowe:

Tabela 13. Elektrownie wiatrowe

L.p.	Obręb geodezyjny	Nr działki ewidencyjnej	Moc elektrowni	Wysokość elektrowni (wieży)
1	Stare Budy	205/1	3 elektrownie wiatrowe o łącznej mocy 750kW	do 53m

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z urzędu gminy Młodzieszyn

- elektrownie słoneczne – farmy fotowoltaiczne:
 - o mocy do 2,0 MW na działce nr ew. 38 w obrębie Adamowa Góra,
 - o mocy do 2 MW na dz. nr ew. 417/1 w obrębie Juliopol.

⁷ Dane z urzędu gminy – stan 2024 r.

⁸ Dane z urzędu gminy – stan 2023 r.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

- kotłownie lokalne występujące w różnych obiektach użyteczności publicznej, oraz paleniska indywidualne nadal zasilane węglem, drewnem, olejem opałowym oraz gazem propan-butan.

Zaopatrzenie w sieć teletechniczną

- telefonia przewodowa,
- nadajniki telekomunikacyjne⁹:
 - Orange, T-Mobile w miejscowości Janów (1 st.),
 - P4 w miejscowości Janów (1 st.),
 - Orange, T-Mobile w miejscowości Młodzieszyn (1 st.),
 - P4, Polkomtel w miejscowości Młodzieszyn (2 st.).

o zróżnicowanych standardach tj.: CDMA 420, 5G 2100, GSM 1800, GSM 900, LTE 800, LTE 900, LTE 1800, LTE 2100, LTE 2600, UMTS 2100, UMTS 900.

Gospodarka odpadami

- Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w miejscowości Młodzieszyn.

Sieci tranzytowe

- rurociąg naftowy DN 250 wraz z towarzyszącą linią światłowodową wraz z towarzyszącą infrastrukturą:
 - Pośrednią Stacją Pomp SFP1H Helenów w obrębie Helenów - działka 36/4,
 - stacją zasuw Z5W Skutki w obrębie Skutki – działki 23/2 i 38/2,
 - stacją zasuw Z6W Helenka w obrębie Helenka – działka 59/2.

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

Dla województwa mazowieckiego obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego zatwierdzony uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r., w którym określono występujące krajobrazy i ustalono lokalizację krajobrazów priorytetowych.

Na terenie gminy Młodzieszyn zidentyfikowano:

5 typów krajobrazu (spośród 13 zidentyfikowanych w województwie):

- wód powierzchniowych (oznaczone symbolem 1),
- bagienno-łąkowe – głównie bezleśne (oznaczone symbolem 2),
- leśne (oznaczone symbolem 3),
- wiejskie (oznaczone symbolem 6),
- podmiejskie i osadnicze (oznaczone symbolem 8),

13 podtypów krajobrazu (spośród 41 zidentyfikowanych w ramach ww. typów krajobrazu):

⁹ wg Systemu Informacyjnego o Instalacjach wytwarzających Promieniowanie Elektromagnetyczne, udostępnianego na stronie <https://si2pem.gov.pl/>

- krajobraz wód powierzchniowych – systemy wód płynących (oznaczony symbolem 1b),
- krajobraz bagienno-łukowy – głównie bezleśny – z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (oznaczony symbolem 2a),
- krajobraz leśny – z przewagą siedlisk borowych (oznaczony symbolem 3a),
- krajobraz leśny – z przewagą siedlisk lasowych (oznaczony symbolem 3b),
- krajobraz leśny – z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych (oznaczony symbolem 3c),
- krajobraz wiejski – sztuczne zbiorniki wodne (oznaczony symbolem 6a),
- krajobraz wiejski – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk (oznaczony symbolem 6b),
- krajobraz wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (oznaczony symbolem 6c),
- krajobraz wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (oznaczony symbolem 6d),
- krajobraz wiejski – z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk (oznaczony symbolem 6e),
- krajobraz wiejski – z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji (oznaczony symbolem 6f),
- krajobraz podmiejski i osadniczy – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (oznaczony symbolem 8c),

2 krajobrazy priorytetowe:

- krajobraz bagienno-łukowy – głównie bezleśny – z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (oznaczony symbolem 2a) – kod krajobrazu 14-318.73-024,
- krajobraz wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (oznaczony symbolem 6d) – kod krajobrazu 14-318.73-067,

obydwa położone wzdłuż wschodniej granicy gminy i obejmujące fragmenty doliny rzeki Bzury.

Wykaz ww. krajobrazów wraz z wyszczególnionymi typami rzeźby terenu oraz kodem krajobrazu, a także wnioski i rekomendacje w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazów, w tym priorytetowych zawiera **zał. nr 2** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Zasięgi ww. krajobrazów przedstawia wyrys z audytu krajobrazowego – **rys. 2** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art.72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska

Przy formułowaniu ustaleń niniejszego planu ogólnego – rodzaju i delimitacji poszczególnych stref planistycznych uwzględnia się uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska pod kątem utrzymania równowagi przy-

rodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zgodnie z powyższym uwzględnia się uwarunkowania wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Młodzieszyn, wynikające przede wszystkim z art. 72 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.). Uwzględnia się wnioski wynikające z kompleksowej oceny warunków fizjograficznych terenu gminy pod kątem jego przydatności dla różnych funkcji, dotyczące m.in.:

- w zakresie przydatności terenów dla rozwoju funkcji użytkowych:
 - ochrona gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej II–IV, szczególnie w południowej części gminy oraz w rejonie miejscowości Januszew i Witkowice, przed zainwestowaniem i zabudową, oraz wykorzystywanie ich do zrównoważonej, intensywnej gospodarki rolnej,
 - wykorzystywanie dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej terenów częściowo zabudowanych, posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i drogowej, położonych na gruntach nieprzydatnych rolniczo oraz o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych i urzeźbienia, z preferencją dla terenów w miejscowościach: Młodzieszyn, Kamion, Juliopol, Janów, Budy Stare, Witkowice, Stefanów, Radziwiłka, Babiec, Stare Mistrzewice, Justynów, Skutki, Bibiampol, Helenka, Adamowa Góra, ze szczególnym wskazaniem funkcji usługowo-Produkcyjnych wzdłuż drogi krajowej Nr 50,
 - ochrona przed zainwestowaniem terenów o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, zwłaszcza w dolinie rzeki Wisły i Bzury oraz ich starorzeczy, użytków zielonych i obniżeń terenu – najbardziej przydatnych do pełnienia funkcji przyrodniczych,
 - rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach atrakcyjnych krajobrazowo i przyrodniczo, przy jednoczesnym ograniczeniu zabudowy z uwagi na wysokie poziomy wód gruntowych i zagrożenie powodziowe – głównie w miejscowościach Witkowice, Nowa Wieś, Radziwiłka, Marysin, Nowe Mistrzewice oraz Helenka Borki.
- w zakresie zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska w gminie:
 - zagospodarowanie doliny Wisły jako międzynarodowego korytarza ekologicznego, objętego ochroną w ramach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz sieci Natura 2000 – powinno uwzględniać ochronę walorów przyrodniczych i kulturowych oraz umożliwiać pełnienie funkcji ekologicznych i rekreacyjnych,
 - utrzymanie układu przestrzeni otwartych w formie użytków zielonych, dolin cieków i obniżeń terenu, które zapewniają przewietrzanie, odwodnienie oraz ciągłość powiązań przyrodniczych,
 - zachowanie naturalnego charakteru dolin rzecznych i ich krawędzi, ze szczególnym uwzględnieniem doliny Wisły i Bzury, poprzez ograniczenie wydobycia surowców i nadmiernego zainwestowania,
 - ochrona siedlisk przyrodniczych, lasów, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, szuwarów i zarośli jako ostoj fauny oraz regulatorów stosunków wodnych,

- zwiększanie powierzchni leśnych poprzez zalesienia gruntów niskiej bonitacji oraz terenów marginalnych, szczególnie w rejonie miejscowości Januszew, Nowy Kamion, Nowa Wieś, Bieliny, Babiec i Nowe Mistrzewice, w celu poprawy odporności środowiska oraz łagodzenia warunków klimatycznych,
- ochrona, pielęgnacja starodrzewu i wzmocnienia zieleni parków podworskich oraz cmentarzy w ramach ochrony i rehabilitacji terenów o walorach kulturowych.
- w zakresie ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska i zdrowia ludzi:
 - ograniczenie rozpraszania zabudowy i ochrona przed „rozlewaniem się” struktur osadniczych, skutkującym negatywnymi konsekwencjami ekologicznymi i parcelacją terenów otwartych,
 - utrzymanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie, zależnie od funkcji,
 - ochrona gleb o najwyższych walorach agroekologicznych – klasy II, III i IV – przed przekształceniami przestrzennymi i intensywnym zagospodarowaniem,
 - zachowanie siedlisk chronionych, systemów wodnych i istniejącej zieleni nieurządzonej, w tym zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - dostosowanie obiektów do wymogów ochrony środowiska poprzez stosowanie nowoczesnych technologii, urządzeń zapobiegających zanieczyszczeniom oraz ekologicznych źródeł energii w indywidualnych systemach ogrzewania,
 - ograniczenie zabudowy produkcyjnej oraz rozwoju infrastruktury technicznej na terenach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym w dolinach Wisły i Bzury – dopuszczalne wyłącznie funkcje związane z ekstensywną rekreacją,
 - stosowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, szczególnie przy drodze krajowej nr 50 oraz drogach wojewódzkich nr 575 i 577, w celu ograniczania oddziaływania hałasu i zanieczyszczeń powietrza.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Młodzieszyn zostało oszacowane na podstawie wymagań zawartych w Rozporządzeniu ministra rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zgodnie z 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.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% – M_{20}

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności gmin na lata 2023 – 2060) prognozowana liczba mieszkańców w gminie Młodzieszyn w 2043 r. tj. za 20 lat wyniesie 5 758 mieszkańców, a powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 5758 \times 1,05 = \mathbf{6\ 046\ os\acute{o}b}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Młodzieszyn w 2023 r. wyniosła 170 398 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

Wskaźnik P_{20} określający prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według poniższego wzoru:

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

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 udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (2023 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według najnowszych danych wynosi 30,5 m²/osobę (2023 r.), natomiast zgodnie z danymi powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Młodzieszyn na jednego mieszkańca 10 lat przed 2023 rokiem, w roku 2013 wynosiła: $P_{-10} = 25,7 \frac{m^2}{osob\acute{e}}$.

Zgodnie z powyższym prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Młodzieszyn na jednego mieszkańca wynosi :

$$P_{20} = 3 \times 30,5 - 2 \times 25,7 = 91,5 - 51,4 = \mathbf{40,1\ m^2/osob\acute{e}}$$

Zgodnie z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\mathbf{ZAP} = 6046 \text{ os.} - \frac{170\,398 \text{ m}^2}{40,1 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}} = 6\,046 \text{ os.} - 4\,249 \text{ os.} = \mathbf{1\,797 \text{ osób}}$$

Ponieważ w gminie Młodzieszyn, zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi na portalu informacyjnym urzędu gminy, liczba mieszkańców wynosi 5524 osób to jest nie mniej (więcej) niż 5000, ale zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r. wynosi więcej niż 1000 osób, to nie zachodzi przypadek opisany w § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia z 2023 r. zgodnie z którym obliczone zapotrzebowanie wynosi mniej niż 1000 osób.

Tym samym przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi zgodnie z ww. obliczeniami **1800 osób**.

