

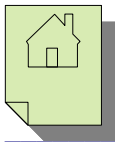
**WÓJT GMINY MŁODZIESZYN**



**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MŁODZIESZYN**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Młodzieszyn  
z dnia .....



## BUDOWLANE i URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE

mgr inż. **ALICJA PEJTA-JAWORSKA**

*opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska*

---

09-400 Płock, ul. Kazimierza Wlk. 37 lok. 93 tel. 0-24 2682268 kom. 504766500 e-mail: [apjaworska@wp.pl](mailto:apjaworska@wp.pl) NIP 774-113-13-19

**Temat:** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Młodzieszyn

**Nazwa opracowania:** Kierunki zagospodarowania przestrzennego

**Zleceniodawca:** Gmina Młodzieszyn

**Projektant studium:**

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska - uprawnienia urbanistyczne nr 1500

**Data:** grudzień 2015 r.

## SPIS TREŚCI

I.	Wstęp .....	4
	Uwarunkowania inspirujące rozwój .....	5
	Uwarunkowania ograniczające rozwój .....	6
	Identyfikacja problemów .....	7
	Cele rozwoju Gminy .....	8
II.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy .....	9
III.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów .....	11
	1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych .....	12
	2. Kształtowanie układów osadniczych .....	15
	3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	16
IV.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ...	17
	1. Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu .....	18
	2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych .....	19
	3. Ochrona krajobrazu kulturowego .....	24
V.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków .....	28
VI.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	33
	1. Komunikacja .....	33
	2. Infrastruktura techniczna .....	35
VII.	Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	39
VIII.	Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	40
IX.	Obszary wymagające sporządzenia MPZP .....	40
X.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	42
XI.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych .....	43
XII.	Obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny .....	45
XIII.	Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji .....	46
XIV.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	47
XV.	Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w Studium .....	48
XVI.	Synteza ustaleń projektu Studium .....	49

## I. WSTĘP

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Młodzieszyn podjęła Uchwałę Nr XXIX/178/2013 z dnia 21 marca 2013r. o przystąpieniu do "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn" będącego zmianą dokumentu zatwierdzonego Uchwałą Nr III/20/06 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 13 grudnia 2006 r.

Dokument Studium jest podstawą koordynacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powinien być także podstawą koordynacji wszystkich decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych samorządu w zakresie gospodarki przestrzennej gminy. W Studium uwzględniono zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

W studium określa się w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych i innych wymagań,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Studium odgrywa rolę w kształtowaniu struktury funkcjonalno - przestrzennej jako środek informacji o możliwościach i ograniczeniach w odniesieniu do poszczególnych obszarów.

W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i potencjalnego zagospodarowania pozostaje niezmienny w stosunku do obowiązującego Studium.

*Zmiany* ograniczają się głównie do określenia nowych przestrzeni do urbanizacji, położonych w większości w północnej i środkowej części gminy i stanowiących kontynuację terenów rozwojowych wyznaczonych w obowiązującym dokumencie. Dotyczą one rozwoju:

- terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem we wsi Nowy Kamion, Kamion Podgórny, Kamion,
- zabudowy mieszkaniowej we wsi Juliopol, Helenka, Bibiampol,
- zabudowy rolniczej i możliwości jej przekształceń (w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich),
- lokalizacji funkcji eksploatacji kopalin w miejscowości Nowa Wieś,
- obszarów, rozmieszczenia urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii - w obszarze wsi Stare Budy, Adamowa Góra.

Ustalenia dokumentu adaptują wyznaczone w obowiązującym Studium tereny przeznaczone do rozwoju funkcji mieszkaniowej, rekreacyjno-turystycznej we wsiach położonych w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz tereny

predysponowane do rozwoju różnych funkcji w pozostałej części gminy.

Poniżej przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu gminy, w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenie rozwoju.

## **UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ**

- Zintegrowane walory przyrodniczo - krajobrazowe i kulturowe reprezentowane m.in. przez tereny objęte prawną formą ochrony przyrody: rezerваты przyrody, Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, część OSO „Dolina Środkowej Wisły” i projektowanego SOO „Kampinoska Dolina Wisły” w ramach sieci Natura 2000, które wchodzą w skład ponadregionalnego systemu ekologicznego. Czynniki te korzystnie oddziałują na środowisko, tworząc zaplecze ekologiczne, rekreacyjne, turystyczne.
- Korzystne położenie gminy - bliskość dużych aglomeracji miejskich. Korzystny dla rozwoju układ komunikacyjny gminy w powiązaniu z obszarami sąsiednimi w skali regionalnej (dogodne położenie gminy pomiędzy Warszawą, Sochaczewem, Płockiem, przy trasie komunikacyjnej - drodze krajowej nr 50 i wojewódzkich Nr 575 i 577) stwarza możliwość rozwoju funkcji gospodarczych.
- Zasoby dziedzictwa kulturowego: zespoły dworsko – parkowe (Janów Ruszki, Witkowiec), park podworski (Młodzieszyn), kościoły, nieliczna już zabudowa o cechach regionalnej architektury (Adamowa Góra, Januszew, Kamion Podgórny), stanowiska archeologiczne, co można wykorzystać rozwijając funkcję turystyczną.
- Możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych wskutek przydatności terenów dla rozwoju agroturystyki (szczególnie w północnej części gminy - dolina rzeki Wisły) oraz w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich.
- Sukcesywna poprawa struktury agrarnej - największą powierzchnię użytków rolnych zajmują gospodarstwa o powierzchni 5-20ha stanowiące 36% gospodarstw, dynamicznie rozwija się uprawa owoców i warzyw,
- Występowanie złóż kopalin pospolitych (Nowa Wieś, Stare Mistrzewice, Nowe Mistrzewice) stwarza możliwość rozwoju w oparciu o ich wydobycie i przetwarzanie.
- Korzystna struktura gospodarki - 97% podmiotów gospodarczych to sektor prywatny, nieznaczny wzrost liczby podmiotów gospodarczych w stosunku do 2010r.
- Kształujący się obszar aktywizacji gospodarczej wokół drogi krajowej Nr 50 (wieś Kamion, Młodzieszyn, Janów) - sprzyja rozwojowi gospodarczemu i wykorzystaniu istniejących rezerw siły roboczej.
- Korzystna sytuacja społeczna gminy – dobry stan obiektów i wyposażenia ośrodków oświatowych (wzrost liczby uczniów), kultury i opieki zdrowotnej,
- Korzystna sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, kształtująca się na poziomie powyżej średniej w regionie:
  - dobrze rozwinięta sieć wodociągowa (wskaźnik zwodociągowania ok. 87 %)
  - sukcesywnie porządkowana gospodarka ściekowa (wskaźnik skanalizowania ok. 10%) - istniejąca oczyszczalnia ścieków w Młodzieszynie,
  - wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów,
- Dostępność do linii elektroenergetycznych WN 110 kV, co umożliwia powstanie

inwestycji o zapotrzebowaniu mocy powyżej 1 MW.

- Korzystna sytuacja demograficzna w zakresie migracji – sukcesywnie wzrastająca liczba ludności – dodatnie saldo migracji,
- Korzystny wskaźnik poziomu bezrobocia (8%) w stosunku do stopy bezrobocia powiatu sochaczewskiego (11,7%) i województwa (11%).
- Prawnie przygotowane tereny ofertowe do zainwestowania, aktywność planistyczna gminy; obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych (Adamowa Góra), rekreacyjnych (Helenka), produkcyjno-usługowych we wsi Młodzieszyn. Wzrastający poziom obrotu nieruchomościami.
- Wykształcone ośrodki osadnicze na terenie gminy: Młodzieszyn, Juliopol, które pełnią rolę wsi wielofunkcyjnych skupiających usługi, mieszkalnictwo, działalność gospodarczą, rekreację; zaawansowane procesy urbanizacyjne, wysoki stopień koncentracji ludności:
  - największa liczba ludności: Młodzieszyn, Juliopol, Janów,
  - największa ilość zarejestrowanych podmiotów gospodarczych: Młodzieszyn, Kamion,
  - największy ruch inwestycyjny: Janów, Juliopol, Młodzieszyn.

#### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ**

- Położenie północnej części gminy w ekologicznym systemie obszarów chronionych, co warunkuje harmonijny rozwój społeczno -gospodarczy w powiązaniu z wartościami przyrodniczymi, likwidacja działalności uciążliwych.
- Niewykorzystane walory środowiska przyrodniczego gminy, brak zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, słabo rozwinięta obsługa ruchu turystycznego, zły stan ogólny czystości wód powierzchniowych rzeki Wisły.
- Prawna ochrona zabytków przy niedoborze środków na ich restaurację i konserwację zagraża poważnym zniszczeniem środowiska kulturowego; występują ograniczenia dla zabudowy wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych.
- Niekorzystna sytuacja demograficzna w zakresie struktury wiekowej ludności – wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym, spadek liczby ludności w wieku produkcyjnym, ujemny przyrost naturalny (największy w powiecie sochaczewskim), wskaźnik obciążenia demograficznego i współczynnik obciążenia ekonomicznego ulegają zwiększeniu. Prognozowany spadek liczby ludności w obszarach wiejskich powiatu sochaczewskiego o 0,6% do 2035r.
- Niekorzystny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (użytki rolne klasy V i VI bonitacyjnej stanowią ok. 67% powierzchni użytków); grunty o dobrych walorach agroekologicznych zajmują małe arealy i podlegają presji urbanizacyjnej ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej Nr 50,
- Niski potencjał i poziom rozwoju rolnictwa - brak gospodarstw specjalistycznych oraz grup producenckich, średnia wielkość gospodarstwa rolnego 5,8ha; 63% gospodarstw nie przekracza wielkości 5ha.
- Wskaźniki dochodów budżetu gminy (ok. 2686,-zł) i wydatków (ok. 3152,-zł) na 1 mieszkańca kształtują się poniżej wskaźników wojewódzkich (3180zł i 3175zł).
- Niezadawalający stan techniczny dróg gminnych stanowiących 40% sieci drogowej w gminie – tylko ok. 50% dróg posiada nawierzchnię utwardzoną. Niski wskaźnik gęstości dróg publicznych na terenie gminy - 42 km/100km<sup>2</sup>.
- Niski poziom wykształcenia mieszkańców gminy – 56,7% ludności wiejskiej

powiatu sochaczewskiego posiada wykształcenie podstawowe i zasadnicze, tylko 11,7% wykształcenie wyższe. Niski standard bazy oświatowej w zakresie sportu;

- Wzrost ilości osób bezrobotnych na przestrzeni lat 2010-2014 o ok. 3%.
- Mało korzystna struktura budżetu gminy - wskaźnik udziału dochodów bieżących w budżecie gminy wynosi ok. 90% i zmalał w stosunku do 2010r., niski udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem - w 2013r. kształtował się na poziomie około 20%. Stagnacja w zakresie dochodów budżetu gminy na 1 mieszkańca, nastąpił wzrost wydatków z budżetu na 1 mieszkańca o 7%.
- Niska retencja naturalna, zaniedbane nieliczne obiekty małej retencji.
- Braki w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną - brak zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej w zurbanizowanych wsiach Juliopol, Janów, Adamowa Góra.
- Słabo rozwinięta sieć dróg o ulepszonej nawierzchni w północnej części gminy, co utrudnia zagospodarowanie turystyczne, niezadawalający stan techniczny istniejącej sieci drogowej, szczególnie drogi wojewódzkiej Nr 575. Drogi wojewódzkie w obszarach zabudowanych nie posiadają odpowiednich parametrów.
- Duża ilość elementów infrastruktury tworzących znaczące obszarowo korytarze infrastruktury, co stanowi przestrzenne ograniczenia zagospodarowania, a także stwarza możliwość nadzwyczajnych zagrożeń środowiska:
  - linie elektroenergetyczne NN 400kV, WN 220kV, 110 kV ze strefami ochronnymi,
  - rurociągi produktów naftowych ze strefami bezpieczeństwa.
- Małe zasoby mienia komunalnego i Skarbu Państwa - dostępniejszych do zagospodarowania przy realizacji przedsięwzięć publicznych. Brak zasobów gruntów komunalnych o znaczeniu strategicznym.

## **IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW**

- Konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego: Nadwiślański obszar chronionego krajobrazu, rezerwaty, obszary NATURA 2000, przy jednoczesnej presji urbanizacyjnej.
- Konieczność zachowania zasobów kulturowych (zespoły dworsko-parkowo, historyczne obiekty w zabudowie ruralistycznej) i walorów krajobrazowych (dolina Wisły i Bzury) przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z przekształceń struktury funkcjonalno -przestrzennej wsi, małej wartości użytkowej i technicznej wielu obiektów oraz braku środków na ich rewitalizację.
- Niewykorzystanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych gminy jako podstawy rozwoju turystyki – niedostatecznie rozwinięta infrastruktura turystyczna.
- Grunty o dobrych walorach agroekologicznych skupione są w rejonie wsi Młodzieszyn, Justynów i Janów i podlegają presji urbanizacyjnej ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej Nr 50
- Niekorzystne procesy demograficzne, ujemny przyrost naturalny, starzenie się ludności, niski poziom wykształcenia ludności.
- Rozproszone osadnictwo wiejskie szczególnie w północnej części gminy absorbujące nadmiernie elementy wyposażenia infrastrukturalnego.
- Bariera infrastrukturalna – brak systemów kanalizacji i utylizacji ścieków we wsiach zurbanizowanych Juliopol, Janów, Adamowa Góra.
- Konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa,

wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia przy prawnych ograniczeniach zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

- Zbyt powolny proces przekształceń funkcjonalnych, w kierunku pożądanych funkcji, w istniejących obszarach funkcjonalnych – wsi Młodzieszyn, północne tereny gminy,
- Wymagana prawem ochrona gruntów rolnych przed przeznaczeniem ich na inne cele traci uzasadnienie ekonomiczne i staje się sprzeczna z interesami właścicieli gruntów szczególnie przy drodze krajowej Nr 50, które podlegają szybkiej urbanizacji ekonomicznej.

## **CELE ROZWOJU GMINY MŁODZIESZYN**

W toku prac nad formułowaniem polityki przestrzennej gminy, w wyniku identyfikacji problemów i uwarunkowań, określono cele rozwoju gminy oraz ogólne sposoby działania prowadzące do ich osiągnięcia.

