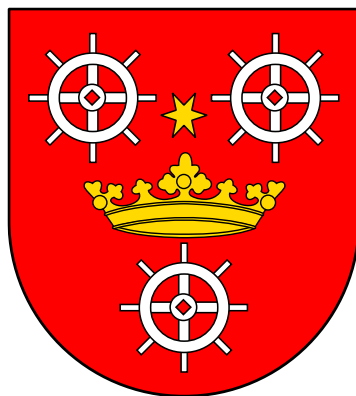




Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Młynarze

CZĘŚĆ TEKSTOWA

STATUS – w opracowaniu [opiniowanie / uzgadnianie po konsultacjach społecznych]

DATA OPRACOWANIA – 22 PAŹDZIERNIKA 2025 R.

do Uchwały Nr

Rady Gminy Młynarze

z dnia

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	5
1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania	5
1.2. Przedmiot opracowania	6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	7
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Młynarze.....	7
2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	9
2.3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	10
2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	11
2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	13
2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	13
2.3.4. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	14
2.3.5. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	16
2.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	16
2.4.1. Infrastruktura społeczna	16
2.4.2. Infrastruktura transportowa	17
2.4.3. Infrastruktura techniczna	19
2.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ..	21
2.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	25
2.7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	26
2.8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 2-3 ustawy	27
2.8.1. Podstawy prawne	27
2.8.2. Założenia	28
2.8.3. Obszary reprezentatywne – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	28
2.8.4. Obszary reprezentatywne – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	31
2.8.5. Chłonność terenów mieszkaniowych, niezabudowanych	34
2.9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	40
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	41
3.1. Strefy planistyczne	41
3.2. Gminne standardy urbanistyczne	42
3.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	42
3.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	55
3.2.3. Strefa usługowa	63
3.2.4. Strefa gospodarcza	68
3.2.5. Strefa produkcji rolniczej	70
3.2.6. Strefa infrastrukturalna	81
3.2.7. Strefa zieleni i rekreacji	81
3.2.8. Strefa cmentarzy	84
3.2.9. Strefa górnictwa	85
3.2.10. Strefa otwarta	86
3.2.11. Strefa komunikacyjna	92
3.3. Obszary uzupełnienia zabudowy.....	96
3.3.1. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ	97

3.3.2.	Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ	97
3.3.3.	Powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ	97
3.3.4.	Powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy	98

SPIS TABEL

Tabela 1:	Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Młynarze	14
Tabela 2:	Prognozowana liczba ludności w gminie Młynarze obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.)	25
Tabela 3:	Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	36
Tabela 4:	Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obszarami obowiązującego planu, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy	37
Tabela 5:	Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obszarami obowiązującego planu oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej	38
Tabela 6:	Całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych	40

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1:	Położenie gminy Młynarze	8
Rysunek 2:	Powiązania przyrodnicze gminy z otoczeniem	12
Rysunek 3:	Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów	22
Rysunek 4:	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu - 14.318.64-064.	23
Rysunek 5:	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu - 14.318.66-035.	24
Rysunek 5:	Legenda do obszarów reprezentatywnych – obliczenia chłonności zabudowy	29
Rysunek 6:	Obszar reprezentatywny nr 1 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	29
Rysunek 7:	Obszar reprezentatywny nr 2 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	30
Rysunek 8:	Obszar reprezentatywny nr 3 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	30
Rysunek 9:	Obszar reprezentatywny nr 4 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	31
Rysunek 10:	Obszar reprezentatywny nr 5 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	32
Rysunek 11:	Obszar reprezentatywny nr 6 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	32
Rysunek 12:	Obszar reprezentatywny nr 7 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	33
Rysunek 13:	Obszar reprezentatywny nr 8 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	33

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1:	Prognozowana liczba ludności w gminie Młynarze obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.)	25
Wykres 2:	Udział terenów wskazanych w obowiązującym planie z podziałem na poszczególne funkcje	27

1. WSTĘP

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Młynarze, zwany również POG Młynarze, sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. t.j. poz. 1130 zm.), zwanej dalej upzp oraz na podstawie uchwały nr III/15/2024 Rady Gminy Młynarze z dnia 20 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Młynarze. Ponadto dokument wykonano z wykorzystaniem m.in. regulacji:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej rozporządzeniem OUZ,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), zwanego dalej rozporządzeniem POG,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. *w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. *zmieniającego rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409).

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Młynarze
ul. Ostrołęcka 7
06-231 Młynarze

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI

w składzie:

dr Piotr Fogel – projektant
mgr inż. Kacper Kamiński – projektant

1.2. Przedmiot opracowania

Plan ogólny gminy to akt planowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego. Plan ogólny uchwała się dla obszaru gminy z wyłączeniem: terenów zamkniętych (innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) oraz obszarów morskich wód wewnętrznych. Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Do planu ogólnego obligatoryjnie sporządza się, w postaci elektronicznej, uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Zarówno część tekstowa jak i graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy nie ma wartości normatywnej, a jedynie poglądową, prezentującą informacje dla osób zainteresowanych ustaleniami planu ogólnego. **Ustalenia planu ogólnego gminy przyjmuje się wyłącznie w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG, czyli integralną część normatywną POG).**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Młynarze. Opracowanie obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. Ustalenia POG Młynarze sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z:

- ustaleń planu zagospodarowania województwa,
- regulacji w zakresie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagospodarowania,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, znajdujących się na obszarze opracowania,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych,
- opracowania ekofizjograficznego,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejącego zagospodarowania przestrzennego,
- zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymanych wniosków i uwag, które wpłynęły w trakcie prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia POG Młynarze obejmują:

- Podział obszaru gminy na **strefy planistyczne** (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp).
- **Gminne standardy urbanistyczne**, w których dla każdej strefy planistycznej został określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów (katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są wskazane w rozporządzeniu POG). Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi poza przedmiotowym opracowaniem, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy. W ramach gminnych standardów urbanistycznych, dla wybranych stref planistycznych określono również parametry zagospodarowania terenu, tj. wartości maksymalne: nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
Na podstawie obliczonej chłonności wyznaczonych terenów mieszkaniowych, które są niezabudowane, z uwzględnieniem aktualnych prognoz demograficznych, nie zakłada się aby w gminie wystąpiło ograniczenie w dostępności do obiektów lub obszarów realizujących najbardziej powszechne, codzienne potrzeby społeczne, takich jak: edukacja oraz wypoczynek

i rekreacja. Wobec tego w POG odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w rozumieniu upzp.

- Wyznaczone **obszary uzupełnienia zabudowy**, czyli obszary w zdecydowanym stopniu już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania, tylko na tych obszarach będzie możliwe ustalanie warunków zabudowy, w formie decyzji administracyjnych.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz ustalenia planu ogólnego gminy Młynarze prezentuje również część graficzna uzasadnienia planu ogólnego, którą opracowano w postaci elektronicznej w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali 1:10 000.

Ustalenia planu ogólnego zostały zapisane w postaci elektronicznej w formie danych przestrzennych.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Młynarze

Gmina Młynarze położona jest w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie makowskim. Jest gminą wiejską, składającą się z 15 sołectw (17 wsi). Obszar gminy Młynarze sąsiaduje z gminami z powiatu makowskiego: Sypniewo od północnego-zachodu, Czerwonka od południowego zachodu oraz Różan od południa, a także z gminami z powiatu ostrołęckiego: Goworowo od południowego wschodu, Rzekuń od wschodu oraz Olszewo-Borki od północnego wschodu.

Obszar gminy zajmuje powierzchnię ok. 75 km² z czego 60% to grunty rolne, zaś 34% grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione. Tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią 4% powierzchni gminy.

Sieć osadniczą gminy tworzy 17 wsi. Rolę ośrodka dominującego - lokalnego, w którym koncentrują się funkcje handlowo-usługowe, produkcyjne oraz administracyjne pełnią Młynarze.

Młynarze są gminą o dominującej funkcji rolniczej. Funkcją uzupełniającą jest turystyka. Jej rozwojowi sprzyja położenie gminy nad Narwią oraz stosunkowo bogate zasoby leśne. Wschodnia część gminy jest położona na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Dolnej Narwi.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 53 łącząca Różan z Olsztynem.

Położenie gminy Młynarze przedstawia poniższy rysunek.

Rysunek 1: Położenie gminy Młynarze



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic

Podstawowe informacje o gminie¹:

- Powierzchnia – 7 486 ha
- Liczba mieszkańców – 1 607
- Gęstość zaludnienia – 21,5 os./km²
- Liczba wsi – 17
- Liczba sołectw – 15 (Długoleś-Koski, Długoleś-Wielka, Gierwaty, Głazewo-Cholewy, Głazewo-Świąszki, Kołaki, Młynarze, Modzele, Ochenki, Ogony, Rupin, Sadykierz, Sieluń, Strzemieczne-Oleksy, Załęże-Ponikiewka)

Użytkowanie ziemi (ha):

- grunty rolne – 4 495
- grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 2 535

¹ Dane z UG Młynarze, stan na 21.10.2024 r.

- grunty zabudowane i zurbanizowane – 334
- grunty pod wodami – 122
- tereny różne – 0,005

2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 22/18 w dniu 19 grudnia 2018 r. Plan stanowi element systemu planowania przestrzennego i pełni w nim funkcję koordynacyjną między planowaniem krajowym a planowaniem lokalnym. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Plan nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Plan nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

PZPWM włącza gminę Młynarze do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych. Zgodnie z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, są to tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast – Ostrołęki (miasta subregionalnego) i Różana ośrodka powiatowego.

PZPWM wskazuje następujące zasady zagospodarowania na tych obszarach:

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

Plan ogólny Gminy Młynarze uwzględnia wszystkie ww. zasady.

Przebiegająca przez gminę Młynarze DK nr 53 została wskazana jako jedno z ważnych połączeń transportowych Mazowsza z województwem warmińsko-mazurskim, choć w PZPWM nie wskazano potrzeby rozbudowy tej drogi na odcinku przebiegającym przez gminę Młynarze.

Przez obszar gminy Młynarze przebiega gazociąg tranzytowy DN 1400 „Jamał-Europa” będący elementem systemu gazowego wysokiego ciśnienia. Wyznaczając strefy planistyczne w POG Młynarze, uwzględniono jego przebieg.

PZPWM dopuszcza planowanie i realizację urządzeń nie wymienionych w PZPWM, a także przebudowę, rozbudowę i korekty tras sieci istniejących, jeśli będzie to miało na celu optymalizację funkcji technicznych systemów energetycznych, minimalizację uciążliwości dla środowiska lub usunięcie kolizji przestrzennych – pod warunkiem braku sprzeczności z innymi ustaleniami PZPWM. Powyższe dotyczy w szczególności działań na rzecz rozwoju przesyłowych i dystrybucyjnych sieci energetycznych, zawartych w planach rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię i paliwa gazowe, które uzyskają pozytywną opinię Zarządu Województwa Mazowieckiego (wydawaną na podstawie art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo Energetyczne*).

Obszar gminy Młynarze PZPWM zalicza do obszarów o korzystnych uwarunkowaniach do rozwoju energetyki wiatrowej.

W PZPWM podkreślono, że największe dysproporcje pomiędzy długościami sieci wodociągowej i kanalizacyjnej występują m.in. w powiecie: makowskim. Przy czym należy zauważyć, że mieszkańcy gminy Młynarze nie mają zapewnionego dostępu do systemu kanalizacji zbiorczej. Stąd też lokalizacje sieci wodociągowej i elektroenergetycznej niskiego napięcia zostały uwzględnione jako jedne z czynników wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wśród inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – poziom krajowy i lokalny², w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej PZPWM na obszarze gminy Młynarze wskazuje:

- zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Róż w km 4+800-8+550.

