

**UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO
GMINY POKRZYWNICA**



Część tekstowa

Pokrzywnica, sierpień 2026 r.

Plan ogólny dla Gminy Pokrzywnica sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, t.j.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Pokrzywnica Nr LII/381/2024 z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Pokrzywnica.

Zapisy art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładają obowiązek posiadania planu ogólnego dla gminy. W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy Pokrzywnica zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozwiązania, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które szczegółowo opisano w niniejszym uzasadnieniu. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) zmienionego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia 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) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne Gminy Pokrzywnica.

I. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY (ART. 13B PKT 3 LIT. A USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na terenie Gminy Pokrzywnica występują zarówno obszarowe jak i punktowe formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 t.j.).

Obszarowe formy ochrony przyrody to:

- park krajobrazowy: Nadbużański Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- obszary chronionego krajobrazu: Nasielsko - Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- rezerwat przyrody: Dzierżeńska Kępa,
- użytki ekologiczne: 3 obszary.

Punktowe formy ochrony przyrody występują w formie pomników przyrody pojedynczych bądź grupy drzew.

Nadbużański Parku Krajobrazowy został utworzony Rozporządzeniem Nr 36/93 Wojewody Siedleckiego dnia 30 września 1993 roku. Dodatkowo od dnia 1 stycznia 2010 roku wraz z czterema innymi parkami tworzy Mazowiecki Zespół Parków Krajobrazowych (Uchwała Nr 201/09 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2009 roku). Jest położony równoleżnikowo park poprzez 120 km rzeki Bug i 40 km Narwi. Cały zajmuje powierzchnię 73 732,30 ha (113 671,70 z otuliną). W gminie Pokrzywnica występuje niewielki obszar (1007,9 ha) oraz otulina parku. Głównym walorem parku jest dolina Bugu z licznymi starorzeczami, stromymi skarpami i wyspami. Nadrzeczne tereny to kontrast wielu środowisk: suche piaszczyste wydmy graniczą z torfowiskami, a podmokłe lasy łęgowe z borami sosnowymi. Zachowało się tu jeszcze sporo cennych lasów łęgowych. Wśród flory w dolinie dolnego Bugu, znaleźć można m.in. wawrzynka wilczelyko, dostojną lilię złotogłów, naparstnicę zwyczajną oraz storczyka kukawkę. Królestwo fauny reprezentują głównie zwierzęta leśne: łosie, jelenie, sarny, dziki, borsuki i lisy, a także ze względu na liczne obszary podmokłe i rozlewiskowe bobry i wydry. Największą jednak grupę zwierząt reprezentowaną przez około 200 gatunków stanowią ptaki, w gminie Pokrzywnica stwierdza się lub przewiduje występowanie nawet 150 gatunków ptaków objętych ochroną prawną.

Zakres i stopień dopuszczalnych przekształceń terenu objętego ww. formą ochrony w zakresie potencjalnego zainwestowania określa Uchwała Nr 121/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego im. Wojciecha Bogumiła Jastrzębowskiego z dnia 19 listopada 2024 r. Celem ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego jest zachowanie w niewielkim stopniu przekształconego krajobrazu doliny rzeki Bug, zachowanie swobodnie meandrującej nizinnej rzeki oraz naturalnych form rzeźby terenu - dolin rzecznych, łąk zalewowych, wydm śródlądowych i kompleksów leśnych. Uchwała wskazuje na konieczność ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego stanowi akt prawa miejscowego, który należy uwzględniać przy sporządzaniu dokumentów planistycznych. Na obszarze Parku i jego otuliny obowiązuje konieczność dostosowania ustaleń planistycznych do zasad ochrony przyrody i krajobrazu.

Na obszarze Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zgodnie z paragrafem 3 ust. 1 ww. uchwały m.in. następujące zakazy:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz zabudowy w odległości do 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- zakaz przekształcania terenów podmokłych i łąk zalewowych,
- zakaz likwidacji zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
- zakaz wydobywania torfu i surowców mineralnych.

Zauważyć należy jednak, że zakaz wymieniony w tiret drugie, nie dotyczy: obszarów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w obowiązujących w dniu wejścia w życie ww. uchwały miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz budowy nowych obiektów budowlanych w granicach wyznaczonych przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m, pod warunkiem że odległość tej obwiedni nie będzie mniejsza niż 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, a także od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu

wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Przez zwartą zabudowę rozumie się zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, z wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy, którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków, nie przekracza 100 m.

Plan ochrony parku wprowadzono Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757), które zmieniono Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698). Plan określa strefy ochronne: Strefa P I – ochrona ścisła, Strefa P II – ochrona całkowita (strefa dolinna), Strefa P III – strefa wysoczyznowo-ekologiczna, Strefa P IV – strefa otuliny (wysoczyznowa).

Dodatkowo w gminie wyznaczono strefy funkcjonalno przestrzenne: BCKIV19, obejmującą teren usług turystycznych w miejscowości Pogorzelec gm. Pokrzywnica, a także BCK IV20, obejmującą teren ośrodka wypoczynkowego Borsuki Kolonia, na lewym brzegu Narwi, w granicach gm. Pokrzywnica, BCK IV2 Strzyże obejmującą budynki rekreacji indywidualnej oraz BCSIA BCS IA strefę produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

Na terenie gminy Pokrzywnica obszar Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego położony jest głównie w strefie P II ochrony całkowitej (dolinnej), obejmującej tereny doliny Narwi w obrębach m.in. Dzierżenin, Pogorzelec i Karniewek.

Ustalenia planu ogólnego w granicach Parku wprowadzają:

- Strefę otwartą, w przeważającej większości obszarów doliny z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% i 100%;
- Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: na obszarach na lewym brzegu Narwi zabudowanych budynkami letniskowymi lub mieszkalnymi w obrębie istniejącej zabudowy;
- Na terenie ośrodka wypoczynkowego Borsuki Kolonia, w sąsiedztwie którego wyznaczono strefę zieleni i rekreacji 13SN, z potencjalną możliwością utrzymania istniejącej zabudowy i realizacji zabudowy ekstensywnej, na zasadach przewidzianych planem ochrony parku;
- Strefy infrastrukturalne w zasięgu istniejących zapór bocznych Jeziora Zegrzyńskiego, obiektów pełniących rolę zabezpieczenia przeciwpowodziowego w dolinie rz. Narwi.

Wyznaczone strefy związane z przekształceniem terenu niemal w całości pokrywają się z istniejącą zabudową lub zagospodarowaniem zainwentaryzowanym w terenie, implementacja ustaleń planu ogólnego w zaproponowanym kształcie nie naruszy ustaleń planu ochrony Parku.

Plan ogólny w granicach NPK nie wyznacza obszarów uzupełnienia zabudowy, oznacza to, że docelowe zagospodarowanie terenów będzie regulowane ustaleniami miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego, po ich uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

Kolejnym obszarem objętym formą ochrony przyrody jest Nasielsko - Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu. Zlokalizowany w południowej części gminy zajmuje 10,1% ogólnej powierzchni gminy. Obejmuje on atrakcyjny krajobrazowo fragment Wysoczyzny Ciechanowskiej od Nasielska do Pułtusa, z ostańcami wzgórz morenowych i kemowych, obszarami leśnymi i bagiennymi oraz Dolinę Dolnej Narwi. Dolina Narwi wraz z jej krawędzią erozyjną i fragmentami Puszczy Białej, wąwozami i dolinkami erozyjnymi, pełna starorzeczy, dolinek przelewowych, z rzeką pełną wysepek, leży na szlaku przelotów ptactwa, a szlak ten jest zaliczany do najważniejszych w skali kraju. W okolicach Nasielska i Sierocka obejmuje ostańce wzgórz morenowych i kemowych, pochodzące z recesji stadiału Wkry i stanowiące wschodnie przedłużenie moren płóńskich. Nasielsko-Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. W gminie Pokrzywnica obejmuje ok. 10% powierzchni gminy i położony na południe od miejscowości Budy Pobyłkowskie, Pobyłkowo Duże, Pobyłkowo Małe, Murowanka, Trzepowo i Dzierżenin.

Na obszarze gminy występuje rezerwat przyrody Dzierżenińska Kępa. Jest to obszar wyspy o powierzchni 1,2 ha, położonej na rzece Narew koło wsi Dzierżenin. Odległość od prawego brzegu rzeki wynosi ok. 180 m, natomiast od lewego (tj. od cypla koło wsi Gąsiorowo) odległość ta wynosi 230 m. Od strony północnej wyspa posiada urwisty brzeg, który przechodzi w kierunku południowym w bardziej łagodny. Celem ochrony jest zachowanie miejsc lęgowych ptaków wodnych. Rezerwat przyrody, zwany ptasią wyspą, utworzony został w 1991 r. Wyspa jest miejscem lęgowym ptaków wodnych oraz miejscem żerowania ptaków bytujących w dolinie i wodach rzeki Narwi. Celem ochrony jest zachowanie miejsc lęgowych ptaków wodnoblotnych. Jest to największa w środkowo-wschodniej Polsce i jedna z większych w kraju kolonia rybitwy zwyczajnej licząca ok. 150 gniazd oraz ok. 150 par mewy śmieszki. Znajduje się w środkowej części gminy, na gruntach wsi Ciepelin.

Ponadto na terenie gminy Pokrzywnica utworzone zostały trzy użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 1,95 ha:

Nazwa	Data utworzenia	Położenie	Pow. ha	rodzaj
użytek 429	1996-11-12	Gmina Pokrzywnica, ewidencja gruntów 286. Użytek położony w środkowo-zachodniej części gminy w kompleksie leśnym na gruntach wsi Ciepelin.	0.4700	bagno
użytek 430	1996-11-12	Gmina Pokrzywnica, ewidencja gruntów 286	0.6700	bagno
użytek 431	1996-11-12	Gmina Pokrzywnica, ewidencja gruntów 286. Użytek położony w środkowo-zachodniej części gminy w kompleksie leśnym na gruntach wsi Ciepelin.	1.8100	bagno

Użytki te położone są w środkowo-zachodniej części gminy w kompleksie leśnym na gruntach wsi Ciepelin. Są to leśne polany, które stanowią lokalną ostoję zwierzyny zapewniającą schronienie, lęgowiska (dla ptactwa) oraz pożywienie. Dla ich terenu

i otaczającego lasu wprowadzono strefę otwartą SO z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 100%.

Dodatkowo na terenie gminy Pokrzywnica ochroną objęto 4 pomniki przyrody:

Data utworzenia	Położenie
1977-09-24	Budy Obrębskie, działka o nr ewidencyjnym 154
2001-10-01	Gzowo, aleja, Działka ewidencyjna nr 123
1982-11-30	Nowe Niestępowo, działka o nr ewidencyjnym 2 - Kasztanowiec biały, Teren parku wiejskiego (podworskiego)

Lokalizacja przestrzenna form ochrony przyrody została zaprezentowana na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia. Dane lokalizacyjne zostały pozyskane z bazy danych GDOŚ, aktualnej na styczeń 2026 r.

Ustalenia planu ogólnego wprowadzają ochronę i zachowanie w zagospodarowaniu obszarów cennych przyrodniczo poprzez ustanowienie stref otwartych (SO), ograniczono także rozwój zabudowy poprzez korektę granic i zmniejszenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Celem wyznaczenia systemu przyrodniczego w gminie Pokrzywnica było zapewnienie ciągłości powiązań przyrodniczych oraz zachowanie najcenniejszych fragmentów krajobrazu gminy. Ustalenia planu ogólnego ponadto nie wpłyną negatywnie na drożność korytarzy ekologicznych czy prowadzenie zaplanowanych działań ochronnych. Ochrona pomników przyrody z uwagi na bardzo ogólny charakter planu ogólnego, będzie mogła zostać wprowadzona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których wskazane zostaną szczegółowe zasad ich ochrony poprzez określenie zasad zagospodarowania ich bezpośredniego sąsiedztwa. Będzie mogła obejmować zakaz podejmowania działań mogących skutkować negatywnym wpływem na cel ich ochrony oraz nakaz zastosowania przepisów odrębnych dotyczących ich czynnej ochrony.