Cele rozwoju gminy sformułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców oraz ponadlokalne dokumenty strategiczne:

- Strategię zrównoważonego rozwoju wsi, rolnictwa i rybactwa na lata 2012-2020 przyjętą Uchwałą Rady Ministrów z dnia 9.11.2012r. Długookresowy cel główny działań służących rozwojowi obszarów wiejskich zdefiniowano następująco „poprawa jakości życia na obszarach wiejskich oraz efektywne wykorzystanie ich zasobów i potencjałów dla rozwoju kraju”. Cele szczegółowe 1 i 2 określono następująco „wzrost jakości kapitału ludzkiego, społecznego, zatrudnienia i przedsiębiorczości na obszarach wiejskich”, „poprawa warunków życia na obszarach wiejskich oraz ich dostępności przestrzennej”,

- Strategię Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 Innowacyjne Mazowsze zatwierdzoną Uchwałą Nr 158/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r. Zawarte w niej cele rozwojowe i kierunki działań zostały określone w obszarach:

- przemysł i produkcja - rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport (...) w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym,
- przestrzeń i transport – poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego,
- społeczeństwo – poprawa jakości życia, wykorzystanie kapitału ludzkiego do tworzenia nowoczesnej gospodarki,
- środowisko i energetyka – zapewnienie zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska,
- kultura i dziedzictwo – wykorzystanie potencjału kulturowego oraz walorów środowiska dla rozwoju gospodarczego i poprawy jakości życia.

Przedmiotem "Studium" jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych funkcji.

Rozwój gminy powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy. Naczelnym celem ukształtowania ładu zintegrowanego jest harmonizacja i równoważenie przemian strukturalnych prowadzących do stopniowej eliminacji dysproporcji oraz kształtowania układów minimalizujących konflikty funkcjonalne, co zapewnia coraz wyższą



jakość środowiska i życia oraz efektywność gospodarowania.

W oparciu o wnioski wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy i zgodnie z celami zawartymi w dokumentach strategicznych rozwój gminy wymaga koncentracji działań na następujących celach strategicznych:

- I. wykorzystanie walorów środowiska oraz potencjału kulturowego dla rozwoju gospodarczego i poprawy jakości życia,
- II. wykorzystanie kapitału ludzkiego, poprawa warunków życia,
- III. zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska,
- IV. wzrost dostępności przestrzennej obszarów gminy i kształtowanie ładu przestrzennego.

## II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

Według *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* gmina Młodzieszyn położona jest w obszarze problemowym /funkcjonalnym/ 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 tj. ochroną zasobów przyrodniczych, a zagospodarowaniem doliny Wisły. W większości teren ten objęty jest systemem ochrony przyrody NATURA 2000. Oprócz regulacji rzek, budowie obwałowań i innych metod technicznych, szczególnie istotne jest odtwarzanie naturalnych terenów zalewowych, które podlegają presji urbanistycznej z jednej strony – z drugiej rygorom ochrony środowiska w zakresie obszarów objętych ochroną prawną.

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.

Ponadto obszar uwzględniony jest w polityce:

- poprawy odporności na zagrożenia naturalne – najważniejszym zadaniem jest minimalizacja ryzyka wystąpienia powodzi oraz przeciwdziałanie jej skutkom (m.in. dostosowanie

zagospodarowania terenów nadrzecznych do poziomu zagrożenia powodziowego, poprawa stanu infrastruktury przeciwpowodziowej, dostosowanie infrastruktury – zapewnienie alternatywnych dróg dojazdu i zaopatrzenia energetycznego),

- kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych i poprawy standardów środowiska – utrzymanie potencjału przyrodniczego objętego ochroną prawną, minimalizacja negatywnych oddziaływań inwestycji, opracowanie planów zadań ochronnych na obszarach NATURA 2000, zapewnienie ochrony krajobrazów,
- porządkowania i restrukturyzacji funkcjonalnej, która zakłada ukierunkowanie rozwoju przestrzennego w pasmach wzdłuż korytarzy komunikacyjnych, zachowanie zaplecza przyrodniczego pomiędzy pasmami rozwoju urbanizacji, zachowanie wspólnych korytarzy infrastruktury,
- zintegrowanej opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego – eksponowanie w strukturze przestrzennej najcenniejszych zasobów dziedzictwa, kształtowanie systemów krajobrazów kulturowych,
- wzrostu atrakcyjności turystycznej – rozwój turystyki wypoczynkowej, przyrodniczej i kwalifikowanej, zdrowotnej,
- rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich – wzmacnianie specjalizacji produkcji rolniczej, ochrona przed presją urbanizacyjną najcenniejszych elementów przestrzeni produkcyjnej.

Dla realizacji celów rozwoju gminy przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju wyodrębniono następujące strefy działań o zróżnicowanych politykach przestrzennych:

1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych obejmuje przestrzennie Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu czyli północną część gminy (za wyjątkiem wsi Młodzieszyn), w tym jego najcenniejszą część – dolinę Wisły wraz z kompleksami lasów oraz wschodnią część gminy związaną z doliną Bzury, obowiązuje ograniczenie ekspansji gospodarczej i urbanistycznej.

W związku z powyższym określone w projekcie Studium obszary do urbanizacji w dolinie Wisły i Bzury ograniczono do terenów zainwestowanych, wskazanych do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej w obowiązującym Studium oraz określenia kierunków zagospodarowania dla funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej stanowiącej kontynuację w/w układów osadnictwa.

Jest to rejon charakteryzujący się wysokimi walorami środowiska przyrodniczego, tworzący system powiązań przyrodniczych, warunkujący właściwe przewietrzanie terenu, utrzymujący stałą retencję wód wskazany do pozostawienia w stanie najbardziej zbliżonym do naturalnego.

W skład tej strefy wchodzi część Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Dolina Środkowej Wisły” i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Kampinowska Dolina Wisły”, cenne siedliska stanowią starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, zbiorowiska łąkowe (użytki zielone spełniające rolę układów wentylacyjnych i zachowania właściwych stosunków wodnych), zadrzewienia wierzbowe, topolowe i olszowe, łągi jesionowo-olszowe, łągi wierzbowe, obszary objęte ochroną prawną (użytki ekologiczne), kompleksy lasów (nasadzenia sosny, zadrzewienia o charakterze grądu), tereny rolne (głównie o niskich walorach agroekologicznych) oraz tereny istniejącego i projektowanego układu osadniczego (oznaczone RM, MN/ML, U/P, US, RM/ML) o dominującej funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej szczególnie we wsiach Kamion, Witkowie, Radziwiłłka, Leontynów, Helenka .

Dolina Wisły klasyfikowana jest jako korytarz ekologiczny o znaczeniu

kontynentalnym – jest to element krajobrazu stanowiący zespół siedlisk łączący płaty naturalnych i przekształconych siedlisk niezabudowanych lub zabudowanych w niewielkim stopniu. Na terenie gminy Młodzieszyn, w ramach tego korytarza funkcjonuje północna część strefy Obszaru Chronionego Krajobrazu, ograniczona do międzywala (starorzecza Wisły i Bzury - struktury pasmowe o korzystnych warunkach dla migracji gatunków stanowiących powiązania obszarów węzłowych systemu przyrodniczego).

Kierunki działań w strefie podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym (Rozporządzenie w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka.

## 2. Kształtowanie układów osadniczych

W zakresie rozwoju procesów urbanizacyjnych zakłada się:

- wzrost znaczenia miejscowości Młodzieszyn jako ośrodka o znaczeniu lokalnym i miejscowości wskazanej do wielofunkcyjnego rozwoju,
- utrzymanie i rozwój istniejących terenów zabudowy,
- rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej,
- rozwój terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-składowej.

Kierunki zagospodarowania obejmują tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania w obrębie wysoczyzny, szczególnie w granicach wsi Młodzieszyn (częściowo w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), Juliopol, Janów, Adamowa Góra oraz w sąsiedztwie tych wsi. Jest to określona na rysunku Studium przestrzeń (oznaczona MN, MN/U, U/P, RM/MN) przeznaczona do urbanizacji oraz zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów. Określenie zasad zagospodarowania ma na celu uczytelnienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, a także zapobieżenie niekontrolowanym procesom rozprzestrzeniania się osadnictwa. Rozwiązywanie problemów rozwojowych powinno się odbywać przede wszystkim poprzez odpowiednie wykorzystanie terenów w granicach zurbanizowanych, tworzenie większej zwartości przestrzennej struktury miejscowości. Pozwoli to na zbliżenie dopełniających się funkcji, skrócenie powiązań komunikacyjnych, oszczędniejsze gospodarowanie terenem.

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. Funkcje osadnicze uznano za priorytetowe.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój układów osadniczych, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dotyczących obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmuje:

- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego obejmującego funkcje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjno- składowe i rolnicze. Celem działań w tym obszarze jest intensyfikacja procesów przekształceniowych i rozwój procesów inwestycyjnych związanych z kształtującymi się wielofunkcyjnymi ośrodkami: Młodzieszyn, Janów, Juliopol, Adamowa Góra.

- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej gminy. Celem działań powinno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej i uzyskanie stopniowej poprawy jakości środowiska kulturowego.
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowej skupionych głównie we wsiach: Młodzieszyn, Janów, Adamowa Góra, Juliopol, Helenka .
- utrzymanie terenów potencjalnego rozwoju (wg obowiązującego Studium) i wyznaczenie nowych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej skupionych we wsi Młodzieszyn, Janów,

### 3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Obejmują południową część gminy Młodzieszyn - wysoczyznę połudnową 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. Grunty te są korzystne dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja arealów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi.

Funkcjonujące w ramach tej strefy obszary istniejącego i potencjalnego układu osadniczego o funkcjach mieszkaniowych i usługowo- produkcyjnych (oznaczone MN, U/P) zostały określone w ramach kształtowania układów osadniczych.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój strefy określono w ramach:

- terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej /RM/ wzdłuż układów komunikacyjnych,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej (tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową),
- obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł,
- terenów eksploatacji surowców naturalnych.

## **III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Niniejsze "Studium" ustala preferencje dla wiodących funkcji i zasad zagospodarowania terenów w poszczególnych obszarach gminy.

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i dominujące działania przedstawiono poniżej:

### **1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych**

Dotyczy terenów Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i doliny Bzury:

- kompleksów leśnych,
- kanałów, cieków wraz z terenami przyległymi, tereny podmokłe i użytki zielone, na których wyklucza się zainwestowanie,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- istniejącego zainwestowania gdzie dominują działania porządkowania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych oraz potencjalnego zainwestowania o dominującej funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej, zagrodowej (oznaczone RM,

RM/ML, 1U/P, US) za wyjątkiem terenów istniejącego i planowanego układu osadniczego wsi Młodzieszyn (oznaczone MN, U/P).

Przekształcenia w tych obszarach podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzek, kanałów i cieków) ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk i gatunków chronionych (starorzecza, lasy łęgowe, łąki),
- czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych,
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie czystości rzek, cieków),
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu, zachowanie głównych ciągów powiązań ekologicznych w gminie łączących Wisłę, lasy nadwiślańskie, użytki zielone wzdłuż Kanałów Bielińskiego i Januszewskiego i dolinę Bzury,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe,
- rozwijanie na obszarze krajobrazu chronionego działalności gospodarczej i życia społecznego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju - poszczególne rodzaje działalności gospodarczej powinny być nieuciążliwe dla przyrody oraz zharmonizowane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem.
- Utrzymanie i odbudowa obiektów wodnych służących do retencjonowania wody: zbiorniki retencyjne Mistrzewice, Juliopol i urządzenie piętrzące w miejscowości Janów Ruszki.
- Rozwój funkcji osadniczej ograniczono do:
  - terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej (rolniczej) RM wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych i w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej RM/ML wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych,
  - terenów przekształceń i rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej i rekreacyjno-wypoczynkowej MN/ML we wsi Kamion, Witkowice, Nowa Wieś, Młodzieszyn, Marysin, Leontynów, Helenka
  - terenów rozwoju funkcji usługowej z zakresu sportu, rekreacji i turystyki US na wyznaczonych miejscach we wsi Kamion, Nowe Mistrzewice i w istniejących skupiskach zabudowy,
  - tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem UR w miejscowości Kamion, Witkowice, Nowa Wieś, Nowe Mistrzewice, Marysi, Bibiampol, Helenka (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 45 ha),
  - funkcji usługowo- produkcyjno- składowej 1U/P w miejscowości Kamion, Młodzieszyn, Januszew (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 6ha),
  - na terenach rolnych dopuszcza się sytuowanie:
    - zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie siedlisk istniejących w formie zabudowy

rozproszonej oraz nowych siedlisk rolniczych związanych z gospodarstwem rolnym o powierzchni powyżej średniej powierzchni gospodarstwa w gminie,

- lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu mikroinstalacji,
- eksploatację kopalni w rejonie miejscowości Nowa Wieś i Nowe Mistrzewice.

Wprowadzanie funkcji osadniczych pod warunkiem ich zrównoważenia ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

Wyznaczone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią tereny związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem, sportem i turystyką stanowią adaptację terenów określonych w obowiązującym Studium i mogą być zagospodarowane jedynie w uzasadnionych przypadkach, jeśli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym, a dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze decyzji, zwolni od zakazów.

Ze względu na położenie w obszarze o walorach przyrodniczo - krajobrazowych zalecana jest zabudowa ekstensywna; dla terenów osadnictwa określono wskaźniki zabudowy działki w zależności od funkcji ok. 20% (zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna), 40% (zabudowa usługowo-produkcyjna). Zalecane jest stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków. Konieczne jest też wyposażenie terenów w systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce cieplnej. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 100m określonej w przepisach odrębnych, od linii brzegów rzek, zbiorników wodnych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych tymi przepisami - odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ochrona zadrzewień śródpolnych i kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.

Dla terenów planowanego osadnictwa proponuje się następujące standardy zabudowy (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

■ *tereny przekształceń i rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej i rekreacyjno-wypoczynkowej MN/ML z dopuszczeniem usług nieuciążliwych: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,3, max. % zabudowy działki – 20% (zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna), 40% (zabudowa usługowa), wysokość budynków – dwie kondygnacje (do 8m), minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% (zabudowa mieszkaniowa), 60% (usługowa), minimalna powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup>,*

■ *tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji o dominującej funkcji*

zabudowy zagrodowej (rolniczej) RM: dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i usługowych służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców i obsłudze rolnictwa, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,3, max. procent zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – dwie kondygnacje (do 9m),

■ *tereny rozwoju funkcji usługowej z zakresu sportu, rekreacji i turystyki US*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,3, max. % zabudowy działki – 20%, powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%, dopuszcza się realizację inwestycji na terenach IUS po uzyskaniu odstępstw od zakazów określonych w przepisach odrębnych,

■ *tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej RM/ML*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,5, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – dwie kondygnacje (do 9m), minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%, minimalna powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup>,

■ *tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,3, max. % zabudowy działki – 30% (na działkach leśnych 20%), wysokość budynków – do 8m

■ *zabudowa usługowa, produkcyjno-składowa (U/P)*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,7, max. procent zabudowy działki – 50%, max. wysokość budynków – 12m. dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie obszarów objętych ochroną należy:

- dostosować obiekty istniejące do wymogów ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu,
- wzmocnić nadzór budowlany w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej oraz dostosować obiekty do charakteru krajobrazu,
- odbudowa obiektów wodnych służących do retencjonowania wody.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów) w celu łączenia rozdrobnionych kompleksów leśnych, tworzenie biologicznej obudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów,
- rozwój funkcji rolniczej ze wskazaniem na ekologizację rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego) oraz ekstensywne użytkowanie łąk.