III. PODSTAWY DO WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Na terenie gminy Młodzieszyn obowiązują 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które wskazano poniżej:

1. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Nr Uchwałą **XVII/94/96** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 25 kwietnia 1996 r.,
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **XXV/146/97** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 25 lipca 1997 r.,
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **XXVII/156/97** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 19 grudnia 1997 r.,
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **XXIX/180/98** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 28 kwietnia 1998 r.,
5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **XXX/190/98** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 18 czerwca 1998 r.,
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **III/11/98** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 29 grudnia 1998 r.,
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **III/12/98** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 29 grudnia 1998 r.,
8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **IV/43/99** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 26 marca 1999 r.,
9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **XIV/98/2000** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 14 kwietnia 2000 r.,
10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **XIV/99/2000** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 14 kwietnia 2000 r.,
11. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **XVI/106/2000** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 20 czerwca 2000 r.,
12. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **XXIX/193/2002** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 19 kwietnia 2002 r.,
13. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzona Uchwałą Nr **XXX/202/2002** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 14 czerwca 2002 r.,
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Helenka zatwierdzony Uchwałą Nr **X/54/2011** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 8 czerwca 2011 r.,
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Adamowa Góra zatwierdzony Uchwałą Nr **XXI/117/2012** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 16 maja 2012 r.,

16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ew. 39 i 38/1 we wsi Juliopol zatwierdzony Uchwałą Nr **XXIII/130/2012** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 8 sierpnia 2012 r.,
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ew. 689/3 i 690 w miejscowości Młodzieszyn zatwierdzony Uchwałą Nr **XXII/106/2016** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 23 maja 2016 r.,
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsiach Juliopol, Młodzieszyn, Leon-
tynów zatwierdzony Uchwałą Nr **XXVI/135/2016** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 28 października 2016 r.,
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr ew. 801/22, 505/9, 506/10 w miejscowości Juliopol zatwierdzony Uchwałą Nr **XXX/154/2017** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 30 stycznia 2017 r.,
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Kamion zatwierdzony Uchwałą Nr **XXXII/164/2017** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 27 marca 2017 r.,
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamowa Góra zatwierdzony Uchwałą Nr **LI/260/2018** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 24 września 2018 r.,
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Helenka zatwierdzony Uchwałą Nr **VI/28/2019** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 26 lutego 2019 r.,
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Juliopol zatwierdzony Uchwałą Nr **XIV/61/2019** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 26 września 2019 r.,
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Bibiampol zatwierdzony Uchwałą Nr **XIV/59/2019** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 26 września 2019 r.,
25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kruczej i Sochaczewskiej w miej-
scowości Młodzieszyn zatwierdzony Uchwałą Nr **XIV/58/2019** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 26 września 2019 r.,
26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 177/13 w miejscowości Ada-
mowa Góra zatwierdzony Uchwałą Nr **XIV/62/2019** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 26 września 2019 r.,
27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 192 w miejscowości Ada-
mowa Góra zatwierdzony Uchwałą Nr **XIX/88/2020** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 28 lutego 2020 r.,
28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Kamion Poduchowny za-
twierdzony Uchwałą Nr **LXIX/304/2023** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 11 maja 2023 r.,
29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 405 w miejscowości Witko-
wice zatwierdzony Uchwałą Nr **LXXXI/370/2024** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 21 marca 2024 r.,

30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 36/2 w miejscowości Młodzieszyn zatwierdzony Uchwałą Nr **IX/33/2024** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 25 listopada 2024 r.,
31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Nowy Kamion zatwierdzony Uchwałą Nr **XIV/50/2025** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 27 marca 2025 r.,
32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Helenka zatwierdzony Uchwałą Nr **XIV/51/2025** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 27 marca 2025 r.,
33. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Wyszogrodzkiej i Wspólnej w miejscowości Młodzieszyn zatwierdzony Uchwałą Nr **XVIII/78/2025** Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 9 września 2025 r.

Dla ww. planów poniżej wskazano przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wraz z powierzchnią terenów, na których ustalono takie przeznaczenie.

Ze względu na duże zróżnicowanie symboli użytych w miejscowych planach dla przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności (po analizie ustaleń zawartych w planach dla poszczególnych przeznaczeń) dla potrzeb dalszych czynności przyjęto następujące ujednolicone oznaczenia:

- MN₁ – tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, do których zaliczono tereny o symbolu MN₁,
- MN – tereny zabudowy jednorodzinnej, do których zaliczono tereny o symbolu MN,
- MN/U – tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami, do których zaliczono tereny o symbolach: MN_p, MNU, MN-U, UMN,
- MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, do których zaliczono tereny o symbolach: MNL, MN/ML, ML/MN,
- MN-ML/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowo-letniskowej w lasach, do których zaliczono tereny o symbolu MNL/ZL,
- RZM – tereny zabudowy zagrodowej, do których zaliczono tereny o symbolach: MR_j, MR, RM, RZM;

Tabela 14. Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej w miejscowych planach

L.p.	Uchwała w sprawie zatwierdzenia planu (poz. wg pkt 1) - obręb	Pow. obszaru objętego planem [ha]	Przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej					
			MN ₁ pow. [ha]	MN pow. [ha]	MN/U pow. [ha]	MN/ML pow. [ha]	MN- ML/ZL pow. [ha]	RZM pow. [ha]
1.	XVII/94/96 (1)	-	-	-	1,5	-		-
	Julipol	0,72	-	-	0,72	-		-
	Nowe Mistrzewice	0,47	-	-	0,47	-		-
	Stare Mistrzewice	0,31	-	-	0,31	-		-
2.	XXVII/156/97 (3)	-	-	-	-	-		203,92

	Bibiampol	40,53	-	-	-	-	39,86
	Helenka	70,86	-	-	-	-	56,96
	Marysin	62,45	-	-	-	-	61,39
	Nowa Wieś	54,83	-	-	-	-	42,58
	Stare Budy	4,77	-	-	-	-	3,13
3.	XXIX/180/98 (4)	-	-	-	3,04	-	6,69
	Juliopol	7,77	-	-	-	-	6,69
	Młodziszyn	17,24	-	-	2,7	-	-
	Stare Mistrzewice	0,34	-	-	0,34	-	-
4.	XXX/190/98 (5)	-	-	0,37	7,65	-	-
	Janów Ruszki	7,65	-	-	7,65	-	-
	Kamion	0,37	-	0,37	-	-	-
5.	III/11/98 (6)	-	-	-	6,77	-	58,01
	Juliopol	6,06	-	-	-	-	6,06
	Leontynów	64,56	-	-	-	-	42,74
	Młodziszyn	67,31	-	-	6,77	-	9,21
6.	XIV/98/2000 (9)	-	-	1,41	2,48	-	-
	Janów-Ruszki	1,31	-	-	0,56	-	-
	Juliopol	0,2	-	0,2	-	-	-
	Kamion	0,29	-	-	0,29	-	-
	Leontynów	0,08	-	0,08	-	-	-
	Nowa Wieś	0,84	-	0,84	-	-	-
	Nowe Mistrzewice	0,29	-	0,29	-	-	-
	Radziwiłka	1,02	-	-	1,02	-	-
	Witkowice	0,69	-	-	0,61	-	-
7.	XXIX/193/2002 (12)	-	-	-	10,29	-	-
	Adamowa Góra	11,56	-	-	10,29	-	-
8.	XXX/202/2002 (13)	-	-	-	3,45	-	-
	Helenka	1,72	-	-	1,72	-	-
	Juliopol	0,32	-	-	0,32	-	-
	Młodziszyn	1,41	-	-	1,41	-	-
9.	X/54/2011 (14)	-	-	6,92	-	5,26	-
	Helenka	15,02	-	6,92	-	5,26	-
10.	XXI/117/2012 (15)	-	16,44	58,9	15,58	5,89	5,24
	Adamowa Góra	116,13	16,44	58,9	15,58	5,89	5,24
11.	XXIII/130/2012 (16)	-	-	0,52	-	0,3	-
	Juliopol	1,52	-	0,52	-	0,3	-
12.	XXII/106/2016 (17)	-	-	0,95	0,81	-	-
	Młodziszyn	1,93	-	0,95	0,81	-	-

13.	XXX/154/2017 (19)	1,59	1,49	-	-	-	-	-
	Juliopol	-	1,49	-	-	-	-	-
14.	XXXII/164/2017 (20)	-	-	-	1,18	-	-	-
	Kamion	1,18	-	-	1,18	-	-	-
15.	LI/260/2018 (21)	-	-	8,69	0,81	-	-	-
	Adamowa Góra	11,57	-	8,69	0,81	-	-	-
16.	VI/28/2019 (22)	-	-	2,59	-	-	-	-
	Helenka	4,15	-	2,59	-	-	-	-
17.	XIV/61/2019 (23)	-	-	20,68	1,02	-	-	-
	Juliopol	28,77	-	20,68	1,02	-	-	-
18.	XIV/59/2019 (24)	-	-	31,39	-	-	-	3,55
	Bibiampol	53,69	-	31,39	-	-	-	3,55
19.	XIV/58/2019 (25)	-	-	-	1,43	-	-	-
	Młodzieszyn	2,79	-	-	1,43	-	-	-
20.	XIV/62/2019 (27)	-	-	0,2	-	-	-	-
	Adamowa Góra	0,2	-	0,2	-	-	-	-
21.	XIX/88/2020 (28)	-	-	1,58	0,38	-	-	-
	Adamowa Góra	2,34	-	1,58	0,38	-	-	-
22.	LXIX/304/2023 (28)	-	-	11,73	2,83	0,51	-	2,03
	Kamion	43,32	-	11,73	2,83	0,51	-	2,03
23.	LXXXI/370/2024 (29)	-	-	-	-	-	-	0,885
	Witkowice	1,6	-	-	-	-	-	0,885
24.	XIV/51/2025 (32)	-	-	54,72	14,24	-	-	8,52
	Helenka	105,57	-	54,72	14,24	-	-	8,52
25.	XIV/50/2025 (31)	-	-	-	6,54	13,54	-	1,97
	Kamion	51,82	-	-	6,54	13,54	-	1,97
26.	XVIII/78/2025 (33)	-	-	23,42	4,13	6,72	-	-
	Młodzieszyn	43,95	-	23,42	4,13	6,72	-	-

Źródło: opracowanie własne

Zasięgi ww. obowiązujących planów i ustalone w nich przeznaczenie terenów, w tym dla zabudowy mieszkaniowej przedstawia **rys. 3** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

2. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Przyczyny wyznaczenia OUZ

Ze względu na niepełne pokrycie terenu gminy Młodzieszyn obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na terenach nieobjętych ww. planami w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Sposób wyznaczenia OUZ

Obszar uzupełniania zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie z 2024 r. w części z wykorzystaniem wtyczki APP2 w programie QGIS (wersja 3.34.15), która została udostępniona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departamentu Planowania Przestrzennego.

W celu wyznaczania granic OUZ wykonano następujące czynności:

Etap I (§1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia z 2024 r.):

- określa się budynki o następujących rodzajach według Klasyfikacji Środków Trwałych:
 - budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - budynki biurowe o symbolu 105,
 - budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. rodzajach budynkach pozyskano z następujących baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków (EGIB), pozyskanej z zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Sochaczewie, licencja nr GN.6642.234.2025_1428_P z dnia 21.01.2025 r.,
- obiektów topograficznych w skali 1:10 000 (BDOT10k), pobranej w dniu 23.04.2025 r.

Lokalizację ww. budynków przedstawia **rys. 4a** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Kolejne opisane poniżej etapy od **I** do **V** zostały wykonane przy pomocy wtyczki APP 2.

Etap II (§1 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia z 2024 r.):

- sprawdzono, które z budynków, określonych w etapie I, tworzą zgrupowania nie mniej niż 5 budynków (spośród oznaczonych na rys. 4a), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajdują się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu oraz wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w tych zgrupowaniach.

Etap III (§1 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia z 2024 r.):

- do obszarów wyznaczonych w etapie II włączono obszary (enklawy) o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m², ograniczone z każdej strony krzywą wyznaczoną w etapie II;

Etap IV (§1 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- wewnątrz obszarów, powstałych w wyniku czynności wykonanych w etapach II i III wyznaczono krzywą (bufor ujemny) w odległości 40 m od ich granic, co przedstawia wraz z uwzględnieniem obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami;

Etap V (§1 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- od obszarów, stanowiących wynik etapu III, odjęto bufor ujemny wyznaczony w etapie IV.