Podstawowy zakres ochrony zasobów zbiornika wód podziemnych ogranicza się w planowaniu przestrzennym do uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony, a przypadku planu miejscowego również do wprowadzenia ustaleń w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Przyjęte rozwiązania planistyczne muszą uwzględniać ryzyka przenikania zanieczyszczeń do wód gruntowych, poprzez właściwą analizę uwarunkowań geologicznych obszaru. Umocowanie prawne zakresu planu ogólnego uniemożliwia wprowadzenie do niego ustaleń bezpośrednio odnoszących się do ochrony zasobów zbiorników wód podziemnych, ale zachowuje wpływ pośredni. Działanie najbardziej racjonalne to ograniczenie możliwości rozpraszania zabudowy i skoncentrowanie docelowych układów urbanistycznych, w sposób ułatwiający ich uzbrojenie w infrastrukturę wodno – kanalizacyjną i tym samym minimalizowanie zagrożeń skutkujących zanieczyszczeniem środowiska wodnego. Istotnym działaniem planistycznym w ochronie zasobów wodnych jest również ograniczenie zmian zagospodarowania terenów odpowiedzialnych za retencję wód opadowych lub roztopowych, tj. terenów zabagnionych (starorzeczy i zagłębień bezodpływowych) oraz obszarów trwałych mających tendencję do stagnacji wód, szczególnie wilgotnych łąk. Zasada ta została w pełni uwzględniona w fazie wyznaczania stref planistycznych.

Podstawowe obszary odpowiedzialne za retencję wody – doliny rzek zostały zakwalifikowane do strefy otwartej (SO). Podobne zasady projektowe mają również zastosowanie ochrony

jednolitych części wód powierzchniowych wyznaczonych na podstawie Planów gospodarowania wodami. Zagospodarowanie przestrzenne na obszarze Gminy Pokrzywnica nie może negatywnie wpłynąć na osiągnięcie celów środowiskowych określonych dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych jakimi są np. dobry stan chemiczny.

Gmina leży w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd, nr 54). Cały teren gminy położony jest w obrębie trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych - Subniecka Warszawska (zbiornik GZWP nr 215). Jest to zbiornik związany z utworami kredowymi, wypełniony utworami paleogeńsko-neogeńskimi i plejstocześnymi o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych na poziomie 250 tys. m³/dobę i średniej głębokości ujęć wynoszącej 160,0 m. Dodatkowo zachodnia część gminy znajduje się w północnowschodniej części GZWP 215A Subniecka Warszawska, część centralna. Jest to zbiornik związany z utworami kredowymi, wypełnione utworami paleogeńsko-neogeńskimi i plejstocześnymi o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych na poziomie 145 tys. m³/dobę, przy średniej głębokości ujęć 180,0 m. Zbiorniki te wydzielono dla trzeciorzędowego piętra wodonośnego, do tej pory nie zostały udokumentowane. Jako potencjalne źródło zanieczyszczeń wód podziemnych wymienia się zanieczyszczenia azotanami pochodzącymi z intensywnie prowadzonej gospodarki rolniczej oraz wpływ w obszarach występowania presji antropogenicznej. Zjawisko to jest szczególnie istotne w obszarach płytkiego zalegania obszarów wodonośnych. Ograniczanie ekspozycji na ww. zanieczyszczenia osiąga się m.in. poprzez planowe i świadome gospodarowanie przestrzenią. W tym celu Plan Ogólny wskazuje na potrzebę zabezpieczenia obszarów buforowych w rejonach płytkiego zalegania wód gruntowych. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza jest głównym dokumentem planistycznym w zakresie gospodarowania wodami na tym obszarze dorzecza. Stanowi on również podstawę do podejmowania decyzji kształtujących stan zasobów wodnych na obszarze dorzecza i zasady gospodarowania nimi. Służy także koordynowaniu działań mających na celu osiągnięcie lub utrzymanie co najmniej dobrego stanu wód oraz ekosystemów od wód zależnych, poprawę stanu zasobów wodnych, poprawę możliwości korzystania z wód, zmniejszenie ilości wprowadzanych do wód lub do ziemi substancji mogących negatywnie oddziaływać na wody.

2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁ (ART. 13B PKT 3 LIT. B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W granicach Gminy Pokrzywnica występują obszary zagrożenia powodziowego. Są to obszary w sąsiedztwie rzeki Narew, które są najbardziej narażone na wezbranie i wylanie wód.

Tereny zagrożone wystąpieniem powodzi:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy prawo wodne):
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat

Obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi zlokalizowane są przede wszystkim na terenie obrębów położonych na północnym-wschodzie gminy.

Obszar nie znajduje się na obszarze narażonym na zalane w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

Na terenie gminy po wschodniej stronie rzeki znajdują się wały przeciwpowodziowe, zapewniające bezpieczeństwo podczas wylewów rzeki Narew.

Ustalenia planu ogólnego zakazują powstania nowej zabudowy na ww. terenach poprzez objęcie ich strefami terenów otwartych (SO).

3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH (ART. 13B PKT 3 LIT. C USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na terenie gminy Pokrzywnica występują obszary melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, których ewidencję prowadzi Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Część gleb okresowo nadmiernie uwilgotnionych poddano zabiegom regulującym stosunki wodne poprzez wybudowanie urządzeń melioracji wodnych. W obrębach Budy Pobyłkowskie, Ciepelin, Dzierżenin, Koziegłowy, Łępace, Łosewo, Niestępowo Włościańskie, Witki, Pomocnia, Pokrzywnica znajdują się rowy melioracyjne oraz rurociagi drenarskie (drenowanie). W obrębach Łubienica, Łubienica Superunki, Nowe Niestępowo, Strzyże i Olbrachcice usytuowane są rowy melioracyjne, a w obrębie Piskornia rurociagi drenarskie (drenowanie).

Podstawową funkcję regulacyjną co do ilości wody w środowisku pełnią lokalne rowy i ciek wodne. Zagospodarowanie tych obiektów służy zatrzymywaniu wody w środowisku – ograniczenie prac podczyszczających, występuje naturalistyczny charakter wielu cieków wraz z otoczeniem w formie zadrzewień i zakrzewień. Część cieków może wypełniać również tradycyjne funkcje melioracyjne, tj. odprowadzać nadmiar wody z terenów, w celu polepszenia ich właściwości i umożliwienia prowadzenia efektywnej gospodarki rolnej. Obiekty te znajdują się przede wszystkim w wyznaczonych w planie strefach otwartych (SO), ewentualnie strefach produkcji rolniczej (SR). Podstawową funkcją w strefie otwartej są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny wód, tereny zieleni naturalnej i tereny lasów. Dla stref produkcji rolniczej przyjęto w dodatkowym profilu funkcjonalnym również tereny wód. Przyjęcie takiej funkcji umożliwia zachowanie funkcjonalności urządzeń melioracyjnych bez zmian lub dokonanie ich przebudowy w razie potrzeby. Ewentualna budowa, przebudowa, likwidacja lub skanalizowanie urządzeń melioracyjnych będzie odbywać się na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960, ze zm.). Szczegółowość tych działań wyklucza możliwość zastosowania ich w sporządzanym planie ogólnym, szczególnie w zakresie przepisów określających profil funkcjonalny stref planistycznych oraz możliwych do zastosowania w planie ogólnym ustaleń określających sposób zagospodarowania wyznaczonych stref planistycznych. Przepisy te mogą być zastosowane w przypadku sporządzania bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego, tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY (ART. 13B PKT 3 LIT. D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na obszarze Gminy Pokrzywnica nie występują zaewidencjonowane obszary osuwiskowe i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego i faktycznego.

5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY (ART. 13B PKT 3 LIT. E USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Gmina Pokrzywnica posiada dobrze zorganizowane systemy wodociągowe, które zapewniają dostawę wody do jednostek osadniczych zlokalizowanych na jej obszarze. Ponad 70% mieszkańców podłączonych jest do sieci wodociągowej. System zaopatrzenia w wodę gminy Pokrzywnica oparty jest na Stacji Uzdatniania Wody w miejscowości Łępace, składającej się z dwóch studni głębinowych. Sieć wodociągowa obejmuje prawie wszystkie miejscowości gminy. Na pozostałym terenie gminy system poboru wody bazuje na ujęciach wód podziemnych z piętra czwartorzędowego.

Wskazane powyżej ujęcie wody nie posiada ustanowionych stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960, ze zm.).

W sporządzanym planie ogólnym wprowadzono strefy infrastruktury (SI) obejmujące obiekty ujęć wód wraz z terenem przyległym, obejmującym strefę ochrony bezpośredniej.

6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH (ART. 13B PKT 3 LIT. F USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na obszarze Gminy Pokrzywnica nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI (ART. 13B PKT 3 LIT. G USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na obszarze Gminy Pokrzywnica występuje 21 aktualnych obszarów i terenów górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2026 poz. 69 t.j.), zgodnie z danymi Rejestru Państwowego Instytutu Geologicznego:

L p.	Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Data wyznaczenia	Położenie	Złoże	Teren górniczy
1	Łubienica V - Pole D	10-7/9/815	2010-07-09	Łubienica Superunki, dz. 120	Łubienica V p. D KN 14191	Łubienica V - Pole D [10-7/9/815]
2	Łubienica VII/2	10-7/6/421a	2011-03-03	Łubienica Superunki, dz. 133/1	Łubienica VII KN 7628	Łubienica VII/2 [10-7/6/421a]
3	Łubienica X-2	10-7/5/382b	2011-02-24	Łubienica Superunki, dz. 117/1, 117/2, 118, 119	Łubienica X KN 9907	Łubienica X-2 [10-7/5/382b]