Zaleca się stosowanie chemicznych środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych w rozmiarze niezbędnie koniecznym i w optymalnym zestawieniu i wyborze dostosowanym do warunków glebowych i klimatycznych.

W ramach promocji funkcji turystyczno - rekreacyjnych gminy określono:

- krajobrazową ścieżkę rowerową wzdłuż układów komunikacyjnych i wału przeciwpowodziowego, oraz szlaków rowerowych w ramach szlaku międzynarodowego R-2, Rowerowego Szlaku Wisły, Szlaku Bursztynowego, szlaku regionalnego VeloMazowia Nr 20,
- funkcje turystyczne z wyłączeniem form pobytu stałego na terenach leśnych; funkcje realizowane poprzez wyznaczenie i urządzenie systemu ścieżek pieszych, szlaków turystycznych (lokalizowanie miejsc parkingowych przed wejściem do lasu), szlaków przygodowych, miejsc wypoczynkowo-widokowych, chatowni,

ścieżek rowerowych, tras hippicznych, itp.

- wytyczenie ścieżek edukacyjnych i szlaków turystycznych ukazujących m.in. rzeźbę, genezę, funkcjonowanie doliny Wisły,
- możliwość rozwoju agroturystyki i funkcji usługowej sportowo- rekreacyjnej i turystycznej w oparciu o istniejące siedliska i planowane treny rekreacyjno-mieszkańowe.

W świetle opracowania „KSOCh – raport końcowy” można przyjąć założenie, że „na cele turystyczne mogą być udostępniane wszystkie obszary podlegające ochronie prawnej, za wyjątkiem stref objętych ochroną ścisłą”. Zagospodarowanie i użytkowanie turystyczne musi uwzględniać dopuszczalną wielkość ruchu turystycznego dla danego obszaru (chłonność turystyczną). Chłonność turystyczna gminy Młodzieszyn w obszarze chronionego krajobrazu wyliczona na podstawie lasów wynosi ok. 44000 osób przyjmując 15 osób/ha, na podstawie linii brzegowej rz. Wisły – ok. 900 osób (przyjmując 15 osób/100mb).

Preferowane kierunki wykorzystania turystycznego:

- *turystyka kwalifikowana* – różnorodne formy turystyki aktywnej (piesza, rowerowa, jeździectwo, wędkarstwo, sporty wodne),
- *turystyka poznawcza* – (poznawanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego np. obserwacje ptaków „bezkrwawe łowy”) wysokie wymagania w zakresie dostępności miejsc noclegowych, usług żywieniowych, punkty widokowe, materiały informacyjne,
- *agroturystyka* - podtrzymywanie tradycji architektonicznych, rzemiosła artystycznego, sztuki ludowej,
- *kształtowanie przestrzeni dla osadnictwa* - korzystne dla środowiska, zabezpieczenie funkcji ekologicznych poprzez tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych.

## 2. Kształtowanie układów osadniczych

- wyznaczenie terenów adaptacji, porządkowania, przekształceń i uzupełnień istniejącego układu osadniczego o dominacji funkcji mieszkaniowej i usługowej **MN**, mieszkaniowo-usługowej **MN/U** oraz usługowo-produkcyjno-składowej **U/P** skupionych głównie we wsiach Młodzieszyn, Juliopol w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- wyznaczenie układów zabudowy (terenów adaptacji, przekształceń, intensyfikacji) o dominującej funkcji zagrodowej i mieszkaniowej **RM/MN** z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz obsługi rolnictwa. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej **MN** (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 50ha) skupionych głównie we wsiach Juliopol, Adamowa Góra, Janów, Helenka, Bibiampol - koncentracja usług w obszarach zurbanizowanych wyklucza usługi uciążliwe dla otoczenia (szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogące pogorszyć stan środowiska), zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowej i produkcyjno- składowej **U/P** skupionych głównie we wsiach Młodzieszyn, Janów.



Przyjmuje się następujące standardy zagospodarowania układów osadniczych (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

- intensywności zabudowy:
  - dla terenów o dominacji funkcji mieszkaniowej i usługowej - 0.2-0.5
  - dla terenów usługowo-produkcyjnych 0.3 - 0.8
- maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, dopuszcza się wyższe na terenach o funkcji usługowo- produkcyjnej,
- maksymalny procent zabudowy działki:
  - dla terenów o dominacji funkcji mieszkaniowej i usługowej – 40-60,
  - dla terenów o dominacji funkcji usługowo-produkcyjnej – 70,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla terenów o dominacji funkcji mieszkaniowej i usługowej – 50-30%,
  - dla terenów o dominacji funkcji usługowo-produkcyjnej – 20%,
- wyposażenie zwartej zabudowy w zbiorcze systemy utylizacji ścieków.

■ *tereny zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej /MN/ i mieszkaniowo-usługowej /MN/U/*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0.5, max. % zabudowy działki – 40% (zabudowa mieszkaniowa), 60% (zabudowa usługowa), wysokość budynków – dwie kondygnacje (do 9m, dla usługowej 10m), minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% (zabudowa mieszkaniowa), 30% (zabudowa usługowa), minimalna powierzchnia działki 900m<sup>2</sup>,

■ *tereny zabudowy o funkcji usługowej realizacji celów publicznych*: dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,6, max. % zabudowy działki – 70%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%, minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>,

■ *tereny zabudowy o dominującej funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej RM/MN*: dopuszcza się lokalizacje funkcji usługowej, obsługi rolnictwa; wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0.4, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – dwie kondygnacje (do 9m),

■ *tereny zabudowy o dominacji funkcji usługowo- produkcyjno-składowej (U/P)*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0.8, max. procent zabudowy działki – 70%, max. wysokość budynków – 25m. dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej, dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenach leżących w zwartej zabudowie w/w wsi uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej, wykształconej linii zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych. Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej i wykorzystanie jej w planowanym zagospodarowaniu.

### **3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- rozwój strefy żywicielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb - gospodarstwa powinny realizować model rolnictwa intensywnego,

- wysokotowarowego z wyspecjalizowaną produkcją rolną
- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju zabudowy na wskazanych wartościowych kompleksach rolniczych za wyjątkiem zabudowy zagrodowej dla rolników posiadających gospodarstwo rolne o powierzchni powyżej średniej w gminie.
  - dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, obsługi rolnictwa w sąsiedztwie siedlisk istniejących jako zabudowa rozproszona.
  - promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną; opartych na usługach związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym, agroturystyce, eksploatacji kopalni (Janów, Juliopol, Bibiampol) itp.
  - preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji,
  - zalesianie i zadrzewianie gruntów o niskich klasach bonitacyjnych i tworzenie gospodarstw leśnych.
  - wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW - dotyczy elektrowni solarnej we wsi Adamowa Góra i elektrowni wiatrowych we wsi Stare Budy,
  - dopuszcza się lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł z zakresu elektrowni solarnych,
  - zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem służących gospodarstwu rolnym oraz innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 40kW.

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny na których również wyklucza się zabudowę (ciągi ekologiczne) związane z dolinami cieków i otoczeniem kanałów oraz użytkami zielonymi. Są to tereny spełniające ważną dla obszaru gminy funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

W strefie przyjmuje się następujące standardy zagospodarowania (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

■ *tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji zabudowy o dominującej funkcji zagrodowej RM i z rozproszoną zabudową zagrodową:* dopuszcza się lokalizacje funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i obsługi rolnictwa wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0.4, max. % zabudowy działki – 50% (zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa), 60% (zabudowa usługowa), wysokość budynków – dwie kondygnacje (do 9m), minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%, minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>,

■ *tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:* wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0.8, max. % zabudowy działki – 80%, wysokość obiektów do 5m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%.

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

#### **4. Tereny wyłączone spod zabudowy**

Wskazuje się obszary wyłączone z zabudowy pozostające w dotychczasowym użytkowaniu:

- lasy za wyjątkiem określonych w Studium terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją, mieszkalnictwem, wypoczynkiem,
- doliny rzek i otoczenie naturalnych zbiorników wodnych w Obszarze Chronionego Krajobrazu w odległości 100m od linii brzegowej – odstęstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalne ciągi ekologiczne związane z dolinami cieków, kanałów i użytkami zielonymi. Są to tereny spełniające ważną dla gminy funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających,
- wody powierzchniowe – dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rolną,
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią - dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji zwolnić od zakazów,
- pasy terenu dla rozbudowy odcinków dróg związanych z udroźnieniem i rozwojem ponadlokalnego układu komunikacyjnego,
- pas terenu stanowiący rezerwę dla rozwoju komunikacji kolejowej – o czasie rozstrzygnięć polityki transportowej Rządu. W przypadku nie ujęcia w rejestrze zadań rządowych lub samorządowych w/w zadania, dopuszcza się możliwość zagospodarowania, określonej na rysunku Studium rezerwy terenowej,
- ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania terenu objęte są pasy terenu wzdłuż liniowych urządzeń infrastruktury technicznej: linii elektroenergetycznych 400kV, 220kV, 110kV, rurociągów produktów naftowych,
- w strefie lokalizacji elektrowni wiatrowych wyklucza się wszelką zabudowę oprócz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

### **IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### **1. Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu**

- otulina Kampinoskiego Parku Narodowego – obejmuje niewielki północno-wschodni i wschodni fragment gminy leżący po wschodniej stronie rzeki Bzury,
- OSO ptaków Dolina Środkowej Wisły w sieci Natura 2000 obejmuje 12kilometrowy, 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.
- Projektowany SOO siedlisk Kampinoska Dolina Wisły w sieci Natura 2000 obejmuje malowniczy odcinek rzeki Wisły oraz jej starorzecze wokół Kanału Arciechowskiego oraz obniżenia tarasu 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.
- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu - obejmujący wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 69 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23.06.2005r. w sprawie

Nadwiślańskiego obszaru chronionego krajobrazu w powiecie sochaczewskim. Obszar jest częścią korytarza ekologicznego, który zapewnia powiązania przyrodnicze (ponadregionalne, regionalne i lokalne) z Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz z Gostynińsko – Włocławskim Parkiem Krajobrazowym.

- Użytki ekologiczne utworzony Rozporządzeniem Wojewody - pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów siedlisk - 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. Tej szczególnej formie ochrony podlegają 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.
- Pomniki przyrody - na obszarze gminy występuje 5 pomników przyrody w miejscowości Janów – Ruszki: drzewo grab pospolity, jesion wyniosły, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna i w m. Kamion Poduchowny drzewo jałowiec pospolity.
- tereny kompleksów leśnych - wskaźnik lesistości w gminie ok. 26%,
- siedliska przyrodnicze podlegające ochronie: m.in. wydmy śródlądowe z murawami szczytlichowymi, murawy napiaskowe, starorzeczka, eutroficzne zbiorniki wodne, zborowiska szuwarowe, zalewane muliste brzegi rzeki, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, śródlądowe murawy napiaskowe, łąg jesionowo-olszowy, olsy, łągi wierzbowe i topolowe, ziołorośla nadrzeczne, łąki rajgrasowe, łąki wiechlinowo-kostrzewowe.

W ramach zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych wyróżniono ponadto:

- tereny rzek, kanałów i cieków wraz z terenami przyległymi tworzące lokalne ciągi ekologiczne,
- główne ciągi powiązań ekologicznych w gminie łączące Wisłę, lasy nadwiślańskie, użytki zielone wzdłuż Kanałów Bielińskiego i Januszeńskiego i dolinę Bzury,
- użytki zielone,
- parki podworskie we wsiach: Młodzieszyn, Janów, Witkowie.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, starorzeczka, łągi, zadrzewienia, łąki, doliny rzek, kanałów i cieków),
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie zadawalającej jakości wód rzek, cieków),
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu, zapobieganie rozdrobnieniu i izolacji siedlisk, zapewnienie migracji gatunków między kompleksem lasów, a korytem rzeki Wisły, zapewnienie łączności między siedliskami na terenach zabudowanych,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów) m.in. w okolicach wsi Januszew, Witkowice, Nowa Wieś, Radziwiłka, Marysin, Nowe Mistrzewice,
- rozwój funkcji rolniczej w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w oparciu o rolnictwo zrównoważone i ekstensywne użytkowanie łąk w dolinie Wisły - proponowana jest ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego),
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy poprzez zastosowanie przerw w układzie osadniczym celem umożliwienia migracji gatunków między kompleksami lasów, a korytem rzeki Wisły oraz zachowanie 20m pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń od granicy zwartych użytków leśnych.

## **2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych**

### *Obszary chronione*

Obszary prawnie chronione pozostają w gospodarczym użytkowaniu, którego intensywność uzależniona jest od reżimu ochronnego. Należy zauważyć, że ochrona niektórych gatunków i siedlisk uzależniona jest od interwencji ludzi, np. tradycyjnego sposobu zagospodarowania obszaru. Obszary chronione są umiejscowione w konkretnej przestrzeni geograficznej, gospodarczej i społecznej – proponowane zarządzanie musi uwzględniać te uwarunkowania. Ochrona środowiska to czynnik warunkujący nie tylko jakość życia, ale także szansa na uzyskanie większych korzyści gospodarczych i społecznych, z tytułu racjonalnego wykorzystania znacznych zasobów różnorodności biologicznej (np. przez rozwój turystyki, lepsze wykorzystanie potencjału biologicznego gleb). Głównym narzędziem rozwoju obszarów chronionych jest zrównoważony rozwój poprzez stosowanie dobrych praktyk gospodarowania. Dla najistotniejszych sektorów działania oznacza to:

- *w rolnictwie* – stosowanie dobrych praktyk rolniczych, wprowadzanie rolnictwa ekologicznego, zalesianie gruntów rolnych o słabych glebach, podatnych na erozję,
- *w leśnictwie* - wzrost lesistości, renaturalizacja obszarów leśnych (w tym obszarów wodno-błotnych), poprawa stanu zdrowotnego lasu, tworzenie Leśnych Kompleksów Promocyjnych,
- *w turystyce* - tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych, wspieranie rozwoju zróżnicowanych form turystyki, wprowadzanie w obiektach turystycznych nowoczesnych, przyjaznych środowisku technologii.