Końcowy wynik ww. etapów, tj. minimalny OUZ, przedstawia **rys. 4b** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Następnie wykonano **etap VI** obejmujący:

Etap VIa (§1 ust. 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie V ograniczono, uwzględniając lokalne uwarunkowania (nawiązanie do granic działek i istniejącego zagospodarowania) oraz politykę przestrzenną gminy (wyłączono obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego).

Etap VIb (§1 ust. 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie VIa rozszerzono, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy, co przedstawiają **rys. 4c** i **rys. 4d** stanowiące załączniki do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, na których oznaczono tereny, o które rozszerzono minimalny OUZ (rdzeń) (dodatkowo wyróżnione kolorem na rys. 4c), zgodnie z zasadą, że granice OUZ (etap VI) mogą zostać maksymalnie rozszerzone o obszar o łącznej powierzchni obliczony wg wzoru:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu III),

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V)

oraz zgodnie z zasadą, że na użytkach rolnych I-III klasy poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie jest możliwe wyłącznie na obszarach, powstałych w wyniku wykonania etapu III położonych w odległości nie większej 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

Powierzchnie OUZ wyznaczonego wg ww. zasad w odniesieniu do poszczególnych obrębów wskazano poniżej.

Tabela 15. Powierzchnia OUZ

Obręb ewidencyjny	Powierzchnie obszarów [ha]					
	P_b	P_u	P_p	A	B	

	Etap III - obszary z buforem 50m i włączonymi enklawami poniżej 5000 m²	Etap V - obszary po odjęciu bufora 40m	Powierzchnia maks. dopuszczalnego rozszerzenia OUZ $25\% \times (P_b - P_u)$	Maksymalna dopuszczalna wartość OUZ ($P_u + P_p$)	Faktyczna wartość OUZ wg planu ogólnego (Etapy VIa +VIb)	Porównanie poz. A i B (etap VIb i VIa)
Adamowa Góra	16,32	5,99	2,58	8,57	9,05	-0,48
Bibiampol	20,47	6,16	3,58	9,74	9,14	0,60
Helenka	22,41	6,27	4,04	10,31	9,97	0,33
Helenów	3,95	0,67	0,82	1,49	1,39	0,10
Januszew	5,44	1,09	1,09	2,18	2,0	0,18
Janów-Ruszek	90,98	24,07	16,73	40,80	41,66	-0,86
Juliopol	90,13	25,64	16,12	41,76	42,37	-0,61
Justynów	15,30	1,97	3,33	5,30	9,08	-3,78
Kamion	59,52	21,01	9,63	30,64	28,32	2,32
Leontynów	11,66	3,26	2,10	5,36	3,3	2,06
Młodzieszyn	98,27	51,31	11,74	63,05	62,25	0,80
Młodzieszyn	12,55	2,75	2,45	5,20	4,33	0,87
Nowe Mistrzewice	15,41	2,97	3,11	6,08	5,03	1,05
Olszynki	1,84	0,19	0,41	0,60	0,62	-0,02
PGR Witkowice	7,66	1,89	1,44	3,33	2,49	0,84
Radziwiłka	6,89	1,13	1,44	2,57	2,73	-0,16
Rokicina	4,28	0,63	0,91	1,54	1,44	0,10
Skutki	6,40	0,97	1,36	2,33	2,59	-0,26
Stare Budy	42,06	9,39	8,17	17,56	17,68	-0,12
Stare Mistrzewice	32,85	12,2	5,16	17,36	17,5	-0,14
Witkowice	37,73	10,16	6,89	17,05	17,61	-0,56
Suma	602,12	189,72	103,10	292,82	290,55	2,27

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższym dla OUZ wyznaczonych w planie ogólnym:

- łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazana w etapie III): **$P_b = 602,12$ ha,**

- łączna powierzchnia obszarów w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez ograniczeń terenowych i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazana w etapie V): $P_u = 189,72 \text{ ha}$,
- dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ wyznaczonych na podstawie §1ust.1 Rozporządzenia z 2024 r., uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj:

$$P_p = 25\% \times (602,12 \text{ ha} - 189,72) = 103,1 \text{ ha}$$

Zgodnie z **rys. 4d** stanowiącym załącznik do niniejszego uzasadnienia łączna faktyczna powierzchnia OUZ wyznaczona w planie ogólnym wynosi **290,55 ha**, co nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia:

$$\text{OUZ} = 290,55 \text{ ha} < P_u + P_p = 189,72 \text{ ha} + 103,1 \text{ ha} = 292,82 \text{ ha}$$

3. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 1, 2 Rozporządzenia z 2023 r. do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, zgodnie z którym wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności wyodrębniono tereny niezabudowane – luki w terenach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w OUZ, a następnie oszacowano ich chłonność.

3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego analizą objęto tereny przeznaczone w tych planach dla funkcji mieszkaniowej tj:

- tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej - MN_1 ,
- tereny zabudowy jednorodzinnej – MN ,
- tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami – MN/U ,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej MN/ML ,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-letniskowej w lasach MNL/ZL ,
- tereny zabudowy zagrodowej – RZM ;

które przedstawia m.in. **rys. nr 3** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy (ustalanej na podstawie bazy obiektów topograficznych BDOT10K) i przedstawionej na **rys. nr 4a** oraz ortofotomapy określono tereny niezabudowane - luki, które przedstawia **rys. nr 5**, stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia. Określając luki nie uwzględniano terenów niezabudowanych, na których ze względu na zbyt małą powierzchnię, nie ma możliwości realizacji zabudowy, terenów stanowiących potencjalne drogi wynikające z podziału na działki.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów MN₁, MN, MN/U, MN/ML, MNL/ZL i RZM:

liczba działek x liczba osób na mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS = liczba osób (chłonność luk)

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfiki przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN₁, MN, MN/ML, MNL/ZL wg istniejącej lub proponowanej w miejscowych planach parcelacji na działki budowlane lub przyjmując powierzchnię działki budowlanej na podstawie analizy minimalnych powierzchni działek ustalonych w poszczególnych miejscowych planach,
- dla terenów MN/U i RZM mających formę pasów przyulicznych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej wg planów – 25 m.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej ustalone w miejscowych planach.

Tabela 16. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w miejscowych planach

L.p.	Uchwała zatwierdzająca plan /obręb	MN ₁		MN		MN/U		MN/ML		MN-ML/ZL		RZM	
		pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek
1.	XVII/94/96	-	-	-	-	0,59	3	-	-	-	-	-	-
	Juliopol	-	-	-	-	0,19	1	-	-	-	-	-	-
	Stare Mistrz- wice	-	-	-	-	0,4	2	-	-	-	-	-	-
2.	XXVII/156/97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,91	6
	Nowa Wieś	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,91	6
3.	XXIX/180/98	-	-	-	-	1	6	-	-	-	-	4,22	16
	Juliopol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,22	16
	Młodzieszyn	-	-	-	-	0,66	5	-	-	-	-	-	-
	Stare Mistrz- wice	-	-	-	-	0,34	1	-	-	-	-	-	-
4.	XXX/190/98	-	-	-	-	0,62	1	-	-	-	-	-	-

	Janów Ruszki	-	-	-	-	0,62	1	-	-	-	-	-	-
5.	III/11/98	-	-	-	-	3,74	34	-	-	-	-	7,46	39
	Juliopol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,62	12
	Leontynów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,01	25
	Młodzieszyn	-	-	-	-	3,74	34	-	-	-	-	0,83	2
6.	XIV/98/2000	-	-	1,13	5	0,94	2	-	-	-	-	-	-
	Nowa Wieś	-	-	0,84	4	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mistrzewice Nowe	-	-	0,29	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	Radziwiłka	-	-	-	-	0,33	1	-	-	-	-	-	-
	Witkowice	-	-	-	-	0,61	1	-	-	-	-	-	-
7.	XXIX/193/2002	-	-	-	-	9,29	86	-	-	-	-	-	-
	Adamowa Góra	-	-	-	-	9,29	86	-	-	-	-	-	-
8.	XXX/202/2002	-	-	-	-	1,49	12	-	-	-	-	-	-
	Juliopol	-	-	-	-	0,17	1	-	-	-	-	-	-
	Młodzieszyn	-	-	-	-	1,32	11	-	-	-	-	-	-
9.	X/54/2011	-	-	6,22	50	-	-	0,41	2	1,05	4	-	-
	Helenka	-	-	6,22	50	-	-	0,41	2	1,05	4	-	-
10.	XXI/117/2012	15,72	41	46,93	343	13,04	75	2,78	13	-	-	1,85	10
	Adamowa Góra	15,72	41	46,93	343	13,04	75	2,78	13	-	-	1,85	10
11.	XXIII/130/2012	-	-	0,51	4	-	-	0,3	2	-	-	-	-
	Juliopol	-	-	0,51	4	-	-	0,3	2	-	-	-	-
12.	XXII/106/2016	-	-	0,95	6	0,81	6	-	-	-	-	-	-
	Młodzieszyn	-	-	0,95	6	0,81	6	-	-	-	-	-	-
13.	XXX/154/2017	-	-	1,03	9	-	-	-	-	-	-	-	-
	Juliopol	-	-	1,03	9	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	XXXII/164/2017	-	-	0,87	6	-	-	-	-	-	-	-	-
	Kamion	-	-	0,87	6	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	LI/260/2018	-	-	6,85	61	0,29	3	-	-	-	-	-	-
	Adamowa Góra	-	-	6,85	61	0,29	3	-	-	-	-	-	-
16.	VI/28/2019	-	-	2,55	21	-	-	-	-	-	-	-	-
	Helenka	-	-	2,55	21	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	XIV/61/2019	-	-	15,68	102	0,57	2	-	-	-	-	-	-
	Juliopol	-	-	15,68	102	0,57	2	-	-	-	-	-	-
18.	XIV/59/2019	-	-	22,18	138	-	-	-	-	-	-	0,22	1
	Bibiampol	-	-	22,18	138	-	-	-	-	-	-	0,22	1
19.	XIV/58/2019	-	-	-	-	1,31	12	-	-	-	-	-	-

	Młodzieszyn	-	-	-	-	1,31	12	-	-	-	-	-	-
20.	XIX/88/2020	-	-	1,35	10	-	-	-	-	-	-	-	-
	Adamowa Góra	-	-	1,35	10	-	-	-	-	-	-	-	-
21.	LXIX/304/2023	-	-	3,24	22	0,32	2	0,39	2	-	-	-	-
	Kamion	-	-	3,24	22	0,32	2	0,39	2	-	-	-	-
22.	LXXXI/370/2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,88	4
	Witkowice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,88	4
23.	XIV/51/2025	-	-	31,26	78	8,97	44	-	-	-	-	8,05	19
	Helenka	-	-	31,26	78	8,97	44	-	-	-	-	8,05	19
24.	XIV/50/2025	-	-	-	-	3,63	15	8,05	28	-	-	0,42	2
	Nowy Kamion	-	-	-	-	3,63	15	8,05	28	-	-	0,42	2
25.	XVIII/78/2025	-	-	12,97	92	0,88	8	6,64	30	-	-	-	-
	Młodzieszyn	-	-	12,97	92	0,88	8	6,64	30	-	-	-	-
Suma działek		41		947		311		77		4		97	
Liczba osób ¹⁰		125 (124,23)		2870 (2869,41)		943 (942,33)		234 (233,31)		13 (12,12)		294 (293,91)	
Suma		4479											

Źródło: opracowanie własne

3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w OUZ (pomniejszonych o obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami wymienionymi w Rozdziale III pkt 3.1) analizą objęto tereny położone w zasięgu OUZ i przeznaczone zgodnie z polityką przestrzenną gminy (studium uikzp) dla funkcji mieszkaniowej tj:

- tereny zabudowy jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami – MN/U,
- tereny zabudowy zagrodowej – RZM.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy ustalonej na podstawie bazy obiektów topograficznych BDOT10K przedstawionej na **rys. nr 4a** oraz ortofotomapy określono luki, które przedstawia **rys. nr 5** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów MN, MN/U i RZM:

liczba działek x liczba osób na mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS = liczba osób (chłonność luk)

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfikacji przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

¹⁰ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg Banku Danych Lokalnych GUS dla gminy wiejskiej Młodzieszyn (2024 r.) wynoszący 3,03

- dla terenów MN wg istniejącej parcelacji na działki lub w przypadku terenów mających formę pasów przyulicznych w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m, dla pozostałych terenów – powierzchnia działki budowlanej w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania w sąsiedztwie,
- dla terenów MN/U i RZM mających formę pasów przyulicznych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej wg planów – 25,0 m.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach.