2.3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa katalog wysoko cenionych wartości, których uwzględnienie wpływa na ustalenie stref planistycznych. Nie wszystkie one występują na obszarze gminy Młynarze. Ich wykaz prezentuje poniższa tabela. Uwarunkowania rozwoju, ich opis oraz sposób uwzględnienia w planie ogólnym opisano w rozdziałach 2.3.1-2.3.5.

OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA		
Lp.	RODZAJ	STAN
1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	występują
2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	występują
3	Obszary gruntów zmeliorowanych	występują
4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	nie występują
5	Strefy ochronne ujęć wody	nie występują ³
6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	nie występują
7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	nie występują
8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	nie występują
9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	nie występują
10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	występują
11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	nie występują
12	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	nie występują
13	Obszary ograniczonego użytkowania	nie występują
14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	nie występują
15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	nie występują
16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	nie występują

² Poziom krajowy i lokalny odnoszą się do poziomu realizacji inwestycji, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.

³ Na terenie gminy Młynarze nie wyznaczono stref ochrony pośredniej ujęć wody.

17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	występują
18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	nie występują
19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	nie występują

2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Spośród form ochrony przyrody wskazanych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880, ze zm.) na obszarze gminy Młynarze ustanowiony został obszar Natura 2000. Jest to obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) Dolina Dolnej Narwi PLB140014. Obszar wyznaczony został we wschodniej części gminy, w dolinie Narwi i zajmuje 1 655,65 ha, co stanowi ok. 22% powierzchni gminy.

Mając na uwadze walory przyrodnicze przedmiotowego obszaru, jak również pozostałe uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz postanowienie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nr DOA-WPPII.610.3.2025.Sł z dnia 9 lipca 2025 r., POG wyznacza strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy na obszarze stanowiącym niespełna 4% powierzchni obszaru Natura 2000, przy czym:

- tereny **objęte** obowiązującym planem miejscowym zajmują 20,57 ha z czego 19,02 ha pozostaje niezabudowane⁴,
- tereny **nie objęte** obowiązującym planem miejscowym zajmują 42,58 ha z czego 16,76 ha pozostaje niezabudowane.

Wśród terenów poza ustaleniami planu miejscowego, które pozostają niezabudowane znajdują się tereny umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone zostały pośród zwartej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej (3,16 ha). Ponadto na obszarze położonym na południowo-wschód od Młynarzy, na którym istnieje zabudowa letniskowa, wyznaczono zwartą strefę z której ok. 6 ha pozostaje niezabudowane. Dla wskazanej strefy ustalono parametry zabudowy umożliwiające jej dalszy rozwój o dotychczasowym charakterze tj. realizację zabudowy letniskowej, o niskiej intensywności.

Pozostałe obszary dotychczas niezainwestowane, zajmujące powierzchnię ok. 7,5 ha, zostały wyznaczone w celu umożliwienia kontynuowania i rozwoju prowadzonych działalności o charakterze rolniczym, produkcyjnym lub usługowym (w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów), a także przy drodze krajowej nr 53. Zgodnie z obowiązującymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizacja wskazanych obiektów będzie możliwa po uprzednim przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto na terenie gminy Młynarze wyznaczone zostały dwa korytarze ekologiczne:

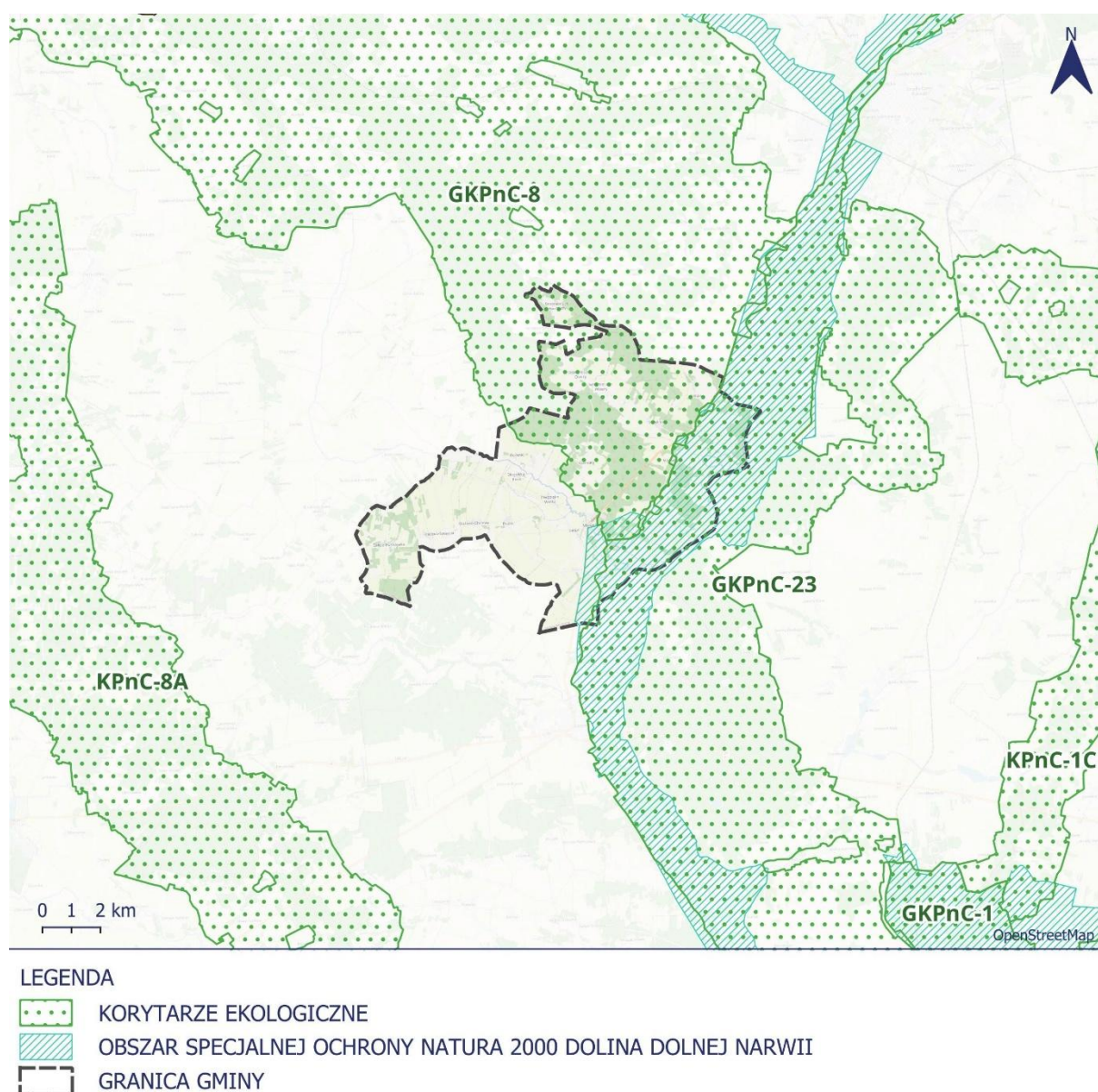
- GKPnC-8 - Kurpie Zachodnie, korytarz obejmujący północną część gminy z dużymi kompleksami leśnymi,
- GKPnC-23 - Dolina Środkowej Narwi, korytarz obejmujący wschodnią i południowo-wschodnią część gminy w dolinie Narwi.

⁴ Pozostałe tereny wskazane w obowiązującym planie miejscowym do zabudowy, POG wskazuje jako strefy otwarte z uwagi na istniejące zagrożenie powodziowe oraz uwarunkowania wynikające z obecności siedlisk gatunków będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014, o których mowa odpowiednio w decyzji Zastępcy Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku nr 182/RPP/2025 z dnia 23 kwietnia 2025 r. oraz postanowieniu Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nr DOA-WPPII.610.3.2025.Sł z dnia 9 lipca 2025 r.

Powyższe korytarze są częścią jednego z siedmiu korytarzy głównych, które stanowią odcinki korytarzy paneuropejskich, a ich rolą jest zapewnienie łączności ekologicznej w skali kraju i kontynentu, tj. Korytarza Północno-Centralnego (KPnC), który rozpoczyna się w Puszczy Białowieskiej, przechodzi przez Lasy Mielnickie, dolinę Bugu, Puszcę Białą, gdzie rozdziela się na dwa główne odgałęzienia – jedno prowadzi do Lasów Włocławskich poprzez Puszcę Kurpiowską i Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy, a drugie dochodzi do Lasów Włocławskich poprzez Puszcę Kampinoską i dolinę Wisły, skąd przez Puszcę Bydgoską, Lasy Sarbskie, Puszcę Notecką i Lasy Lubuskie dochodzi do Parku Narodowego Ujście Warty.

Korytarz GKPnC-23 - Dolina Środkowej Narwi na obszarze gminy jest częściowo objęty ochroną prawną w formie obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014.

Rysunek 2: Powiązania przyrodnicze gminy z otoczeniem



Źródło: Opracowanie własne

Ustalane w POG strefy planistyczne, w tym dopuszczalne parametry zabudowy uwzględniają wyznaczone korytarze ekologiczne, zapewniają ich drożność oraz egzekwują zagospodarowanie

przedmiotowego obszaru zgodnie z obowiązującym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014.

Położenie obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

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

Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2739), na obszarze wsi: Kołaki, Modzele (pojedyncze zabudowania), Ogony, Młynarze, identyfikuje obszar problemowy „Narew-Ostrołęka”⁵. Na przedmiotowym obszarze istnieje ryzyko wystąpienia powodzi typu A11 - powódź rzeczna, związana z wezbraniem wód rzecznych, strumieni, potoków górskich, kanałów, jezior, w tym powódź wynikająca z topnienia śniegu.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, sporządzonych przez Wody Polskie, ustalono, że obszar gminy Młynarze:

- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, ze zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b) ustawy *Prawo wodne*, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), o którym mowa w art. 169 ust. 2 ustawy *Prawo wodne*.

Położenie ww. obszarów, wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

POG Młynarze nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z decyzją Zastępcy Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku nr 182/RPP/2025 z dnia 23 kwietnia 2025 r., wyłączono:

- tereny zagrożone zalewem głęboką wodą Q 1% (powyżej 0,5 m) oraz zalewem wodą Q 10% (bez względu na głębokość zalewu) z obszarów uzupełnienia zabudowy,
- możliwość zabudowy terenów zagrożonych zalewem głęboką wodą Q 1% (powyżej 0,5 m) oraz zalewem wodą Q 10% (bez względu na głębokość zalewu),
- możliwość realizacji składów i magazynów oraz elektrowni słonecznych w części stref usługowych położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W gminie Młynarze znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych. Koncentrują się one głównie w centralnej oraz północnej części gminy. Obszary zmeliorowane zajmują powierzchnię 540 ha, co stanowi 7% powierzchni gminy. Wśród nich w północnej części gminy występują tereny wyposażone

⁵ Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły zidentyfikował 59 obszarów problemowych, związanych jest z zagrożeniem powodziowym od strony rzek. Zidentyfikowane obszary problemowe charakteryzują się najwyższym poziomem zintegrowanego ryzyka powodziowego.

w podziemną sieć drenarską, w obrębach: Strzemieczne-Oleksy, Strzemieczne-Wiosny, Sadykierz oraz Kołaki. Obszary te zajmują powierzchnię 48 ha, co stanowi niespełna 1% powierzchni gminy.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy zostały wyznaczone poza obszarami występowania podziemnej sieci drenarskiej.

Położenie obszarów gruntów zmeliorowanych w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 1 *Obszary gruntów zmeliorowanych*.