4	Łubienica IX 1	10-7/13/1309	2017-09-21	Łubienica Superunki, dz. 137/2	Łubienica IX 1 KN 17947	Łubienica IX 1 [10-7/13/1309]
5	Dzierżenin XXIII/1	10-7/13/1333	2018-04-13	Dzierżenin, dz. 7/8, 7/9, 7/19	Dzierżenin XXIII KN 11590	Dzierżenin XXIII/1 [10-7/13/1333]
6	Trzepowo XIII	10-7/13/1379	2019-01-17	Trzepowo, dz. 173/4	Trzepowo XIII KN 18945	Trzepowo XIII [10-7/13/1379]
7	Strzyże II	10-7/14/1514	2021-06-30	Strzyże, dz. 5/1	Strzyże II KN 20034	Strzyże II [10-7/14/1514]
8	Dzierżenin XXIX	10-7/15/1653	2024-07-24	Dzierżenin dz. 79	Dzierżenin XXIX KN 21126	Dzierżenin XXIX [10-7/15/1653]
9	Łubienica XV/1	10-7/9/883a	2018-09-13	Łubienica Superunki, dz. 130/1, 130/2	Łubienica XV KN 14603	Łubienica XV/1 [10-7/9/883a]
10	Pogorzelec I - pole N	10-7/13/1388	2019-04-16	Pogorzelec - dz. 116/15	Pogorzelec I KN 16354	Pogorzelec I - pole N [10-7/13/1388]
11	Łubienica XI/3	10-7/6/422b	2022-06-21	Łubienica Superunki, dz. 131,132/2,132/3, 132/5, 132/6	Łubienica XI KN 10453	Łubienica XI/3 [10-7/6/422b]
12	Łubienica VIII/2	10-7/1/31b	2013-03-29	Łubienica Superunki, dz. 134, 135/5	Łubienica VIII KN 7993	Łubienica VIII/2 [10-7/1/31b]
13	Dzierżenin XXVII	10-7/12/1183	2015-09-23	Dzierżenin, dz. 72/1	Dzierżenin XXVII KN 17778	Dzierżenin XXVII [10-7/12/1183]
14	Łubienica XVII	10-7/12/1276	2017-01-24	Łubienica Superunki, dz. 113, 114	Łubienica XVII KN 16986	Łubienica XVII [10-7/12/1276]
15	Łubienica IX - 3	10-7/10/988a	2018-05-21	Łubienica Superunki, dz. 138	Łubienica IX KN 7994	Łubienica IX - 3 [10-7/10/988a]
16	Łubienica XIX	10-7/13/1374	2018-12-06	Łubienica Superunki, dz. 140/1, 140/2	Łubienica XIX KN 17374	Łubienica XIX [10-7/13/1374]
17	Wólka Zaleska 2	10-7/6/397a	2019-07-03	Wólka Zaleska, dz. 30/7, 31/4	Wólka Zaleska KN 7181	Wólka Zaleska 2 [10-7/6/397a]
18	Trzepowo XIV	10-7/13/1362	2018-10-25	Trzepowo, dz. 171/5	Trzepowo XIV KN 19170	Trzepowo XIV [10-7/13/1362]
19	Strzyże IV	10-7/15/1613	2023-09-19	Strzyże, dz. 8/6, 8/8, 9/5	Strzyże IV KN 20945	Strzyże IV [10-7/15/1613]
20	Dzierżenin XXVIII	10-7/14/1487	2020-12-18	Dzierżenin, dz. 41/5	Dzierżenin XXVIII KN 19839	Dzierżenin XXVIII [10-7/14/1487]
21	Strzyże III/1	10-7/14/1533a	2023-08-01	Strzyże, dz. 10, 11/4	Strzyże III KN 20281	Strzyże III/1 [10-7/14/1533a]

Na większości obszarów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod tereny eksploatacji kopalni ze złóż.

W sporządzanym planie ogólnym wprowadzono strefy górnictwa (SG) obejmujące obszary i tereny górnicze wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI (ART. 13B PKT 3 LIT. H USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie Gminy Pokrzywnica występują udokumentowane złoża kopalin pospolitych, obejmujące głównie piaski i żwiry pochodzenia czwartorzędowego. Złoża te mają znaczenie lokalne i są częściowo wykorzystywane gospodarczo.

Lp.	Numer złoża	Nazwa złoża	Kopalina	Numer dokumentu
1	7017	Dzierżenin XIII	PIASKI I ŻWIRY	2972/96
2	18945	Trzepowo XIII	PIASKI I ŻWIRY	2650/2018
3	16354	Pogorzelec I	PIASKI I ŻWIRY	2038/2015
4	16354	Pogorzelec I	PIASKI I ŻWIRY	2038/2015
5	11590	Dzierżenin XXIII	PIASKI I ŻWIRY	7342/2017
6	10829	Trzepowo XI	PIASKI I ŻWIRY	3421/2012
7	4503	Dzierżenin	PIASKI I ŻWIRY	215/96
8	9906	Dzierżenin XXI	PIASKI I ŻWIRY	4152/2005
9	4503	Dzierżenin	PIASKI I ŻWIRY	215/96
10	9879	Dzierżenin XX	PIASKI I ŻWIRY	4489/2004
11	21399	Dzierżenin XXX	PIASKI I ŻWIRY	6955/2024
12	14853	Murowanka III	PIASKI I ŻWIRY	9537/2010
13	9444	Kłusek	PIASKI I ŻWIRY	2050/2015
14	2982	Trzepowo	SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ	5892 CUG
15	6670	Murowanka	PIASKI I ŻWIRY	3192/2017
16	6670	Murowanka	PIASKI I ŻWIRY	3192/2017
17	14601	Dzierżenin XXV	PIASKI I ŻWIRY	8296/2010
18	14601	Dzierżenin XXV	PIASKI I ŻWIRY	8296/2010
19	7595	Trzepowo III	PIASKI I ŻWIRY	3944/2014
20	19170	Trzepowo XIV	PIASKI I ŻWIRY	4281/2018
21	17852	Ciepielin	PIASKI I ŻWIRY	5161/2015
22	7181	Wólka Zaleska	PIASKI I ŻWIRY	3374/2019
23	19839	Dzierżenin XXVIII	PIASKI I ŻWIRY	2994/2020
24	7595	Trzepowo III	PIASKI I ŻWIRY	3944/2014
25	17778	Dzierżenin XXVII	PIASKI I ŻWIRY	3993/2016
26	10471	Dzierżenin XXII	PIASKI I ŻWIRY	3167/2005
27	7016	Dzierżenin XIV	PIASKI I ŻWIRY	2973/96
28	7503	Trzepowo II	PIASKI I ŻWIRY	3995/2016
29	2814	Dzierżenin III	PIASKI I ŻWIRY	8433/2010
30	4502	Dzierżenin II	PIASKI I ŻWIRY	3975/2005
31	5493	Dzierżenin VI	PIASKI I ŻWIRY	3191/2017
32	10840	Murowanka II	PIASKI I ŻWIRY	3994/2016
33	10740	Dzierżenin XVII-p.C	PIASKI I ŻWIRY	3992/2016
34	7014	Dzierżenin XII	PIASKI I ŻWIRY	1806/2006
35	12002	Dzierżenin XXIV	PIASKI I ŻWIRY	990/2020
36	8353	Dzierżenin XVIII	PIASKI I ŻWIRY	1754/2007
37	7014	Dzierżenin XII	PIASKI I ŻWIRY	2594/2000
38	21126	Dzierżenin XXIX	PIASKI I ŻWIRY	8558/2023
39	7628	Łubienica VII	PIASKI I ŻWIRY	7877/2010
40	17148	Łubienica XVIII	PIASKI I ŻWIRY	2680/2014

41	17374	Łubienica XIX	PIASKI I ŻWIRY	4842/2014
42	14713	Gzowo dz.16/5-6	PIASKI I ŻWIRY	8156/2010
43	17947	Łubienica IX I	PIASKI I ŻWIRY	335/2016
44	20281	Strzyże III	PIASKI I ŻWIRY	4756/2021
45	7349	Łubienica V p. A, C	PIASKI I ŻWIRY	3801/2022
46	14603	Łubienica XV	PIASKI I ŻWIRY	8242/2010
47	15164	Karniewek	PIASKI I ŻWIRY	3773/2011
48	13575	Gzowo	PIASKI I ŻWIRY	4603/2009
49	7993	Łubienica VIII	PIASKI I ŻWIRY	626/2013
50	11815	Zaborze	PIASKI I ŻWIRY	2362/2011
51	9907	Łubienica X	PIASKI I ŻWIRY	5820/2010
52	11815	Zaborze	PIASKI I ŻWIRY	2362/2011
53	11815	Zaborze	PIASKI I ŻWIRY	2362/2011
54	20034	Strzyże II	PIASKI I ŻWIRY	7592/2020
55	13925	Łubienica XIV	PIASKI I ŻWIRY	9207/2010
56	16986	Łubienica XVII	PIASKI I ŻWIRY	1402/2014
57	11779	Łubienica XIII	PIASKI I ŻWIRY	114/2009
58	9117	Łubienica VI p.A	PIASKI I ŻWIRY	2207/2002
59	7348	Łubienica IV p.A	PIASKI I ŻWIRY	5242/2008
60	14191	Łubienica V p. D	PIASKI I ŻWIRY	3966/2010
61	10453	Łubienica XI	PIASKI I ŻWIRY	5981/2021
62	18535	Zaborze I	PIASKI I ŻWIRY	988/2020
63	1986	Budy Obrębskie	SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ	15802 CUG
64	1986	Budy Obrębskie	SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ	15802 CUG
65	18360	Łubienica XVI-1	PIASKI I ŻWIRY	4966/2016
66	15819	Łubienica XVI	PIASKI I ŻWIRY	4956/2016
67	7994	Łubienica IX	PIASKI I ŻWIRY	296/2016
68	18694	Łubienica XX	PIASKI I ŻWIRY	6312/2017
69	20945	Strzyże IV	PIASKI I ŻWIRY	2087/2023

W sporządzanym planie ogólnym wprowadzono strefy górnictwa (SG) obejmujące złoża kopalin.

9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ (ART. 13B PKT 3 LIT. I USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Gmina Pokrzywnica nie ma statusu uzdrowiska. W jej granicach nie wyznaczono obszarów ochrony uzdrowiskowej. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ (ART. 13B PKT 3 LIT. J USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W Gminie Pokrzywnica zabytkami podlegającymi ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) są obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków i zabytki archeologiczne zaewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP. Dodatkowo

obiekty podlegające ochronie na podstawie cytowanych przepisów to również zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wójt Gminy Pokrzywnica prowadzi Gminną Ewidencję Zabytków Gminy Pokrzywnica. Gminna Ewidencja Zabytków opracowana została w 2011 roku i jest na bieżąco aktualizowana.

Zabytki wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków:

Miejscowość	Opis obiektu
Gzowo	ślady osady wczesnośredniowiecznej XI – XII w. (Nr rej. 191/79 – 924/71 WA z dnia 20.10.1971),
Koziegłowy	osada wczesnośredniowieczna (Nr Re. 195/79 – 841/70 z dnia 22.01.1970).

Zabytki nieruchome włączone do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

Miejscowość	Opis obiektu
Dzierżenin	Kościół Parafialny p.w. św. Tomasza Apostoła, mur., 1910 – 1917
	Cmentarz Parafialny, Rzymskokatolicki, 2 poł. XIX w.
Niestępowo Włosciańskie	Relikty Parku Dworskiego, k. XIX w.
Pokrzywnica	Cmentarz Parafialny Rzymskokatolicki, ok. poł. XIX w.

Zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Miejscowość	Opis obiektu
Budy Ciepelińskie	Budynek mieszkalny nr 15, murowany, ok. 1930 r.
	Budynek mieszkalny nr 17, cegła, ok. 1930 r.
Budy Obrębskie	Budynek mieszkalny nr 7, drewniany, 1 ćw. XX w.
	Budynek mieszkalny nr 12, drewniany, 1 ćw. XX w.
	Budynek mieszkalny nr 16, drewniany, ok. 1930 r.
	Budynek mieszkalny nr 20, drewniany, 1 ćw. XX w.
Budy Pobylkowskie	Budynek mieszkalny nr 11, cegła, ok. 1930 r.
Ciepielin	Budynek mieszkalny nr 1, drewniany, ok. 1920 r.
	Budynek mieszkalny nr 2, drewniany, ok. 1920 r.
	Budynek mieszkalny nr 17, drewniany, ok. 1930 r.
Dzbanice	Budynek mieszkalny nr 3, drewniany, 1 ćw. XX w.
	Budynek gospodarczy nr 10, cegła, ok. 1930 r.
	Budynek mieszkalny nr 13, drewniany, 1 ćw. XX w.
	Budynek mieszkalny nr 29, drewniany, ok. 1920 r.
	Kapliczka przydrożna, murowana, 2 poł. XIX w.
Dzierżenin	Kościół pw. św. Tomasza Apostoła, murowany, 1910–1917
	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki, 2 poł. XIX w.
Gzowo	Ślady osady wczesnośredniowiecznej, XI–XII w.
	Kapliczka przydrożna, murowana, 1900 r.
Koziegłowy	Osada wczesnośredniowieczna, XI w.
Łępice	Budynek mieszkalny nr 5, drewniany, 1 ćw. XX w.
	Kapliczka przydrożna, murowana, 2 poł. XIX w.
Łosewo	Budynek mieszkalny nr 7, drewniany, ok. 1920 r.
	Budynek mieszkalny nr 16, drewniany, ok. 1920 r.
	Budynek mieszkalny nr 17, drewniany, ok. 1920 r.
	Kapliczka przydrożna, murowano-metalowa, 1895 r.
Łubienica	Budynek mieszkalny nr 24, drewniany, ok. 1920 r.
	Kapliczka przydrożna, murowana, 2 poł. XIX w.