Tabela 17. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w OUZ

L.p.	Obręb ewidencyjny	MN		MN/U		RZM	
		pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek
1	Adamowa Góra	-	-	-		0,66	5
2	Bibiampol	0,31	2	-		1,31	9
3	Helenka	1,09	9			0,17	1
4	Helenów	-		-		-	
5	Januszew	-		-		-	
6	Janów-Ruszek	3,26	25	0,41	1	4,2	27
7	Juliopol	1,69	13	-		6,16	43
8	Justynów	0,37	2	-		1,73	9
9	Kamion	0,71	5	-		3,72	37
10	Leontynów	-		-		-	-
11	Młodzieszyn	6,69	57			4,88	30
12	Młodzieszyn	-		-		0,22	1
13	Nowe Mistrzewice	-	-	-		0,77	4
14	Olszynki	-		-		-	
15	PGR Witkowice	-		-		-	
16	Radziwiłka	-		-		0,33	2
17	Rokicina	-		-		0,31	2
18	Skutki	-		-		0,19	1
19	Stare Budy	0,12	1	-		1,29	10
20	Stare Mistrzewice	1,58	10	0,27	2	0,91	6

21	Witkowice	2,84	18	-	1,54	10
	Suma działek	142		3		197
	Liczba osób¹¹	431		10		597
	Suma	1038				

Źródło: opracowanie własne

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

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w Rozdziale II pkt 7 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Młodzieszyn w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 1800 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

Zgodnie z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{\min} = 1260 \text{ osób} \text{ a } ZAP_{\max} = 2340 \text{ osób}$$

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

Zgodnie z obliczeniami w Rozdziale III pkt 3 niniejszego uzasadnienia planu ogólnego łączna chłonność terenów niezabudowanych – luk w gminie Młodzieszyn wyrażona w liczbie osób wynosi:

Tabela 18. Chłonności terenów niezabudowanych

Tereny niezabudowane	Chłonność [osoby]
w miejscowych planach	4479
w OUZ	1038
Suma	5517

Źródło: opracowanie własne

Ponieważ ww. wartość chłonność terenów niezabudowanych – luk w gminie Młodzieszyn znacząco przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową tj. przewyższa ustalony limit 130 % w wysokości **2340 osób** to zgodnie z przepisami **brak możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych,**

¹¹ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg Banku Danych Lokalnych GUS dla gminy wiejskiej Młodzieszyn (2024 r.) wynoszący 3,03

o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj. zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej poza terenami, objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz poza terenami położonymi w OUZ.

IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia

Charakter planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym dla całej gminy, który będzie zastępować dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przeciwieństwie do zastępowanego dokumentu plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Postanowienia planu ogólnego będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie ww. decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie na wskazanych w planie ogólnym OUZ. Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie niekontrolowanej urbanizacji.

Zgodnie z obecnymi przepisami nieprzekraczalny termin uchwalenia planów ogólnych ustalono na 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy tracą moc, a brak planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie prac planistycznych na obszarze danej jednostki tj. sporządzania nowych miejscowych planów a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy bez wcześniejszego określenia OUZ.

Cel sporządzenia planu ogólnego

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Młodzieszyn jest ustalenie funkcji, jakie mogą być dla poszczególnych terenów dopuszczone w miejscowych planach oraz ustalenie podstawowych wskaźników dotyczących kształtowania zagospodarowania tych terenów i które będą musiały być uwzględnione w miejscowych planach.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o p.z.p. w planie ogólnym gminy Młodzieszyn określa się:

- strefy planistyczne wg zamkniętego katalogu tych stref zawartego w art. 13c ustawy o p.z.p,
- profil funkcjonalny stref planistycznych i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o p.z.p.), zgodnie z § 2 Rozporządzenia z 2023 r.,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla stref, o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy o p.z.p.).

2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy Młodzieszyn,
- ustalenia planu zagospodarowania planu województwa mazowieckiego.

Podstawy do podziału gminy na strefy planistyczne stanowiły:

- uwarunkowania rozwoju przestrzennego opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, w tym w zakresie rekomendacji wynikających z audytu krajobrazowego,
- polityka przestrzenna gminy i kierunki rozwoju przestrzennego ustalona w studium uikzp gminy Młodzieszyn,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego

Uwarunkowania, opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia, uwzględniono w planie ogólnym następująco:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, obszary NATURA 2000: OSO Ptaków „Dolina Środkowej Wisły” i SOO siedlisk „Kampinoska Dolina Wisły”, użytki ekologiczne, otulina Kampinoskiego Parku Narodowego obejmują północną część gminy, a otulina Kampinoskiego Parku Narodowego wschodni fragment gminy. W zagospodarowaniu tych obszarów uwzględnia się konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego poprzez dobór stref planistycznych i wskaźników zagospodarowania uwzględniających ochronę ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym zachowanie walorów przyrodniczo – krajobrazowych doliny Wisły – urozmaiconej rzeźby terenu (pola wydmore, starorzecza), układu przestrzeni otwartych i zabezpieczających kształtowanie zewnętrznych powiązań ekologicznych, zachowanie warunków, które zaspakają wymagania dla ptaków wodno-błotnych, zachowanie walorów przyrodniczych łąk i podmokłości towarzyszących dolinie Bzury, Kanałom Januszewskiemu i Bielińskiemu, utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych, możliwość zwiększenia stopnia pokrycia terenów drzewostanami, ochronę stanowisk chronionych gatunków roślin, ptaków, zwierząt;

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Ww. obszary występujące w północnej i wschodniej części gminy Młodzieszyn (fragmenty obrębów Januszew, Kamion, Witkowice, Mistrzewice, Bibiampol, Helenka) położone w dolinach Wisły i Bzury rzeki Cetyni i obejmujące tereny łąk i pastwisk chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych;

- obszary gruntów zmeliorowanych

Urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, zlokalizowane głównie w południowej oraz południowo - zachodniej części gminy, w obrębach: Młodzieszyn, Juliopol, Justynów, Leontynów, Stare Budy, Helenów, Skutki, Janów-Ruszek oraz Adamowa Góra generalnie chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych;

- strefy ochronne ujęć wody

Ww. strefy ustanowione dla komunalnych ujęć w obrębach: Młodzieszyn i Mistrzewice Nowe uwzględnia się poprzez wprowadzenie strefy infrastrukturalnej SI oraz odpowiedni dobór wskaźników zagospodarowania, a także ustalenie niekolizyjnego zagospodarowania - stref planistycznych w sąsiedztwie ww. ujęć;

- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na który występują te ruchy

Aktywne okresowo osuwisko zlokalizowane na zachodniej skarpie tarasu Bzury między Nowymi Mistrzewicami, a Witkowicami chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych;

- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin

Ww. tereny i obszary zlokalizowane głównie we wschodniej części gminy w obrębach: Nowe Mistrzewice, Stare Mistrzewice oraz w zachodniej części gminy w obrębie Nowa Wieś, a także w obrębach: Młodzieszyn i Julipol w środkowo-zachodniej chroni się przed innym użytkowaniem niż wydobywanie kopaliny poprzez wprowadzenie strefy górnictwa SG, ograniczenie zasięgu stref z zabudową oraz ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy lub w odniesieniu do części udokumentowanych złóż, bez ustalonych terenów i obszarów górniczych ze względu na ochronę walorów przyrodniczych poprzez ustalenie strefy otwartej SO;

- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Zabytkowe zespoły dworsko-parkowe w obrębach: Janów, Witkowice, Młodzieszyn uwzględnia się poprzez wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji SN wraz z profilami dodatkowymi uwzględniającymi możliwości wykorzystania tych terenów. Dla ww. parków oraz zabytkowych cmentarzy ustalono zwiększony udział powierzchni biologicznie czynnej. Ekspozycję obiektów zabytkowych uwzględniono poprzez ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, ograniczenie w wysokości zabudowy lub wprowadzenie strefy otwartej SO w celu ochrony widoku;

Ochronę stanowisk archeologicznych respektuje się poprzez uwzględnienie przy ustalaniu stref planistycznych aktualnego stanu zachowania i zagospodarowania tych stanowisk, a w przypadku przeznaczania obszarów stanowisk archeologicznych do zabudowy poprzez ustalenie w miarę możliwości odpowiednich wskaźników zagospodarowania uwzględniających powyższe lokalizacje.

- obszary ograniczonego użytkowania

Ww. obszary obejmujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią, pas ochronny o szerokości 50 metrów od stopy wału wyznaczony wzdłuż wałów przeciwpowodziowych, strefę 100 m od linii brzegowych rzek, cieków, zbiorników wodnych w obszarze Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, GZWP nr 215A - Subniecka Warszawska, pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV, 220 kV, 110 kV, 15kV, bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, strefę od istniejących elektrowni wiatrowych w obrębie Stare Budy oraz strefy ochronne od czynnych cmentarzy uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych wraz z profilami dodatkowymi zgodnymi z występującymi ograniczeniami;

- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Dla obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji, do których zaliczono zabytkowe zespoły dworsko-parkowe w Janowie i Witkowicach wprowadzono strefy zieleni i rekreacji SN wraz z profilami dodatkowymi uwzględniającymi możliwości wykorzystania tych terenów. Dla obszarów wymagających rekultywacji, do

których zaliczono tereny eksploatacji powierzchniowej złóż ustalono profile dodatkowe umożliwiające przeprowadzenie rekultywacji w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu;

- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W celu ochrony ww. gruntów rolnych obejmujących głównie grunty orne klas IIa, IIIa i IIIb stanowiących zaledwie ok. 6% powierzchni gminy wprowadzono strefę otwartą SO lub strefy: wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ, wyznaczoną zgodnie z ustawą o p.z.p oraz produkcji rolniczej SR, stanowiącej uzupełnienie ww. stref.

Dla największych kompleksów leśnych zlokalizowanych w północnej i środkowej części gminy wprowadzono strefę otwartą SO. Część mniejszych, pojedynczych gruntów leśnych, włączono do strefy zieleni i rekreacji SN, dla której ustalono profil dodatkowy lasu;

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wprowadzono strefy planistyczne zgodnie ze specyfiką zagospodarowania poszczególnych terenów. Ww. obiekty uwzględnia się także poprzez kształtowanie stref z zabudową w dostosowaniu do komunikacji i infrastruktury technicznej;

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W celu ochrony krajobrazu w kształtowaniu stref planistycznych, w ich dodatkowych profilach uwzględniono wskazane w audycie krajobrazowym pięć typów krajobrazów: wód powierzchniowych (1 podtyp krajobrazu), bagienno – łąkowe – głównie bezleśne (1 podtyp krajobrazu), leśne (3 podtypy krajobrazu), wiejskie (6 podtypów krajobrazu), podmiejskie i osadnicze (1 podtyp krajobrazu) oraz 2 krajobrazy priorytetowe położone wzdłuż wschodniej granicy gminy i obejmujące fragmenty doliny rzeki Bzury.