2.3.4. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W gminie Młynarze, we wsi Sieluń, ochroną konserwatorską objęto kościół parafialny pw. św. Stanisława Biskupa, murowany z 1805 r., przebudowany w 1913-1931 w stylu neogotyckim, numer rejestru zabytków A-491, decyzja z dnia 20.12.1982 r.

Ponadto na obszarze gminy wskazano 49 stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które zawiera poniższy wykaz.

Tabela 1: Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Młynarze

Lp.	Nazwa miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP
1	Gierwaty	41-70	22
2	Gierwaty	41-70	23
3	Gierwaty	41-70	24
4	Gierwaty	41-70	25
5	Gierwaty	41-70	26
6	Głazewo Cholewy	41-69	8
7	Głazewo Cholewy	41-69	9
8	Głazewo-Świążki	41-69	7
9	Młynarze	41-70	11
10	Młynarze	41-70	12
11	Młynarze	41-70	13
12	Młynarze	41-70	14
13	Młynarze	41-70	21
14	Modzele	41-70	7
15	Ochenki	41-70	27
16	Ochenki	41-70	28
17	Ogony	41-70	8
18	Ogony	41-70	9
19	Ogony	41-70	10
20	Ogony	41-70	15
21	Ogony	41-70	16
22	Ogony	41-70	17
23	Sadykierz	41-70	18

24	Sadykierz	41-70	19
25	Sadykierz	41-70	20
26	Sieluń	41-70	29
27	Sieluń	42-70	5A
28	Sieluń	42-70	5B
29	Sieluń	42-70	6
30	Sieluń	42-70	7
31	Sieluń	42-70	8A
32	Sieluń	42-70	8B
33	Sieluń	42-70	9
34	Sieluń	42-70	10
35	Sieluń	42-70	11
36	Sieluń	42-70	12
37	Sieluń	42-70	13
38	Sieluń	42-70	14
39	Sieluń	42-70	16
40	Sieluń	42-70	17
41	Sieluń	42-70	18
42	Sieluń	42-70	19
43	Sieluń	42-70	25
44	Sieluń	42-70	26
45	Sieluń	42-70	27
46	Sieluń	42-70	28
47	Sieluń	42-70	42
48	Strzemieczne-Oleksy	40-70	13
49	Strzemieczne-Wiosny	40-70	12

Źródło: Opracowane na podstawie materiałów udostępnionych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków – Delegatura w Ostrołęce

Parametry zabudowy określone w gminnym katalogu stref planistycznych dla stref, w sąsiedztwie kościoła wpisanego do rejestru zabytków, zostały ustalone na podstawie istniejącego zagospodarowania przestrzennego tego obszaru z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy, zostały wyznaczone z uwzględnieniem lokalizacji wskazanych stanowisk archeologicznych, w sposób maksymalizujący zapewnienie ochrony dziedzictwa archeologicznego.

POG Młynarze nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach stanowisk archeologicznych, z wyjątkiem obszarów już zabudowanych lub wskazanych do zabudowy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który został przyjęty uchwałą nr III/7/2002 Rady Gminy Młynarze z dnia 28 czerwca 2002 roku w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Młynarze.

W gminie Młynarze nie obowiązują formy ochrony zabytków ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o

ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Położenie zabytków objętych formami ochrony w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 2 *Zabytki objęte formami ochrony*.

2.3.5. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Młynarze występują użytki rolne klasy III, które podlegają ochronie na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Gleby najwyższych klas bonitacyjnych zajmują na terenie gminy Młynarze 59 ha, co stanowi 0,8% powierzchni całej gminy. Gleby te występują w pięciu obrębach ewidencyjnych tj.: Sieluń, Rupin, Ochenki, Strzemieczne-Wiosny oraz Gierwaty.

Grunty leśne występują na całym obszarze gminy, najmniej jest ich w części centralnej. Zajmują 2 535 ha co stanowi blisko 34% powierzchni gminy.

Lokalizację użytków rolnych klasy III, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

POG Młynarze nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz w zdecydowanym stopniu ogranicza ich wskazywanie na gruntach leśnych.

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

2.4.1. Infrastruktura społeczna

W gminie Młynarze funkcjonuje Publiczna Szkoła Podstawowa im. Papieża Jana Pawła II z Publicznym Przedszkolem w Młynarzach. Placówka ta w pełni zaspokaja potrzeby oświatowe mieszkańców gminy na poziomie podstawowym.

Ponadto dziewięć świetlic wiejskich zlokalizowanych w miejscowościach: Gierwaty, Głazewo-Świąszki, Kołaki, Ogony, Rupin, Sadykierz, Sieluń, Strzemieczne-Oleksy, Załęże-Ponikiewka oraz Gminna Biblioteka Publiczna w Młynarzach uzupełnia aktywność szkoły w realizacji funkcji edukacyjno-kulturowych.

Podstawową opiekę lekarską dla mieszkańców gminy zapewnia przychodnia Centrum Medyczne "Gajda-Med" filia w Młynarzach.

Działania z zakresu pomocy społecznej wykonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej z siedzibą w Młynarzach.

Na terenie gminy działają cztery jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej, z remizami w miejscowościach: Ogony, Rupin, Sieluń oraz Załęże-Ponikiewka.

We wsi Sieluń działalność duszpasterską prowadzi kościół rzymskokatolicki należący do parafii pw. Świętego Stanisława Biskupa i Męczennika w Sieluniu.

Sprawy administracyjne, mieszkańcy gminy mogą załatwiać w urzędzie gminy zlokalizowanym w Młynarzach.

Na obszarach lokalizacji ww. obiektów, POG wyznacza strefy planistyczne oraz ustala parametry zabudowy, które umożliwią kontynuowanie prowadzenia przez nie działalności w dotychczasowej formie.

W miejscowości Sieluń znajduje się czynny cmentarz, na którego powiększenie od strony zachodniej, przeznaczono tereny w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co również zostało uwzględnione w ustaleniach POG.

Na terenie gminy Młynarze nie planuje się realizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej.

Lokalizację istniejących obiektów infrastruktury społecznej w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 3 *Obiekty infrastruktury społecznej*.

2.4.2. Infrastruktura transportowa

2.4.2.1. Układ drogowy

Układ dróg publicznych gminy Młynarze tworzy 71 km dróg, w tym:

- 11 km drogi krajowej,
- 24 km dróg powiatowych,
- 36 km dróg gminnych.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym wyróżnia się drogi służące połączeniom ponadlokalnym, tzn. innym niż tylko potrzebom komunikacyjnym gminy, są to droga krajowa i część powiatowych oraz drogi o znaczeniu lokalnym, obsługujące miejscowe potrzeby komunikacyjne, do których zaliczają się pozostałe drogi powiatowe, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Przez teren gminy przechodzi droga krajowa nr 53 o przebiegu Olsztyn – Różan, stanowiąca ważne, jedno z kilku połączeń regionalnych pomiędzy Mazowszem a województwem warmińsko-mazurskim.

W dalszej kolejności dla powiązań zewnętrznych, ale także i wewnętrznych gminy istotne są drogi powiatowe:

- nr 2132W o przebiegu od drogi wojewódzkiej 544 Krasnosielc - Pienice-Młynarze do drogi krajowej nr 53, wyprowadzająca ruch z gminy Młynarze w kierunku północno-zachodnim (Pomorze),
- nr 2105W o przebiegu od drogi krajowej nr 53 Sieluń - Rupin - Guty Duże, stanowiąca alternatywne połączenie gminy Młynarze z Makowem Mazowieckim.

Pozostałe drogi powiatowe zapewniają spójność sieci drogowej oraz służą głównie wewnętrznym potrzebom komunikacyjnym gminy i w ograniczonym zakresie zewnętrznym, co wynika w szczególności z braku nawierzchni twardych na części dróg. Do dróg tych należą następujące drogi:

- nr 2104W Głazewo - Świężki – Sieluń,
- nr 2106W od drogi krajowej nr 53 Sadykierz-Strzemieczne,
- nr 2115W – od drogi wojewódzkiej nr 626 Jarzyły - Chęłchy – Glinki – Ochenki.

Drogi krajowa i powiatowe łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy drodze. Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Znaczna część zagospodarowania gminy obsługiwana jest przez drogi niezaliczone obecnie do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne na terenach mieszkaniowych i rolnych, w tym na działkach gminnych, oraz drogi na terenach leśnych.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych jest dobrze rozwinięta i dobrze udostępnia zagospodarowanie gminy, a także umożliwia wyprowadzenie ruchu na drogi wyższych kategorii i klas.

W stanie istniejącym droga krajowa nr 53 jest drogą klasy drogi głównej (G). Droga ta obsługuje przede wszystkim ruch ponadlokalny – regionalny, ale także lokalny i przyległe zagospodarowanie w Sieluniu, Młynarzach, Sadykierzu i Kołakach.

Drogi powiatowe z uwagi na ich obecne parametry techniczne i użytkowe oraz funkcje w sieci, mają klasę drogi zbiorczej (Z) – 2132W oraz klasę dróg lokalnych (L) – 2104W, 2105W, 2106W, 2115W.

Drogi gminne posiadają parametry właściwe dla dróg klas lokalnych (L) i dojazdowych (D).

2.4.2.2. Komunikacja publiczna

Głównym węzłem komunikacji autobusowej jest wieś Młynarze. Najwięcej kursów w kierunku Makowa Mazowieckiego i Ostrołęki prowadzonych jest drogą krajową nr 53. Oferta przewozowa dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania związanego z dojazdami do pracy i nauki.

2.4.2.3. Transport ładunków

W gminie Młynarze brak jest ważnych źródeł i celów ruchu towarowego. Obiekty handlowe, rolnicze i przetwórstwa, które wymagają tego typu transportu są rozproszone i nie generują znaczącego ruchu. Widoczny udział tranzytowego ruchu ciężarowego występuje na drodze krajowej nr 53 łączącej Różan z Ostrołęką. Zgodnie z wynikami Generalnego pomiaru ruchu 2020/21, Średni Dobowy Ruch Roczny na odcinku Różan-Ostrołęka wynosił 5154⁶ pojazdy silnikowe ogółem, z czego ponad 20% stanowiły samochody ciężarowe.

2.4.2.4. Ruch pieszy i rowerowy

W chodniki dla pieszych w większości wyposażone są drogi na odcinkach zabudowy w miejscowości Młynarze. Pozostałe drogi, również pośród terenów zabudowy, nie posiadają wydzielonych chodników dla pieszych. Stanowi to istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych. W gminie brak jest wydzielonych ścieżek rowerowych.

2.4.2.5. Parkowanie pojazdów

W gminie Młynarze nie odnotowuje się problemów z parkowaniem pojazdów.

2.4.2.6. Podsumowanie i wnioski

Obecny system transportowy gminy dość dobrze zaspakaja podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki i nie wymaga rozbudowy o nowe elementy znaczenia podstawowego.

Istotnym problemem są natomiast szeroko rozumiane standardy funkcjonowania tego systemu i obsługi jego użytkowników, obejmujące wyposażenie i stan infrastruktury, dostępność do dróg i przystanków oraz poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego. Rozwiązanie tych problemów wymaga podjęcia szeregu działań modernizacyjnych i inwestycyjnych, zgodnie z właściwościami właścicieli i zarządców poszczególnych podsystemów poprzez ich rozbudowę i modernizację.

⁶ Średni Dobowy Ruch Roczny (<https://www.gov.pl/web/gddkia/generalny-pomiar-ruchu-20202021pojazdow-silnikowych-na-drogach-krajowych-w-gpr-202021>), GDDKiA, 2020/21

POG Młynarze wyznacza strefę komunikacyjną oraz pozostałe strefy planistyczne z uwzględnieniem lokalizacji, stanu oraz rangi istniejącej infrastruktury transportowej. Uwzględnienie infrastruktury transportowej w podziale obszaru gminy Młynarze na strefy planistyczne zapewnia możliwości przestrzenne do dostosowania tej infrastruktury do potrzeb wynikających z przepisów branżowych oraz oczekiwań mieszkańców gminy.