Łubienica-Superunki	Budynek mieszkalny nr 30, drewniany, lata 30. XX w.
Murowanka	Budynek mieszkalny nr 5, drewniany, 1 ćw. XX w. Budynek mieszkalny nr 8, drewniany, lata 30. XX w.
Nowe Niestępowo	Resztki parku dworskiego, połowa XIX w. Kapliczka przydrożna, murowana, 2 poł. XIX w.
Obręb	Budynek mieszkalny nr 8, drewniany, ok. 1930 r.
Obrębek	Budynek mieszkalny nr 20, drewniany, ok. 1920 r. Kapliczka przydrożna, murowano-metalowa, 1896 r. Kapliczka przydrożna, murowana, 1 ćw. XX w.
Piskornia	Budynek mieszkalny nr 8, drewniany, ok. 1930 r. Budynek mieszkalny nr 9, murowany, ok. 1930 r. Budynek gospodarczy nr 23, murowany, ok. 1930 r. Budynek mieszkalny nr 33, drewniany, 1 ćw. XX w. Kapliczka przydrożna, murowana z elementami metalowymi, 1900 r.
Pobyłkowo Duże	Budynek mieszkalny nr 11, murowany, ok. 1930 r. Kapliczka przydrożna, murowana z elementami metalowymi, 1 ćw. XX w. Kapliczka przydrożna, murowana z elementami metalowymi, 1891 r.
Pobyłkowo Małe	Budynek mieszkalny nr 59, drewniany, ok. 1920 r. Kapliczka przydrożna, murowana, 1910 r.
Pokrzywnica	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki, Aleja Jana Pawła II 14, ok. poł. XIX w. Budynek gospodarczy, Aleja Fatimska 1, ok. 1930 r. Budynek mieszkalny, Aleja Fatimska 6, 1 ćw. XX w. Budynek mieszkalny, Aleja Fatimska 43, 1 ćw. XX w. Budynek mieszkalny, ul. Leśna 1, 1951–1952 Budynek mieszkalny, ul. Szkolna 2, 1 ćw. XX w. Budynek mieszkalny, ul. Szkolna 2, ok. 1930 r. Kapliczka przydrożna, murowana, 1913 r.
Trzepowo	Budynek mieszkalny nr 21, drewniany, 1 ćw. XX w. Budynek mieszkalny nr 23, drewniany, 1 ćw. XX w. Kapliczka przydrożna, murowana, 2 poł. XIX w.
Witki	Budynek mieszkalny nr 13, drewniany, ok. 1920 r.

Wykaz stanowisk archeologicznych położonych na terenie gminy Pokrzywnica ujętych w gminnej ewidencji zabytków gminy Pokrzywnica

Lp.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Nr stanowiska w miejscowości
1	Budy Pobyłkowskie	50-66	22	1
2	Ciepielin	50-66	11	1
3	Dzbanice	49-67	6	1
4	Dzbanice	49-67	7	1
5	Dzierżenin	49-67	3	1
6	Dzierżenin	50-67	8	1
7	Dzierżenin	50-67	9	2
8	Dzierżenin	50-67	10	3
9	Dzierżenin	50-67	11	4
10	Dzierżenin	50-67	12	5
11	Dzierżenin	50-67	13	6
12	Dzierżenin	50-67	14	7
13	Gzowo	48-67	10	2
14	Karniewek	49-67	1	1
15	Karniewek	49-67	2	2
16	Karniewek	49-67	4	3
17	Karniewek	49-67	5	4
18	Karniewek	49-67	8	1

19	Karniewek	49-67	9	2
20	Koziegłowy	48-67	6	2
21	Koziegłowy	48-67	7	3
22	Koziegłowy	47-67	6	1
23	Koziegłowy	47-67	44	2
24	Koziegłowy	47-67	45	3
25	Klusek	50-67	7	1
26	Klusek	50-67	21	2
27	Łubienica	48-67	4	1
28	Łubienica	48-67	5	2
29	Murowanka	50-67	17	1
30	Nowe Niestępowo	48-67	9	1
31	Pobyłkowo Duże	50-66	10	1
32	Pobyłkowo Duże	50-66	23	2
33	Pobyłkowo Duże	50-66	24	3
34	Pobyłkowo Małe	50-67	15	1
35	Pobyłkowo Małe	50-67	16	2
36	Pobyłkowo Małe	50-67	18	3
37	Pobyłkowo Małe	50-67	19	4
38	Pobyłkowo Małe	50-67	20	5
39	Pobyłkowo Małe	50-66	1	6
40	Pobyłkowo Małe	50-66	2	7
41	Pobyłkowo Małe	50-66	3	8
42	Pobyłkowo Małe	50-66	4	9
43	Pobyłkowo Małe	50-66	5	10
44	Pobyłkowo Małe	50-66	6	11
45	Pobyłkowo Małe	50-66	7	12
46	Pobyłkowo Małe	50-66	8	13
47	Pobyłkowo Małe	50-66	9	14
48	Strzyże	48-67	3	1
49	Wólka Zaleska	50-66	21	1
50	Łępice	48-66	7	2
51	Łępice	48-66	8	3
52	Łępice	48-66	12	4
53	Nięstępowo Włosciańskie	48-66	9	1
54	Nowe Niestępowo	48-66	16	3
55	Nowe Niestępowo	48-66	17	4
56	Nowe Niestępowo	48-66	18	5
57	Nowe Niestępowo	48-66	19	6
58	Nięstępowo Włosciańskie	48-66	21	7
59	Nięstępowo Włosciańskie	48-66	13	1
60	Nięstępowo Włosciańskie	48-66	14	2
61	Obrębek	48-66	82	1
62	Obrębek	48-66	83	2
63	Pokrzywnica	48-66	40	1
64	Pokrzywnica	48-66	41	2
65	Pokrzywnica	48-66	42	3
66	Pokrzywnica	48-66	43	4
67	Pokrzywnica	48-66	47	5
68	Pokrzywnica	48-66	48	6
69	Pokrzywnica	48-66	49	7
70	Pokrzywnica	48-66	50	8
71	Pokrzywnica	48-66	51	9
72	Pokrzywnica	48-66	52	10
73	Pokrzywnica	48-66	53	11
74	Pokrzywnica	48-66	54	12
75	Pokrzywnica	48-66	55	13

76	Pokrzywnica	48-66	56	14
77	Pokrzywnica	48-66	57	15
78	Pokrzywnica	48-66	58	16
79	Pokrzywnica	48-66	59	17
80	Pokrzywnica	48-66	60	18
81	Pokrzywnica	48-66	61	19
82	Pokrzywnica	48-66	62	20
83	Pokrzywnica	48-66	63	21
84	Pokrzywnica	48-66	64	22
85	Pokrzywnica	48-66	65	23
86	Pokrzywnica	48-66	66	24
87	Pokrzywnica	48-66	74	25
88	Pokrzywnica	48-66	75	26
89	Pokrzywnica	48-66	76	27
90	Pokrzywnica	48-66	77	28
91	Pokrzywnica	48-66	78	29
92	Pokrzywnica	48-66	79	30
93	Pokrzywnica	48-66	80	31
94	Pokrzywnica	48-66	81	32
95	Witki	48-66	15	1
96	Witki	48-66	20	2

Na terenie Gminy Pokrzywnica nie znajdują się obiekty mogące zaliczać się do dóbr kultury współczesnej.

Ochrona zabytków wpisanych do rejestru zabytków powinna obejmować nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ochrona zabytków archeologicznych obejmuje w pierwszej kolejności identyfikację miejsce ich występowania, a następnie ujawnienie ich w aktach planowania przestrzennego sporządzanych na szczeblu gminy. Następnie dla tak sprecyzowanych obszarów, obowiązuje nakaz wykonywania robót ziemnych albo prowadzenia zmian charakteru prowadzonej dotychczas działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Szczegółowe zasady ochronne przekraczają umocowanie prawne dotyczące planu ogólnego. Plan Ogólny w następstwie wykonanych analiz przestrzennych identyfikuje miejsca występowania tych obszarów i wskazuje ich lokalizację na załączniku do uzasadnienia, tak aby szczegółowe formy ich ochrony mogły zostać wprowadzone do planu miejscowego. W planie ogólnym możliwe jest jedynie przyporządkowanie terenów, na których znajdują się obiekty zabytkowe, do odpowiednich stref planistycznych, w sposób umożliwiający zachowanie ich funkcji, zabytkowej struktury przestrzennej oraz historycznej lokalizacji i historycznego rozplanowania przestrzennego. Działania projektowe w sporządzanym planie ogólnym objęły ograniczenie możliwości zmiany obecnej funkcji terenów, na których znajdują się zabytki, w sposób zagrażający zachowania ich wartości zabytkowych i historycznych. Do działań tych można zaliczyć także przyporządkowanie tym terenom profilu podstawowego i dodatkowego, w sposób ograniczający możliwość niepożądanych zmian sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie konserwatorskiej, a także parametry zabudowy na terenach sąsiadujących z zabytkami, czy wreszcie ustalenie lub usunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy, w rejonie zabytków, co też było wykonane w niniejszej uchwale, dążąc do docelowego uregulowania zagospodarowania obszarów objętych ochroną jako zabytki, w drodze miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego. W fazie projektowej ochronę zabytków uwzględniono również poprzez przyporządkowanie terenom, na których znajdują się zabytki, odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych uniemożliwiających zmianę ich formy architektonicznej oraz istotną zmianę zagospodarowania działek, na których są posadowione. Wskaźniki i parametry urbanistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym zostały określone w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenie tych wskaźników nie tylko na dla terenów, na których posadowione są zabytki, ale również terenów sąsiednich uniemożliwi powstanie dominant przestrzennych przesłaniających obiekty zabytkowe lub uniemożliwiających powstanie wokół nich krajobrazów dysharmonijnych. Najmniejsze oddziaływanie planu ogólnego jest widoczne na ochronę zabytków archeologicznych. Ich ochrona odbywa się poprzez wykonanie odpowiednich badań przez fazą inwestycyjną. Przepisy prawa określające zakres planu ogólnego nie przewidują możliwości szczególnego potraktowania terenów, na których zlokalizowane są zabytki archeologiczne. Wyłączenie tych terenów ze stref inwestycyjnych ze względu na znajdujące się na nich zabytki archeologiczne nie ma uzasadnienia w przepisach ustawy o ochronie zabytków. Działanie takie może być również postrzegane jako utrudniające wykonanie badań archeologicznych, a więc potencjalnie negatywnie oddziałujące na stan wiedzy archeologicznej.

Inne niż opisane działania ochronne nie mają osadzenia w zakresie planu ogólnego, którego zakres rzeczowy określają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określających zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych.

11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE (ART. 13B PKT 3 LIT. K USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na terenie Gminy Pokrzywnica nie występują obszary pomników zagłady, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 r. poz. 2120). Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE (ART. 13B PKT 3 LIT. L USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Obszar planowany do objęcia przedmiotowym zamierzeniem planistycznym nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia faktycznego.

