

**UCHWAŁA NR XVIII/78/2025
RADY GMINY MŁODZIESZYN**

z dnia 9 września 2025 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Wyszogrodzkiej
i Wspólnej w miejscowości Młodzieszyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1153), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr XXXII/163/2017 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 27 marca 2017 r. Rada Gminy Młodzieszyn stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Wyszogrodzkiej i Wspólnej w miejscowości Młodzieszyn nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Uchwała się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Wyszogrodzkiej i Wspólnej w miejscowości Młodzieszyn zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny wskazane na rysunku planu o powierzchni ok. 43ha w obrębie geodezyjnym Młodzieszyn.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2a, 2b, 2c;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy techniczne dróg;
- 6) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 8) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej oznaczone symbolem **MN/ML**;
- 4) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolem **UO**;
- 5) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**;
- 6) tereny lasu oznaczone symbolem **ZL**;
- 7) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie drogi zbiorczej - **KDZ**,
 - b) poszerzenie drogi lokalnej - **KDL**,
 - c) drogi dojazdowe - **KDD**,
 - d) ciąg pieszo-jezdny – **KPj**,
- 8) teren dróg wewnętrznych – **KDW**.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji;
- 2) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
- 5) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje m.in:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody;
- 3) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych - ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej;
- 4) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, w tym przydrożnych;
- 6) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 7) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

- 8) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6m;
- 9) czynna ochrona ekosystemów leśnych.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) utrzymanie rowu wraz z pasmem roślinności nadwodnej, sytuowanie zabudowy kubaturowej zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu;
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
- 4) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, szczególnie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 7) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się nakaz stosowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych przepisami odrębnymi;
- 10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDZ, KDL, KDD**.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń, w tym służących potrzebom komunikacji społecznej (wysokość obiektów do 3m), na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.

3. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;

4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;

5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90mm;

1) zabezpieczenie zaopatrzenia w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej istniejący przy drogach poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 100mm i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Młodzieszynie.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg (za wyjątkiem terenów ZL) – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) dla linii napowietrznych 15 kV określono strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:

a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;

b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

c) dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w ppkt a) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku likwidacji linii lub przebudowy na linię podziemną.

4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;

1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;

2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;

2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne (rów melioracji szczegółowej o nazwie „M”) - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:

1) **zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;**

2) **obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowu wolnego od ogrodzeń oraz sytuowanie zabudowy kubaturowej zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu;**

3) **wszelkie inwestycje w terenie zmeliorowanym (np. odprowadzenie ścieków deszczowych, wznoszenie budowli komunikacyjnych) prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.**

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej w klasie zbiorczej:

- szerokość pasa na poszerzenie drogi – zgodnie z rysunkiem planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu,

- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;

2) **1KDL-3KDL** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi gminnej lokalnej:

- szerokość pasa na poszerzenie drogi – wg oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **1KDD-12KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:

- szerokość w liniach rozgraniczających – wg oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

- dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

14. **1KPj, 2KPj** - tereny ciągów pieszo-jezdnych:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

15. **1KDW, 2 KDW** - tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

- dopuszcza się realizację dróg jako ciągu pieszo – jezdnego (ulica jednoprzestrzenna)

16. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.

1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD, KDZ;

2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek;

- 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

17. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

18. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi lokalnej i zbiorczej;
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla terenów mieszkaniowych – 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 2 miejsca na terenach UO,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu usług podstawowych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.17 i § 15 ust. 2 pkt. 3;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 65% powierzchni działki budowlanej na terenach 2MN-7MN oraz minimum 50% na pozostałych terenach;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,36;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się sytuowanie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 9,5m;

- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500m², minimalna szerokość frontu działki 15m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów p długości powyżej 100m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²,
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500m².

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU-3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa (mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, zabudowa produkcyjna w zakresie rzemiosła (drobna wytwórczość), zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.17;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,6;
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej, lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej na oddzielnych działkach;
- 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 8) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy rolniczej o ile nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się sytuowanie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 10m, usługowych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- 3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500m², minimalna szerokość frontu działki 15m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m²;

- 1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500m².

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/ML -3MN/ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub letniskowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji sportu i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.17;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,3;
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 9,5m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m;

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200m².

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa na potrzeby władających i użytkowników obiektów, zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki oraz w zakresie usług podstawowych związanych z oświatą, zdrowiem, kulturą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.17;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 24% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,72;
- 5) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową w formie wbudowanej lub jako obiekt dobudowany;
- 6) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z §7 ust.1 pkt 1, 2;
- 7) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 15m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 5 m;
- 4) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m².

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
 - przerzutach wody,
 - poborze oraz odprowadzaniu wód,

- korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;

b) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1) funkcję podstawową - teren lasu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz zabudowy kubaturowej;

3) linię zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od granicy użytku leśnego, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w obecnej linii zabudowy z zachowaniem odległości od lasu zgodnej z przepisami odrębnymi dot. ochrony przeciwpożarowej.