Dla obszarów tych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- zakazuje się lokalizowania wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwymi dla otoczenia, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- zlikwidowanie szkodliwego oddziaływania obiektów uciążliwych dla środowiska,
- zakazuje się pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie
- nakazuje się zrehabilitowanie gruntów zdewastowanych,
- nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej,
- nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych i kompleksowe zadrzewianie wsi.

Kierunki działań w obszarach prawnie chronionych podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym oraz ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Zachowanie i utrzymanie walorów środowiskowych gminy uwarunkowane jest utrzymaniem i powiększaniem terenów aktywnych biologicznie. Kształtowanie systemu przyrodniczego gminy powinno odbywać się w ramach następujących działań i obszarów:

■ *kształtowanie ponadregionalnego układu przestrzeni otwartych* - systemu międzyregionalnych powiązań obszarów chronionych i cennych przyrodniczo pełniących funkcje ekologiczne i wypoczynkowe (funkcjonujący w ramach sieci ECONET obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym – Obszar Puszczy Kampinoskiej obejmuje dobrze zachowany kompleks lasów w układzie typowym niegdyś dla wielkich pradolin w środkowej Polsce)

■ *formowanie lokalnego układu przestrzeni otwartych pełniących funkcje ekologiczne* (główne ciągi powiązań ekologicznych w gminie) z wykorzystaniem kompleksów lasów, dolin cieków i obniżen terenowych (użytki zielone wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu i ograniczenia zainwestowania kubaturowego). Są to jednocześnie ciągi umożliwiające przewietrzanie, łącząc się z terenami podmokłymi i lasami odgrywają rolę w budowie powiązań zapobiegających rozdrobnieniu przestrzennej struktury przyrodniczej – wyznaczono główne ciągi powiązań ekologicznych w gminie między doliną Wisły i Bzury.

Ochrona istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych w ramach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmuje czynną ochronę ekosystemów leśnych, łądowych, wodnych realizowaną między innymi poprzez działania:

- zachowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki Wisły - urozmaicona rzeźba terenu (pola wydmore, starorzecza), siedliska hydrogeniczne, podnoszą atrakcyjność przyrodniczo - krajobrazową północnej części gminy,
- zachowanie walorów przyrodniczych łąk i podmokłości towarzyszących dolinie rzeki Bzury, Kanałom Januszewskiemu i Bielińskiemu,
- zachowanie i utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania,
- zwiększenie stopnia pokrycia terenów drzewostanami (ok. 120ha), tworzenie zwartych kompleksów leśnych,
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin (ziołorośli), ptaków (m.in. rybitwa rzeczna, bocian biały, dzięcioł czarny, gąsiorek, cyranka, nurogęs, dziwonia, brzegówka, brodziec piskliwy), zwierząt (m.in. bóbr, wydra, kumak nizinny, padalec, rzekotka drzewna, jaszczurka żyworodna) i grzybów oraz ich siedlisk, szczególnie zbiorowisk szuwarowych, łąk i pastwisk, łożowisk, starorzeczy, łęgów,
- wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, a także programu rolnośrodowiskowego,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę i formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, oczek wodnych, zbiorowisk wydmych, muraw napiaskowych, starorzeczy,
- rekultywacja terenów powyroboiskowych,

- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, melioracje dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej,
- zachowanie i ochrona zbiorników wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, tworzenie stref buforowych wokół zbiorników w postaci pasów zadrzewień, zakrzewień, szuwarów, tworzenie naturalnej obudowy biologicznej cieków,
- prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach, kanałach powinno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni, zwiększanie retencji wodnej,
- ograniczanie rozwoju zabudowy do obszarów wskazanych w Studium, optymalizacja układu osadniczego w odniesieniu do realnie określonych potrzeb inwestycyjnych,
- utrzymanie i kształtowanie korytarzy ekologicznych – zapobieganie izolacji siedlisk, w tym rozpoznanie tras migracji zwierząt w otoczeniu dróg ponadlokalnych.

Istniejące pomniki przyrody podlegają ochronie, aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu. Obowiązuje zakaz niszczenia, uszkodzania i przekształcania obiektów.

Główną osią ekologiczną gminy Młodzieszyn jest dolina rzeki Wisły i Bzury. Charakteryzują się one mniej korzystnymi warunkami klimatu (rynny spływu chłodnego wilgotnego powietrza) i złożonymi warunkami podłoża budowlanego (tarasy zalewowe). Powinny stanowić teren otwarty, nieprzegrodzony intensywną zabudową ani utrudniającymi swobodne i prawidłowe warunki przewietrzania innego typu przegrodami ze względu na pełnienie roli układu wentylacyjno-odwadniającego. Stanowią podstawę formowania lokalnego i krajowego (Wisła) układu przestrzeni otwartych i zabezpieczają kształtowanie zewnętrznych powiązań ekologicznych.

W zasięgu systemu doliny rzeki Wisły występuje *Obszar Specjalnej Ochrony ptaków i Specjalny Obszar Ochrony siedlisk NATURA 2000* o znaczeniu europejskim. W ramach ochrony przestrzeni życiowej ptaków obowiązuje zachowanie określonego typu krajobrazu bądź odtworzenie niektórych jego elementów ultymatywnych szczególnie tych, które zaspakajają wymogi gniazdowe dla ptaków wodno-błotnych.

W zakresie ochrony siedlisk i gatunków ptaków w ramach OSO Dolina Środkowej Wisły i SOO Kampinoska Dolina Wisły zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar.

W celu ochrony siedlisk i gatunków proponuje się działania m.in. zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora RDOŚ w Warszawie i Lublinie z 24.04.2014r. w/s ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”:

- ograniczyć zabudowę hydrotechniczną doliny,
- monitoring w okresie lęgowym,
- prowadzenie wypasu – ekstensywne użytkowanie kośnych pastwisk,
- odkrzaczanie łąk z wywiezieniem biomasy,
- opracowanie planu minimalizacji drapieżnictwa na przedmiot ochrony
- zakaz niszczenia lasów nadrzecznych,
- odpowiednie zarządzanie dostępem do obszaru specjalnej ochrony ptaków w celu ochrony siedlisk i gatunków – np. izolacja wysp, odgrodzenie obszaru w okresie lęgowym w trakcie niskich stanów wód,

- usuwanie nadmiernie rozwijającej się roślinności w strefie brzegowej,
- ograniczyć dostęp ludzi do łęgówisk w okresie od początku marca do 16 października, zakaz imprez masowych, zakaz wstępu na wyspy i kępy,
- wyłączyć obszar nadbrzeżny z użytkowania turystycznego w okresie lipiec – październik (zapewnienie spokoju wędrującym ptakom),
- zakaz zalesienia muraw napiaskowych,
- umiarkowana gospodarka leśna (oparta na zasadach ekologicznych) w lasach łęgowych i nadrzecznych zaroślach wierzbowych,
- kształtowanie właściwej struktury drzewostanu odpowiednio do siedlisk na terenach zalesień.
- nie dopuszczanie do izolacji siedlisk, ograniczenie prowadzenia dróg,
- ograniczenie przekształceń gospodarczych i ekonomicznych w rolnictwie powodujących zanik tradycyjnej gospodarki łąkarsko-pasterskiej,
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy poprzez zastosowanie przerw w układzie osadniczym celem umożliwienia migracji gatunków między kompleksem lasów, a korytem rzeki Wisły,
- ograniczenie niezorganizowanej rekreacji i niekontrolowanego ruchu turystycznego oraz kłusownictwa,
- odpowiedniej ocenie należy poddać kwestie:
  - możliwość poruszania się pojazdami mechanicznymi w obszarze Natura 2000 poza drogami publicznymi i ich postoju w wyznaczonych miejscach, w szczególności pojazdów innych niż pojazdy uprzywilejowane, właścicieli i dzierżawców gruntów, należących do administratora wód rzeki, a także RDOŚ, GDOŚ,
  - ograniczenie stosowania w budownictwie wodnym gruzu i ziemi z wykopów budowlanych w realizowanych pracach hydrotechnicznych,
  - zasady prowadzenia żeglugi śródlądowej, szczególnie kwestie dopuszczenia żeglugi wyłącznie po wyznaczonym torze wodnym bez przybijania jednostek pływających do kęp i wysp,
  - możliwość i zasady realizacji w ramach budownictwa wodnego obiektów służących do ujmowania wód, urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania oczyszczonych ścieków do wód, stałych urządzeń do połowu ryb lub pozyskiwania innych organizmów wodnych, nadbrzeży, przystani, pomostów, urządzeń służących dokonywaniu przewozów międzybrzegowych,
  - ograniczenie konieczności usuwania drzew i krzewów w granicach obszaru Natura 2000,
  - ograniczenie możliwości realizacji imprez masowych, szczególnie w okresie łęgowym,
  - budowy linii elektroenergetycznych i mostów typu pylonowego.

### *Zasoby wodne*

Sieć hydrograficzną gminy Młodzieszyn tworzą rzeki: Wisła i Bzura oraz Kanały Arciechowski, Januszewski, Bieliński, Mistrzewicki, Żuków-Skutki. Cały obszar gminy znajduje się w zlewni rzeki Wisły i będącej jej dopływem rzeki Bzury. Ocena jednolitych części wód województwa mazowieckiego badanych w latach 2010-2013 wykazała następującą klasyfikację stanu ekologicznego: rzeka Wisła – stan zły, rzeka Bzura – stan umiarkowany.

W zakresie wód podziemnych na terenie gminy główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych – wszystkie ujęcia w gminie wykorzystują wody tego poziomu. Szacunkowe zasoby eksploatacyjne wód głównego użytkowego poziomu



wodonośnego w rejonie Młodzieszyna wynoszą – 1082 m<sup>3</sup>/h. Dominują wody zadawalającej jakości (III klasa) wymagające prostego uzdatniania. Wydajność potencjalna typowego ujęcia określana jest jako niska w południowej i środkowej części gminy (na poziomie ok. 30m<sup>3</sup>/h) i jako wysoka w północnej części gminy (do 120m<sup>3</sup>/h). Na obszarze gminy istnieje ryzyko wystąpienia zanieczyszczeń ropopochodnych z uwagi na rurociągi produktów naftowych.

Poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych będzie realizowana poprzez działania:

- rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska,
- ograniczenie punktowych źródeł zanieczyszczeń (likwidacja nieszczelnych szamb, złe magazynowanych przyz. obornika),
- ograniczenie spływu zanieczyszczeń azotowych,
- bierną ochronę wód powierzchniowych poprzez tworzenie stref (obszar z roślinnością zawierającą organizmy charakterystyczne dla danego środowiska, której system korzeniowy stanowi filtr dla spływu zanieczyszczeń) i zbiorników buforowych (płytkich zbiorników wodnych wykorzystujących efekt ryzofiltracji) wokół rzek i cieków,
- optymalizację zużycia wody do celów bytowo-gospodarczych i przemysłowych,

Dla środowiska pożądanym kierunkiem działań jest zatrzymywanie wody zarówno poprzez retencję naturalną tj. zachowanie oczek wodnych, bagien i mokradel, zalesianie jak i retencję sztuczną tj. wprowadzoną przez człowieka. Na terenie gminy Młodzieszyn występują zbiorniki wodne naturalne i sztuczne, większość z nich pełni też role przeciwpożarowe, retencyjne i rekreacyjne. Występują one w miejscowościach: Mistrzewice (Kanał Mistrzewicki) i Juliopol (Kanał Żuków – Skutki), Leontynów.

#### *Powietrze*

Gmina charakteryzuje się dobrymi warunkami higieny atmosfery, głównie ze względu na:

- obecność rozległych terenów rolnych, obszarów leśnych i innych terenów czynnych biologicznie (dolina rzeki Wisły i Bzury),
- brak na jej terenie większych lokalnych emitorów zanieczyszczeń,

Określone (2013r.) wielkości zanieczyszczeń związane są z położeniem gminy w strefie mazowieckiej, która na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

1. ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:

- SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, Pb, As, Cd, Ni, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A,
- PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>, B/a/P zalicza się do klasy C.

2. ochrony roślin dla zanieczyszczeń:

- SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A.

W strefie mazowieckiej doszło do przekroczenia standardów imisyjnych pyłu PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> oraz benzo/a/pirenu (kryterium ochrona zdrowia). Strefa ta zakwalifikowała się do opracowania Programów Ochrony Powietrza.

Dla pozostałych zanieczyszczeń standardy imisyjne były dotrzymane

Występujące okresowo zagrożenia czystości powietrza związane są z:

- „niską emisją” z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła,
- zanieczyszczeniami komunikacyjnymi i hałasem emitowanymi w sąsiedztwie dróg.

Utrzymanie dotychczasowej jakości powietrza będzie osiągnięte przez działania:

- ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych,
- ograniczanie emisji ze źródeł komunalnych,
- ograniczanie poziomu hałasu emitowanego przez środki transportu wzdłuż głównych dróg.

W ramach lokalnej polityki ochronnej podejmowane będą sukcesywnie modernizacje

źródeł ciepła (przejście na ekologiczne nośniki energii).

Ograniczenie wpływu zanieczyszczeń powietrza spowodowanych tranzytowym ruchem samochodowym na zabudowę zlokalizowaną przy drogach krajowej i wojewódzkich zostanie złagodzone przez projektowaną modernizację drogi Nr 575, prowadzone modernizacje pozostałych dróg, wykorzystanie technicznych środków ochrony akustycznej, lokalizacja zabudowy o funkcjach nie podlegających ochronie akustycznej wzdłuż dróg oraz utrzymanie odpowiedniej linii zabudowy dla budynków na stały pobyt ludzi.

### *Krajobraz*

Kształtowanie zalesień i zadrzewień zalicza się do najważniejszych działań na rzecz rekonstrukcji krajobrazu. Połączenia obszarów chronionych poprzez doliny rzeczne, obniżenia terenowe, pasma zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych tworzą korytarze ekologiczne. Typem środowiska, który charakteryzuje wysoki stopień naturalność szaty roślinnej oraz różnorodność zbiorowisk i bogactwa gatunkowego flory i fauny są środowiska wodne i podmokłe, w tym bagna i torfowiska, starorzecza i obniżenia terenowe z roślinnością wodną i szuwarową.