13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA (ART. 13B PKT 3 LIT. M USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W gminie Pokrzywnica nie wyznaczono umocowanych prawnie obszarów ograniczonego użytkowania, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo

ochrony środowiska (Dz.U.2025.647 t.j.). Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

Ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu stref planistycznych wynikają z ograniczeń obowiązujących ze względu na znajdujące się cmentarze. Gmina posiada dwa cmentarze parafialne w Pokrzywnicy i Dzierżeniu. Od cmentarza obowiązują strefy sanitarne (do 50 m i od 50 m do 150 m) na podstawie przepisów Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576) i jej aktu wykonawczego jakim jest Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315). W granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Natomiast w strefie sanitarnej od cmentarza od 50 m do 150 m dopuszczalne jest zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociągową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody. W strefie tej nie może być zastosowane odstępstwo od zakazu realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych. Wymienione ograniczenia nie powodują całkowitego zakazu realizacji obiektów budowlanych na terenach położonych w ich zasięgu. Przyjęte w sporządzanym planie ogólnym strefowanie stref planistycznych umożliwia zagospodarowanie terenów z zastosowaniem wskazanych ograniczeń. Ze względu na umocowany prawnie zakres planu ogólnego bezpośrednie zastosowanie tych ograniczeń jest możliwe w sporządzanych planach miejscowych. Ustaleniu planu ogólnego definiują lokalizację i zasięg przestrzenny istniejących cmentarzy (strefa SC) co umożliwia właściwe ukształtowanie planów miejscowych w przyszłości.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI (ART. 13B PKT 3 LIT. N USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na ponowne wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Obszary wymagających rekultywacji w gminie Pokrzywnica to obszary po eksploatacji kopalin. W zależności od położenia obszaru eksploatacji, rekultywacja terenów górniczych powinna odbywać się w kierunku leśnym, rolnym, wodnym, bądź komunalnym. Zabiegi przeprowadzane w ramach rekultywacji są zależne od wielkości terenu eksploatacji, zagospodarowania otoczenia, zapoczątkowanych przeobrażeń zdegradowanych terenów na skutek sukcesji, obecności wód powierzchniowych, możliwości technicznych i finansowych. Nadrzędnym celem zabiegów rekultywacyjnych powinno być przywrócenie aktywności biologicznej obszarów zdegradowanych ze wskazaniem na zwiększenie lesistości gminy. Koncepcje zagospodarowania terenów powyrobowiskowych i ich najbliższego otoczenia uwzględniać powinny wykorzystanie terenu dla celów dydaktycznych walorów kulturowych i przyrodniczych gminy nie naruszając ich wartości.

Wskazuje się na rekultywację obszarów po eksploatacji pod funkcje rolnicze lub leśne, z dopuszczeniem zbiorników wodnych. Rekultywacja nastąpi po zaprzestaniu wydobywania, obecnie dla terenów ustalono strefę SG.

Wskazuje się na rehabilitację terenu byłego parku podworskiego w miejscowości Nowe Niestępowo, wprowadzono strefę 1SN.

15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI (ART. 13B PKT 3 LIT. O USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na terenie gminy Pokrzywnica nie obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji, nie zostały na jej terenie wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ (ART. 13B PKT 3 LIT. P USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Organem umocowanym do wyznaczenia obszarów cichych, zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2025.647 t.j.) jest rada powiatu. Na etapie sporządzania planu ogólnego organ właściwy do wyznaczenia tych obszarów nie podjął stosownej uchwały w tym zakresie.

Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia faktycznego.

17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE (ART. 13B PKT 3 LIT. Q USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Gmina Pokrzywnica jest gminą wiejską o łącznej powierzchni 120,49km², charakteryzującą się zróżnicowaną strukturą przestrzenną wynikającą z historycznego rozwoju sieci osadniczej oraz uwarunkowań środowiskowych. Największym obrębem jest Pokrzywnica. Pełni ona funkcję lokalnego ośrodka administracyjno-usługowego oraz koncentracji zabudowy. Znaczący udział w strukturze powierzchniowej gminy mają również obręby Nowe Niestępowo, Olbrachcice, Pobyłkowo Duże. Jednostki te stanowią istotne obszary użytkowania rolniczego oraz bardziej rozproszonej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, współtworząc podstawowy układ funkcjonalno-przestrzenny gminy. Obręby nad rzeką Narew między innymi Dzierżenin charakteryzują się występowaniem zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, a mniejszym areałem terenów rolniczych. Zróżnicowanie wielkości sołectw wskazuje na niejednorodną strukturę przestrzenną gminy, w której występują zarówno jednostki o charakterze dominującym, jak i obszary o funkcjach uzupełniających. Ma to istotne znaczenie dla kształtowania polityki przestrzennej, w szczególności w zakresie:

- lokalizacji nowych terenów zabudowy,
- rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej,
- ochrony gruntów rolnych oraz krajobrazu kulturowego.

Układ przestrzenny gminy tworzy mozaika pól uprawnych, łąk, lasów i dolin rzecznych, z zachowanym tradycyjnym charakterem rolniczo-leśnym. Struktura użytkowania gruntów w gminie Pokrzywnica przedstawia się następująco:

- Użytki rolne: 9 056,86 ha,
- Lasy, w tym grunty zadrzewione i zakrzewione: 1 457,26 ha,
- Grunty zabudowane i zurbanizowane: 220,94 ha,
- Grunty pod wodami: 893,64 ha,
- Tereny komunikacji: 315,7834 ha,
- Nieużytki: 92,62 ha,
- Tereny różne: 16,70 ha.

W granicach gminy Pokrzywnica występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas IIIa, IIIb oraz grunty leśne określone w Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zmianami).

Gleby najlepszej klasy IIIa i IIIb zajmują obszar ok. 900 ha i znajdują się głównie w północnej części gminy w obrębach: Nowe Niestępowo, Niestępowo Włosciańskie, Witki, Łępice, Kozięgłowy, Łubienica, a także w północnej części obrębu Łubienica Superunki, jak również wzdłuż zachodniej granicy gminy fragmentarycznie w obrębach Pomocnia i Pokrzywnica.

Na obszarze gminy Pokrzywnica lasy zajmują obszar ok. 10% powierzchni gminy. Występuje tu kilka większych kompleksów państwowych lasów mieszanych oraz wiele, aczkolwiek niewielkich obszarowo lasów prywatnych i grup zadrzewień. Najmniej lasów i zadrzewień występuje w północnej części gminy, gdzie przeważają gleby wysokiej III klasy bonitacyjnej. Natomiast największe kompleksy leśne występują na południu gminy na wzgórzach i pagórkach morenowych oraz w części centralnej głównie na terenach podmokłych. W strukturze gatunkowej lasów porastających południową część gminy przeważa sosna. Rejon lasów i zadrzewień zlokalizowany na pograniczu obrębów Piskornia, Ciepelin, Budy Ciepelińskie i Budy Obrębskie jest terenem o mało urozmaiconej rzeźbie. Zadrzewienia olchy przy ciekach wodnych układają się w pasma połączonych ze sobą płatów, natomiast pozostałe fragmenty lasów zlokalizowane wśród pól stanowią swego rodzaju wyspy mniejszych kompleksów sosny. W strefie zalewowej są to głównie łąki, w których gatunkami przeważającymi są wierzby.

Według ustawodawcy, na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności rolniczej. Przepis ten wskazuje ogólne przesłanki, jakimi powinien kierować się organ administracji publicznej, przeznaczając określone grunty na cele nierolnicze i nieleśne. Stanowi on swoiste wytyczne dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, w tym odnośnie do ograniczania skutków ujemnego oddziaływania na grunty. Grunty rolne i leśne są podstawą systemu powiązań przyrodniczych i zapewniają funkcje ekologiczne obszaru gminy. Pomimo dużego wykorzystania gruntów rolnych do produkcji rolniczej zachowane są też strefy niezagospodarowane stanowiące ostoje ekologiczne.

Na użytkach rolnych klas III nie dopuszczono rozwoju zabudowy mieszkaniowej, a wcielono jest do stref produkcji rolniczych (SR). Tylko na niewielkich enklawach gruntów klas III sąsiadujących z zabudową wyznaczono strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową, zgodnie z §1 ust.6 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2

maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, mówiącym, iż na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa powyżej, jest dopuszczalne tylko na obszarach wyznaczonych powyżej, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Tego rodzaju powiększeń dokonano na łącznej powierzchni 5,2055 ha, w następujących obszarach uzupełnienia zabudowy:

82 ouz – od drogi 3408W zgodnie z §1 ust.6 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,	
79 ouz – od drogi 3408W 116 ouz – od dróg: 3408W i 3401W. zgodnie z §1 ust.6 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,	
121 ouz: od drogi 3401W 125 ouz: od drogi 3401W 122 ouz od drogi 340322W 126 ouz : od drogi 3401W 168 ouz: od drogi 3401W zgodnie z §1 ust.6 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,	
163 ouz 162 ouz 71 ouz Od drogi krajowej nr 61. zgodnie z §1 ust.6 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,	

Podobne działanie ochrony zostało zastosowane w przypadku gruntów leśnych, włączając w strefy otwarte (SO) również grunty już zadrzewione bądź zakrzaczone włączono zazwyczaj do stref otwartych. Tylko niewielkie enklawy lasów wcielono do obszarów uzupełnienia zabudowy w przypadkach kiedy przemawiały za tym względy ładu przestrzennego, w szczególności kształtowania zwartych układów zabudowy i ustalono strefy z zabudową (SJ lub SZ).

18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ (ART. 13B PKT 3 LIT. R USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na obszarze Gminy Pokrzywnica nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Analiza sposobów zagospodarowania stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym wyklucza możliwość powstania nowych tego typu zakładów.

19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO (ART. 13B PKT 3 LIT. S USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Gmina Pokrzywnica nie jest położona w pasie nadmorskim, wyznaczanie obszarów pasa nadbrzeżnego lub pasa technicznego

Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia faktycznego.

20. POLITYKA PRZESTRZENNĄ GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO (ART. 13B PKT 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Dokumentem strategicznymi określającymi dalszy rozwój gminy w wymiarze lokalnym jest strategia rozwoju. Strategia Rozwoju Gminy Pokrzywnica na lata 2024–2030 (z perspektywą do 2035) została przyjęta uchwałą Rady Gminy Pokrzywnica Nr XV/96/2025, z dn. 6 listopada 2025 roku. Jest narzędziem racjonalnego gospodarowania posiadanymi zasobami. Określa stan aktualny oraz docelowy poprzez wyznaczenie długofalowych kierunków rozwoju gminy oraz wskazanie działań, których realizacja przyczyni się do rozwoju priorytetowych dla niej obszarów.

Strategia określa misję gminy jako dążenie do stworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju, ciągłej poprawy jakości życia mieszkańców oraz efektywnego wykorzystania swojego potencjału, zachowując unikalne walory przyrodnicze i kulturowe.

Wizja rozwoju zakłada, że gmina Pokrzywnica będzie:

- atrakcyjnym miejscem zamieszkania,
- obszarem zrównoważonego rozwoju gospodarczego,
- przestrzenią o wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i ładu przestrzennego.

Strategia wskazuje na następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- koncentrację zabudowy w istniejących miejscowościach,
- rozwój wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych,
- ograniczanie chaotycznej suburbanizacji,
- racjonalne wykorzystanie terenów rolnych.