Wnioski i rekomendacje dla poszczególnych krajobrazów uwzględniono poprzez wprowadzenie dla krajobrazu wód powierzchniowych strefy otwartej SO z zachowaniem naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód, dla krajobrazów bagienno – łąkowych – głównie bezleśnych wprowadzenie strefy otwartej SO, za wyjątkiem stref zabudowy wynikających z faktycznego zagospodarowania lub ustaleń miejscowych planów, dla krajobrazów leśnych poprzez ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i wprowadzenie strefy otwartej SO, a w pojedynczych przypadkach strefy SN oraz stref zabudowy wynikających z faktycznego zagospodarowania lub ustaleń miejscowych planów, co umożliwia kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego i ochronę krajobrazu.

W odniesieniu do krajobrazów wiejskich ustalenia planu zakładają ich harmonijny rozwój przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i integralności krajobrazowej. Przyjęto kształtowanie struktur osadniczych w sposób zrównoważony, tj. równomierne rozprzestrzenianie zabudowy z poszanowaniem istniejących układów ruralistycznych tak aby zachować charakter krajobrazu rolniczego i układów przestrzennych wsi, bez

rozpraszania zabudowy, bez naruszania ciągłości środowiska przyrodniczego oraz bez zakłócania otwartych panoram krajobrazowych charakterystycznych dla obszarów wiejskich. Uwzględniając powyższe w strefach z zabudową przyjęto odpowiednie wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy, intensywności i wysokości zabudowy. Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego umożliwia wprowadzenie strefy otwartej SO towarzyszącej układom ruralistycznym.

Dla krajobrazu podmiejskiego i osadniczego – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim obejmującego część obrębów: Młodzieszyn, Juliopol, Helenka dobór stref planistycznych respektuje rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej w zakresie jaki wynika z wymogów dotyczących planu ogólnego. Dla krajobrazów priorytetowych: kod krajobrazu - 14-318.73-024 oraz kod krajobrazu - 14-318.73-067 – terenów położonych wzdłuż wschodniej granicy gminy i obejmujących fragmenty doliny rzeki Bzury, ochronę ich walorów krajobrazowych uwzględnia się poprzez niewyznaczanie nowych terenów budowlanych.

- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Zasięgi i rodzaj stref planistycznych, ich dodatkowe profile, kształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy ustalono z uwzględnieniem wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dotyczących utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska w gminie Młodzieszyn.

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Powierzchnie stref wielofunkcyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową: wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową (SW, SJ, SZ) ustalono w planie ogólnym zgodnie z wymogami formalnymi, w tym oszacowanym zapotrzebowaniem.

Pozostałych uwarunkowań wymienionych w art. 13b pkt 3 ustawy o p.z.p nie uwzględniono w niniejszym planie ogólnym ze względu na brak ich występowania w gminie Młodzieszyn.

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uikzp gminy Młodzieszyn układ funkcjonalno-przestrzenny gminy oparty jest na kontynuacji i rozwoju istniejącej struktury z uwzględnieniem przyjętego systemu ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz powiązań zewnętrznych, w tym sąsiednimi gminami.

Podobnie jak w studium uikzp gminy Młodzieszyn w planie ogólnym dla projektowanej zabudowy wyznaczono tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych albo o rozpoczętym procesie urbanizacji niekolidujące z ochroną środowiska przyrodniczego i stwarzające relatywnie korzystne warunki dla obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w ww. studium uizp gminy Młodzieszyn w strukturze przestrzennej gminy można wyróżnić trzy główne strefy zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- strefa systemu ekologicznego związana z zachowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych, obejmuje przestrzennie Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu – północną część gminy, w tym jego najcenniejszą część – dolinę Wisły klasyfikowaną jako korytarz ekologiczny najwyższej rangi wraz z kompleksami lasów oraz wschodnią część gminy związaną z doliną Bzury (między rzeką, a drogą powiatową). W skład tej strefy wchodzi części: Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Wisły” oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Kampinoska Dolina Wisły”, cenne siedliska stanowią starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, zbiorowiska łąkowe, zadrzewienia, obszary objęte ochroną prawną (użytki ekologiczne), kompleksy lasów, tereny rolne, oraz tereny istniejącego i projektowanego układu osadniczego o dominującej funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej szczególnie we wsiach Kamion, Witkowice, Radziwiłka, Leontynów, Nowa Wieś, Helenka. Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych, a kierunki działań podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym (Rozporządzenie w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka);
- strefa systemów osadniczych obejmująca tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania. Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z rolą miejscowości Młodzieszyn jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym (gminnym) oraz z miejscowościami: Janów, Juliopol, Adamowa Góra koncentrującymi działalność inwestycyjną, mieszkaniową i usługową. Młodzieszyn i Janów są miejscowościami predysponowanymi do aktywnego wdrażania koncepcji wsi wielofunkcyjnej. Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowej skupiono głównie we wsiach: Młodzieszyn, Janów, Adamowa Góra, Juliopol, Helenka. Natomiast dla planowanej działalności gospodarczej wskazano tereny zlokalizowane w formie skupisk w obrębach: Kamion, Witkowice, Leontynów, Młodzieszyn, Janów-Ruszek sytuowane w rejonie DK Nr 50;
- strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmuje południową część gminy Młodzieszyn - wysoczyznę polodowcową koncentrującą funkcję rolniczą, a także osiedleńczą (zabudowa zagrodowa oznaczona RM). Gleby o dużych walorach przyrodniczych wskazane dla intensywnej produkcji rolnej, występujące w zwartych kompleksach, na w miarę rozległych przestrzeniach skupione są w środkowo-południowej części gminy w obrębach: Janów, Justynów, Młodzieszyn, wokół drogi krajowej Nr 50.

Ww. podstawowe strefy tworzące strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy Młodzieszyn stanowiły główną podstawę dla ustalenia stref planistycznych w planie ogólnym. Wzięto również pod uwagę sposób rozstrzygnięcia zgłoszonych wniosków i uwag złożonych w czasie konsultacji społecznych.

3. Strefy planistyczne

Strefy planistyczne - charakterystyka

W planie ogólnym w obszarze gminy Młodzieszyn ustalono następujące strefy planistyczne:

- **SW** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, obejmującą pojedyncze niewielkie powierzchniowo tereny w obrębach: Młodzieszyn, PGR Witkowice, Juliopol,
- **SJ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmującą istniejące i wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, o największych powierzchniach w obrębach: Młodzieszyn, Adamowa Góra, Helenka, Bibiam-pol i Kamion, o mniejszych powierzchniach w obrębach: Juliopol, Janów-Ruscki, pojedyncze tereny w pozostałych obrębach stanowiące uzupełnienie zabudowy zagrodowej oraz zabudowy jednorodzinnej z dodatkowym profilem zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej zlokalizowane głównie w obrębach: Leontynów, Marysin, Witkowice,
- **SZ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową zlokalizowaną we wszystkich obrębach w formie przyulicznych ciągów zabudowy lub pojedynczych rozproszonych siedlisk,
- **SH** – strefę handlu wielkopowierzchniowego w formie pojedynczego terenu zlokalizowanego w obrębie Janów – Ruszki w rejonie skrzyżowania DK Nr 50 i DW Nr 577,
- **SU** – strefę usługową w formie pojedynczych terenów, zlokalizowanych głównie w miejscowościach: Młodzieszyn, ale także m.in. w obrębach: Januszew, Kamion, Młodzieszyn, Janów-Ruscki, Leontynów, Juliopol, Stare Mistrzewice, Adamowa Góra,
- **SP** – strefę gospodarczą, obejmującą istniejące zakłady w miejscowości Młodzieszyn, planowane tereny działalności gospodarczej zlokalizowane w formie skupisk w obrębach: Kamion, Witkowice, Młodzieszyn, Leontynów, Młodzieszyn, Janów-Ruscki usytuowane w rejonie DK Nr 50 oraz pojedyncze niewielkie powierzchniowo tereny w obrębach: Juliopol, Radziwiłka,
- **SR** – strefę produkcji rolniczej, obejmującą tereny produkcji w gospodarstwach rolnych towarzyszące zabudowie zagrodowej zlokalizowane prawie we wszystkich obrębach oraz pojedyncze tereny wielkotowarowej produkcji rolnej zlokalizowane w obrębach: PGR Witkowice, Justynów,
- **SI** – strefę infrastrukturalną, obejmującą tereny związane z obsługą techniczną gminy tj. oczyszczalnia ścieków w obrębie Młodzieszyn, ujęcia wody w obrębach: Młodzieszyn, Nowe Mistrzewice, stacje zasuw w obrębach: Skutki, Helenka, stację pomp w obrębie Helenów,
- **SN** – strefę zieleni i rekreacji, obejmującą tereny zabytkowych zespołów dworsko-parkowych w obrębach: Młodzieszyn, Janów-Ruscki, PGR Witkowice, zieleni urządzonej towarzyszącej wyznaczonym w miejscowych planach terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji zlokalizowane we wschodniej części gminy w sąsiedztwie doliny rzeki Bzury w obrębach

Witkowice, Marysin, Nowe Mistrzewice, Stare Mistrzewice, Helenka oraz Bibiampol oraz pozostałe zlokalizowane m.in. w obrębach: Kamion, Nowa Wieś i Rokicina,

- **SC** – strefę cmentarzy, obejmującą istniejące cmentarze w obrębach: Młodzieszyn, Kamion, Januszew, Stare Budy, Juliopol, Nowe Mistrzewice, Rokicina, Nowa Wieś, Janów-Ruszki, Bieliny, Leontynów,
- **SG** – strefę górnictwa, obejmującą obszary i tereny górnicze zgrupowane głównie we wschodniej części gminy w obrębach: Nowe Mistrzewice, Stare Mistrzewice oraz w zachodniej części gminy w obrębie Nowa Wieś, a także w obrębach: Młodzieszyn i Juliopol,
- **SO** – strefę otwartą obejmującą przede wszystkim tereny związane z uwarunkowaniami przyrodniczymi i zachowaniem walorów przyrodniczych w dolinach Wisły i Bzury, lasy i zadrzewienia, łąki i pastwiska, grunty rolne z zakazem zabudowy oraz z dopuszczonymi instalacjami OZE obejmujące: istniejące elektrownie wiatrowe w obrębie Stare Budy i elektrownie słoneczne w obrębach: Juliopol i Adamowa Góra oraz wnioskowane tereny elektrowni słonecznych w obrębach: PGR Witkowice, Stare Mistrzewice,
- **SK** – strefę komunikacyjną, obejmującą drogi klasy głównej: drogę krajową nr 50, drogi wojewódzkie nr: 575, 577, drogi klasy zbiorczej, teren komunikacji – parkingi w obrębach: Młodzieszyn, Janów-Ruszki, Stefanów.

Strefy wielofunkcyjne, obejmujące zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ), zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o p.z.p., w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w oparciu o wyznaczony w projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), którego zasięg ustalono w ramach kilkietapowego procesu, zgodnie z wymogami Rozporządzenia z 2024 r. oraz poza ww. obszarami na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (zabudową zagrodową w formie pojedynczych rozproszonych siedlisk).

Zgodnie z porównaniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (Rozdział III pkt 4), i stwierdzonego braku możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ), poza opisanymi powyżej sytuacjami w planie ogólnym nie wyznaczono dodatkowych terenów w strefach wielofunkcyjnych, obejmujących zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ).

Pozostałe strefy planistyczne zostały wyznaczone zasadniczo z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących: studium uikzp gminy Młodzieszyn, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź zgłoszonych wniosków z ograniczeniami wynikającymi z występujących uwarunkowań, w tym m.in. przyrodniczych, kulturowych.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref, określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zróżnicowane w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref, określono wartości: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r., ale zgodnie z §2 ust. 3 z dopuszczeniem wartości mniejszych od ustalonych jeśli wynikają z obowiązujących miejscowych planów.

Dla każdej z ww. wyodrębnionych w obszarze gminy Młodzieszyn stref planistycznych obowiązuje profil podstawowy obejmujący dopuszczalne przeznaczenie zgodne z określonym w załączniku nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Strefy planistyczne – profile dodatkowe

Oprócz profilu podstawowego w ramach profilu funkcjonalnego części stref, ze względu na ich specyfikę określono również profil lub profile dodatkowe.