Układ drogowy w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 4 *Układ drogowy*.

2.4.3. Infrastruktura techniczna

2.4.3.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Zaopatrzenie w wodę

W gminie Młynarze system zaopatrzenia w wodę do celów komunalnych bazuje na jednej stacji ujmowania i uzdatniania wody, z czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Ujęcie zlokalizowane jest na działce nr 140 w obrębie Młynarze. Składa się ono z dwóch studni głębinowych. Ujęcie posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne:

- dla studni nr 1 – 41 m³/dobę, przy depresji $S = 1,2$ m
- dla studni nr 2 – 41 m³/dobę przy depresji $S = 2,1$ m.

Decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Ostrołęce B1.ZUZ.S.421.73.2018 L.B udzielono pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód dla potrzeb wodociągu wiejskiego-grupowego w ilości:

$$Q_{\max/s} = 0,0112 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Q_{\text{śr/d}} = 800 \text{ m}^3/\text{dobę}$$

$$Q_{\text{dop/rok}} = 292\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Decyzja straci ważność 23 kwietnia 2038 roku.

Ujęcie zasila wodociąg grupowy „Młynarze”, który obsługuje wszystkie miejscowości w obrębie gminy. Wokół ujęcia wody ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej, która zawiera się w granicach nieruchomości, na której ulokowane jest ujęcie. Nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej.

Sieć wodociągowa

Sieć wodociągowa przebiega przez wszystkie obręby gminy Młynarze, z wyjątkiem obrębu Strzemieczne-Hieronimy. W 2023 roku przyłącza wodociągowe posiadało 92,8 % budynków mieszkalnych w gminie. Długość sieci wodociągowej wynosi 62 km. Gmina Młynarze jest samowystarczalna, w zakresie zaopatrzenia w wodę. Obecnie ilość wody dostarczanej mieszkańcom, zaspokaja ich potrzeby w tym zakresie. W 2023 roku 75% ludności korzystało z sieci wodociągowej.

Oczyszczanie i odprowadzanie ścieków

Mieszkańcy gminy nie mają zapewnionego dostępu do sieci kanalizacyjnej. Ścieki socjalno-bytowe z obszaru gminy trafiają do przydomowych oczyszczalni ścieków (w 2023 r. 41 gospodarstw wykorzystywało to rozwiązanie) lub gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych (w 2023 r. na terenie gminy zlokalizowanych było 432 zbiorników), a następnie wywożone taborem asenizacyjnym do pobliskich oczyszczalni ścieków. W 2023 roku 87,3% mieszkańców gminy korzystało z ww. typów instalacji ściekowych. Obowiązek odprowadzania nieczystości ciekłych z określoną częstotliwością do szczelnego bezodpływowego zbiornika lub do przydomowych oczyszczalni ścieków określa

„Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Młynarze” przyjęty uchwałą nr XVII/122/2020 Rady Gminy Młynarze w dniu 18 grudnia 2020 r. Nie jest znana ilość ścieków odprowadzanych do gruntu oraz wód powierzchniowych.

2.4.3.2. Elektroenergetyka

Na terenie gminy Młynarze nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej.

Przez teren gminy przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV (obróby: Rupin, Sieluń, Długotłęka-Wielka, Młynarze, Gierwaty, Modzele, Sadykierz, Kołaki).

Na obszarze gminy Młynarze nie jest planowana budowa przesyłowych sieci elektroenergetycznych.

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza gminę i zasilają sąsiednie miejscowości. Sieci, w przeważającej mierze napowietrzne, doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV (napięcie sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej). Stacje transformatorowe na terenie gminy w zdecydowanej większości są wolnostojące, słupowe, w wykonaniu prefabrykowanym. Istniejący system zasilania gminy Młynarze liniami 15 kV zapewnia zaopatrzenie w energię elektryczną z możliwością zwiększenia zapotrzebowania.

2.4.3.3. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy Młynarze nie ma zlokalizowanej sieci gazu przewodowego. Obecnie zapotrzebowanie w gaz zaspokajane jest z butli lub zbiorników napełnianych przez komercyjnych, wyspecjalizowanych dystrybutorów.

Przez południowy obszar gminy Młynarze (obróby: Załęże-Ponikiewka, Rupin, Sieluń) przebiega gazociąg tranzytowy DN 1400 „Jamał-Europa” będący elementem systemu gazowego wysokiego ciśnienia.

2.4.3.4. Gospodarka odpadami

Wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości położonych w gminie Młynarze określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Młynarze” przyjęty uchwałą nr XVII/122/2020 Rady Gminy Młynarze w dniu 18 grudnia 2020 r.

Na terenie gminy Młynarze jest prowadzona zorganizowana, selektywna zbiórka odpadów komunalnych.

Odbiór odpadów odbywa się na podstawie indywidualnych umów spisanych z osobami fizycznymi, podmiotami gospodarczymi oraz instytucjami funkcjonującymi na terenie gminy.

Gmina Młynarze nie posiada własnego czynnego składowiska odpadów komunalnych.

POG Młynarze wyznacza strefę planistyczną dedykowaną do planowanej lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów.

POG Młynarze wyznacza strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji ww. elementów infrastruktury technicznej.

Lokalizację wybranych elementów infrastruktury technicznej w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 5 *Wybrane elementy infrastruktury technicznej*.

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

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 48/24 w dniu 26 marca 2024 r. Zgodnie z upzp audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru całego województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa wraz z określeniem cech charakterystycznych oraz oceną ich wartości. Przez krajobraz należy tu rozumieć postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka. Następnie w audycie krajobrazowym, zgodnie z upzp, wśród wskazanych krajobrazów określa się lokalizację krajobrazów priorytetowych. Przez krajobraz priorytetowy należy z kolei rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania).

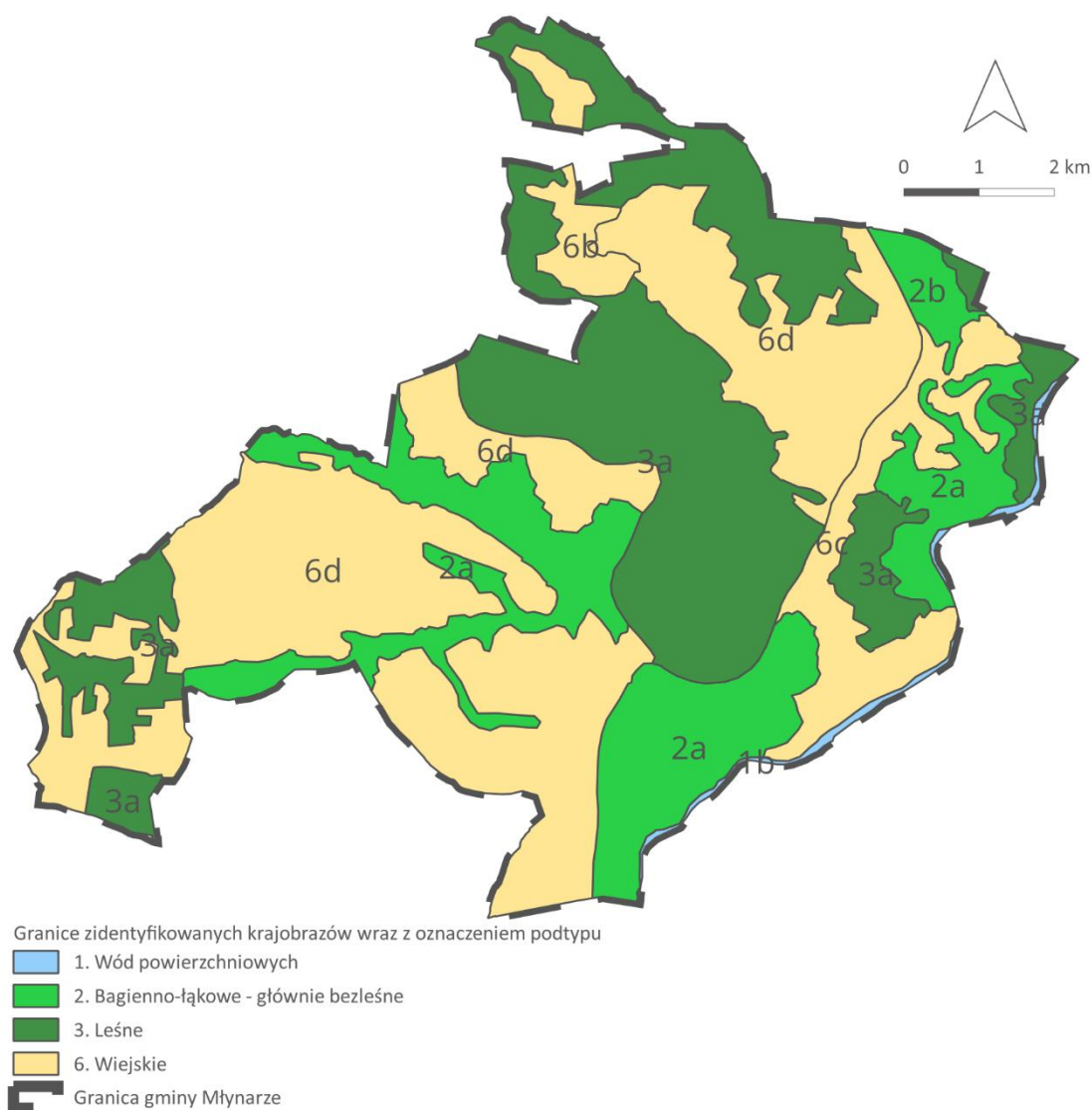
Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego identyfikuje następujące typy krajobrazów na obszarze gminy Młynarze:

- 1. Wód powierzchniowych, podtyp: 1b Systemy wód płynących, kod krajobrazu: 14-318.66-035,
- 2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne. podtyp: 2a Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk, kod krajobrazu: 14-318.64-024, 14-318.66-046, 14-318.66-057, podtyp 2b Z dominacją szuwarów i turzycowisk, kod krajobrazu: 14-318.66-049,
- 3. Leśne, podtyp: 3a Z przewagą siedlisk borowych, kod krajobrazu: 14-318.64-166, 14-318.64-168, 14-318.65-102, 14-318.66-077, 14-318.66-081,
- 6. Wiejskie, podtyp 6b Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk), kod krajobrazu: 14-318.65-010, podtyp 6c Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, kod krajobrazu: 14-318.66-019, podtyp 6d Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości, kod krajobrazu: 14-318.64-061, 14-318.64-064, 14-318.65-048,

co przedstawia rysunek *Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów*.

Dla krajobrazów o kodach: 14-318.64-064 oraz 14-318.66-035 w Audycie krajobrazowym sformułowano rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu, które przedstawiono na kolejnych rysunkach.

Rysunek 3: Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego

Mając na uwadze, że w gminie Młynarze:

- audyt krajobrazowy
 - wśród zidentyfikowanych krajobrazów, nie określa krajobrazów priorytetowych,
 - nie wskazuje obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody,
- nie występują obszary, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2, tj.: parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach,
- audyt krajobrazowy zawiera rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów w gminie Młynarze, krajobrazy o kodach: 14-318.64-064 oraz 14-318.66-035

w ustalaniach stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione.