Zachowaniu podlegać będzie bogata struktura krajobrazu: drobnopowierzchniowa mozaika łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, sadów, pól uprawnych oraz lasów, w szczególności m.in. poprzez:

- stosowanie następujących kategorii dolesień: powiększanie istniejących kompleksów, uzyskanie większej zwartości kompleksów, zalesienia łącznikowe,
- kształtowanie krajobrazu rolniczego: wprowadzanie pasmowo i grupowo zadrzewień śródpolnych,
- zachowanie łąk - pożądane jest zwiększenie hodowli bydła i prowadzenie wypasu
- obudowa linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków,
- ochrona wyróżniających się wizualnie form geomorfologicznych,
- zachowanie lasów doliny Wisły oraz zieleni naturalnej i podmokłości w dolinie Bzury,
- optymalizacja układu osadniczego, ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- roślinność towarzysząca zabudowie wiejskiej i rekreacyjnej, tworzenie biologicznej zabudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów.

Z punktu widzenia ekologii krajobrazu za korzystną można uznać drobnoprzestrzenną, mozaikową strukturą pól, łąk, lasów, wód powierzchniowych i osadnictwa wiejskiego.

### **3. Ochrona krajobrazu kulturowego**

Zachowanie krajobrazu kulturowego wyrażającego współpracę człowieka i przyrody jest bardzo ważne, ale nie może nadmiernie ograniczać działalności gospodarczej. Kreatywne kształtowanie lub odtworzenie krajobrazu jest bardziej istotne niż ochrona stanu obecnego.

W gminie Młodzieszyn walory krajobrazu kulturowego związane są ze starorzeczami i lasami łągowymi doliny Wisły, meandrującą rzeką Bzurą, a także nadwiślańską zabudową ruralistyczną oraz z zespołami dworsko-parkowymi i ich otoczeniem.

Elementami krajobrazu kulturowego są:

- pozostałości układu zabudowy ruralistycznej z nielicznymi przykładami z zakresu architektury, które zachowały się w miejscowościach: Januszew, Kamion Podgórny; stanowią one dobre przykłady dawnej zabudowy nadwiślańskiej z zachowanym rozplanowaniem gospodarstw, z ciekawymi przykładami architektury sakralnej - kapliczkami i krzyżami przydrożnymi oraz kościołem drewnianym (Kamion Poduchowny).
- cmentarze przykościelne w Młodzieszynie, Kamionie Poduchownym, cmentarze grzebalne w Juliopolu, Nowych Mistrzowicach oraz liczne cmentarze wojenne z I i

- II wojny światowej stanowiące świadectwo wydarzeń historycznych w gminie ,  
 • dawne zespoły dworsko – parkowe w Młodzieszynie, Janowie, Witkowicach.

Celem działań powinno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej szczególnie zespołów dworsko - parkowych, a następnie uzyskanie stopniowej poprawy jakości środowiska kulturowego.

Działania na w/w obszarach obejmują:

- ochrona i kreatywne kształtowanie krajobrazów,
- opracowanie zintegrowanych strategii ochrony dziedzictwa,
- utrzymanie i kreatywna przebudowa i odbudowa zespołów zabudowy wiejskiej,
- usprawnienie koordynacji działań inwestycyjnych, które wpływają na krajobrazy,
- promocja nowoczesnych budynków o wysokiej wartości architektonicznej.

*Zasady ochrony krajobrazu*

- zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy,
- wyznaczenie stref ochrony krajobrazu w celu zabezpieczenia właściwego eksponowania i otoczenia zespołów zabytkowych,
- zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej szczególnie zespołów dworsko - parkowych, wymagają one fachowych prac rewaloryzacyjnych - odtworzenia dawnego układu drogowego, likwidacji samosiewów i przypadkowych nasadzeń, pielęgnacji starodrzewu,
- ochrona konserwatorska krajobrazu kulturowego obejmuje m.in.:
  - a) zachowanie historycznego rozplanowania dróg, zabytków, ukształtowania terenu i zieleni,
  - b) realizacja zabudowy o funkcji zharmonizowanej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej,
- w ramach ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:
  - restauracji lub odtworzenia zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego (rewaloryzacja zespołów dworsko-parkowych), obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
  - ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem,
  - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, grobli, cieków wodnych, stawów, alej, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy ( w dolinie Wisły na wzniesieniach),
  - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących lub zastosowanie zielonych przesłon,
  - współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów),
- zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w strefach ochrony konserwatorskiej:
  - a) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe (8m),
  - b) geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°.

## V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW.

Wiedza o historycznych korzeniach gminy jest jednym z istotnych czynników jej tożsamości. Właściwe wyeksponowanie i wykorzystanie świadectwa historycznej ciągłości rozwoju gminy wpływać będzie na obywatelskie postawy mieszkańców. Stanie się również magnesem dla ruchu turystycznego - a więc jednym z ważniejszych czynników gospodarczej aktywności gminy. Gmina Młodzieszyn posiada wiele atutów historycznych i kulturowych umożliwiających wzrost jej roli jako ośrodka turystycznego.

Celem rozwoju gminy powinno być pełne wykorzystanie tych atutów a przede wszystkim – kreatywna ochrona walorów kulturowych i ich wyeksponowanie.

### Zasoby środowiska kulturowego określone wg Gminnej Ewidencji Zabytków stanowią obiekty:

nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

- **Budy Stare**
  - cmentarz wojenny z II w. ś. żołnierzy polskich poległych we wrześniu 1939 roku wpisany do rejestru decyzją *nr 914 z dnia 21.12.1992r*
- **Janów**
  - cmentarz wojenny z I w. ś. niemieckich żołnierzy wpisany do rejestru decyzją *nr 952 z dnia 02.02.1994r.*
  - zespół parkowo-pałacowy wpisany do rejestru decyzją *nr 424 z dnia 04.04.1962r.*  
w skład którego wchodzi:
    - a) dwór (obecnie ruina)
    - b) park podworski - krajobrazowy
- **Juliopol**
  - cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki wpisany do rejestru decyzją *nr 849 z dnia 30.12.1991r.*
- **Kamion Poduchowny**
  - cmentarz przykościelny przy kościele p. w. św. Michała Archanioła wpisany do rejestru decyzją *nr 47 z dnia 04.04.1962r.*
  - dzwonnica przy kościele parafialnym p. w. św. Michała Archanioła wpisana do rejestru decyzją *nr 47 z dnia 04.04.1962r.*
  - otoczenie kościoła p.w. św. Michała Archanioła w promieniu 50 metrów wpisane do rejestru decyzją *nr 47 z dnia 04.04.1962r.*
- **Leontynów**
  - cmentarz wojenny z II w. ś. żołnierzy polskich poległych we wrześniu 1939 roku wpisany do rejestru decyzją *nr 912 z dnia 21.12.1992r.*
- **Młodzieszyn**
  - cmentarz przykościelny przy kościele parafialnym p. w. Narodzenia NMP wpisany do rejestru decyzją *nr 957 z dnia 01.03.1994r.*
  - park podworski wpisany do rejestru decyzją *nr 425 z dnia 29.05.1976r.*
- **Nowe Mistrzewice**

- cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki wpisany do rejestru decyzją *nr 855 z dnia 02.01.1992r.*
- **Witkowice**
  - dwór wpisany do rejestru decyzją *nr 598 z dnia 28.07.1983r*
  - park dworski wpisany do rejestru decyzją *nr 426 z dnia 29.05.1976r*

nieruchome objęte innymi formami ochrony – Gminna Ewidencja Zabytków

- **Bieliny**
  - cmentarz ewangelicki
- **Janów**
  - spichlerz
- **Januszew**
  - chałupa drewniana nr 40
  - cmentarz ewangelicki
- **Juliopol**
  - kwatera żołnierzy poległych w 1939 r. na cmentarzu grzebalnym rzymsko-katolickim
- **Nowy Kamion**
  - infrastruktura kolei wąskotorowej (wszczęcie z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wpisu do rejestru zabytków)
- **Kamion Poduchowny**
  - cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki
- **Kamion Podgórny**
  - chałupa drewniana nr 2
- **Młodzieszyn**
  - cmentarz wojenny z I w. ś. żołnierzy niemieckich
  - dzwonnica przy kościele parafialnym p. w. Narodzenia NMP
  - kościół parafialny p. w. Narodzenia NMP
- **Nowa Wieś**
  - cmentarz ewangelicki
- **Rokicina**
  - cmentarz wojenny z II w. ś. żołnierzy polskich poległych we wrześniu 1939 r.
- **Stefanów**
  - cmentarz wojenny z I w. ś. żołnierzy niemieckich
- **Witkowice**
  - chałupa murowana nr 71
  - mogiła zbiorowa żołnierzy W. P. z września 1939 r.

Obiekty i zespoły zabytkowe podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków lub ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Młodzieszyn. Na działania planowane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie wydane w formie decyzji administracyjnej przez Wojewódzki

Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Płocku. Natomiast działania planowane przy obiektach ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Młodzieszyn należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Płocku.

Należy również pamiętać o zachowaniu stref ochronnych w przypadku, gdy zabytkiem jest park lub teren cmentarza, zazwyczaj wynosi ona 150 metrów od granic obszarów chronionych. Przebudowa i zabudowa terenów przyległych do miejsc objętych ochroną powinna mieć na względzie możliwe negatywne skutki dla ekspozycji zabytku.

#### zabytki archeologiczne:

W ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski AZP przeprowadzono powierzchniowe rozpoznanie archeologiczne na terenie gminy, które określa liczbę stanowisk archeologicznych na 48 miejsc. Mają one dużą wartość poznawczą, która podlega ochronie konserwatorskiej. Największe skupiska znajdują się w miejscowościach:

- Witkowice – 14 stanowisk
- Marysin – 6 stanowisk
- Nowe Mistrzewice – 4 stanowiska
- Kamion Mały – 3 stanowiska
- Mistrzewice – 3 stanowiska

Podział stanowisk ze względu na funkcję:

- 38 osad
- 28 śladów osadnictwa
- 6 punktów osadniczych
- 2 znaleziska luźne
- 2 cmentarzyska
- 1 osada otwarta

Karty AZP obejmujące teren gminy Młodzieszyn zawierają zestawienie stanowisk w danych miejscowościach oraz przynależność kulturowo-chronologiczną, jednak nie w każdym przypadku udało się ją określić. Na analizowanym terenie są to głównie osady i ślady osadnictwa. Ponad połowa stanowisk ma określoną przynależność kulturową, a ich podział jest następujący:

- łużycka – 19 stanowisk
- trzcieniecka – 14 stanowisk
- polska – 13 stanowisk
- przeworska – 12 stanowisk
- prapolska – 9 stanowisk
- pucharów lejkowatych – 2 stanowiska
- linińska – 1 stanowisko.

Na pozostałych stanowiskach przynależność do kręgów kulturowych nie została określona.

Gmina została podzielona na 5 obszarów AZP:

- Obszar APZ 54 – 58 do którego należą miejscowości (na tym obszarze stanowiska obejmują paleolit, mezolit, neolit, epokę brązu, wczesną epokę żelaza, wczesne średniowiecze, okres nowożytny oraz stanowisko starożytnie):

- Kamion Poduchowny – 1 stanowisko (brak określonego kręgu kulturowego)
- Kamion Podgórny – 2 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
- Januszew – 1 stanowisko (kultura trzciniecka)
- Młodzieszynek – 1 stanowisko (kultura trzciniecka)
- Obszar APZ 54 – 59 do którego należą miejscowości (neolit, epoka brązu, wczesna epoka żelaza, okres lateński i halszacki, okres wpływów rzymskich, średniowiecze, okres nowożytny oraz stanowisko starożytne):
  - Kamion Mały – 3 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
  - Witkowice – 12 stanowisk (6 stanowisk kultury polskiej, 6 stanowisk kultury prapolskiej, 3 stanowiska kultury przeworskiej, 3 stanowiska kultury łużyckiej, 1 stanowisko kultury trzcinieckiej)
  - Witkowice - PGR – 2 stanowiska (2 stanowiska kultury przeworskiej, 2 stanowiska kultury polskiej, 1 stanowisko kultury prapolskiej)
- Obszar APZ 55 – 58 do którego należą miejscowości (na tym obszarze stanowiska obejmują okres lateński i halszacki, okres wpływów rzymskich, średniowiecze, okres nowożytny):
  - Młodzieszyn – 2 stanowiska (2 stanowiska kultury łużyckiej, 1 stanowisko kultury linińskiej i trzcinieckiej)
  - Julipol – 1 stanowisko (kultura łużycka)
  - Justynów – 1 stanowisko (kultury łużycka)
  - Leontynów – 1 stanowisko (kultura trzciniecka i łużycka)
  - Budy Stare – 2 stanowiska (1 stanowisko kultury trzcinieckiej i łużyckiej, 1 stanowisko kultury trzcinieckiej)
- Obszar APZ 55 – 59 do którego należą miejscowości (na tym obszarze stanowiska obejmują epokę kamienia, epokę brązu, wczesną epokę żelaza, okres wpływów rzymskich, średniowiecze i okres nowożytny):
  - Marysin – 6 stanowisk (2 stanowiska kultury trzcinieckiej i łużyckiej, 1 stanowisko kultury trzcinieckiej, łużyckiej i przeworskiej, 1 stanowisko kultury trzcinieckiej i przeworskiej, 1 stanowisko bez określonego kręgu kulturowego oraz 1 stanowisko kultury trzcinieckiej)
  - Nowe Mistrzewice – 4 stanowiska (3 stanowiska kultury łużyckiej oraz 1 stanowisko bez określonego kręgu kulturowego)
  - Mistrzewice – 3 stanowiska (1 stanowisko kultury łużyckiej, 1 stanowisko kultury przeworskiej oraz 1 stanowisko kultury trzcinieckiej i przeworskiej)
  - Helenka – 1 stanowisko (kultura trzciniecka i łużycka)
- Obszar APZ 56 – 58 do którego należą miejscowości (na tym obszarze stanowiska obejmują epokę kamienia, wczesną epokę żelaza, okres wpływów rzymskich, średniowiecze oraz okres nowożytny):
  - Janów – 3 stanowiska (1 stanowisko kultury przeworskiej i polskiej, 1 stanowisko kultury łużyckiej oraz 1 stanowisko bez określonego kręgu kulturowego)
  - Adamowa Góra – 2 stanowiska (kultura polska)

Zabytki archeologiczne ulegają niszczeniu w wyniku postępującej urbanizacji oraz intensyfikacji prac rolnych. Postulowaną formą ochrony są badania wykopaliskowe, które należy prowadzić przed podjęciem działalności inwestycyjnej.