Dla ww. profili podstawowych i dodatkowych przyjęto nazewnictwo zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia z 2023 r.

Dla poszczególnych stref planistycznych ustalono następujące profile dodatkowe:

- **SW** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – nie ustalono profili dodatkowych,
- **SJ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono profile dodatkowe: lasu (pojedyncze tereny o bardzo małej powierzchni) , wód, w terenach sytuowanych w obrębach: Kamion, Leontynów, Marysin, Witkowice, Młodzieszyn, Juliopol, Helenka ustalono profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- **SZ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową w formie przyulicznych ciągów zabudowy ustalono profil dodatkowy: teren zabudowy usług,
- **SU** – strefa usługowa – dla części terenów o znaczącej powierzchni ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, dla dwóch terenów ze względu na specyfikę ustalono profil dodatkowy: teren składów i magazynów,
- **SH** – strefa handlu wielkopowierzchniowego – nie ustalono profili dodatkowych,
- **SP** – strefa gospodarcza – ustalono profil dodatkowy: teren usług,
- **SR** – strefa produkcji rolniczej – dla dwóch terenów ze względu na specyfikę ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej,
- **SI** – strefa infrastrukturalna, w zależności od specyfiki terenu ustalono profile dodatkowe: teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren lasu,
- **SN** – strefę zieleni i rekreacji, w zależności od specyfiki terenu ustalono profile dodatkowe: teren usług turystyki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu,
- **SC** – strefa cmentarzy – nie ustalono profili dodatkowych,

- **SG** – strefa górnictwa – ze względu na potencjalny kierunek rekultywacji ustalono profile dodatkowe: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- **SO** – strefa otwarta – dla części terenów ustalono profile dodatkowe: teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej,
- **SK** – strefa komunikacyjna – dla terenów dróg powiatowych ustalono profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, dla pojedynczego terenu ustalono profil dodatkowy: teren usług handlu detalicznego.

4. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ustawy o p.z.p. gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Poniżej zamieszczono gminny katalog stref planistycznych. Dla profili funkcjonalnych stref planistycznych obejmujących: profile podstawowe i dodatkowe przyjęto nazewnictwo zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dla gminy Młodzieszyn nie określa się.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW		0.5	40	12	50
2SW		0.7	30	10	50
3SW		0.6	30	10	50
4SW		0.6	30	10	50
5SW		0.6	30	10	50
6SW		0.6	30	10	50
7SW		0.6	30	10	50

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ		0.3	40	9	50

2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	40	9	50
3SJ		0.5	40	9	50
4SJ		0.3	30	9	70
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	9	60
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	9	64
7SJ		0.4	30	10	65
8SJ		0.4	40	9	50
9SJ		0.6	40	10	50
10SJ		0.4	40	9	50
11SJ		0.6	40	9	50
12SJ		0.6	40	10	50
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	9	64
14SJ		0.6	40	9	50
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	9	64
16SJ		0.6	30	9	50
17SJ		0.6	40	9	50
18SJ		0.4	30	10	65
19SJ		0.4	30	10	65
20SJ		0.6	40	9	50
21SJ		0.3	30	10	50
22SJ		0.3	30	10	50
23SJ		0.3	20	8	60
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	60
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	60
31SJ		0.3	30	8	60

32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	60
33SJ		0.3	30	8	60
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	60
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	60
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	60
37SJ		0.4	30	10	70
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
40SJ		0.3	30	8	40
41SJ		0.3	20	8	60
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	60
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	60
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	60
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
46SJ		0.3	20	8	70
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
49SJ		0.3	30	12	60
50SJ		0.3	30	8	60
51SJ		0.4	40	9	50
52SJ		0.4	40	9	50
53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	50
54SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	50
55SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	60

56SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	60
57SJ		0.4	40	9	50
58SJ		0.3	20	8	70
59SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
60SJ		0.4	30	10	30
61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
62SJ		0.3	20	8	70
63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
64SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
65SJ		0.3	20	8	70
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
67SJ		0.4	40	9	50
68SJ		0.4	40	9	50
69SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	50
70SJ		0.5	30	9	50
71SJ		0.5	40	12	30
72SJ		0.4	30	12	50
73SJ		0.4	30	7	50
74SJ		0.5	40	12	30
75SJ		0.4	40	9	50
76SJ		0.4	40	9	50
77SJ		0.4	30	12	50
78SJ		0.4	30	10	50
79SJ		0.6	40	10	50
80SJ		0.5	30	9	50
81SJ		0.4	30	10	65
82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	60
83SJ		0.6	50	10	40
84SJ		0.4	30	10	50
85SJ		0.4	30	10	65
86SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	10	65
87SJ	teren lasu	0.4	30	10	50
88SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	10	65
89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70

90SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
91SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
92SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
93SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	70
94SJ		0.4	25	7	55
95SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	60
96SJ		0.3	25	7	50
97SJ		0.3	25	7	50
98SJ		0.3	30	8	60
99SJ		0.5	40	10	30
100SJ		0.3	20	8	60
101SJ		0.3	30	8	60
102SJ		0.4	40	9	50
103SJ		0.4	40	9	50
104SJ		0.4	40	9	50
105SJ		0.5	40	9	50
106SJ		0.5	40	9	50
107SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	50
108SJ		0.4	40	9	50
109SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	50
110SJ		0.3	25	10	50
111SJ		0.3	25	10	50
112SJ		0.4	40	9	50
113SJ		0.4	40	9	50
114SJ		0.5	30	9	50
115SJ		0.4	40	9	50
116SJ		0.5	30	10	50
117SJ		0.5	30	9	50
118SJ		0.4	40	9	50
119SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	50
120SJ		0.6	40	12	40
121SJ		0.4	40	9	50
122SJ		0.4	40	9	50
123SJ		0.4	40	9	50
124SJ		0.4	40	9	50
125SJ		0.4	30	9	50
126SJ		0.6	60	12	30
127SJ		0.6	40	12	30
128SJ		0.4	40	9	50

129SJ		0.4	40	9	50
130SJ		0.6	40	12	30
131SJ		0.4	40	9	50
132SJ	teren lasu,teren wód	0.4	30	9	50
133SJ		0.3	20	8	60
134SJ		0.5	30	9	50
135SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	25	8	70
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	9	70
137SJ		0.4	30	9	60
138SJ		0.4	30	10	50
139SJ		0.3	30	8	60
140SJ		0.3	30	8	60
141SJ		0.3	30	8	60
142SJ		0.6	45	9	50
143SJ		0.3	25	7	50
144SJ		0.4	30	9	50
145SJ		0.4	30	9	50
146SJ	teren lasu	0.5	40	10	50
147SJ		0.3	30	9	50
148SJ		0.3	30	8	60
149SJ		0.5	30	10	50
150SJ		0.5	30	10	50
151SJ		0.5	30	10	50
152SJ		0.5	40	10	50
153SJ	teren lasu,teren wód	0.5	40	10	50
154SJ		0.5	45	11	40
155SJ	teren lasu	0.5	40	10	50
156SJ	teren lasu,teren wód	0.5	40	10	50
157SJ		0.4	40	9	50
158SJ		0.5	35	10	50
159SJ		0.4	30	9	50
160SJ		0.3	30	8	60
161SJ		0.3	30	8	60
162SJ		0.3	20	8	70
163SJ		0.4	30	9	50
164SJ		0.4	30	9	50
165SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren wód	0.3	25	9	75
166SJ		0.4	40	9	50
167SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	50
168SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	50
169SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	9	60

170SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0.3	25	9	75
171SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	12	60
172SJ		0.3	30	8	60
173SJ		0.3	30	8	60
174SJ		0.3	30	8	60
175SJ		0.3	30	8	60
176SJ		0.4	40	9	50
177SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	40	9	50
178SJ		0.4	40	9	50
179SJ		0.4	40	9	50
180SJ		0.5	40	9	50
181SJ		0.5	40	9	50
182SJ		0.6	30	12	50
183SJ		0.4	40	9	50
184SJ		0.4	40	9	50
185SJ		0.4	40	9	50
186SJ		0.5	30	9	50
187SJ		0.5	30	9	50
188SJ		0.5	40	9	50
189SJ		0.5	50	10	30
190SJ		0.5	40	9	50
191SJ		0.5	40	9	50
192SJ		0.5	30	9	50
193SJ		0.5	30	9	50
194SJ		0.4	40	9	50
195SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	30	9	50
196SJ		0.5	40	9	50
197SJ		0.4	40	9	50
198SJ		0.4	40	9	50
199SJ		0.4	30	10	50
200SJ		0.4	40	9	50
201SJ		0.5	30	9	50
202SJ		0.4	40	9	50
203SJ		0.4	30	9	50
204SJ		0.4	30	9	50
205SJ		0.4	35	9	50
206SJ		0.4	30	9	50
207SJ		0.5	40	9	50
208SJ		0.5	40	9	50
209SJ		0.4	30	9	50
210SJ		0.4	30	9	70
211SJ		0.5	45	10	40
212SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0.3	30	9	60
213SJ		0.5	45	10	40
214SJ		0.5	45	10	40

215SJ		1	40	10	40
216SJ		0.5	45	12	40
217SJ	teren lasu,teren wód	0.7	35	9	50
218SJ		0.5	45	10	40
219SJ		0.4	40	9	50
220SJ		0.4	40	9	50
221SJ		1	40	10	40
222SJ		0.4	30	9	70
223SJ		0.4	40	9	50
224SJ		0.4	30	9	50
225SJ		0.5	45	10	40
226SJ		0.5	45	10	40
227SJ		0.4	30	9	70
228SJ	teren lasu	0.7	35	9	50
229SJ		0.4	30	9	70
230SJ		0.4	30	9	50
231SJ		0.5	45	10	35
232SJ		0.4	40	9	50

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

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

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ		0.3	30	9	40
2SZ		0.3	30	9	40
3SZ		0.3	30	9	40
4SZ		0.3	30	9	40
5SZ		0.3	30	9	40
6SZ		0.3	30	9	40
7SZ		0.3	30	9	40
8SZ		0.3	30	9	40
9SZ		0.3	30	9	40
10SZ		0.3	30	9	40
11SZ		0.3	30	9	40
12SZ		0.3	30	9	40
13SZ		0.3	30	9	40
14SZ		0.3	30	9	40
15SZ		0.3	30	9	40
16SZ		0.3	30	9	40
17SZ		0.3	30	9	40
18SZ		0.3	30	9	40
19SZ		0.3	30	9	40
20SZ		0.3	30	9	40
21SZ		0.3	30	9	40

22SZ		0.3	30	9	40
23SZ		0.3	30	9	40
24SZ	teren usług	0.6	40	9	50
25SZ	teren usług	0.6	40	9	50
26SZ	teren usług	0.6	40	9	50
27SZ	teren usług	0.6	40	9	50
28SZ	teren usług	0.6	40	9	50
29SZ	teren usług	0.6	40	9	50
30SZ		0.4	30	10	50
31SZ	teren usług	0.6	40	9	50
32SZ		0.4	30	10	50
33SZ		0.4	30	10	50
34SZ	teren usług	0.4	40	12	50
35SZ		0.4	30	10	50
36SZ	teren usług	0.6	40	9	50
37SZ		0.3	40	9	40
38SZ		0.4	30	10	50
39SZ		0.4	30	10	50
40SZ		0.3	40	9	40
41SZ		0.3	30	9	50
42SZ		0.3	30	9	50
43SZ		0.3	30	9	50
44SZ		0.3	30	9	40
45SZ		0.3	30	9	40
46SZ		0.3	30	9	40
47SZ		0.3	30	9	40
48SZ		0.3	30	9	40
49SZ		0.3	30	9	40
50SZ		0.3	30	9	40
51SZ		0.3	30	9	40
52SZ		0.3	30	9	40
53SZ	teren usług	0.4	40	9	40
54SZ	teren usług	0.4	40	9	40
55SZ	teren usług	0.4	40	9	40
56SZ	teren usług	0.4	40	9	40
57SZ	teren usług	0.4	40	9	40
58SZ	teren usług	0.6	30	9	50
59SZ	teren usług	0.6	40	9	50
60SZ		0.3	30	9	40
61SZ		0.3	40	9	50
62SZ		0.3	30	9	40
63SZ		0.3	40	9	50
64SZ		0.5	30	12	40
65SZ		0.4	45	9	40
66SZ		0.3	30	9	40
67SZ		0.3	30	9	40
68SZ	teren usług	0.4	40	9	40
69SZ	teren usług	0.4	40	9	40
70SZ	teren usług	0.4	30	9	40
71SZ		0.3	30	9	40
72SZ		0.3	30	9	40
73SZ		0.3	30	9	40
74SZ		0.3	30	9	40
75SZ	teren usług	0.4	40	9	50
76SZ		0.3	30	9	40