Rysunek 4: Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu - 14.318.64-064

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.64-064

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej • Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej • Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwanego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu	• Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Odpowiednie gospodarowanie gruntami będącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz • Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technik łagodzących niekorzystny efekt barier ekologicznych	• Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi • Po zakończeniu eksploatacji złoza przeprowadzenie rekultywacji terenu • Po zakończeniu eksploatacji przeprowadzenie rekultywacji składowiska	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Prowadzenie monitoringu poeksploatacyjnego zrehabilitowanych składowisk odpadów • Monitoring procesów osuwiskowych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych • Wdrażanie rozwiązań technologicznych minimalizujących negatywny wpływ na środowisko	

Źródło: Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego

Rysunek 5: Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu - 14.318.66-035

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.66-035

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Utrzymanie naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód • Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów • Utrzymanie szlaków migracji zwierząt • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu	• Prowadzenie gospodarki rybackiej z poszanowaniem potrzeb ochrony środowiska • Poprawa stanu elementów hydromorfologicznych (siedliskowych) w celu polepszenia warunków bytowania organizmów wodnych • Ograniczanie niekorzystnego wpływu inwestycji liniowych na zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe	• Renaturalizacja zagrożonych eutrofizacją odcinków rzek poprzez ograniczanie dopływu substancji biogennych • Poprawa warunków abiotycznych i stanu środowiska przyrodniczego wód	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Utrzymanie drożności biologicznej rzek pełniących funkcję korytarzy ekologicznych • Ograniczanie presji antropogenicznej na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo • Prowadzenie prac regulacyjnych rzek w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia przepustowości dróg wodnych • Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych	

Źródło: Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego

2.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%

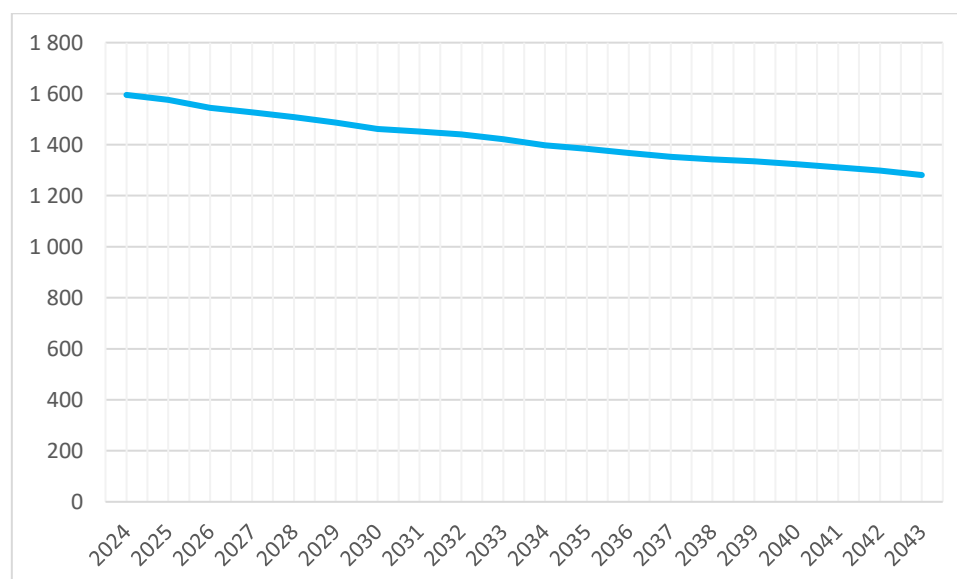
Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Młynarze (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2040 rozszerzona na okres 2041-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla gminy Młynarze, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 2: Prognozowana liczba ludności w gminie Młynarze obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Liczba mieszkańców	1 595	1 576	1 544	1 527	1 508	1 487	1 462	1 452	1 440	1 421
Rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Liczba mieszkańców	1 398	1 384	1 367	1 353	1 342	1 335	1 324	1 311	1 299	1 281

Źródło: Dane z GUS, opublikowane w dniu 18.07.2024 r.

Wykres 1: Prognozowana liczba ludności w gminie Młynarze obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, opublikowanych w dniu 18.07.2024 r.

Uwzględniając przedstawioną powyżej prognozę demograficzną oraz powiększając jej wartość o 5% (zgodnie z algorytmem wskazanym w rozporządzeniu POG) w 2043 roku (tj. za 20 lat licząc od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną) obszar gminy Młynarze zamieszkiwać będzie:

$$M_{20} = 1\,281 \times 1,05 = \mathbf{1\,345,05}$$

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie

Zgodnie z najnowszymi danymi z GUS tj. za rok 2023, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Młynarze wynosiła 52 125 m² ⁷.

$$\mathbf{PUM_0 = 52\,125\,m^2}$$

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Młynarze obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

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

gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z najnowszymi danymi GUS (za rok 2023), wynosi **32,44 m²/os.**

P₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (za rok 2013), zgodnie z GUS, wynosi **26,64 m²/os.**

Po podstawieniu powyższych wartości do wyżej wskazanego wzoru, wykonano następujące obliczenie:

$$P_{20} = 3 \times 32,44 - 2 \times 26,64 = 97,32 - 53,28 = \mathbf{44,04\,m^2/os.}$$

Uwzględniając powyższe dane oraz wykonane obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Młynarze wynosi:

$$\mathbf{ZAP = 1\,345,05\,osób - \frac{52\,125\,m^2}{44,04\,m^2/osobę} = 1\,345,05\,osób - 1\,183,58\,osób = 161,47\,osób}$$

2.7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Na obszarze gminy Młynarze obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr III/7/2002 Rady Gminy Młynarze z dnia 28 czerwca 2002 roku w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Młynarze⁸.

Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym zajmuje 355,3 ha, co stanowi około 4,7% obszaru gminy. Przy czym należy zauważyć, że tereny przeznaczone w planie pod funkcje leśne zajmują 252,6 ha, co stanowi 71% powierzchni objętej obowiązującym planem. Natomiast tereny, dla których

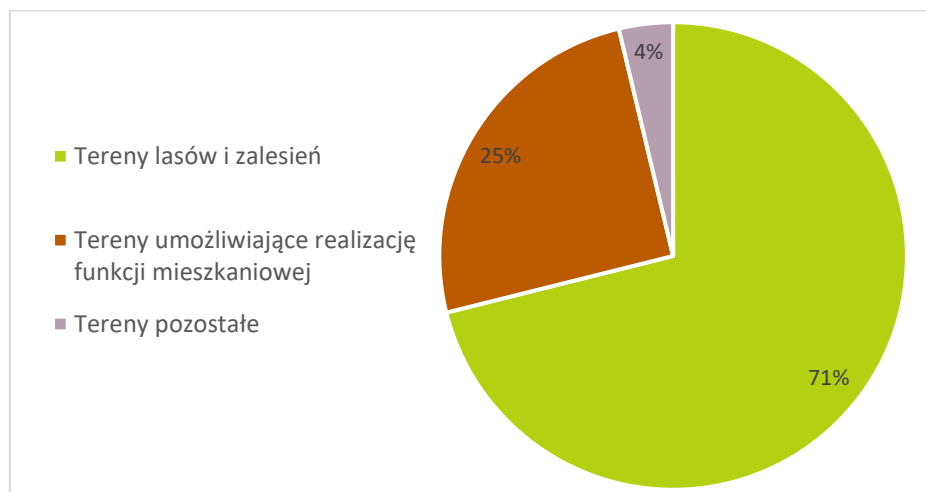
⁷ Dane GUS, ostatnia aktualizacja 17.07.2024 r.

⁸ Stanowi on zmianę uchwały Rady Gminy Młynarze nr VI/26/92 z dnia 21 listopada 1992 roku w sprawie uchwalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młynarze.

określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej zajmują 89,4 ha, co stanowi 25% powierzchni objętej obowiązującym planem oraz 1,2% obszaru gminy Młynarze. 4% obszaru gminy stanowią tereny pozostałe.

Udział terenów wskazanych w obowiązującym planie z podziałem na poszczególne funkcje prezentuje zamieszczony wykres.

Wykres 2: Udział terenów wskazanych w obowiązującym planie z podziałem na poszczególne funkcje



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Młynarze

Rozmieszczenie przestrzenne terenów wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z podziałem na poszczególne funkcje przedstawiono na załączonej mapie nr 6 *Tereny wskazane w obowiązującym planie z podziałem na przeznaczenie*.

2.8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 2-3⁹ ustawy

2.8.1. Podstawy prawne

Zgodnie z § 3 ust. 11 pkt 1, 2 rozporządzenia POG, do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględnia się:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym powierzchnię luk w istniejącej zabudowie, jak również
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze brzmienie art. 13d ust. 1 upzp, który stanowi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp tj.:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:

⁹ W POG Młynarze nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,

dokonano obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla ww. obszarów.

2.8.2. Założenia

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z:

- mapy ewidencji gruntów i budynków (geometria działek, geometria konturów klasoużytków gruntowych, kontury budynków, liczba kondygnacji),
- obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zasięgi terenów, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej),
- obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Szacunkowe obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy wykonano na podstawie następujących parametrów:

- udziału funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru,
- udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej,
- liczby kondygnacji.

Oszacowanie wartości parametrów wymaganych do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykonano na podstawie analizy 8 obszarów reprezentatywnych, wyodrębnionych spośród obszarów zabudowanych:

- 4 z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 4 z zabudową zagrodową.

W każdym z wyodrębnionych obszarów, przeanalizowano wybrane, zabudowane działki ewidencyjne. W wyniku przeprowadzonych analiz obliczono uśrednione wartości parametrów charakteryzujące badany obszar.

Powierzchnię terenów niezabudowanych obliczoną na podstawie różnicy:

- powierzchni stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 upzp, wskazanych w projekcie POG Młynarze, oraz
- powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, ustalonych na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, których zasięgi dodatkowo zweryfikowano na podstawie aktualnej ortofotomapy.

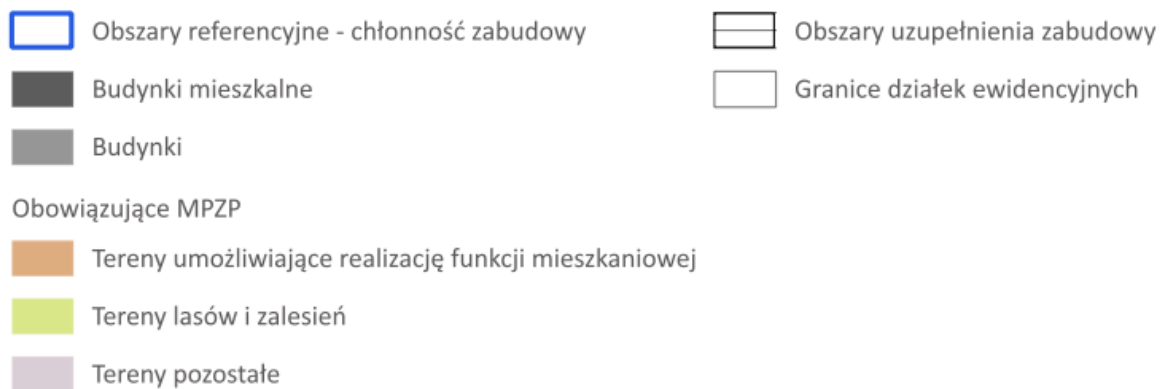
Przyjmuje się, że przedstawione założenia pozwolą na oszacowanie docelowej chłonności terenów niezabudowanych, dla których Plan Ogólny Gminy Młynarze ustala funkcję mieszkaniową.