§ 16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 0%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Młodzieszyn

§ 19. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

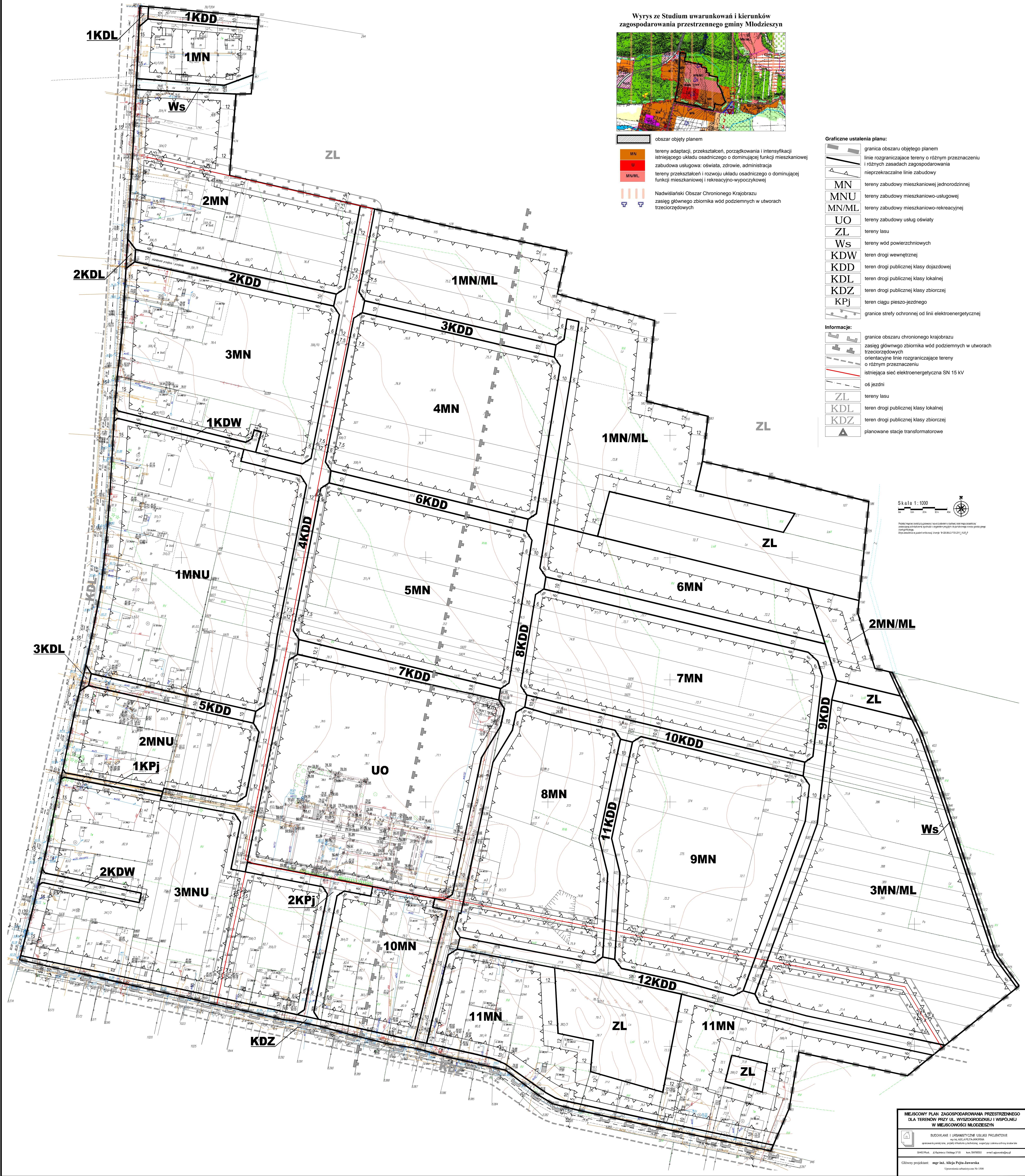
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Młodzieszyn

Sławomir Makowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
PRZY UL. WYSZOGRODZKIEJ I WSPÓLNEJ W MIEJSCOWOŚCI MŁODZIESZYN

Załącznik Nr 1 do
Uchwały Nr XVIII/78/2025
Rady Gminy Młodzieszyn
z dnia 9 września 2025 r.