77SZ	teren usług	0.4	40	9	50
78SZ	teren usług	0.4	40	9	50
79SZ		0.3	40	9	50
80SZ	teren usług	0.4	40	9	40
81SZ	teren usług	0.4	40	9	40
82SZ	teren usług	0.4	40	9	40
83SZ		0.3	30	9	50
84SZ		0.3	30	9	50
85SZ		0.3	30	9	50
86SZ		0.3	30	9	50
87SZ		0.3	30	9	40
88SZ		0.3	30	9	40
89SZ		0.3	30	9	40
90SZ		0.3	30	9	40
91SZ		0.3	30	9	40
92SZ		0.3	30	9	50
93SZ		0.3	30	9	40
94SZ		0.3	30	9	50
95SZ		0.3	30	9	40
96SZ		0.3	40	9	40
97SZ		0.3	40	9	40
98SZ		0.3	40	9	40
99SZ		0.3	40	9	40
100SZ		0.3	40	9	40
101SZ		0.3	30	9	50
102SZ		0.3	30	9	50
103SZ		0.3	40	9	40
104SZ		0.3	30	9	50
105SZ		0.3	30	9	50
106SZ		0.3	30	9	50
107SZ		0.3	30	9	40
108SZ		0.3	30	9	40
109SZ		0.3	30	9	40
110SZ		0.3	30	9	40
111SZ		0.3	30	9	50
112SZ		0.3	40	9	40
113SZ		0.4	50	9	40
114SZ		0.4	50	9	40
115SZ		0.4	30	10	50
116SZ		0.4	50	9	40
117SZ		0.4	50	9	40
118SZ	teren usług	0.6	60	9	40
119SZ		0.4	50	9	40
120SZ		0.4	50	9	40
121SZ		0.4	50	9	40
122SZ	teren usług	0.6	60	9	40
123SZ		0.4	50	9	40
124SZ	teren usług	0.6	60	9	40
125SZ	teren usług	0.6	60	9	40
126SZ	teren usług	0.6	60	9	40
127SZ	teren usług	0.6	60	9	40
128SZ	teren usług	0.6	60	9	40
129SZ	teren usług	0.6	60	9	40
130SZ		0.3	40	9	40
131SZ		0.4	50	9	40

132SZ		0.3	40	9	40
133SZ		0.5	30	10	50
134SZ		0.5	30	10	50
135SZ		0.3	30	9	50
136SZ		0.5	30	10	50
137SZ		0.3	30	9	50
138SZ		0.3	30	9	50
139SZ		0.5	30	10	50
140SZ		0.3	30	9	50
141SZ	teren usług	0.6	30	10	50
142SZ		0.4	50	9	40
143SZ		0.4	50	9	40
144SZ	teren usług	0.6	60	9	40
145SZ		0.6	60	9	40
146SZ		0.4	50	9	40
147SZ		0.4	50	9	40
148SZ		0.4	50	9	40
149SZ		0.4	50	9	40
150SZ		0.4	50	9	40
151SZ		0.4	50	9	40
152SZ		0.4	50	9	40
153SZ	teren usług	0.6	60	9	40
154SZ	teren usług	0.6	60	9	40
155SZ	teren usług	0.6	60	9	40
156SZ		0.4	50	9	40
157SZ		0.4	50	9	40
158SZ	teren usług	0.6	60	9	40
159SZ		0.4	50	9	40
160SZ		0.4	50	9	40
161SZ		0.4	50	9	40
162SZ		0.4	50	9	40
163SZ	teren usług	0.6	30	10	50
164SZ		0.4	50	9	40
165SZ		0.4	50	9	40
166SZ		0.4	50	9	40
167SZ		0.4	50	9	40
168SZ		0.4	50	9	40
169SZ		0.4	50	9	40
170SZ	teren usług	0.6	60	9	40
171SZ		0.6	40	12	50
172SZ		0.4	50	9	40
173SZ		0.4	50	9	40
174SZ		0.6	40	12	50
175SZ		0.4	50	9	40
176SZ		0.4	50	9	40
177SZ		0.4	50	9	40
178SZ		0.4	50	9	40
179SZ	teren usług	0.6	60	9	40
180SZ	teren usług	0.6	60	9	40
181SZ		0.5	30	10	50
182SZ	teren usług	0.6	60	9	40
183SZ	teren usług	0.7	30	10	40
184SZ	teren usług	0.6	60	9	40
185SZ		0.3	30	9	50
186SZ		0.3	30	9	50

187SZ		0.3	30	9	50
188SZ		0.3	30	9	50
189SZ		0.3	30	9	50
190SZ		0.3	30	9	50
191SZ		0.3	30	9	50
192SZ		0.3	30	9	40
193SZ		0.3	30	9	40
194SZ		0.3	40	9	50
195SZ		0.3	30	9	50
196SZ		0.3	30	9	50
197SZ		0.3	30	9	50
198SZ		0.3	40	9	50
199SZ		0.3	30	9	50
200SZ		0.3	40	9	50
201SZ		0.3	40	9	50
202SZ		0.3	40	9	50
203SZ	teren usług	0.4	40	9	50
204SZ		0.3	40	9	40
205SZ		0.3	40	9	40
206SZ	teren usług	0.4	40	9	50
207SZ		0.3	30	9	40
208SZ	teren usług	0.4	40	9	50
209SZ		0.3	40	9	30
210SZ		0.3	30	9	40
211SZ		0.3	30	9	40
212SZ		0.3	30	9	50
213SZ		0.3	40	9	30
214SZ		0.3	40	9	30
215SZ		0.4	50	9	40
216SZ		0.4	50	9	40
217SZ		0.4	50	9	40
218SZ		0.4	50	9	40
219SZ		0.4	50	9	40
220SZ		0.4	50	9	40
221SZ		0.4	50	9	40
222SZ		0.4	50	9	40
223SZ		0.4	50	9	40
224SZ		0.4	50	9	40
225SZ		0.4	50	9	40
226SZ		0.4	50	9	40
227SZ		0.4	50	9	40
228SZ		0.4	50	9	40
229SZ		0.4	50	9	40
230SZ		0.4	50	9	40
231SZ		0.4	50	9	40
232SZ		0.4	50	9	40
233SZ		0.4	50	9	40
234SZ		0.4	50	9	40
235SZ		0.4	50	9	40
236SZ		0.4	50	9	40
237SZ		0.4	50	9	40
238SZ		0.4	50	9	40
239SZ		0.4	50	9	40
240SZ		0.4	50	9	40
241SZ		0.4	50	9	40

242SZ		0.4	50	9	40
243SZ		0.4	50	9	40
244SZ		0.4	50	9	40
245SZ		0.4	50	9	40
246SZ		0.4	50	9	40
247SZ		0.4	50	9	40
248SZ		0.4	50	9	40
249SZ		0.4	50	9	40
250SZ		0.4	50	9	40
251SZ		0.4	50	9	40
252SZ		0.4	50	9	40
253SZ	teren usług	0.6	60	9	40
254SZ		0.4	50	9	40
255SZ		0.4	50	9	40
256SZ	teren usług	0.6	40	12	40
257SZ	teren usług	0.6	60	9	40
258SZ	teren usług	0.6	60	9	40
259SZ		0.4	50	9	40
260SZ	teren usług	0.6	60	9	40
261SZ		0.4	50	9	40
262SZ		0.4	50	9	40
263SZ	teren usług	0.6	60	9	30
264SZ	teren usług	0.6	40	10	40
265SZ		0.4	50	9	40
266SZ	teren usług	0.6	60	9	40
267SZ	teren usług	0.6	60	9	40
268SZ	teren usług	0.6	60	9	40
269SZ	teren usług	0.6	40	8	30
270SZ		0.4	50	9	40
271SZ		0.4	50	9	40
272SZ	teren usług	0.6	50	10	30
273SZ	teren usług	0.6	60	9	40
274SZ		0.4	50	9	40
275SZ		0.4	50	9	40
276SZ	teren usług	0.6	60	9	40
277SZ	teren usług	0.6	60	9	40
278SZ	teren usług	0.6	60	9	40
279SZ	teren usług	0.6	60	9	40
280SZ	teren usług	0.6	60	9	40
281SZ	teren usług	0.6	60	9	40
282SZ	teren usług	0.6	60	9	40
283SZ		0.4	50	9	40
284SZ	teren usług	0.6	60	9	30
285SZ		0.4	50	9	40
286SZ		0.3	30	9	50
287SZ		0.3	30	9	50
288SZ		0.3	30	9	50
289SZ		0.3	30	9	50
290SZ	teren usług	0.6	60	9	40
291SZ	teren usług	0.6	60	9	40
292SZ		0.4	50	9	40
293SZ		0.4	50	9	40
294SZ		0.3	30	9	50
295SZ		0.4	50	9	40
296SZ		0.3	40	9	50

297SZ		0.3	40	9	50
298SZ	teren usług	0.4	40	9	40
299SZ	teren usług	0.4	40	9	40
300SZ	teren usług	0.4	40	9	40
301SZ	teren usług	0.4	40	9	40
302SZ		0.3	40	9	30
303SZ		0.3	40	9	30
304SZ	teren usług	0.4	40	9	40
305SZ	teren usług	0.4	40	9	40
306SZ	teren usług	0.4	30	9	40
307SZ	teren usług	0.4	30	9	40
308SZ	teren usług	0.6	60	9	40
309SZ	teren usług	0.6	60	9	40
310SZ	teren usług	0.6	60	9	40
311SZ		0.5	35	10	50
312SZ		0.3	40	9	50
313SZ		0.3	40	9	50
314SZ	teren usług	0.4	30	9	50
315SZ		0.4	50	9	40
316SZ		0.5	50	10	40
317SZ		0.5	50	10	40
318SZ		0.5	50	10	40
319SZ		0.5	50	10	40
320SZ	teren usług	0.4	40	9	40
321SZ	teren usług	0.4	40	9	40
322SZ		0.3	40	9	50
323SZ		0.4	40	9	50
324SZ		0.3	30	9	40
325SZ		0.4	50	9	40
326SZ		0.4	50	9	40
327SZ		0.4	50	9	40
328SZ		0.4	50	9	40
329SZ		0.4	50	9	40
330SZ		0.4	50	9	40
331SZ		0.4	50	9	40
332SZ		0.4	50	9	40
333SZ		0.4	50	9	40
334SZ		0.4	50	9	40
335SZ		0.4	50	9	40
336SZ		0.4	50	9	40
337SZ		0.4	50	9	40
338SZ		0.5	30	12	50
339SZ	teren usług	0.6	60	9	40
340SZ		0.4	50	9	40
341SZ		0.4	50	9	40
342SZ		0.4	50	9	40
343SZ		0.4	50	9	40
344SZ		0.4	50	9	40
345SZ		0.4	50	9	40
346SZ		0.4	50	9	40
347SZ		0.4	50	9	40
348SZ		0.4	50	9	40
349SZ		0.4	50	9	40
350SZ		0.4	50	9	40
351SZ		0.4	50	9	40