Celami ochrony dziedzictwa kulturowego są:

- ochrona substancji oraz należytej ekspozycji zachowanych urbanistycznych i architektonicznych świadectw historycznych rozwoju gminy
- zapewnienie warunków do ujawniania kolejnych świadectw historycznych rozwoju gminy (archeologia),
- zapewnienie warunków dla właściwego ekonomicznego wykorzystania elementów dziedzictwa kulturowego (np. zespołów dworsko - parkowych),
- zwiększenie atrakcyjności zabytków i terenów, na których się one znajdują na potrzeby społeczne, turystyczne i edukacyjne,
- zintegrowana ochrona poprzez odpowiednie ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy,
- zapewnienie szerokiego dostępu do informacji o dziedzictwie kulturowym i zabytkach gminy,
- wspieranie funkcjonowania Gminnego Ośrodka Kultury, muzeów i skansenów.

W rejonach o nagromadzeniu w/w wartości przyjmuje się zasadę nadrzędności ich ochrony nad innymi aspektami zagospodarowania przestrzennego.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego obejmują:

- rewaloryzację i promocję (m.in. poprzez zapewnienie dostępności komunikacyjnej – modernizacja układu drogowego) historycznej struktury przestrzennej gminy,
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- w zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów nieruchomych należy podjąć następujące działania, których celem powinno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej – tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej:
  - określono strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytkowych obiektów: otoczenia i kościoła w Kamieniu Poduchownym, zespołu dworsko-parkowego w Witkowicach, Janowie, parku podworskiego w Młodzieszynie - strefa powinna obejmować obiekty oraz ich najbliższą okolicę. Zabudowa w tej strefie winna być w szczególności sposobem projektowana – tak pod względem funkcji (nieantagonistycznej), jak i formy – zharmonizowanej, drobnoskalowej, tradycyjnej. Na obszarze określonym granicami tej ochrony powinny obowiązywać wytyczne dotyczące elementów kształtowania i zagospodarowania przestrzeni: zachowanie architektury obiektów, małej architektury, gabarytów budynków, oraz lokalizacji nowych obiektów i zmiany użytkowania, wykorzystanie parków przez jednego użytkownika - nie należy wprowadzać podziałów w obrębie nieruchomości o różnych własnościach. Do czasu uzgodnienia warunków szczegółowych dla każdego obiektu, ustalono strefę umowną ochrony konserwatorskiej w granicach wskazanych na rysunku Studium,
- podjęcie działań w celu utrzymania i zachowania obiektów nieruchomych z ewidencji konserwatorskiej. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, część kapitałnych, część należy poddać rewaloryzacji. Zakres niezbędnych działań winny określić ekspertyzy konserwatorskie i konstrukcyjne; dla budynków mieszkalnych i chałup, strefa ogranicza się do terenu siedliska zagrodowego.



- rewaloryzację zespołów zabytkowej zieleni, parki zabytkowe wymagają wykonania projektów rewaloryzacji oraz ich realizacji. Parki z terenu Gminy, z racji naturalnego zużywania się materiału zielonego, klęsk żywiołowych lub świadomej, niszczącej działalności człowieka, zostały zubożone tak pod względem ilościowym, jak i jakościowym – wiele drzew zostało usuniętych, część gatunków, także rodzimych, wypadła. Pozacierały się historyczne układy dróg, ścieżek spacerowych, punktów widokowych. Parkom tym należy przywrócić ich historyczne walory odtworzyć ich rolę w krajobrazie
- podejmowanie starań o pozyskanie środków zewnętrznych i dofinansowań na prace rewaloryzacyjne i renowacyjne przy obiektach zabytkowych,
- zagospodarowanie obszarów przyległych do granic terenów o walorach kulturowych - parków, chałup i cmentarzy, które powinny zapewniać ich właściwą ekspozycję – zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z zabytkiem, zharmonizowanie nowej zabudowy (jej skali i zagospodarowania terenu) do istniejącej,
- ograniczenie umieszczania oraz określenie form reklam i szyldów na obiektach zabytkowych,
- zachowanie, porządkowanie i rewaloryzację cmentarzy, utrzymanie czytelności ich usytuowania, układów wewnętrznego rozplanowania oraz ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów,
- ekspozycję i zwiększenie atrakcyjności najważniejszych zabytków oraz wprowadzenie oznaczeń i tablic informacyjnych o obiektach zabytkowych,
- wytyczne określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych:
  - określenie wg potrzeb stref ochrony konserwatorskiej,
  - podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form (np. wysokość zabudowy do wysokości obiektów historycznych, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°, intensywność zabudowy do 0,2),
  - ochrona i odbudowa drzewostanu na terenie i w otoczeniu zabytkowych założeń: dworsko- parkowych i cmentarzy;
- zabezpieczenie stanowisk archeologicznych poprzez:
  - podejmowanie wszelkich działań w obrębie stanowisk i ich strefy ochronnej po uzyskaniu zezwolenia konserwatorskiego i spełnieniu ustalonych w nim warunków,
  - w stosunku do najcenniejszych stanowisk należy rozpocząć procedurę wpisu do rejestru zabytków w celu uchronienia ich od zniszczeń,
  - objęcie wszystkich stanowisk znajdujących się w spisie konserwatorskim badaniami rozpoznawczymi,
  - nadzór archeologiczny nad wstępnymi pracami budowlanymi.

W zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków - wszelkie prace i roboty przy zabytkach, w jego strefie ochrony konserwatorskiej i w sąsiedztwie muszą być prowadzone za zezwoleniem i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (*ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r., poz. 1446)*), które określili zakres koniecznego nadzoru.

## **VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### ***1. Komunikacja***

Podstawowy układ komunikacyjny gminy stanowią:

Droga krajowa: Nr 50 relacji Ciechanów - Ruszki- Sochaczew-Ostrów Mazowiecka (klasa GP)

Drogi wojewódzkie: Nr 575 relacji Płock – Kamion,

Nr 577 relacji Łąck – Janów (droga krajowa Nr 50)

Drogi powiatowe:

Nr 3838W relacji Iłów – Stare Budy - Młodzieszyn – Mistrzewice,

Nr 3813W relacji Kamion – Witkowice – Sochaczew,

Nr 3815W relacji Młodzieszyn – Helenka - Sochaczew,

Nr 3819W relacji Janów Ruszki - Rybno.

o długości ok. 33 km oraz ok. 42km dróg gminnych z czego prawie połowa posiada nawierzchnię gruntową.

W gminie Młodzieszyn ok. 75% długości dróg publicznych posiada nawierzchnię utwardzoną. Wskaźnik gęstości dróg publicznych na terenie gminy wyniósł 42km/100km<sup>2</sup>.

Z dróg gminnych nawierzchnię utwardzoną posiada 23km czyli 58%.

W zakresie komunikacji drogowej przewiduje się:

- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego, poprawa parametrów technicznych dróg i ulic (nawierzchnie, szerokość pasów drogowych i poboczy, odwodnienia),
- adaptacja istniejących tras i urządzeń obsługi ruchu, ich uzupełnienie, modernizacja i rozbudowa w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej,
- rozbudowa układu komunikacyjnego w obrębie wielofunkcyjnych terenów rozwojowych w miejscowościach Młodzieszyn, Juliopol, Janów Ruszki,
- rozbudowa i modernizacja lokalnego i powiatowego układu komunikacyjnego służąca rozwojowi funkcji turystycznej (połączenia obiektów o walorach kulturowych i przyrodniczych) , budowa urządzeń obsługi ruchu (parkingi, zatoki postojowe, place widokowe, inne obiekty obsługi podróżnych),
- modernizacja i restrukturyzacja istniejącego ciągu drogi wojewódzkiej Nr 575 i 577, ważnego dla powiązań zewnętrznych gminy, której znaczenie w układzie podstawowym gminy będzie wzrastać,
- uzupełnienie i modernizacja dróg gminnych zapewniających powiązania wewnętrzne gminy i bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów istniejącego i planowanego zainwestowania,
- ograniczenie bezpośredniej obsługi terenu przyległego przez drogi krajową, wojewódzkie i powiatowe. Połączenia z drogami zapewniającymi bezpośrednią obsługę poprzez skrzyżowanie z zachowaniem odstępów wg przepisów szczególnych,
- stosowanie środków ochrony akustycznej dla terenów podlegających ochronie akustycznej (np. zabudowy mieszkaniowej). Obowiązek prowadzenia pomiarów poziomów substancji i energii w środowisku cięży na zarządcach dróg krajowych i wojewódzkich,
- realizacja wewnętrznych układów rowerowych i stworzenie na obszarze gminy

systemu umożliwiającego wzrost ruchu rowerowego, szczególnie w relacjach dom - szkoła - dom - rekreacja - dom - zaopatrzenie w branżach handlowych,

- utrzymanie rezerwy terenowej dla rozwoju systemów kolejowych - np. realizacji sieci kolejowej dużych prędkości, która wg koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 określona jest w ramach celu poprawa dostępności terytorialnej kraju w III etapie jako „wstępne analizy” z zastrzeżeniem, że „realizacja poszczególnych inwestycji będzie zależeć od polityki transportowej Rządu”. W przypadku nie ujęcia w rejestrze zadań rządowych lub samorządowych w/w zadania, dopuszcza się możliwość zagospodarowania, określonej na rysunku Studium rezerwy terenowej dla komunikacji kolejowej, w kierunku rozwoju funkcji usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej.

## **2. Infrastruktura techniczna**

Przez teren gminy Młodzieszyn prowadzone są ponadlokalne liniowe systemy infrastruktury technicznej, powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- linie elektroenergetyczne NN 400kV relacji Płock – Rogowiec, Płock – Ołtarzew,
- linie elektroenergetyczne NN 220kV relacji - Mory i Sochaczew - Konin
- linie WN 110kV relacji Szkarada –Sochaczew, Wyszogród – Sochaczew,
- rurociągi produktów naftowych,

Obowiązują strefy bezpieczeństwa i ochronne o szerokości i sposobie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i normami. W pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu (zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych w strefie podwyższonego oddziaływania obiektów elektroenergetycznych, zakaz utrzymywania roślinności o wysokości przekraczającej 2m).

Po dokonaniu diagnozy i ocenie uwarunkowań rozwoju określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy. Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Przyjęto dwa rodzaje polityki

- politykę modernizacyjną, która wskazuje sposoby utrzymania stanu istniejącego i poprawy funkcjonowania systemów
- politykę rozwojową, która określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Polityki realizowane są poprzez działania podane w tabeli i zgodnie z programem budowy i modernizacji gminnej infrastruktury zawartym programie inwestycyjnym.

<b>Przedmiot</b>	<b>Polityka modernizacyjna</b>	<b>Polityka rozwojowa</b>
1	2	3

<p>Uporządkowana gospodarka ściekowa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej we wsi Młodzieszyn, Justynów w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Młodzieszynie</li> <li>- uporządkowanie systemu gospodarki ściekowej na terenach nieskanalizowanych w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i wywóz na oczyszczalnię ścieków w Młodzieszynie,</li> <li>- kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni dla zabudowy rozproszonej,</li> <li>- zwiększenie dowozu ścieków z terenów nie skanalizowanych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej we wsiach Juliopol, Adamowa Góra w oparciu o oczyszczalnię w Młodzieszynie,</li> <li>- realizacja zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej dla terenów rozwojowych w oparciu o oczyszczalnię w Młodzieszynie,</li> <li>- budowa indywidualnych systemów utylizacji ścieków dla zabudowy rozproszonej,</li> <li>- opracowanie koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej dla północnej części gminy, z uwzględnieniem wyznaczonych terenów rozwoju zabudowy</li> <li>- budowa kanalizacji deszczowej wzdłuż głównych układów komunikacyjnych na terenach zurbanizowanych oraz urządzeń oczyszczających na wylotach ścieków do odbiorników.</li> </ul>
<p>Gospodarka wodna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wyrównanie standardów obsługi ludności z terenów objętych systemem wodociągów grupowych,</li> <li>- właściwa konserwacja istniejących urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę w Młodzieszynie i Nowych Mistrzowicach,</li> <li>- rozbudowa sieci wodociągowej we wsiach, szczególnie w północnej części gminy w oparciu o istniejące stacje uzdatniania wody,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa sieci wodociągowych w celu obsługi terenów rozwojowych,</li> </ul>
<p>Gospodarka cieplna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wdrażanie nowych rozwiązań technologicznych i ekologicznych nośników energii w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, paliwa gazowe i ciepło dla gminy,</li> <li>- wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych,</li> <li>- rozwój niekonwencjonalnych źródeł energii elektrycznej,</li> <li>- rozwój obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym lokalizacja kolektorów fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych.</li> </ul>

Zaopatrzenie w gaz		- doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia na teren gminy (proj. gazociąg Gąbin – Iłów - Sochaczew), budowa stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia
Gospodarka odpadami	<p>- zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego systemu gospodarki odpadami</p> <p>- kontynuacja segregacji odpadów poprzez zwiększenie ilości pojemników</p>	<p>- popularyzacja gospodarki mało-odpadowej</p> <p>- propagowanie zakładania małych, przydomowych kompostowni w indywidualnych gospodarstwach</p> <p>- edukacja społeczeństwa,</p> <p>- wdrożenie kompleksowego systemu unieszkodliwiania odpadów obejmującego wszystkie dostępne systemy i rozwiązania techniczne w ramach Związku Gmin</p>
Melioracje	<p>- Utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracyjnych na gruntach ornych, które zostały zmeliorowane - powierzchnia zmeliorowanych i zdrenowanych gruntów rolnych stanowi około 38,5% użytków rolnych,</p> <p>- Utrzymanie istniejących urządzeń melioracji wodnych podstawowych (wały i kanały) i szczegółowych (rowy)</p> <p>- Na terenach urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (<i>t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 469</i>).</p> <p>- Uwzględnić warunki zagospodarowania wynikające z Ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne na terenach położonych w sąsiedztwie rzek, kanałów oraz rowów melioracyjnych, a także wałów rz. Wisły</p> <p>- utrzymanie i odbudowa obiektów wodnych służących do retencjonowania wody: zbiorniki i urządzenie piętzące</p>	<p>- na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, infrastruktura) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,</p> <p>- W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania sieci drenarskiej, na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze, należy na etapie planu miejscowego uzgodnić projekt przebudowy urządzeń melioracyjnych,</p>