2.8.3. Obszary reprezentatywne – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

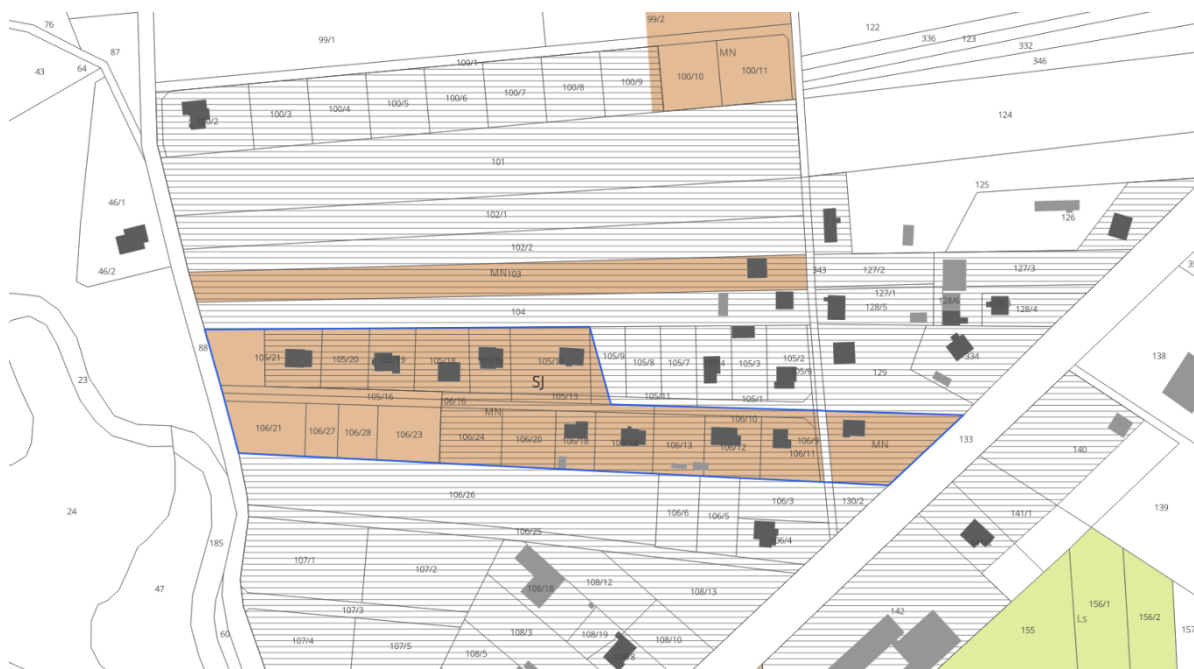
Do oszacowania parametrów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyodrębniono 4 reprezentatywne obszary. Obszary 1-3 to obszary, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalił przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Z kolei obszar nr 4 jest położony poza zasięgiem obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wartości dla każdego obszaru, przyjęto na podstawie uśrednionych wyników z kilku wybranych, zabudowanych działek ewidencyjnych, położonych w granicach analizowanego obszaru.

Jako obszary reprezentatywne przyjęto obszary położone we wsiach: Młynarze, Ogony oraz Sadykierz. Wybrane obszary zostały przedstawione na rysunkach poniżej (niebieska obwódka).

Rysunek 6: Legenda do obszarów reprezentatywnych – obliczenia chłonności zabudowy



Rysunek 7: Obszar reprezentatywny nr 1 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,88
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,14
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 8: Obszar reprezentatywny nr 2 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)



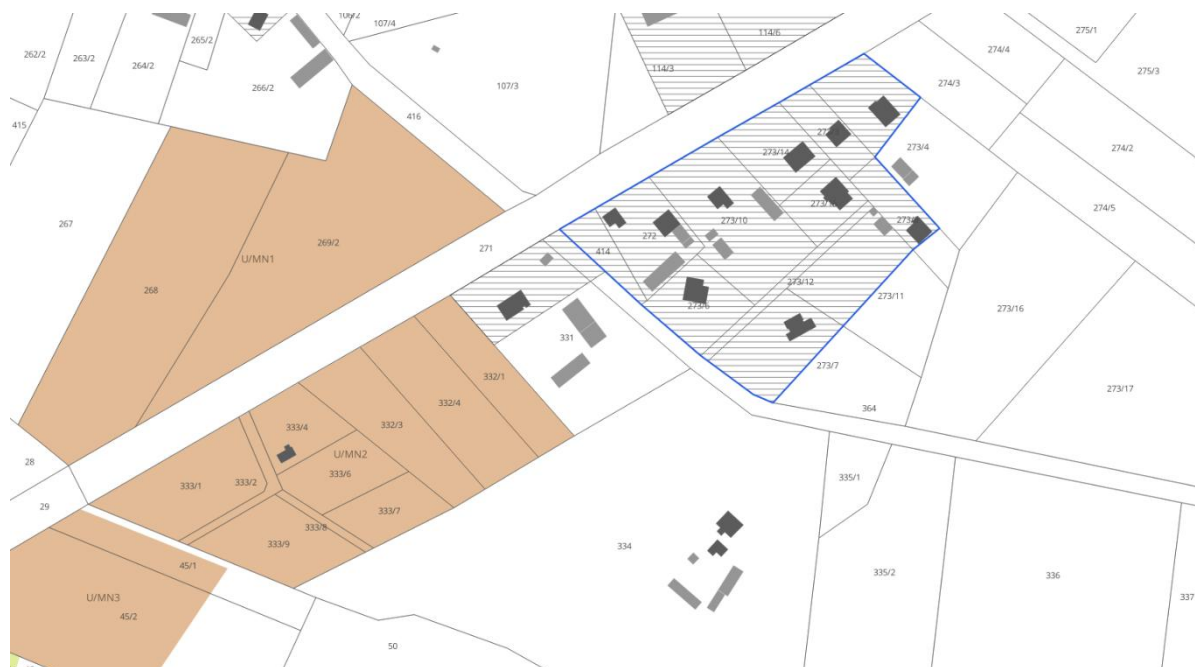
- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,88
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,19
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 9: Obszar reprezentatywny nr 3 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,95
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,04
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 10: Obszar reprezentatywny nr 4 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,97
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,09
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla 4 reprezentatywnych obszarów wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy przyjęto następujące wartości:

- udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,92,
- udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,11,
- liczby kondygnacji – 1,5.

2.8.4. Obszary reprezentatywne – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Mając na uwadze, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, do oszacowania parametrów istniejącej zabudowy zagrodowej, wyodrębniono 4 reprezentatywne obszary, które są położone w wyznaczonych uprzednio obszarach uzupełnienia zabudowy. Wartości dla każdego obszaru, przyjęto na podstawie uśrednionych wyników z kilku wybranych, zabudowanych terenów działek, położonych w granicach analizowanego obszaru.

Jako teren działki przyjęto ten fragment wybranej działki ewidencyjnej, który zawiera się w granicach obszaru reprezentatywnego, oznaczonego niebieską obwódką.

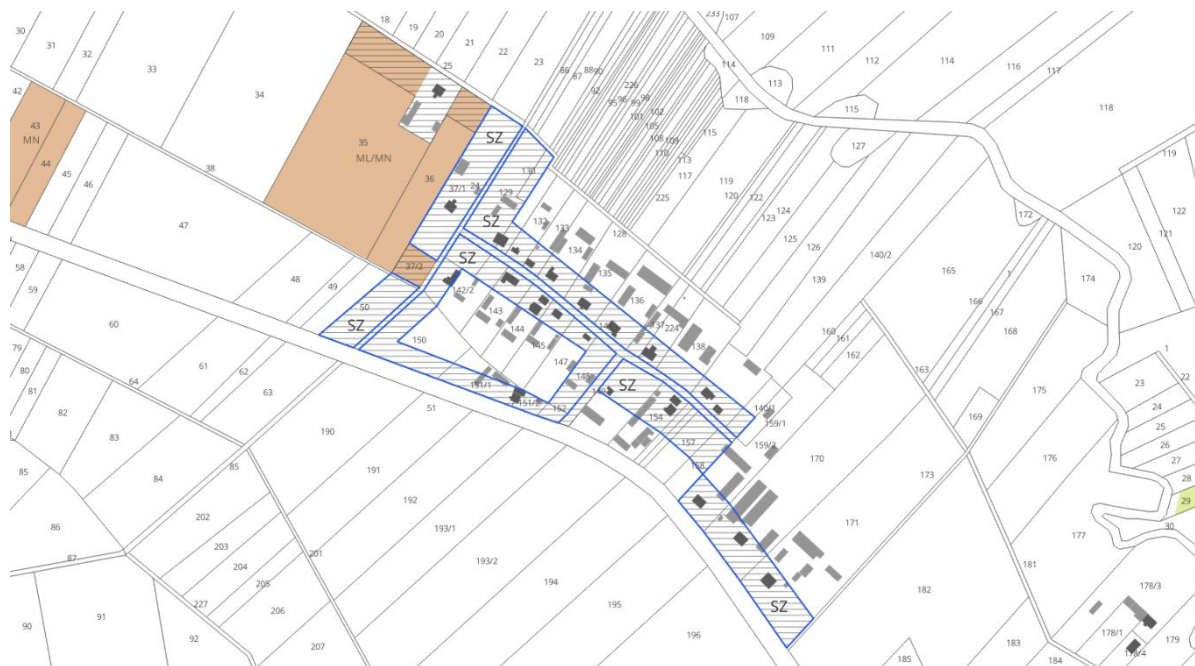
Jako obszary reprezentatywne do określenia uśrednionych wartości ww. parametrów, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), przyjęto obszary położone we wsiach: Głazewo Cholewy, Długołęka Koski, Modzele oraz Strzemieczne Wiosny, przedstawione na rysunkach poniżej (niebieska obwódka).

Rysunek 11: Obszar reprezentatywny nr 5 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,90
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,11
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 2

Rysunek 12: Obszar reprezentatywny nr 6 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 1,00
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,07
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 13: Obszar reprezentatywny nr 7 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,98
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,17
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 14: Obszar reprezentatywny nr 8 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 1,00
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,10
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) przyjęto następujące wartości na całym obszarze gminy Młynarze:

- udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,97,
- udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,11,
- liczba kondygnacji – 1,5.

2.8.5. Chłonność terenów mieszkaniowych, niezabudowanych

Oszacowanie chłonności terenów mieszkaniowych, dotychczas niezabudowanych, wykonano z wykorzystaniem:

- powierzchni terenów niezabudowanych w obrębie stref planistycznych, dla których Plan Ogólny ustala realizację zabudowy mieszkaniowej,
- parametrów charakteryzujących zabudowę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:
 - udziału funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru,
 - udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej,
 - liczby kondygnacji,
 przyjętych na podstawie charakterystyki wybranych obszarów reprezentatywnych:
- następującego wzoru: $S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$, gdzie:
 - S_{CH} – chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m^2],
 - S_{PZ} – powierzchnia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej [m^2],
 - K – intensywność zabudowy,
 - W_{PU} – udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy.

W pierwszej kolejności obliczono chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co przedstawia tabela nr 3.

Następnie obliczono chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych poza granicami obowiązującego planu, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy, co przedstawia tabela nr 4.

Plan Ogólny Gminy Młynarze ustala również utrzymanie istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, położonej poza granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, poprzez wyznaczenie na tych obszarach stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej. Należy tutaj zauważyć, że istnieją niewielkie różnice w geometrii obszarów, istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, reprezentowanych na mapie zasadniczej jako grunty zabudowane i zurbanizowane, z geometrią wyznaczonych w POG stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej. Wskazane różnice powodują, że w wyniku analiz przestrzennych znikoma część z obszarów istniejącej zabudowy, wskazanych w POG w strefach mieszkaniowych, mimo wszystko została zakwalifikowana jako obszary dotychczas niezabudowane. Różnice te mają jednak charakter marginalny, co potwierdzają wyniki obliczeń chłonności tych terenów, które przedstawiono w tabeli nr 5.