352SZ	teren usług	0.6	60	9	40
353SZ		0.4	50	9	40
354SZ	teren usług	0.6	60	9	40
355SZ		0.4	50	9	40
356SZ		0.4	30	10	40
357SZ		0.4	50	9	40
358SZ		0.4	50	9	40
359SZ	teren usług	0.6	60	9	40
360SZ	teren usług	0.6	60	9	40
361SZ		0.4	50	9	40
362SZ		0.4	50	9	40
363SZ		0.4	50	9	40
364SZ		0.4	50	9	40
365SZ	teren usług	0.6	60	9	40
366SZ	teren usług	0.6	60	9	40
367SZ		0.4	50	9	40
368SZ		0.4	50	9	40
369SZ	teren usług	0.6	60	9	40
370SZ		0.4	50	9	40
371SZ		0.4	50	9	40
372SZ		0.4	50	9	40
373SZ		0.4	50	9	40
374SZ	teren usług	0.6	60	9	40
375SZ		0.4	50	9	40
376SZ		0.4	50	9	40
377SZ		0.4	50	9	40
378SZ		0.4	50	9	40
379SZ		0.4	50	9	40
380SZ		0.4	50	9	40
381SZ		0.4	50	9	40
382SZ		0.4	50	9	40
383SZ		0.4	50	9	40
384SZ	teren usług	0.6	60	9	40
385SZ		0.4	50	9	40
386SZ		0.4	50	9	40
387SZ		0.4	50	9	40
388SZ		0.4	50	9	40
389SZ		0.4	50	9	40
390SZ		0.4	50	9	40
391SZ		0.4	30	9	50
392SZ	teren usług	0.6	60	9	40
393SZ		0.4	50	9	40
394SZ	teren usług	0.4	30	9	50

4.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
---------------------------------	------------------	--	--	----------------------------------	---

1SU	teren elektrowni słonecznej	0.7	40	12	30
2SU		0.8	60	12	30
3SU		0.8	70	15	30
4SU		0.5	50	12	40
5SU		0.6	70	12	30
6SU	teren składów i magazynów	0.8	70	12	30
7SU		0.4	40	12	30
8SU		0.7	70	12	30
9SU		0.7	50	12	40
10SU		0.7	70	12	30
11SU		0.6	40	9	30
12SU		0.6	60	12	30
13SU		0.5	40	12	30
14SU		0.6	40	9	30
15SU		0.6	60	12	30
16SU		1	60	12	30
17SU		0.6	70	9	30
18SU		0.6	70	9	30
19SU		0.4	60	9	40
20SU		1	50	12	30
21SU		0.8	70	12	30
22SU		0.7	70	12	30
23SU		0.8	70	12	30
24SU		0.8	40	9	30
25SU		0.7	50	12	30
26SU	teren składów i magazynów	0.8	70	9	30
27SU	teren elektrowni słonecznej	0.6	30	12	50
28SU		0.6	35	20	50
29SU		0.6	70	9	30
30SU		0.8	70	9	30
31SU		0.6	70	9	30
32SU		1	70	12	30
33SU		0.3	40	9	50
34SU		0.6	70	9	30
35SU		1	50	12	30
36SU	teren elektrowni słonecznej	0.8	40	15	30
37SU		0.8	70	9	30
38SU		0.8	70	9	30
39SU		0.8	70	9	30
40SU	teren elektrowni słonecznej	0.6	50	12	30
41SU		0.8	60	9	30
42SU	teren składów i magazynów	0.6	40	9	30
43SU		0.4	40	9	30
44SU		0.6	70	9	30
45SU		0.8	35	12	30
46SU		0.4	40	9	30
47SU		0.4	40	9	30
48SU		0.6	50	9	30

49SU		0.8	70	12	30
50SU		0.8	70	12	30
51SU		0.6	70	12	30
52SU		0.8	50	12	30
53SU		0.6	70	9	30
54SU		0.8	70	12	30
55SU		0.6	50	9	30
56SU	teren elektrowni słonecznej	0.8	50	12	40

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH		1.5	40	12	30

4.6. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług	0.8	70	12	20
2SP	teren usług	0.8	70	12	20
3SP	teren usług	0.8	70	12	20
4SP	teren usług	0.8	70	12	20
5SP	teren usług	0.8	70	12	20
6SP	teren usług	0.8	70	12	20
7SP	teren usług	0.8	70	12	20
8SP	teren usług	0.8	70	12	20
9SP	teren usług	0.7	70	12	30
10SP	teren usług	0.8	70	12	20
11SP	teren usług	1	80	12	20
12SP	teren usług	1	80	20	15
13SP	teren usług	1	80	12	20
14SP	teren usług	1	80	12	20
15SP	teren usług	0.8	70	12	30
16SP	teren usług	1	80	12	20
17SP	teren usług	0.8	60	12	40
18SP	teren usług	1	80	12	20
19SP	teren usług	0.8	70	12	20
20SP	teren usług	1	70	12	30
21SP	teren usług	0.5	50	9	30
22SP	teren usług	0.6	70	12	30
23SP	teren usług	0.5	50	9	30

24SP	teren usług	0.5	40	9	20
25SP	teren usług	0.6	40	9	20
26SP	teren usług	0.6	40	9	20
27SP	teren usług	0.8	70	12	30
28SP	teren usług	1	70	12	30
29SP	teren usług	0.8	70	12	20
30SP	teren usług	0.8	70	12	20
31SP	teren usług	1	70	12	30
32SP	teren usług	0.8	70	12	30
33SP	teren usług	0.8	70	12	20
34SP	teren usług	0.5	50	9	30

4.7. 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 strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR		0.5	50	10	30
2SR		0.6	50	12	30
3SR		0.5	50	10	30
4SR		0.5	50	10	30
5SR		0.5	50	10	30
6SR		0.5	50	10	30
7SR		0.5	50	10	30
8SR		0.5	50	10	30
9SR		0.5	50	10	30
10SR		0.5	50	10	30
11SR		0.5	50	10	30
12SR		0.5	50	10	30
13SR		0.5	50	10	30
14SR		0.5	50	10	30
15SR		0.5	50	10	30
16SR		0.5	50	10	30
17SR		0.5	50	10	30
18SR		0.5	50	10	30
19SR		0.5	40	10	30
20SR		0.5	30	10	30
21SR		0.6	50	12	30
22SR		0.5	50	10	30
23SR		0.5	50	10	30
24SR		0.5	50	10	30
25SR	teren elektrowni słonecznej	0.7	50	9	30
26SR		0.5	50	10	30
27SR		0.5	30	10	30
28SR		0.6	50	12	30
29SR		0.6	50	12	30
30SR		0.6	50	12	30
31SR		0.6	50	12	30
32SR		0.6	50	12	30

33SR		0.6	50	12	30
34SR		0.6	50	12	30
35SR		0.6	50	12	30
36SR		0.6	50	12	30
37SR		0.6	50	12	30
38SR		0.6	50	12	30
39SR		0.6	50	12	30
40SR		0.6	50	12	30
41SR		0.6	50	12	30
42SR		0.6	50	12	30
43SR		0.6	50	12	30
44SR		0.6	50	12	30
45SR		0.6	50	12	30
46SR		0.6	50	12	30
47SR		0.6	50	12	30
48SR		0.6	50	12	30
49SR		0.6	50	12	30
50SR		0.6	50	12	30
51SR		0.6	50	12	30
52SR	teren elektrowni słonecz- nej	1	90	12	10
53SR		0.6	50	12	30
54SR		0.6	50	12	30
55SR		0.6	50	12	30
56SR		0.6	50	12	30
57SR		0.6	50	12	30
58SR		0.6	50	12	30
59SR		0.6	50	12	30
60SR		0.6	50	12	30
61SR		0.6	50	12	30
62SR		0.6	50	12	30
63SR		0.6	50	12	30
64SR		0.6	50	12	30
65SR		0.6	50	12	30
66SR		0.6	50	12	30
67SR		0.6	50	12	30
68SR		0.6	50	12	30
69SR		0.6	50	12	30
70SR		0.5	50	10	30
71SR		0.5	50	10	30
72SR		0.5	50	10	30
73SR		0.5	50	10	30
74SR		0.5	50	10	30
75SR		0.5	50	10	30
76SR		0.6	50	12	30
77SR		0.3	30	12	50
78SR		0.6	50	12	30
79SR		0.6	50	12	30
80SR		0.6	50	12	30
81SR		0.6	50	12	30
82SR		0.6	50	12	30
83SR		0.6	50	12	30
84SR		0.6	50	12	30
85SR		0.6	50	12	30
86SR		0.6	50	12	30

87SR		0.6	50	12	30
88SR		0.6	50	12	30

4.8. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.2	15	6	50
2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	15	8	40
3SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	15	6	50
4SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.3	15	8	40
5SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.3	15	8	40

4.9. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług turystyki	0.3	20	8	50
2SN	teren usług turystyki	0.3	20	8	50
3SN	teren usług turystyki	0.3	20	8	50
4SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
5SN		-	-	-	80
6SN	teren usług turystyki	0.3	30	8	50
7SN	teren usług turystyki	0.3	20	8	50
8SN	teren usług turystyki	0.3	20	8	50
9SN	teren usług turystyki	0.3	30	8	50
10SN	teren usług turystyki	0.3	30	8	50
11SN	teren usług turystyki	0.3	20	8	50
12SN		0.1	5	5	50
13SN		0.3	20	9	70
14SN		0.3	20	9	70
15SN	teren usług sportu i rekreacji	0.4	30	12	40
16SN	teren usług sportu i rekreacji	0.2	25	10	60
17SN	teren zieleni naturalnej	0.3	30	10	60

18SN	teren zieleni naturalnej	0.2	25	9	60
19SN		0.4	20	9	50
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	20	8	50
21SN	teren usług sportu i rekreacji	0.3	30	9	50
22SN	teren usług turystyki	0.3	30	8	50
23SN		0.1	10	9	50
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.5	30	9	50
25SN		0.5	30	9	50
26SN		0.2	10	10	75

4.10. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC		0.1	5	5	30
2SC		0.1	5	5	30
3SC		0.1	5	5	30
4SC		0.1	5	5	30
5SC		0.1	5	5	30
6SC		0.1	5	5	30
7SC		0.1	5	5	30
8SC		0.1	5	5	30
9SC		0.1	5	5	30
10SC		0.1	5	5	30
11SC		0.1	5	5	30
12SC		0.1	5	5	30

4.11. Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
2SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
3SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

4SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
5SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
6SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
7SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
8SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
9SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
10SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

4.12. 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 strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO		-	-	-	-
2SO		-	-	-	-
3SO		-	-	-	-
4SO		-	-	-	-
5SO		-	-	-	-
6SO		-	-	-	-
7SO		-	-	-	-
8SO		-	-	-	-
9SO	teren elektrowni słonecznej	0.7	60	5	30
10SO	teren elektrowni słonecznej	0.7	60	5	30
11SO	teren elektrowni wiatrowej	0.8	80	70	10
12SO	teren elektrowni wiatrowej	0.8	80	70	10
13SO	teren elektrowni wiatrowej	0.8	80	70	10
14SO		-	-	-	-
15SO		-	-	-	-
16SO		-	-	-	-
17SO	teren elektrowni słonecznej	0.8	80	6	10
18SO	teren elektrowni słonecznej	0.8	80	5	10
19SO		-	-	-	-
20SO		-	-	-	-
21SO	teren elektrowni słonecznej	0.8	80	5	10
22SO		-	-	-	-
23SO		-	-	-	-
24SO		-	-	-	-

25SO		-	-	-	-
26SO		-	-	-	-
27SO		-	-	-	-
28SO		-	-	-	-
29SO		-	-	-	-
30SO		-	-	-	-
31SO		-	-	-	-
32SO		-	-	-	-
33SO		-	-	-	-
34SO	teren elektrowni słonecznej	0.8	80	5	10

4.13. 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 strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK		-	-	-	-
2SK		-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
4SK	teren usług handlu detalicznego	0.9	80	9	20
5SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
6SK		-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
8SK		-	-	-	-
9SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
10SK		-	-	-	-
11SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
12SK		-	-	-	-
13SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
14SK		-	-	-	-