Załącznik Nr 2a
do Uchwały Nr XVIII/78/2025
Rady Gminy Młodzieszyn
z dnia 9 września 2025 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenów przy ul. Wyszogrodzkiej i Wspólnej w miejscowości Młodzieszyn**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr XVIII/78/2025 z dnia 9 września 2025r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	9.03.2018r.	Iwona i Sławomir Dragańscy Młodzieszyn ul. Wyszogrodzka 86	Działka Nr ewid. 308/2 pełni funkcję drogi wewnętrznej jako służebność przejścia i przejazdu do dz. Nr 308/3 i 308/4. W wyniku realizacji ustaleń planu w/w działki będą miały dostęp do drogi publicznej, w związku z powyższym droga na dz. Nr 308/2 będzie niepotrzebna wnioskują o jej likwidację.	dz. Nr 308/2	droga wewnętrzna 1KDW		+			W przyjętych rozwiązaniach planu droga 1KDW została wykorzystana jako łącznik między drogami publicznymi - ul. Wyszogrodzką i planowaną drogą dojazdową 4KDD, jest konieczna dla sprawnej obsługi komunikacyjnej osiedla (skrócenie dojazdów do istniejących ulic) oraz ze względów ewakuacyjnych w przypadku zagrożenia

Załączniki: zbiór uwag załączonych w wykazie

Przewodniczący Rady Gminy Młodzieszyn

Sławomir Makowski

Załącznik Nr 2b
do Uchwały Nr XVIII/78/2025
Rady Gminy Młodzieszyn
z dnia 9 września 2025 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenów przy ul. Wyszogrodzkiej i Wspólnej w miejscowości Młodzieszyn

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr XVIII/78/2025 z dnia 9 września 2025r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO.							

Załączniki: brak

Przewodniczący Rady Gminy Młodzieszyn

Sławomir Makowski

Załącznik Nr 2c
do Uchwały Nr XVIII/78/2025
Rady Gminy Młodzieszyn
z dnia 9 września 2025 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenów przy ul. Wyszogrodzkiej i Wspólnej w miejscowości Młodzieszyn**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr XVIII/78/2025 z dnia 9 września 2025r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO.							

Załączniki: brak

Przewodniczący Rady Gminy Młodzieszyn

Sławomir Makowski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVIII/78/2025
Rady Gminy Młodzieszyn
z dnia 9 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Wyszogrodzkiej i Wspólnej w miejscowości Młodzieszyn inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: drogi lokalnej KDL, dojazdowej KDD, ciągów pieszo-jezdnych KPj (zapewniających dostęp do terenów oświaty) oraz sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia drogi lokalnej do wymaganych parametrów oraz ustalenia pozostałych dróg – koszt 34 600zł.
2. budowa i urządzenie dróg wraz z oświetleniem – koszt kształtuje się na poziomie około 3 600 000,-zł dla dróg w klasie dojazdowej oraz 474 000zł dla pozostałych dróg. Realizacja według potrzeb.
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 405 000,-zł. Realizacja według potrzeb.
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 350 000,-zł. Realizacja według potrzeb.

Przewiduje się 20 letni okres realizacji planu i w tym okresie powyższe zadania mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

Przewodniczący Rady Gminy Młodzieszyn

Sławomir Makowski

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Wyszogrodzkiej i Wspólnej w miejscowości Młodzieszyn wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn. W studium obszar objęty planem określony jest jako :

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- tereny przekształceń i rozwoju układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej i rekreacyjno-wypoczynkowej,
- tereny realizacji celów publicznych – zabudowa usługowa: oświata, zdrowie, administracja.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Młodzieszyn dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowo-rekreacyjnej i usługowej i ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy w sąsiedztwie, wzdłuż ul. Wyszogrodzkiej i drogi powiatowej, będzie częścią sukcesywnie postępującego osadnictwa wsi Młodzieszyn wokół terenów szkoły,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie – teren po realizacji zabudowy będzie tworzyć zwartą strukturę jednostki osadniczej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiornicza kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi; grunty nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, grunty leśne pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania oraz odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe, dopuszczono na terenach usługowych zabudowę z zakresu usług zdrowia jako funkcje uzupełniającą,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciele terenu składali wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy oświatowej (szkoła) i zabezpieczenie możliwości jej rozwoju, określenie prawidłowych parametrów dróg publicznych oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących wzdłuż dróg i na terenie objętym planem systemów infrastruktury technicznej,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – w obszarze planu istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (aktywizacja gospodarcza).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na ul. Wyszogrodzkiej,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – dopuszczono ścieżki rowerowe w granicach drogi KDZ i KDL, KDD,
- nową zabudowę zlokalizowano w kształtującej się zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr XXXII/163/2017 z dnia 27 marca 2017r.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.

Niniejsza uchwała jest poprawioną wersją uchwały Nr VI/26/2019 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 26 lutego 2019r. stosownie do Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego WNP.-I.4131.49.2019.JF z dnia 2 kwietnia 2019r.. stwierdzającego nieważność w/w uchwały w części. W niniejszym projekcie uchwały dokonano poprawek w zakresie wskaźników intensywności zabudowy i parametrów zagospodarowania terenu.

Przewodniczący Rady Gminy Młodzieszyn

Sławomir Makowski