Elektroenergetyka	<p>Modernizacja sieci elektroenergetycznej poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymianę przewodów na większy przekrój w linii głównej</li> <li>- wymianę przyłączy na izolowane</li> <li>- stosowanie zabezpieczeń wzdłużnych na obwodach linii niskiego napięcia</li> <li>- wyposażenie głównych ciągów sieciowych w łączniki sterowane drogą radiową</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Możliwość budowy napowietrznych systemów elektroenergetycznych NN i WN. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych wielonapięciowych po trasie lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych.</li> </ul> <p>Budowa nowych węzłów elektroenergetycznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- linii SN-15kV</li> <li>- stacji 15/0,4kV</li> <li>- linii rozdzielczych niskiego napięcia</li> <li>- Opracowanie projektu założeń</li> </ul> <p>Do planu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dostosowanie sieci średniego napięcia do projektowanej urbanizacji w strefie kształtowania układów osadniczych</li> <li>- rozwój urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną</li> </ul>
Telekomunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci telekomunikacyjnej w zakresie umożliwiającym pełne zabezpieczenie występującego zapotrzebowania na łącza telefoniczne</li> <li>- Budowa stacji telefonii komórkowej wg potrzeb</li> <li>- Dalsza rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozbudowa central telefonicznych poprzez ich unowocześnianie i pełne zabezpieczenie na wszelkiego rodzaju usługi telekomunikacyjne.</li> </ul> <p>Ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci kablowej i światłowodowej</p> <p>Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi w gminie.</p> <p>Zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Zwiększenie dostępności sieci internetowej poprzez rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.</p>

Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń) na następujących zasadach:

- na terenach zabudowy w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się tworzenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, a w przypadku dróg poza ich liniami rozgraniczającymi z zachowaniem przepisów odrębnych;

- poza obszarem zabudowanym realizacja wzdłuż układów komunikacyjnych, w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów infrastruktury technicznej;

- dopuszcza się wydzielanie działek, w tym także pasów technologicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,

- budowa nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie. Dopuszcza się nowe lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, ominięcie terenów objętych ochroną przyrody i krajobrazu oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy,

- zachowanie pasów technologicznych (strefy ochronnej) o szerokości 40m od osi linii 400kV, 25m od osi linii 220kV i o szerokości 15m od osi linii 110kV z ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi (m.in. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi),

- zachowanie pasów bezpieczeństwa od rurociągów o szerokości i zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **VII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Poprawa jakości życia mieszkańców gminy wiąże się z uwzględnieniem potrzeb bytowych i ogólnorozwojowych społeczności, o charakterze publicznym. Wyznaczono tereny zadań publicznych lokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

W zakresie infrastruktury społecznej

- utrzymanie i możliwość rozbudowy obiektów szkolnych w zakresie szkół podstawowych we wsiach: Młodzieszyn, Kamion, Janów,
- utrzymanie i rozbudowa obiektów przedszkolnych i szkolnych w zakresie gimnazjów w Młodzieszynie,
- utrzymanie i realizacja obiektów kultury (Gminny Ośrodek Kultury, świetlice wiejskie w Starych Budach, Nowej Wsi) oraz rozbudowa i budowa obiektów sportowych (głównie przy szkołach), utrzymanie cyklicznych imprez: „Jackalia”, Mazowiecki Przegląd Twórczości Plastycznej, festyn „Powitanie Lata”,
- modernizacja i budowa wielofunkcyjnych boisk sportowych i hali w Młodzieszynie, Janowie,
- wykorzystanie istniejących zasobów gruntów komunalnych dla realizacji celów społecznych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej lub dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- utrzymanie obiektów obsługi administracyjnej, bezpieczeństwa publicznego, wspieranie instytucji służących rozwojowi gminy i potrzebom mieszkańców,
- utrzymanie poziomu ochrony zdrowia (realizowany w Niepublicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej „zdrowie” w Młodzieszynie) i pomocy społecznej,

W zakresie gospodarki komunalnej

- zachowanie i realizacja obiektów, urządzeń oraz sieci istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej
  - oczyszczalnia ścieków w Młodzieszynie
  - stacje wodociągowe i ujęcia wód w Młodzieszynie i Nowych Mistrzewicach

W zakresie komunikacji

- utrzymanie i poprawa parametrów technicznych istniejących dróg gminnych,

- rozwój gminnego układu drogowego, ścieżek rowerowych.

## **VIII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Na terenie gminy Młodzieszyn występują inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programów zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim:

- droga krajowa Nr 50,
- drogi wojewódzkie Nr 575 i 577,
- linie elektroenergetyczne NN 400kV, NN 220kV oraz WN 110KV,
- rurociągi produktów naftowych,
- rezerwa terenowa dla systemów kolejowych

Rozkład w/w inwestycji w przestrzeni gminy określono na rysunku Studium. Dopuszcza się budowę nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie - dopuszcza się inne lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, ominięcie terenów objętych ochroną przyrody i krajobrazu oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy.

Określono też tereny zadań publicznych ponadlokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

### W zakresie komunikacji

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa (uzyskanie odpowiednich szerokości linii rozgraniczających) dróg krajowej i wojewódzkich,
- utrzymanie i modernizacja istniejących dróg powiatowych

### W zakresie infrastruktury technicznej

- utrzymanie i modernizacja istniejących systemów (urządzeń i obiektów) elektroenergetycznych, łączności publicznej, rurociągów produktów naftowych, zagospodarowanie stref ochronnych, bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Gąbin – Sochaczew,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej wg zasad określonych w Rozdziale VI.

## **IX. OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MPZP**

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Młodzieszyn obowiązują plany miejscowe:

► dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej nieuciążliwej i rekreacji:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Helenka,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Adamowa Góra,

► dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej

- 14 zmian Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn obejmujących tereny w miejscowościach Młodzieszyn, Juliopol, Leontynów, Bibiampol, Helenka, Janów-Ruszki, Marysin, Nowa Wieś, Olszynki, Stare Budy,



Witkowice, Kamion, Młodzieszynek, Janów-Ruszki i Radziwiłka, Stare Mistrzewice, Stefanów.

Łącznie w gminie Młodzieszyn powierzchnie gruntów, które zostały przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązujących planach obejmują ok. 170ha.

Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów wyznaczono biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne,
- listę inwestycji publicznych,
- skalę i procesy zainwestowania terenów.

*Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych*

- tereny górnictwa, w przypadku jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne rada gminy może podjąć uchwałę o odstąpieniu od planu,
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- tereny przeznaczone do rozwoju zabudowy, a zajmujące grunty rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (I-III klasy bonitacyjnej) głównie w miejscowościach Młodzieszyn, Janów,
- tereny przeznaczone do rozwoju zabudowy, a zajmujące grunty leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne głównie w miejscowościach Kamion, Helenka.

*obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*

Przyjęto następujący zakres wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. w strefie zachowania i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych - dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:

- o dominacji funkcji mieszkaniowej i rekreacyjno-wypoczynkowej (MN/ML),
- tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem,

2. w strefie kształtowania układów osadniczych - dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:

- o dominacji funkcji mieszkaniowej
- o dominacji funkcji usługowej i produkcyjno – składowej (U/P)

*obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują tereny położone w miejscowościach*

- Kamion,
- Helenka,
- Juliopol,
- Janów

1. W/w planach należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na

działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające jego położenie w obszarze chronionego krajobrazu oraz uwzględnianie charakteru zabudowy zabytkowej przy lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów chronionych na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami .

2. W procesie sporządzania miejscowych planów dla wskazanych terenów dopuszcza się opracowanie planu etapami dla części tych terenów (ograniczonych administracyjnie, układem komunikacyjnym, granicami naturalnymi) na obszarach zapewniających otrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem.
3. Lokalizowanie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych osadnictwa we wszystkich strefach może być prowadzone w oparciu o zasadę "dobrego sąsiedztwa" i zgodnie z przepisami szczególnymi.

Istotnym narzędziem realizacji polityki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być programy podające zasady etapowania - modernizacji i rozbudowy systemów.

## **X. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### *Rolnicza przestrzeń produkcyjna*

Rolnictwo w gminie Młodzieszyn posiada słabe warunki glebowe – 67% gruntów należy do V i VI klasy bonitacyjnej. Większe arealy dobrych gleb skupione są w południowo-środkowej części gminy.

Tereny gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazano do intensywnej produkcji rolnej, występujące w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach, korzystne są dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka, rolna oraz komasacja arealów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi. Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju nowej zabudowy z wartościowych kompleksów rolniczych (I-III klasa) za wyjątkiem zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji rolniczej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni powyżej średniej w gminie,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji.
- w ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny wykluczające zainwestowanie (ciągi ekologiczne) związane z dolinami kanałów, cieków i użytkami zielonymi. Są to tereny korzystne dla gospodarki hodowlanej i ponadto spełniają ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających. Tereny gruntów marginalnych powinny podlegać zalesieniom na rysunku Studium wskazano miejsca uzupełniania struktury ekologicznej (zalesienia),
- rozwój funkcji rolniczej w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w oparciu o rolnictwo zrównoważone i ekstensywne użytkowanie łąk w dolinie Wisły - proponowana jest ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego).

### *Leśna przestrzeń produkcyjna*

Lasy zajmują ok. 26% ogólnej powierzchni gminy. Na obszarach leśnych obowiązuje rozwijanie trwale zrównoważonej wielofunkcyjnej gospodarki leśnej, której elementem jest także ochrona bioróżnorodności biologicznej lasu. W środkowym dorzeczu Wisły występują duże potrzeby dolesień. Niedobór lasu wynosi ok. 25% ogólnej powierzchni gminy. Agroekologiczny wskaźnik lesistości optymalnej wyliczony dla gminy na podstawie obecnego wskaźnika lesistości oraz udziału gruntów klasy bonitacyjnej V i VI wynosi 65%.

Ustala się kształtowanie przestrzeni leśnej poprzez:

- ochronę lasów, w tym szczególnie stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody oraz cennych ze względu na zasoby genetyczne, ochronę gleb, wód,
- główny przedmiot ochrony – starodrzew sosnowy z domieszką gatunków liściastych oraz grądy,
- czynną ochronę ekosystemów leśnych obejmującą m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów przez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania, wspieranie procesów sukcesji naturalnej, zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, cięcia sanitarne, redukcja podszytu, zabezpieczenie populacji chronionych i rzadkich gatunków roślin, renaturalizacja grądu, zwiększanie pokrycia terenów drzewostanami w szczególności na terenach porolnych, utrzymywanie, a w razie konieczności podwyższanie poziomu wód gruntowych w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych, zachowanie śródleśnych cieków mokradeł, polan, muraw napiaskowych, ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt, wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne,
- kształtowanie lasu wielofunkcyjnego – poprawa funkcji wodochronnej, klimatotwórczej,
- racjonalne użytkowanie zasobów leśnych,
- restytucję zdegradowanych ekosystemów leśnych,
- określone zasady gospodarki leśnej w lasach ochronnych,
- wyznaczenie obszarów leśnych o walorach turystycznych i rekreacyjnych ze względu na dużą odporność siedlisk na degradację,
- uzupełnianie struktury ekologicznej poprzez zalesienia łącznikowe w dolinie Wisły i Bzury – wyznaczono obszary dolesień w miejscowościach Januszew, Kamion, Nowa Wieś, Radziwiłłka, Marysin, (ok. 120ha),
- zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych o małych walorach agroekologicznych.

Wzmocnienie funkcji leśnej wymaga działań w zakresie *funkcji ekologicznych*:

- kształtowanie, ochrona, restytucja ekosystemów,
- przebudowa drzewostanów w kierunku większej różnorodności,
- zalesienia wpłyną na polepszenie warunków dla introdukcji formacji roślinnych,
- ograniczenie presji na ekosystemy leśne przez przyjazne zagospodarowanie terenów przyległych - ze względów ochrony przeciwpożarowej nowe budynki należy

lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 12,0m od granic lasów, ochrona ekologiczna biocenozy leśnych wymaga zabudowy w odległości 50m od granicy lasu.

Udostępnianie lasów dla celów naukowych, edukacyjnych, turystycznych i rekreacyjnych powinno być podporządkowane ochronie wartości przyrodniczych, dostosowane do rodzaju i stopnia odporności na degradację środowiska. Uprawianie turystyki w oparciu o istniejące i planowane szlaki - dopuszcza się turystykę pieszą, rowerową, przyrodniczą i inne formy w ramach turystyki kwalifikowanej i poznawczej.

## **XI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### *Obszary zagrożone powodzią*

Obszar gminy Młodzieszyn położony na lewym brzegu rzeki Wisły i Bzury, do rzeki Wisły przylega na odcinku od km 586 do km 591. W rejonie tym Wisła przepływa w szerokiej dolinie, przez tereny w większości rolnicze, chronione wałami przeciwpowodziowymi. W gminie Młodzieszyn występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmujący tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Wisły oraz wyspy i przymuliska w korycie rzeki stanowiące działki ewidencyjne,

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmujący 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,

- obszar zagrożenia powodziowego o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat - Q1% (obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego) - obejmuje północne i wschodnie tereny gminy, wsie Januszew, Kamion, Witkowice, Mistrzewice, Helenka

- obszar zagrożenia powodziowego o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego) - obejmuje północne i wschodnie tereny gminy, wsie Januszew, Kamion, Witkowice, Mistrzewice, Helenka.

Zasięg zagrożenia wodą 10-letnią nie przekracza zasięgu zagrożenia wodą 100-letnią.

Dolina Wisły chroniona jest przed zalaniem systemem wałów, pompowni i przegród bocznych. Dla obszarów tych wyznaczono zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie pojawienia się 1% wg Map Zagrożenia Powodziowego. Zaostrzone kryteria zagrożenia powodziowego dotyczą terenów o szczególnym znaczeniu społecznym, kulturowym, dla których wyznacza się zasięg zalewów wodą o prawdopodobieństwie 0,5%. Na terenie gminy Młodzieszyn zasięgi wód zalewowych 1% i 0,5% prawie się pokrywają.

Obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego są tereny międzywala – tarasu zalewowego, wyspy i przymuliska oraz nieobwałowane tereny wzdłuż rzeki Bzury. Rodzaj zagospodarowania tych terenów oraz warunki korzystania gospodarczego regulują przepisy odrębne z zachowaniem następujących wskazań, tj zabrania się m.in.:

- lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, środków chemicznych, składowania odpadów,
- wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymaniem wód, utrzymaniem,

rozbudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

- zapewnienie przestrzeni dla wód wezbraniowych poprzez kształtowanie odpowiedniego zagospodarowania terenów zalewowych,

W uzasadnionych przypadkach, jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi i jeśli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji zwolnić od zakazów.

Położenie w obszarze międzywała wymusza następujące ograniczenia:

- nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej i innej trwałej mogącej stanowić przeszkodę dla przepływu wielkich wód,
- poza robotami regulacyjnymi nie wolno w międzywale wykonywać żadnych innych robót zmniejszających przekrój czynny koryta.
- wszystkie elementy zagospodarowania muszą być projektowane przy założeniu, że rozpatrywany teren jest okresowo zalewany.