Strategia Rozwoju Gminy Pokrzywnica na lata 2024-2030 (z perspektywą do 2035) stanowi podstawę do zrównoważonego i harmonijnego zarządzania przyszłością Gminy w perspektywie do roku 2030. Stanowi wizję rozwoju i scenariusz działań uwzględniający wszystkie aspekty życia i wyznacza kierunki dla procesów i programów realizowanych w Gminie Pokrzywnica w kolejnych latach.

Strategia wyznacza cele rozwoju gminy, które w ujęciu przestrzennym obejmują następujące działania:

1) Ochrona środowiska naturalnego poprzez poprawę stanu infrastruktury technicznej w Gminie Pokrzywnica i wykorzystanie OZE poprzez: Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii i nowoczesnych rozwiązań proekologicznych w sektorze publicznym i prywatnym.

Realizacja w planie ogólnym:

Wyznaczenie terenów, na których w profilu dodatkowym dopuszcza się elektrownie słoneczne.

2) Zrównoważony rozwój gospodarczy Gminy oparty na poprawie konkurencyjności przedsiębiorstw i gospodarstw rolnych poprzez: Zachowanie i promocja walorów przyrodniczych i kulturowych Gminy oraz rozwój infrastruktury i oferty turystycznej:

Realizacja w planie ogólnym:

Wyznaczenie terenów stref otwartych z zakazem zabudowy na cennych przyrodniczo obszarach gminy, ochrona terenów rolnych i przyrodniczych, zachowanie ciągłości systemów ekologicznych.

Wyznaczenie terenów z zabudową lotniskową w profilu dodatkowym i wyznaczenie nowych stref usługowych w rejonach atrakcyjnych turystycznie.

3) Zapewnienie mieszkańcom gminy komfortu życia i dostępu do usług publicznych na wysokim poziomie. Cele operacyjne: poprzez zapewnienie wysokiego standardu usług społecznych, przeciwdziałanie zjawisku wykluczenia społecznego, integracja społeczna, poprzez wsparcie udziału społeczności lokalnej w życiu społecznym, kulturalnym i sportowym.

Realizacja w planie ogólnym:

Wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej, głównie w oparciu o istniejące jednostki osadnicze, wyznaczenie terenów usługowych, ochrona zasobów zabytkowych, budujących dziedzictwo kulturowe gminy.

Rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej ujęte w strategii zakładają strefy rozwoju funkcji:

Strefa rozwoju funkcji	Charakterystyka
1. Zabudowy zagrodowej/mieszkaniowej	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 minimalna powierzchnia działki: 800 m ² – 1200 m ²

jednorodzinnej,	minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%
2. zabudowy zagrodowej/mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 minimalna powierzchnia działki: 1000 m ² – 1200 m ² minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%
3. zabudowy letniskowej/mieszkaniowej jednorodzinnej,	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 minimalna powierzchnia działki: 1000-1200 m ² minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%
4. zabudowy letniskowej,	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 minimalna powierzchnia działki: 1000 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%
5. zabudowy zagrodowej/mieszkaniowej jednorodzinnej,	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 minimalna powierzchnia działki: 1000 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%
6. powierzchniowej eksploatacji kopalni.	Działalność górnicza w obrębie złóż, wyłącznie za zgodą instytucji ochrony środowiska i krajobrazu, na podstawie stosownej koncesji, z obowiązkiem rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji (kierunki rekultywacji: rolny, leśny, wodny, komunalny) zgodnie z przepisami odrębnymi, przy pełnym zapewnieniu nieuciążliwości dla otoczenia, w szczególności terenów mieszkaniowych i usługowych. Ochrona przed nadmiernym rozdrobnieniem i zapewnienie maksymalnego wykorzystania zasobów. Przeznaczenie tych terenów posiada charakter czasowy, związany z zasobnością danego złoża. Zakres dopuszczalnych przekształceń funkcjonalnych ograniczonych w czasie, w tym szczegółowe, docelowe decyzje przestrzenne, będą zawarte w sporządzanych planach miejscowych. Dopuszcza się rozwój istniejących funkcji, tj. mieszkaniowej, usługowej zgodnie z charakterystyką dla stref zabudowy MR/MN, MR/U, U/MR, U

Strategia wskazuje, że powyższe parametry mają charakter orientacyjny-kierunkowy i wymagają szczegółowego przesądzenia na etapie sporządzania planów miejscowych i dostosowania ich do specyfiki miejsca i uwarunkowań szczegółowych oraz przepisów odrębnych. Dopuszcza się bilansowanie wskaźników w ramach terenów funkcjonalnych, a nie tylko pojedynczych działek pod warunkiem, że będzie to jednoznacznie ustalone w planie.

Realizacja w planie ogólnym:

Wyznaczenie w planie ogólnym stref z uwzględnieniem stref wskazanych w strategii stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, stref usługowych, stref gospodarczych, stref górnictwa, stref infrastrukturalnych, stref zieleni i rekreacji, stref cmentarzy, stref produkcji rolniczej, stref otwartych, stref komunikacyjnych z uwzględnieniem wskaźników proponowanych w strategii z dostosowaniem do uwarunkowań i specyfiki poszczególnych terenów. Plan ogólny kształtuje zwarte i wielofunkcyjne przestrzenie osadnicze, osadzone w przestrzeni zdominowanej przez obszary otwarte, leśne i rolno-łaskowe, całość ustaleń zapewnia warunki rozwojowe zarówno głównego ośrodka gminy, Pokrzywnicy jak i innych miejscowości wiejskich, wspierając proces tworzenia zwartych układów zabudowy, minimalizując ryzyko masowego rozlewania się zabudowy i związanych z tym negatywnych przekształceń krajobrazu gminy. Plan ogólny wspiera tworzenie zwartej siatki osadniczej w rejonie miejscowości, wyznaczając obszary uzupełnienia zabudowy i proponując rozwój tych obszarów, w najlepiej rozwiniętych częściach poszczególnych miejscowości, gwarantuje to stabilny rozwój całej gminy i dostępność nowej substancji mieszkaniowej również w mniejszych miejscowościach. Plan ogólny także honoruje i chroni cenne zasoby przyrodnicze gminy, najcenniejsze obszary – łąk i lasów, a także doliny rzeczne, które zostały

zaliczone do strefy otwartej (SO), która w ogólnej strukturze dokumentu tworzy zwartą sieć powiązań, umożliwiających swobodną migrację zwierząt i materiału nasiennego roślin. Plan ogólny stwarza warunki wykorzystania potencjału rekreacyjno-turystycznego stwarzając warunki do rozwoju wielofunkcyjnej bazy rekreacyjno-turystycznej, a także dbając o stabilność i zachowanie w stanie niepogorszonym środowiska naturalnego gminy, czy zachowanie obiektów o dużych wartościach historycznych, na terenie gminy.

Ustalenia planu ogólnego wpisują się w powyższą wizję w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie poprzez tworzenie uporządkowanej struktury przestrzennej, ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz ochronę zasobów środowiskowych, umożliwienie rozwoju usług.

Obowiązująca strategia została sporządzona w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw. Model funkcjonalno-przestrzenny został uwzględniany jako uwarunkowanie przy sporządzaniu planu ogólnego (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz będzie on wymagany w celu uwzględnienia polityki przestrzennej gminy przy sporządzaniu planu miejscowego (art.15 tej samej ustawy).

21. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA (ART. 13B PKT 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, został przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. – Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180. Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa Gmina Pokrzywnica położona jest w strefie oddziaływania aglomeracji warszawskiej oraz w obszarze powiązań funkcjonalno-przyrodniczych doliny Narwi. Do głównych celów ponadlokalnych należą:

1. System transportowy

Gmina Pokrzywnica znajduje się w zasięgu oddziaływania ponadlokalnego układu komunikacyjnego, którego podstawowym elementem jest droga krajowa nr 61, zapewniająca powiązania z Warszawą oraz północno-wschodnią częścią województwa. Istotne znaczenie mają również drogi wojewódzkie i powiatowe, które pełnią funkcję uzupełniającą wobec układu krajowego i zapewniają dostępność komunikacyjną gminy.

Ze względu na położenie gminy w dolinie Narwi, istotnym elementem systemu transportowego są przeprawy mostowe, których rozwój wpływa na poprawę spójności terytorialnej regionu.

2. Systemy infrastruktury technicznej

Na obszarze gminy oraz w jej otoczeniu występują elementy infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, w tym sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia oraz infrastruktura gazowa. Z punktu widzenia rozwoju przestrzennego istotne jest zapewnienie możliwości rozbudowy i modernizacji tych systemów, a także zachowanie rezerw terenowych dla ich przebiegu.

3. Gospodarka wodna i ochrona przeciwpowodziowa

Gmina Pokrzywnica położona jest w dolinie rzeki Narwi, co determinuje istotne uwarunkowania związane z zagrożeniem powodziowym. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje na konieczność realizacji działań w zakresie: ochrony przeciwpowodziowej, w tym budowy i modernizacji wałów przeciwpowodziowych,

zwiększania retencji wodnej, racjonalnego gospodarowania zasobami wodnymi. Uwarunkowania te mają kluczowe znaczenie dla kształtowania polityki przestrzennej gminy, w szczególności w zakresie ograniczeń lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych powodzią.

4. Gospodarka wodno-ściekowa

Na obszarze gminy przewiduje się rozwój infrastruktury wodno-ściekowej w ramach systemów o znaczeniu ponadlokalnym, w tym aglomeracji ściekowych. Działania te obejmują w szczególności: rozbudowę sieci kanalizacyjnych, modernizację i rozwój oczyszczalni ścieków, poprawę jakości wód powierzchniowych.

5. Ochrona środowiska i przyrody

Istotnym uwarunkowaniem rozwoju przestrzennego gminy jest położenie w obszarze doliny Narwi, stanowiącej element systemu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym i krajowym. Na obszarze gminy występują formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000, a także korytarze ekologiczne, których zachowanie jest niezbędne dla utrzymania ciągłości systemów przyrodniczych. Uwarunkowania te wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie lokalizacji zabudowy oraz infrastruktury.

6. Znaczenie dla polityki przestrzennej gminy

Uwarunkowania wynikające z inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wpływają na sposób zagospodarowania przestrzennego gminy Pokrzywnica poprzez: konieczność uwzględnienia korytarzy infrastrukturalnych, ograniczenia wynikające z zagrożenia powodziowego, potrzebę ochrony zasobów środowiska przyrodniczego, zapewnienie dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Zadania i kierunki działań wynikające z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r., poz. 13180) — tj.:

- uwzględnienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - budowy międzysystemowego gazociągu relacji Polska-Litwa;
 - udroźnienia „narwianej” części Jeziora Zegrzyńskiego od 43 do 62,5 km;
 - remontu zapory bocznej Jeziora Zegrzyńskiego Łacha-Prut;
 - remontu zapory bocznej Jeziora Zegrzyńskiego Prut prawostronny;
 - remontu obwałowania rzeki Prut;
 - remontu pompowni Prut I i II;
- uwzględnienie nakazów i zakazów w Nasielsko-Karniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikających z Rozporządzenia nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 25 kwietnia 2005 r. Nr 91, poz. 2457 z późn. zm.);
- określenie działań mających na celu:
 - ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
 - przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
 - utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, w tym: Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, rezerwatu przyrody „Dzierżeńska Kępa”, użytków ekologicznych i pomników przyrody (3);
 - ochronę gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne;

- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.);
- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. torfowisk, stawów, oczek wodnych);
- ochronę głównego zbiornika wód podziemnych (nr 215 „Subniecka Warszawska”) oraz stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych);

W wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę ww. uwarunkowania i kierunki rozwoju określone dla gminy w planie zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego. Strefy związane z zabudową i zainwestowaniem wyznaczane były na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącego zainwestowania, a obszary uzupełnienia zabudowy wraz z ich poszerzeniami wyznaczono z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo, obszarów zagrożenia powodziowego oraz gleb wysokich klas bonitacyjnych. Ustalenia planu ogólnego nie będą stały w sprzeczności z realizacją zadań inwestycyjnych, określonych w treści Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

22. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (ART. 13B PKT 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Nadrzędne powiązanie komunikacyjne gminy z regionem stanowi droga krajowa nr 61 relacji Warszawa – Augustów. Przez gminę we wschodniej jej części przebiega z północy na południe. Droga ta jest najważniejszym zewnętrznym połączeniem komunikacyjnym gminy, przez teren miejscowości: Klusek, Dzierżenin, Pogorzelec, Karniewek, Gzowo, Strzyże, Łubienica i Łubienica Superunki. DK61 jest przeznaczona głównie dla ruchu ciężarowego. W rejonie gminy Pokrzywnica stanowi główną oś komunikacyjną gminy, zapewniając powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym. W nowym ciągu DK 61 w północnej części gminy zrealizowano początek obwodnicy Pułtuska.