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 3 rozporządzenia POG w przypadku gdy [zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową](#) wynosi mniej niż 300 (w gminie Młynarze wynosi 161,47) w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 (w gminie Młynarze wynosi 1 607), dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 300.

Tabela 3: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązującym planie

Strefa planistyczna w której planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych pod tereny mieszkaniowe [ha]	Udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej	Liczba kondygnacji	S _{PZ}	K	W _{PU}	S _{CH}
						Szacunkowa powierzchnia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej [m ²]	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
SJ	59,11	0,92	54,38	0,11	1,50	59822,00	0,17	0,70	6909,44
SZ	0,38	0,97	0,37	0,11	1,50	403,31	0,17	0,70	46,58
RAZEM									6956,02
				P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m ²]					44,04
				Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wyrażona w liczbie osób					157,95

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 4: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obszarami obowiązującego planu, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy

Strefa planistyczna w której planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych, poza mpzp, ale w OUZ [ha]	Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych pod tereny mieszkaniowe [ha]	Udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej	Liczba kondygnacji	S _{PZ}	K	W _{PU}	S _{CH}
						Szacunkowa powierzchnia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej [m ²]	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
SJ	22,44	0,92	20,64	0,11	1,50	22705,31	0,17	0,70	2622,46
SZ	24,01	0,97	23,29	0,11	1,50	25623,21	0,17	0,70	2959,48
RAZEM									5581,94
				P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m ²]					44,04
				Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych poza obszarami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy, wyrażona w liczbie osób					126,75

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 5: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obszarami obowiązującego planu oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej

Strefa planistyczna w której planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych, poza mpzp, poza OUZ [ha]	Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych pod tereny mieszkaniowe [ha]	Udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej	Liczba kondygnacji	S _{PZ}	K	W _{PU}	S _{CH}
						Szacunkowa powierzchnia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej [m ²]	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
SJ	0,00	0,92	0,00	0,11	1,50	2,26	0,17	0,70	0,26
SZ	0,11	0,97	0,10	0,11	1,50	114,16	0,17	0,70	13,19
RAZEM									13,45
				P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m ²]					44,04
				Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych poza obszarami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, ale na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową, wyrażona w liczbie osób					0,31

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 6: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obszarami obowiązującego planu, poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej

Strefa planistyczna w której planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych, poza mpzp, poza OUZ [ha]	Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych pod tereny mieszkaniowe [ha]	Udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej	Liczba kondygnacji	S _{PZ}	K	W _{PU}	S _{CH}
						Szacunkowa powierzchnia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej [m ²]	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
SJ	1,13	0,92	1,04	0,11	1,50	1145,45	0,17	0,70	132,30
SZ	0,00	0,97	0,00	0,11	1,50	0,00	0,17	0,70	0,00
RAZEM									132,30
				P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m ²]					44,04
				Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych poza obszarami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową mieszkaniową, wyrażona w liczbie osób					3,00

Źródło: Opracowanie własne

Plan Ogólny Gminy Młynarze wyznacza strefy planistyczne w których planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej, o łącznej szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w wysokości 288 osób, co przedstawia poniższa tabela.

Tabela 7: Całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Szacunkowa całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, wyrażona w liczbie osób			Razem
1	w obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	157,95	285,01
2	poza obszarami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy	126,75	
3	poza obszarami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, ale na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową	0,31	
4	poza obszarami, wymienionymi w pkt 1-3, zgodnie z uwarunkowaniami rozwoju przestrzennego	3,00	3,00
Razem:			288,01

Źródło: Opracowanie własne

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

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Młynarze w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 161,47 osób**. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefy POG umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych powinna być w przedziale:

$$\text{ZAP}_{\min} = 113,03 \text{ osób} \text{ a } \text{ZAP}_{\max} = 209,91 \text{ osób}$$

Z kolei zgodnie z art. 13d ust. 3 upzp, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1 (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie) suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że **w gminie Młynarze obliczona chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie**, na obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, **przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową** (209,91 osób), gdyż wynosi ona 285,01 osób, **Plan Ogólny Gminy Młynarze nie powinien wyznaczać stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy** tj. poza obszarami dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Uwzględniając jednak brzmienie § 3 ust. 9 pkt 3 rozporządzenia POG, zgodnie z którym w przypadku gminy Młynarze można przyjąć, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 300 osób, w POG Młynarze wskazano strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy na pozostałych terenach, w sposób, który gwarantuje utrzymanie limitów określonych przywołanymi przepisami prawa, co potwierdzają przedstawione powyżej obliczenia.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

3.1. Strefy planistyczne

Plan ogólny ustala podział obszaru gminy Młynarze na następujące strefy planistyczne (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp):

1. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
2. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
3. SU – strefa usługowa,
4. SP – strefa gospodarcza,
5. SR – strefa produkcji rolniczej,
6. SI – strefa infrastrukturalna,
7. SN – strefa zieleni i rekreacji,
8. SC – strefa cmentarzy,
9. SG - strefa górnictwa,
10. SO – strefa otwarta,
11. SK – strefa komunikacyjna.

Dla każdej z wymienionych stref planistycznych, z wyjątkiem strefy górnictwa, strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów rozporządzenia POG.

Dla stref planistycznych wymienionych w pkt od 1 do 5 określono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Wyznaczając wymienione strefy planistyczne wraz z ich charakterystyką (gminny katalog stref planistycznych) uwzględniono przede wszystkim:

- obszary, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,
- obszary istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej,
- obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, oraz
- otrzymane wnioski i uwagi dotyczące prowadzonej procedury planistycznej.

Lokalizacja przestrzenna stref planistycznych wraz z ich charakterystyką, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych POG na obszarze gminy Młynarze prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

3.2. Gminne standardy urbanistyczne

3.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została wskazana na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę letniskową¹⁰, a także w kilku przypadkach na pozostałych terenach, dotychczas wolnych od zabudowy. Do ww. strefy zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wskazano na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami objętymi planami miejscowymi, uwzględniając aktualne uwarunkowania i zachowując stan istniejący zabudowy na terenie gminy Młynarze. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

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

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

¹⁰ Z wyłączeniem terenów wskazanych w:

- decyzji Zastępcy Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku nr 182/RPP/2025 z dnia 23 kwietnia 2025 r.,
- postanowieniu Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nr DOA-WPPII.610.3.2025.St z dnia 9 lipca 2025 r.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [SJ]					
Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50

11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
18SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70

22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50

33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70

45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
46SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
51SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
52SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
54SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
55SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70

56SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
57SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
58SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
59SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
60SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
62SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
65SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50

68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
71SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
74SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
76SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
77SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
78SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
81SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70

82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
83SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
86SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
87SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
88SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
90SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
92SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50

96SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
98SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
99SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
100SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
101SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
102SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
103SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
104SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
105SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50

107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
108SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
110SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
111SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	20	8	70
112SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
113SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
114SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
115SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
116SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
117SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50

119SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
120SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
121SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
122SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
123SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
124SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
125SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
126SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
127SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
128SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
129SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50

130SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
131SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
132SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
133SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
134SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
135SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
137SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
138SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
139SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
140SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50

141SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
142SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50
143SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	10	50

3.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wskazana na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Do ww. strefy zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy zagrodowej. Ponadto strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wskazano na terenach istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza obszarami objętymi planem miejscowym, uwzględniając aktualne uwarunkowania i zachowując stan istniejący zabudowy na terenie gminy Młynarze. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

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

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową [SZ]					
Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
2SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40

3SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
4SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
5SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
6SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
7SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
8SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
9SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
10SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
11SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
12SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
13SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
14SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
15SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
16SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
17SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
19SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
20SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
21SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
22SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
23SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
24SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
25SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
26SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
27SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40

28SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
29SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
30SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
31SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
32SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
33SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
34SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
35SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
36SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
37SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
38SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
39SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
40SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
41SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
42SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
43SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
44SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
45SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
46SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
47SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
48SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
49SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
50SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
51SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40

52SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
53SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
54SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
55SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
56SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
57SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
58SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
59SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
60SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
61SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
62SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
63SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
64SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
65SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
66SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
67SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
68SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
69SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
70SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
71SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
72SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
73SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
74SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
75SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40

76SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
77SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
78SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
80SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
81SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
82SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
83SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
84SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
85SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
86SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
87SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
88SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
89SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
90SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
91SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
92SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
93SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
94SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
95SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
96SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
97SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
98SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
99SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40

100SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
101SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
102SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
103SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
104SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
105SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
106SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
107SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
108SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
109SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
110SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
111SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
112SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
113SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
114SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
115SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
116SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
117SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
118SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
119SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
120SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
121SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
122SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
123SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40

124SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
125SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
126SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
127SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
128SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
129SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
130SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
133SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
134SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
135SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
136SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
137SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	40
138SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
139SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
140SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
141SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
142SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
143SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
144SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
145SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
146SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
147SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
148SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
149SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40

150SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
151SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
152SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
153SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
154SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
155SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
156SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
157SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
158SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
159SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
160SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
161SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
162SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
163SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
164SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
165SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
166SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
167SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
168SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
169SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
170SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
171SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
172SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
173SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40

174SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
175SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
176SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
177SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
178SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
179SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
180SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40
181SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	40

3.2.3. Strefa usługowa

Strefa usługowa została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową. Znajdują się tu między innymi tereny, na których działalność prowadzą świetlice wiejskie, bądź są zlokalizowane remizy ochotniczej straży pożarnej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

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

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa usługowa [SU]					
Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]

1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	30	30
3SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
4SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
5SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
6SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
7SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
8SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
9SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
10SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
11SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
12SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30

13SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
14SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
15SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
16SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
17SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
18SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
19SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
20SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
21SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
22SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
23SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
24SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30

25SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
26SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
27SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
28SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
29SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
30SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
31SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
32SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
33SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
34SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
35SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
36SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30

37SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
38SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
39SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
40SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
41SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
42SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
43SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
44SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
45SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
46SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
47SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
48SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30

49SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
50SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
51SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
52SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
53SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
54SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30
55SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30

3.2.4. Strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenów gminy o przedmiotowej funkcji.

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

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa gospodarcza [SP]

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	20
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
12SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
14SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
15SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
17SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
18SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
19SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20

20SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
21SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
22SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20

3.2.5. Strefa produkcji rolniczej

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona przede wszystkim na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej, inwentarskiej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenów gminy o przedmiotowej funkcji.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa produkcji rolniczej [SR]					
Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
2SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
3SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
4SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
5SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

6SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
7SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
8SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
9SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
10SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
11SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
12SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
13SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
14SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
15SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
16SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
17SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
18SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
19SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
20SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
21SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
22SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30

23SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
24SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
25SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
26SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
27SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
28SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
29SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
30SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
31SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
32SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
33SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
34SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
35SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
36SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
37SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
38SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
39SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

40SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
41SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
42SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
43SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
45SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
46SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
47SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
48SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
49SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
50SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
51SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
52SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
53SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
54SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
55SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
56SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
57SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

58SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
59SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
60SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
61SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
62SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
63SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
64SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
65SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
66SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
67SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
68SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
69SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
70SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
71SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
72SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
73SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
74SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

75SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
76SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
77SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
78SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
79SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
80SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
82SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
83SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
84SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
85SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
86SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
87SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
88SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
89SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
90SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
91SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
92SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

93SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
94SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
95SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
96SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
97SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
98SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
99SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
101SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
102SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
103SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
104SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
105SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
106SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
107SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
108SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
109SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
110SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

111SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
112SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
113SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
114SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
115SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
116SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
117SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
118SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
119SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
120SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
121SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
122SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
123SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
124SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
125SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
126SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
127SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

128SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
129SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
130SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
131SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
132SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
133SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
134SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
135SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
136SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
137SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
138SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
139SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
141SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	10	30
143SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
144SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
145SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
146SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

147SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
148SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
149SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
150SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
151SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
152SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
153SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
154SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
155SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
156SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
157SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
158SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
159SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
160SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
161SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
162SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
163SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

164SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
165SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
166SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
167SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
168SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
169SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
170SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
171SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
172SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
173SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
175SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
176SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
177SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
178SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
179SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
180SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30
181SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	15	30

3.2.6. Strefa infrastrukturalna

Strefa infrastrukturalna została wskazana na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej, m.in. tereny ujęć wody, punkty selektywnej zbiorki odpadów komunalnych, zespół zaporowo- upustowy gazociągu Jamał.