Na warunkach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się zagospodarowanie międzywała dla celów sportowo - rekreacyjnych głównie jako terenów spacerowych z wyznaczonymi i urządzonymi trasami do wycieczek pieszych, rowerowych, konnych oraz urządzeniami do uprawiania turystyki kwalifikowanej i poznawczej.

Wskazania, jakie działania są zabronione w obrębie wałów przeciwpowodziowych regulują przepisy odrębne – zabronione jest m.in. wykonywanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

W obszarze zagrożenia powodziowego o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat - Q1%, głębokość zalewu w może wynosić w granicach <0,5m, 0,5-2m, 2-4m, >4m. Niweleta korony wału wyniesiona jest ponad poziom wody 1% o ok. 2m. Zlokalizowane w dolinie Wisły pompownie wraz z siecią rowów melioracyjnych odprowadzających wody powierzchniowe i infiltracyjne umożliwiają odwodnienie doliny w okresie powodzi. Dolina odwadniana jest także w okresie niskich stanów wody na rzece Wiśle przy pomocy przepustów wałowych. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że dolina Wisły w gminie Młodzieszyn zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z najnowszymi normatywami technicznymi. Zmniejszenie strat powodziowych można otrzymać nie tylko poprzez bezpośrednie zabezpieczenia techniczne jak zapory, wały lub działania operacyjne w trakcie powodzi, można osiągnąć także na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (sterowanie rozwojem gospodarczym na terenach zagrożonych) – jest to działanie prewencyjne.

Na terenie wsi Kamion, Witkowice, Helenka istnieje społeczne zapotrzebowanie na lokalne przekształcenie gruntów rolnych na tereny zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej. Związane jest to z faktem występowania szczególnie atrakcyjnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, bliskiego sąsiedztwa rzeki. Przeznaczenie użytków rolnych pod zabudowę rekreacyjną jest też uzasadnione ze względu na niską bonitację gleb.

W dolinie Wisły i Bzury planuje się tereny rozwojowe dla funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej – dopuszczone obszary do zainwestowania obejmują tereny istniejącego układu osadniczego, dla których określono zasady przekształceń, uzupełnień i rozwoju na zasadzie kontynuacji, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nowe przestrzenie potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowej, rekreacyjnej, usługowo-produkcyjnej głównie we wsi Kamion,

Helenka. Uwzględniając powyższe ustala się następujące zasady zagospodarowania doliny:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w obrębie i sąsiedztwie istniejącej zabudowy i na wyznaczonych w Studium terenach – zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 50m od stopy wału i w odległości od linii brzegowej zgodnej z przepisami odrębnymi - odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zabudowę lokalizować poza obszarami zalewanymi czasowo przez wody powierzchniowe i infiltracyjne,
- zabudowę lokalizować w pobliżu lokalnych dróg ewakuacyjnych i przewidzieć budowę takich dróg,
- inwestorom zaznaczyć, że obiekty mogą być realizowane na ich ryzyko własne.

Wyznaczone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią tereny związane z rekreacją, i wypoczynkiem, sportem i turystyką (1US) stanowią adaptację terenów określonych w obowiązującym Studium i mogą być zagospodarowane jedynie w uzasadnionych przypadkach, jeśli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym, a dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze decyzji, zwolni od zakazów budowy obiektów budowlanych.

#### *Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych*

Nie występują na terenie gminy Młodzieszyn.

Na terenach eksploatacji powierzchniowej i górniczych nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne.

## **XII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy występują złoża kopalin pospolitych:

kruszywa naturalnego (piasków, żwirów i pospółek):

- złoża eksploatowane w miejscowości Nowa Wieś, Mistrzewice Stare, Mistrzewice Nowe, Juliopol,

- złoża o zasobach rozpoznanych szczegółowo w miejscowościach Nowa Wieś, Młodzieszyn Łęg

- złoża, z których wydobyć zostało zaniechane w miejscowościach Nowa Wieś, Juliopol, Mistrzewice Stare,

ceramiki budowlanej:

- złoża o zasobach rozpoznanych szczegółowo w miejscowościach Stare Budy, Młodzieszyn Łęg,

torfy:

- złoża o zasobach rozpoznanych wstępnie kanał Bieliński.

Całość złóż gminy została zakwalifikowana do złóż łatwodostępnych, małokonfliktowych.

Istniejące tereny wydobywania surowców mineralnych (kopalin pospolitych, głównie piasku) obejmują tereny i obszary górnicze wskazane na rysunku Studium:

- *aktualne* – Nowa Wieś II, Mistrzewice Nowe II, Nowa Wieś A pole wschód, Nowa Wieś A pole zachód, Nowa Wieś III, Juliopol II, Mistrzewice Stare,

- *zaniechane* – Juliopol II, Nowa Wieś, Mistrzewice Stare II – pole A, Mistrzewice Stare II – pole wschodni, Mistrzewice Stare II – pole zachodni, Nowa Wieś II, Mistrzewice Stare II – pole B zachodni, Mistrzewice Stare II – pole B wschodni.

Ustala się zasady zagospodarowania w/w terenów określone zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, planach zagospodarowania złoża:

- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopaliny, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte,
- sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,
- zakłada się wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

Ponadto zasady obejmują:

- określenie warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska (optymalna gospodarka złożem).

Ochrona złóż surowców mineralnych będzie polegać na:

- a) prowadzeniu eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych,
- b) racjonalnym gospodarowaniu złóż,
- c) rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

Na terenach eksploatacji powierzchniowej i górniczych nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne.

### **XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Rekultywacji wymagają zdegradowane elementy środowiska przyrodniczego:

- wyrobiska poeksploatacyjne m.in. we wsiach Nowa Wieś, Stare Mistrzewice, Nowe Mistrzewice,
- zanieczyszczone wody powierzchniowe

Rehabilitacji wymagają:

- obiekty zabytkowe i o walorach dla dziedzictwa kulturowego /zespół dworsko-parkowy w Janowie, parki podworskie, historyczna zabudowa wiejska, cmentarze wojenne/.

### **XIV. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

W stosunku do obowiązującego Studium określono

- tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem UR w miejscowości Kamion, Witkowice, Nowa Wieś, Nowe Mistrzewice, Marysi, Bibiampol, Helenka (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 45 ha),
- funkcji usługowo- produkcyjno- składowej 1U/P w miejscowości Kamion, Młodzieszynek, Januszew (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 6ha),

- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej MN (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 50ha) skupionych głównie we wsiach Juliopol, Adamowa Góra, Janów, Helenka, Bibiampol

Razem z terenami określonymi w obowiązującym Studium tereny potencjalnego rozwoju zabudowy zajmują powierzchnie:

- tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem ok. 180ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej ok. 260ha,
- tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej ok. 170ha.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych:

- postępujący wzrost ilości podmiotów gospodarczych gminie,
- obrót nieruchomościami ok. 10ha z możliwością zabudowy znajduje nowych nabywców,
- ruch inwestycyjny w gminie – ok. 40 prawomocnych decyzji rocznie dot. lokalizowania nowej zabudowy,
- podmiejskie położenie gminy Młodzieszyn w stosunku do miasta Sochaczew oraz w obszarze wpływów aglomeracji warszawskiej i związane z tym migracje ludności miejskiej poszukującej wysokich walorów środowiska zamieszkania,
- nie przekroczenie chłonności środowiska - chłonność turystyczna wyliczona w oparciu o powierzchnie lasów przyjmując 15 osób/ha wynosi ok. 45 000 osób,
- na określonych w Studium terenach rozwojowych dla zabudowy mieszkaniowej może zamieszkać dodatkowo ok. 5400 osób, co stanowi wzrost o ok. 90% w stosunku do istniejącej liczby ludności gminy. Biorąc pod uwagę perspektywę 30-letnią jest to wzrost o ok. 180 osób rocznie. Istniejące rezerwy w obiektach infrastruktury pozwolą na obsługę wyznaczonych terenów rozwojowych.

## **XV. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM**

Rozwój gminy powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy.

W oparciu o wnioski wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy i zgodnie z celami zawartymi w dokumentach strategicznych rozwój gminy wymaga koncentracji działań na następujących celach strategicznych:

- I. wykorzystanie walorów środowiska oraz potencjału kulturowego dla rozwoju gospodarczego i poprawy jakości życia,
- II. wykorzystanie kapitału ludzkiego, poprawa warunków życia,
- III. zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska,
- IV. wzrost dostępności przestrzennej obszarów gminy i kształtowanie ładu przestrzennego.

*w Studium określono politykę przestrzenną gminy poprzez wskazanie obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych funkcji.*

Mając na względzie zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz restrukturyzację funkcjonalną obszarów wiejskich określono tereny istniejącej zabudowy i potencjalnego rozwoju zabudowy:

- tereny zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej /MN/ i mieszkaniowo-usługowej



/MN/U/, głównie miejscowość gminna Młodzieszyn oraz Juliopol, Janów,

- tereny przekształceń i rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej i rekreacyjno-wypoczynkowej MN/ML – Witkowice, Mistrzewice, Nowa Wieś, Leontynów, Marysin,

- tereny zabudowy o dominującej funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej RM/MN,

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej (rolniczej) RM,

- tereny rozwoju funkcji usługowej z zakresu sportu, rekreacji i turystyki US,

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej RM/ML,

- tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem UR – Kamion, Helenka, Nowa Wieś,

- tereny zabudowy usługowej, produkcyjno-składowej /U/P/ (aktywizacja gospodarcza związana z drogą krajową Nr 50),

w nawiązaniu do istniejących struktur przestrzennych.

## **XVI. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i potencjalnego zagospodarowania określony w obowiązującym Studium pozostaje niezmienny.

*Zmiany* ograniczają się głównie do określenia nowych przestrzeni do urbanizacji, położonych w większości w północnej i środkowej części gminy i stanowiących kontynuację terenów rozwojowych wyznaczonych w obowiązującym dokumencie. Dotyczą one rozwoju:

- terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem we wsi Nowy Kamion, Kamion Podgórny, Kamion,
- zabudowy mieszkaniowej we wsi Juliopol, Helenka, Bibiampol,
- zabudowy rolniczej i możliwości jej przekształceń (w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich),
- lokalizacji funkcji eksploatacji kopalni w miejscowości Nowa Wieś,
- obszarów, rozmieszczenia urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii - w obszarze wsi Stare Budy, Adamowa Góra.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów zróżnicowano w odniesieniu do trzech obszarów działań o różnych uwarunkowaniach rozwoju.

### Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych

- tereny kompleksów leśnych,
- tereny kanałów, cieków wraz z terenami przyległymi, tereny podmokłe i użytki zielone, na których wyklucza się zainwestowanie,
- obszary istniejącego zainwestowania gdzie dominują działania porządkowania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych oraz obszary potencjalnego zainwestowania o dominującej funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej – w granicach

Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu za wyjątkiem za wyjątkiem terenów istniejącego i planowanego układu osadniczego wsi Młodzieszyn (oznaczone MN, U/P).

Przekształcenia w tych obszarach podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzek, kanałów i cieków),
- czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych,
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie czystości rzek, cieków),
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe,
- rozwijanie na obszarze krajobrazu chronionego działalności gospodarczej i życia społecznego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- Utrzymanie i odbudowa obiektów wodnych służących do retencjonowania wody.
- Rozwój funkcji osadniczej ograniczono do:
  - terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej (rolniczej) *RM* wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych i w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej *RM/ML* wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych,
  - terenów przekształceń i rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej i rekreacyjno-wypoczynkowej *MN/ML* we wsi Kamion, Witkowice, Nowa Wieś, Młodzieszynek, Marysin, Leontynów, Helenka
  - terenów rozwoju funkcji usługowej z zakresu sportu, rekreacji i turystyki *US* na wyznaczonych miejscach we wsi Kamion, Nowe Mistrzewice i w istniejących skupiskach zabudowy,
  - tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem *UR* w miejscowości Kamion, Witkowice, Nowa Wieś, Nowe Mistrzewice, Marysi, Bibiampol, Helenka (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 45 ha),
  - funkcji usługowo- produkcyjno- składowej *1U/P* w miejscowości Kamion, Młodzieszynek, Januszew (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 6ha),
  - na terenach rolnych dopuszcza się sytuowanie:
    - zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie siedlisk istniejących w formie zabudowy rozproszonej oraz nowych siedlisk rolniczych związanych z gospodarstwem rolnym o powierzchni powyżej średniej powierzchni gospodarstwa w gminie,
    - lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu mikroinstalacji,
    - eksploatację kopalni w rejonie miejscowości Nowa Wieś i Nowe

## Mistrzewice.

### Kształtowanie układów osadniczych

- wyznaczenie terenów adaptacji, porządkowania, przekształceń i uzupełnień istniejącego układu osadniczego o dominacji funkcji mieszkaniowej i usługowej **MN**, mieszkaniowo-usługowej **MN/U** oraz usługowo-produkcyjno-składowej **U/P** skupionych głównie we wsiach Młodzieszyn, Juliopol w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- wyznaczenie układów zabudowy (terenów adaptacji, przekształceń, intensyfikacji) o dominującej funkcji zagrodowej i mieszkaniowej **RM/MN** z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz obsługi rolnictwa. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej **MN** (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 50ha) skupionych głównie we wsiach Juliopol, Adamowa Góra, Janów, Helenka, Bibiampol - koncentracja usług w obszarach zurbanizowanych wyklucza usługi uciążliwe dla otoczenia (szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogące pogorszyć stan środowiska), zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowej i produkcyjno- składowej **U/P** skupionych głównie we wsiach Młodzieszyn, Janów.

### Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- rozwój strefy żywicielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb - gospodarstwa powinny realizować model rolnictwa intensywnego, wysokotowarowego z wyspecjalizowaną produkcją rolną
- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju zabudowy na wskazanych wartościowych kompleksach rolniczych za wyjątkiem zabudowy zagrodowej dla rolników posiadających gospodarstwo rolne o powierzchni powyżej średniej w gminie.
- dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, obsługi rolnictwa w sąsiedztwie siedlisk istniejących jako zabudowa rozproszona.
- promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną; opartych na usługach związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym, agroturystyce, eksploatacji kopalni (Janów, Juliopol, Bibiampol) itp.
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji,
- zalesianie i zadrzewianie gruntów o niskich klasach bonitacyjnych i tworzenie gospodarstw leśnych.

- wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW - dotyczy elektrowni solarnej we wsi Adamowa Góra i elektrowni wiatrowych we wsi Stare Budy,
- dopuszcza się lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł z zakresu elektrowni solarnych,
- zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem służących gospodarstwom rolnym oraz innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 40kW.