Drugim ważnym ciągiem komunikacyjnym w gminie Pokrzywnica jest droga wojewódzka nr 571 relacji Płońsk – Nowe Miasto – Nasielsk – Pułtusk.

Podstawowy układ drogowy stanowi 11 dróg powiatowych. Drogi powiatowe te przebiegają w relacji: Pokrzywnica – Winnica i Pokrzywnica – Smogorzewo.

Uzupełniający układ dróg stanowią publiczne drogi gminne oraz drogi gminne wewnętrzne nieposiadające kategorii dróg publicznych. Układ dróg publicznych w strefie zurbanizowanej gminy jest dobrze rozwinięty. Większość terenów jest uzbrojona w sieć wodno – kanalizacyjną.

W sporządzanym projekcie planu ogólnego zastosowano przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów które umożliwiają wyznaczenie terenów komunikacji jako odrębnych stref planistycznych tylko dla dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego i głównych (profil podstawowy) oraz zbiorczych (profil dodatkowy). Zastosowanie tych

przepisów umożliwiło wyznaczenie stref planistycznych obejmujących podstawowe ciągi komunikacyjne gminy jako strefy komunikacyjne (SK).

Sieć wodociągowa w gminie jest bardzo dobrze rozwinięta. Gmina Pokrzywnica posiada zorganizowane systemy wodociągowe, które zapewniają dostawę wody do większości jednostek osadniczych zlokalizowanych na jej obszarze. Do sieci wodociągowej przyłączonych ponad 70% ogółu budynków mieszkalnych.

Gmina Pokrzywnica posiada sieci kanalizacyjnej. Część nieruchomości w miejscowości Pokrzywnica ma możliwość podłączenia się do sieci kanalizacji w rejonie: Al. Fatimska, ul. Winnicka, ul. Pułtуска, ul. Spokojna, ul. Wiosenna, cz. ul. Topolowej. W pozostałej części gminy ścieki sanitarne z gospodarstw domowych odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych. Ponadto niektóre gospodarstwa domowe posiadają przydomowe oczyszczalnie ścieków, które umożliwiają bezpieczne odprowadzanie ścieków oczyszczonych z nieruchomości. Gmina Pokrzywnica posiada jedną komunalną oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w miejscowości Pokrzywnica.

Gmina nie jest podłączona do krajowego systemu gazociągów. Do momentu realizacji sieci gazowej przewiduje się, że w dalszym ciągu stosowane będą indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz.

Zaopatrzenie w energię elektryczną jest realizowane poprzez sieć linii napowietrznych 15kV, poprowadzonych od stacji rozdzielczej 110/15kV, znajdującej się w Pułtusku, jak również stacje transformatorowe 15/0,4 kV i sieć odbiorczą niskiego napięcia 230/400V.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej WN, SN i nn. na podstawie przepisów odrębnych. Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem: linii elektroenergetycznych WN, SN i nn. wraz z przyłączami w wykonaniu napowietrznym i kablowym, stacji elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji WN/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym. Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci oraz poza nimi na terenach innego przeznaczenia bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii, co powinno być wykonane po zasięgnięciu opinii operatora infrastruktury. W pasach technologicznych należy przewidzieć w dokumentach planistycznych w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Gmina Pokrzywnica nie posiada własnej infrastruktury ciepłowniczej. Energię ciepłą pozyskuje się z wykorzystaniem kotłowni lokalnych w odniesieniu do budynków użyteczności publicznej, budynków przemysłowych i usługowych oraz indywidualnych źródeł ciepła w odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Gromadzenie, wywożenie i unieszkodliwianie odpadów powstających w granicach gminy odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych, tj. przepisów Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, ze zmianami) i przepisów lokalnych obowiązujących w gminie. Na terenie gminy obowiązuje regulamin utrzymania czystości i porządku – będący aktem prawa miejscowego. Gmina posiada uregulowaną gospodarkę odpadami stałymi prowadzoną zgodnie Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Pokrzywnica na lata 2004-2011. Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwalił PGO WM 2030 25 lutego 2025 r., co oznacza, że gminy, w tym Pokrzywnica, działają w ramach nowego, regionalnego planu.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w powierzchniach ograniczających zabudowę ("BRA") od lotniczych urządzeń naziemnych ("LUN") dla nowo budowanego obiektu radiolokacyjnego "radar PUŁTUSK" o numerach z rejestru A/2012/2015 oraz MET/N/B/4082/0/2009. W celu zapewnienia niezakłóconej pracy powyższych LUN uwzględniono ograniczenia wysokości zabudowy przy kształtowaniu ładu przestrzennego na terenie gminy.

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono istniejące lokalizacje głównych terenów infrastruktury technicznej. Tereny te zostały zakwalifikowane do stref infrastrukturalnych (SI).

Infrastruktura społeczna w gminie jest dobrze rozwinięta. Dotyczy to zarówno obiektów administracji publicznej, jak obiektów związanych z edukacją, ochroną zdrowia, sportem i rekreacją.

W gminie Pokrzywnica funkcjonują 4 szkoły podstawowe w miejscowościach: Pobyłkowo Duże, Nowe Niestępowo, Gzowo i Dzierżenin, natomiast w miejscowości Pokrzywnica funkcjonuje Samorządowe Przedszkole. Na obszarze gminy nie funkcjonują szkoły ponadpodstawowe, w związku z czym edukacja na poziomie ponadpodstawowym realizowana jest poza jej obszarem.

Na terenie Gminy Pokrzywnica funkcjonuje jedna instytucja kultury: Gminna Biblioteka Publiczna w Pokrzywnicy. Uzupełnieniem systemu kultury są świetlice wiejskie zlokalizowane w miejscowościach: Pokrzywnica, Pobyłkowo Małe, Dzierżenin oraz Gzowo. Placówki te pełnią funkcje integracyjne, edukacyjne i kulturalne, stanowiąc podstawową infrastrukturę życia społeczno-kulturalnego gminy. Na obszarze gminy nie funkcjonuje dom kultury jako odrębna jednostka organizacyjna.

Opiekę zdrowotną w gminie zapewnia Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej ESKULAP w miejscowości Pokrzywnica oraz Dzierżeninie., a realizację zadań z zakresu pomocy społecznej prowadzi Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Na terenie Gminy Pokrzywnica funkcjonuje 5 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych, zlokalizowanych w miejscowościach: Pokrzywnica, Dzierżenin, Gzowo, Pobyłkowo Małe oraz Nowe Niestępowo. Jednostki te zapewniają pokrycie całego obszaru gminy w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz reagowania na miejscowe zagrożenia, stanowiąc istotny element systemu bezpieczeństwa publicznego.

Istniejące obiekty usług publicznych zapewniają obecne całkowite zapotrzebowanie gminy na te cele. W sporządzanym planie ogólnym utrzymano funkcję terenów publicznych bez zmian

kwalifikując je do stref planistycznych SU (strefa usługowa) i SN (strefa zieleni i rekreacji) bądź wcielono do stref zabudowy mieszkaniowej (SJ).

Miejscowościami, w których znajduje się najwięcej działek lotniskowych są obszary położone nad rzeką Bug. Duże skupienie zabudowy tego typu występuje w miejscowościach Dzierżenin i Gzowo. Pomimo wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych w gminie brak jest rozwiniętej bazy turystycznej i rekreacyjnej, co jest szczególnie istotne w świetle aspiracji dotyczących rozwoju turystyki wiejskiej, weekendowej, krajoznawczej i agroturystyki.

Baza turystyczna Gminy Pokrzywnica ma charakter rozproszony i obejmuje głównie gospodarstwa agroturystyczne, obiekty noclegowe o niewielkiej skali, domki rekreacyjne oraz infrastrukturę związaną z turystyką wodną i jeździecką. Rozwój turystyki opiera się przede wszystkim na walorach przyrodniczych doliny Narwi oraz bliskości aglomeracji warszawskiej. Pomimo korzystnych uwarunkowań środowiskowych, poziom zagospodarowania turystycznego należy ocenić jako niski, z dużym potencjałem rozwojowym, wymagającym wzmocnienia infrastruktury oraz wykreowania spójnej oferty turystycznej. W sporządzanym planie ogólnym wybranym jednostkom planistycznym SJ wprowadzono profil dodatkowy teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, a rozwój usług turystyki umożliwiono poprzez wprowadzenie stref z zabudową usługową (SU).

Analiza ustaleń z zakresu zagospodarowania przestrzennego infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wskazuje, że posiadają one rezerwy umożliwiające ich rozbudowę w przypadku zwiększonego zapotrzebowania gminy. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania gminy na infrastrukturę społeczną istnieje również możliwość realizacji terenów usług publicznych w strefach wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ) oraz w strefach usługowych (SU), które nie obejmują istniejących obiektów publicznych. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują możliwości wyodrębnienia ze struktury przestrzennej gminy terenów o funkcji publicznej. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, określające zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych także nie wyodrębnia w profilach podstawowych i dodatkowych stref planistycznych funkcji usług publicznych.

23. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE (ART. 13B PKT 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

W ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego wskazane zostały Krajobrazy priorytetowe jako szczególnie cenne obszary, których celem jest identyfikacja, charakterystyka i ocena krajobrazów, które mają wyjątkowe znaczenie dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczne, urbanistyczne czy widokowe.

W północno wschodniej i niewielkiej środkowo-wschodniej części gminy wskazano krajobrazy priorytetowe.

kod krajobrazu	Krajobraz priorytetowy	Nazwa typu krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Nazwa podtypu krajobrazu
14-318.66-083	TAK	3. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
14-318.66-036	TAK	2. Bagienno-łkowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk

Wskazanie krajobrazów priorytetowych jest wynikiem szczegółowej analizy Kart Oceny Krajobrazu. Krajobraz może być wskazany jako krajobraz priorytetowy, jeżeli jest szczególnie cenny ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe.

Dodatkowo audyt diagnozuje następujące typy krajobrazu:

kod krajobrazu	Nazwa typu krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Nazwa podtypu krajobrazu
14-318.64-012	2. Bagienno-łkowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
14-318.64-064	6. Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
14-318.64-004	13. Górnicze	13a	Tereny czynnej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej
14-318.64-106	3. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.64-105	3. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.64-009	2. Bagienno-łkowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
14-318.64-003	13. Górnicze	13a	Tereny czynnej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej
14-318.64-142	3. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
14-318.64-141	3. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
14-318.64-101	3. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.64-102	3. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.66-035	1. Wód powierzchniowych	1b	<u>Systemy wód płynących</u>
14-318.64-081	8. Podmiejskie i osadnicze	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
14-318.66-056	6. Wiejskie	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
14-318.64-071	6. Wiejskie	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
14-318.66-036	2. Bagienno-łkowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
14-318.66-007	2. Bagienno-łkowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk

14-318.66-083	3. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
---------------	----------	----	------------------------------

Rekomendacje krajobrazowe jakie zostały ustalone w audycie dla krajobrazów na terenie gminy dotyczą kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu.