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

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa infrastrukturalna [SI]					
Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	40	6	30
2SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	40	6	30
3SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	40	6	30
4SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	40	6	30
5SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	40	6	50
6SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	40	6	50

3.2.7. Strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona przede wszystkim na terenach stanowiących własność gminy, wiejskich wspólnot gruntowych, które obecnie są miejscem organizacji wydarzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym przez lokalną społeczność.

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

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa zieleni i rekreacji [SN]					
Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50

3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50
7SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				50

8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	20	6	50

3.2.8. Strefa cmentarzy

Na obszarze gminy strefę cmentarzy wyznaczono na dwóch bezpośrednio sąsiadujących ze sobą terenach. Jeden teren stanowi obszar istniejącego cmentarza w Sieluniu. Drugi, to obszar planowanego powiększenia cmentarza, przeznaczony na ten cel w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa cmentarzy [SC]					
Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	50	12	40
2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	50	12	40

3.2.9. Strefa górnictwa

Strefa górnictwa została wyznaczona na zwartym obszarze we wsi Kołaki, na którego części obecnie prowadzona jest małoskalowa eksploatacja złoża piasku, głównie na potrzeby lokalnej ludności.

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

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa górnictwa [SG]

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SG	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.9	50	12	30

3.2.10. Strefa otwarta

Strefa otwarta została wyznaczona poza obszarami zabudowy, zarówno na terenach o wysokich wartościach przyrodniczych (obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014, dwa korytarze ekologiczne: GKPnC-8 - Kurpie Zachodnie, GKPnC-23 - Dolina Środkowej Narwi, tereny lasów) jak i terenach głównie użytkowanych rolniczo, terenach wód (rzeka Narew, rzeka Róż), a także wykorzystywanych komunikacyjnie, o stosunkowo marginalnym poziomie natężenia ruchu. Strefa otwarta obejmuje największą część gminy – ok. 94% jej powierzchni. Pośród wybranych terenów strefy otwartej, głównie w zachodniej części gminy (obróby: Długołęka-Koski, Głazewo-Cholewy, Głazewo-Świąszki, Rupin, Załęże-Ponikiewka) dopuszczono również ewentualną lokalizację terenów elektrowni słonecznej.

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa otwarta [SO]					
Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO					

2SO					
3SO					
4SO					
5SO					
6SO					
8SO					
9SO					
10SO					
11SO					
12SO					
13SO					
14SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
15SO					
16SO					
17SO					
18SO					
19SO					
20SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
21SO					
22SO					
23SO					
24SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
25SO					
26SO					
27SO					
28SO					
29SO					
30SO					
31SO					
32SO					
33SO					
34SO					
35SO					
36SO					
37SO					
38SO					
39SO					
40SO					
41SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
42SO					

43SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
44SO					
45SO					
46SO					
47SO					
48SO					
49SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
50SO					
51SO					
52SO					
53SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
54SO					
55SO					
56SO					
57SO					
58SO					
59SO					
60SO					
61SO					
62SO					
63SO					
64SO					
65SO					
66SO					
67SO					
68SO					
69SO					
70SO					
71SO					
72SO					
73SO					
74SO					
75SO					
76SO					
77SO					
78SO					
79SO					
80SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
81SO					
82SO					

83SO					
84SO					
85SO					
86SO					
87SO					
88SO					
89SO					
90SO					
91SO					
92SO					
93SO					
94SO					
95SO					
96SO					
97SO					
98SO					
99SO					
100SO					
101SO					
102SO					
103SO					
104SO					
105SO					
106SO					
107SO					
108SO					
109SO					
110SO					
111SO					
112SO					
113SO					
114SO					
115SO					
116SO					
117SO					
118SO					
119SO					
120SO					
121SO					
122SO					
123SO					
124SO					
125SO					
126SO					
127SO					
128SO					
129SO					

130SO					
131SO					
132SO					
133SO					
134SO					
135SO					
136SO					
137SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
138SO					
139SO					
140SO					
141SO					
142SO					
143SO					
144SO					
145SO					
146SO					
147SO					
148SO					
149SO					
150SO					
151SO					
152SO					
153SO					
154SO					
155SO					
156SO					
157SO					
158SO					
159SO					
160SO					
161SO					
162SO					
163SO					
164SO					
165SO					
166SO					
167SO					
168SO					
169SO					
170SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
171SO					
172SO					
173SO					

174SO					
175SO					
176SO					
177SO					
178SO					
179SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
180SO					
181SO					
182SO					
183SO					
184SO					
185SO					
186SO					
187SO					
188SO					
189SO					
190SO					
191SO					
192SO					
193SO					
194SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
195SO					
196SO					
197SO					
198SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
199SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			3	80
200SO					
201SO					
202SO					
203SO					
204SO					
205SO					
206SO					
207SO					
208SO					
209SO					
210SO					
211SO					
212SO					
213SO					

214SO					
215SO					
216SO					

3.2.11. Strefa komunikacyjna

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie drogi klasy głównej oraz zbiorczej, a także na terenach dróg pozostałych, przebiegających przez obszary istniejącej, zwartej zabudowy.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa komunikacyjna [SK]					
Oznaczenie strefy planistycznej	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
2SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
4SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
5SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

6SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
7SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
8SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
9SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
10SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
11SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
12SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
13SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
14SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
15SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
16SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
17SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
18SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

19SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
20SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
21SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
22SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
23SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
24SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
25SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
26SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
27SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
28SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
29SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
30SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
32SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

33SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
34SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
35SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
36SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
37SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
38SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
39SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
40SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
41SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
42SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
43SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
44SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
45SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

47SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
48SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
50SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
51SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
52SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
53SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

W strefach oznaczonych symbolami: SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK, teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

3.3. Obszary uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy ustalono na podstawie przepisów rozporządzenia OUZ, które precyzyjnie określają sposób ich wyznaczania. Zgodnie z nimi najpierw należy wyznaczyć obszary, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ, a następnie obliczyć ich powierzchnię – P_b . Wyznaczenie tych obszarów polega na mechanicznym, a nawet zautomatyzowanym, wykonaniu ściśle określonych, sparametryzowanych czynności, które można zrealizować stosując analizy przestrzenne w środowisku GIS (ang. Geographic Information System).

Kolejny etap, określony w § 1 ust. 1 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ, również polega na wykonaniu analiz przestrzennych w środowisku GIS. W wyniku ich realizacji wyznaczone zostają obszary, dla których należy obliczyć powierzchnię – P_u .

Ostatni etap prac, zgodnie z § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ, umożliwia manualną korektę uprzednio wyznaczonych obszarów (ograniczenie lub rozszerzenie), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, przy czym dodany obszar nie może mieć powierzchni większej, oznaczonej symbolem P_p , niż wynika to z przedstawionego wzoru.

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

Zatem powiększenie nie może przekraczać 25% różnicy pomiędzy powierzchnią obszarów wyznaczonych zgodnie z działaniami określonymi w § 1 ust. 1 pkt 1–3, a powierzchnią wynikową działań określonych w § 1 ust. 1.

Zasięgi obszarów uzupełnienia zabudowy uzyskane na poszczególnych, ww. etapach prac ich wyznaczania, przedstawiono na załączonej mapie nr 7 *Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) – etapy wyznaczania*.

3.3.1. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ

Do realizacji tego etapu prac wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków, pozyskaną z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (w trakcie trwającej procedury prac nad projektem POG), z której wyodrębniono informacje o budynkach, których rodzaje wg Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) odpowiadają rodzajom budynków wskazanych w rozporządzeniu OUZ, tj.:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Następnie w oprogramowaniu GIS przeprowadzono kilka analiz przestrzennych, w wyniku których wykonano działania wskazane w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ (identyfikacja zgrupowań minimum 5 sąsiadujących budynków (w odległości nie większej niż 100 m) o określonych rodzajach wg KŚT, utworzenie obszarów w otoczeniu wybranych budynków (w promieniu 50 m), uzupełnienie powstałych obszarów o powierzchnię powstałych enklaw (nie większe niż 5000 m²)). W rezultacie na obszarze gminy Młynarze, wyznaczono obszar, nieciągły przestrzennie, o łącznej powierzchni:

$$P_b = 248,4634 \text{ ha.}$$

3.3.2. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ

W kolejnych krokach, wykorzystując analizy przestrzenne GIS, wykonano działania wskazane w § 1 ust. 1 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ (ograniczenie wyznaczonych obszarów o pas położony między budynkami poddawanymi analizie, a terenami otwartymi (w odległości 40 m)), w wyniku których wyznaczono obszar, nieciągły przestrzennie, o łącznej powierzchni:

$$P_u = 74,0124 \text{ ha.}$$

3.3.3. Powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ

Na podstawie § 1 ust. 2 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, dokonano manualnych korekt granic obszaru, wyznaczonego uprzednio w sposób zautomatyzowany (część z obszarów została ograniczona, inna natomiast rozszerzona). Jednocześnie należy nadmienić, że w żadnym przypadku nie rozszerzono granic przedmiotowego obszaru na tereny użytków rolnych klas I–III. Przykład manualnego powiększenia OUZ stanowią obszary oznaczone: 12OUZ, 23OUZ. W wyniku manualnych korekt granic, wyznaczono obszar o łącznej powierzchni 117,2390 ha.

3.3.4. Powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary wyznaczone na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ, można powiększyć, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, maksymalnie o 25% różnicy powierzchni obszarów P_b i P_u , (§ 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ), tj.:

$$P_p = 25\% * (248,4634 \text{ ha} - 74,0124 \text{ ha}) = 0,25 * 174,4510 \text{ ha} = \mathbf{43,6128 \text{ ha}}$$

W POG Młynarze wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy o łącznej powierzchni 117,0175 ha, tym samym jego powierzchnia nie przekracza dopuszczalnego powiększenia, o którym mowa powyżej, co prezentuje poniższe działanie:.

$$\text{Powierzchnia wyznaczonych OUZ} < P_u + P_p$$

$$117,2390 \text{ ha} < 74,0124 \text{ ha} + 43,6128 \text{ ha}$$

$$\mathbf{\underline{117,2390 \text{ ha} < 117,6252 \text{ ha}}}$$

Lokalizacja przestrzenna ustalonych w POG Młynarze obszarów uzupełnienia zabudowy, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie ustalonych w POG Młynarze obszarów uzupełnienia zabudowy prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

ZAŁĄCZNIKI

1. Mapa nr 1 – Obszary gruntów zmeliorowanych
2. Mapa nr 2 – Zabytki objęte formami ochrony
3. Mapa nr 3 – Obiekty infrastruktury społecznej
4. Mapa nr 4 – Układ drogowy
5. Mapa nr 5 – Wybrane elementy infrastruktury technicznej
6. Mapa nr 6 – Tereny wskazane w obowiązującym planie z podziałem na przeznaczenie
7. Mapa nr 7 – Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) – etapy wyznaczania
8. Część graficzna uzasadnienia Planu Ogólnego Gminy Młynarze w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali 1:10 000
9. Dane przestrzenne utworzone dla projektu planu ogólnego w toku prowadzonej procedury planistycznej