Rekomendacje ustalone dla krajobrazów w sporządzanym planie ogólnym zostały uwzględnione w największym możliwym stopniu z poszanowaniem potrzeb rozwojowych gminy oraz ochrony cennych przyrodniczo terenów. Rekomendacje przyjęto poprzez uwzględniające ww. potrzeby planowanie rozdziału przestrzennego stref planistycznych w planie ogólnym, a także stosowne przypisanie parametrów przyszłej zabudowy, mające na celu unikanie tworzenia nowych dominant wysokościowych. Na szczególne uwzględnienie zasługuje wyznaczanie w planie znacznych arealów i zwartych przestrzennie kompleksów stref SO (otwartych) i SR (strefy produkcji rolniczej), ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania krajobrazów typu 3 i typu 6, stanowiących cenny zielony korytarz ekologiczny gminy i tworzących źródło wysokiej bioróżnorodności środowiska przyrodniczego gminy. Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego bądź stanowiącymi podstawę uzupełniania rozwoju zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub związanych z aktywnością gospodarczą, stworzono warunki do uzupełniania istniejącej siatki osadniczej z poszanowaniem zasad ochrony krajobrazu. Na uwagę zasługuje również utrzymanie krajobrazu typu 1 Systemy wód płynących, które zostało zagwarantowane poprzez wprowadzenie strefy otwartej (SO) z terenem wód w profilu funkcjonalnym.

24. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA (ART. 13B PKT 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono wytyczne wynikające z opracowania ekofizjograficznego, opracowanego w październiku 2010 roku, w zakresie w jakim było to możliwe, ze względu na regulowany przepisami kompetencyjnymi możliwy zakres ingerencji planu ogólnego w sferę ograniczania praw jednostki. Regulacje prawne określające ten zakres mają odzwierciedlenie głównie w odpowiednim podziale terenu gminy na strefy planistyczne i przyporządkowanie im odpowiednich profili zagospodarowania (podstawowego i dodatkowego). Uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego umożliwiające zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (art. 72 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska) to głównie wyłączenie ze stref planistycznych o profilu inwestycyjnym terenów niezbędnych do zachowania ciągłości korytarzy powiązań przyrodniczych, funkcjonalności rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz funkcjonalności węzłów (ostoi) przyrodniczych, jak również terenów gdzie występuje szczególne ryzyko zanieczyszczenia zasobów wodnych. Tereny wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym do pełnienia takich funkcji zostały zakwalifikowane w sporządzanym planie ogólnym do strefy otwartej SO i strefy produkcji rolniczej SR. Są to przede wszystkim obszary o płytkim zaleganiu wód gruntowych, obszary bagienne, torfowiska, łąki i trwałe użytki zielone (tereny przede

wszystkim wyróżnione jako SO), tereny cechujące się szczególnie mozaikowym charakterem z mieszkanką lasów, obszarów uprawnych i zadrzewień, a także duże kompleksy leśne. Szczególne miejsce w tym zakresie stanowi dolina rzeki Narwi, w granicach gminy Pokrzywnica stosunkowo wąska, co wynika z naturalnego ukształtowania terenu. Wyznaczenie strefy otwartej obejmującej obszary gminy rekomendowane w opracowaniu ekofizjograficznym do wyłączenia ich z obszarów inwestycyjnych zapewnia w gminie ochronę walorów krajobrazowych, środowiska przyrodniczego oraz ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z działalnością człowieka w tym obszarze. Jednocześnie ustalenie dla wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych profilu umożliwiającego rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej pozwoli na wprowadzenie przy wykonaniu bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego odpowiednich zasad uzbrojenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę i przede wszystkim umożliwi rozbudowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Występuje również konieczność uszczegółowienia zasad zagospodarowania stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym w zakresie potrzeb ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Należy jednak zauważyć, że potencjalny katalog form zagospodarowania terenu dopuszczalny na bazie zaliczenia ich do poszczególnych stref planistycznych, ma szeroki charakter i nie może być on ograniczany ani w żaden inny sposób regulowany ustaleniami planu ogólnego, powyższe nastąpi w regulacjach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym planem obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują w rejonie rzeki Narwi i ujścia rzeki Prut do Narwi. Tereny te nie ograniczają możliwości zabudowy ponieważ koncentrują się w rejonie międzywala, a rzeka na wysokości gminy ma charakter uregulowany – poziom lustra wody regulowany jest na Stopniu Wodnym Dębe.

Na terenie gminy występują zjawiska osuwiskowe, a co za tym idzie, wyodrębniono obszary osuwisk i obszary zagrożone masowym osuwaniem się mas ziemnych:

Osuwiska:

Miejscowość	Nr identyfikacyjny	Powierzchnia [ha]	Stopień aktywności
Karniewek	200 443	0,08	Nieaktywne
Karniewek	200 442	0,08	Aktywne okresowo
Gzowo	200 440	0,08	Nieaktywne
Gzowo	200 441	0,15	Nieaktywne
Łubienica - Superunki	200 430	0,35	Nieaktywne
Łubienica - Superunki	200 432	0,29	Nieaktywne
Łubienica - Superunki	200 433	0,15	Nieaktywne

Obszary Zagrożone osuwaniem się mas ziemnych:

Miejscowość	Nr identyfikacyjny
Gzowo	40 183
Łubienica - Superunki	40 176

Ustalenia planu ogólnego zostały ukształtowane z poszanowaniem wymagań ochrony powierzchni ziemi przed występowaniem ruchów masowych. W rejonie obszarów osuwisk i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych odstąpiono od wyznaczania terenów związanych z jakąkolwiek zabudową. Wyjątkiem jest obszar w miejscowości Gzowo, który rozciąga się pomiędzy dwoma terenami zabudowy lotniskowej w tej miejscowości, obejmując częściowo tereny już zabudowane, gdzie wyznaczono obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (w granicach działek już zabudowanych). Powyższe nie wpływa jednak na warunki ochrony przed skutkami osuwisk, jako że docelowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu będą dookreślone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W podziale gminy na strefy planistyczne uwzględniono również wynikające z opracowania ekofizjograficznego proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia (art. 72 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska), zachowując wysoki odsetek gruntów klasyfikowanych jako strefa otwarta (SO). Wytyczne wynikające z tego opracowania dotyczą głównie ograniczenia zasięgu terenów inwestycyjnych, co jak opisano powyżej zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie ogólnym strefy otwartej SO i strefy produkcji rolniczej, dla której założono wprowadzenie w przyszłości terenów produkcji rolniczej z zakazem zabudowy, a także poprzez ustalenie stref planistycznych inwestycyjnych umożliwiających oddzielenie przestrzenne stref konfliktowych wzajemnie, np. gospodarczej i mieszkaniowej, a w przypadku graniczenia ze sobą takich stref określenie wskaźników i parametrów urbanistycznych umożliwiających podjęcie w bardziej szczegółowych aktach planowania przestrzennego dodatkowych działań izolujących takie funkcje lub zmniejszających wzajemne konflikty przestrzenne. Wreszcie zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie ma podstawy wprowadzania do sporządzanego planu ogólnego szczególnych zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Zgodnie z tym opracowaniem, ale również wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną obszary takie w gminie Pokrzywnica nie występują.

II. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE (ART. 13B PKT 7 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM) ORAZ PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY (ART. 13H UST. 2 PKT 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Przed przystąpieniem do wykonania szacunku zapotrzebowania gminy Pokrzywnica na zabudowę mieszkaniową wykonano inwentaryzację urbanistyczną, w której wyodrębniono ze struktury przestrzennej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lotniskowej, zagrodowej, usług, tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej, tereny rolnicze związane z produkcją rolną, łąki i pastwiska, lasy, zadrzewienia, wody powierzchniowe, drogi i tereny infrastruktury technicznej, co przedstawiono na załączniku graficznym do

uzasadnienia. Analiza wyników inwentaryzacji jednoznacznie wskazuje, że charakterystyka przestrzenna gminy jest typowa dla gmin wiejskich o przeważającym charakterze rolniczym.

Struktura osadnicza Gminy Pokrzywnica ma charakter rozproszony, z dominacją zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej, kształtującej się w układach ulicowych i wielodrożnicowych. Najwyższy stopień rozwoju zabudowy występuje w miejscowości Pokrzywnica, pełniącej funkcje administracyjno-usługowe. W pozostałych miejscowościach dominuje zabudowa o charakterze rolniczym, uzupełniona lokalnie funkcją mieszkaniową i rekreacyjną. Obserwuje się tendencję do rozwoju zabudowy jednorodzinnej oraz rekreacyjnej, szczególnie w rejonie doliny Narwi. W przypadku gminy układ stref zurbanizowanych można uznać za skupiony w jeden spójny układ przestrzenny poszczególnych miejscowości wzdłuż ulic, ale występują części miejscowości o silnie rozproszonej zabudowie, na obszarze których nie można było wyznaczyć obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W Pokrzywnicy wykształciło się centrum usług, o funkcji gminnej. Usługi te to obiekty administracji publicznej tj. urząd gminy, usługi oświaty i ochrony zdrowia, usługi handlu. Wykształcony układ przestrzenny miejscowości podlega powolnym procesom rozbudowy na obrzeżach.

Istotną grupę stanowią wsie o funkcjach mieszanych, obejmujące miejscowości takie jak Dzierżenin, Gzowo, Pobyłkowo Duże oraz Nowe Niestępowo. Jednostki te cechują się średnim stopniem rozwoju oraz zróżnicowanym układem przestrzennym: od zabudowy ulicowej po układy częściowo rozproszone. Występuje w nich stopniowy rozwój funkcji mieszkaniowej, w tym procesy urbanizacji.

Kolejną grupę stanowią wsie o dominującej funkcji rolniczej i stabilnym charakterze, takie jak Pobyłkowo Małe, Łępace oraz Ciepelin. Charakteryzują się one rozproszonym układem zabudowy zagrodowej oraz niskim lub umiarkowanym stopniem rozwoju, przy ograniczonej presji inwestycyjnej.

Najliczniejszą grupę tworzą miejscowości peryferyjne o rozproszonej strukturze osadniczej, w tym Kępiaste, Koziegłowy, Klusek, Budy Pobyłkowskie, Obręb, Strzyże, Trzepowo oraz Zaborze. Jednostki te cechują dominacją funkcji rolniczej oraz znacznym rozproszeniem zabudowy, co wpływa na ograniczoną dostępność infrastruktury i usług.

W strukturze funkcjonalnej gminy wyróżniają się również obszary o charakterze rekreacyjnym, zlokalizowane głównie w rejonie doliny Narwi. Obszary te charakteryzują się rozwojem zabudowy letniskowej.

Na terenie całej gminy występują przestrzenie publiczne o charakterze rekreacyjnym.

Obserwuje się tendencję do koncentracji zabudowy w wybranych miejscowościach oraz rozwój funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej, szczególnie w rejonach o korzystnych walorach środowiskowych i dobrej dostępności komunikacyjne.

Analiza rozkładu funkcji terenów zabudowanych wskazuje, że dominujący udział w terenach ma zabudowa zagrodowa. Jednak zauważa się, że jeśli chodzi o nowopowstałą zabudowę to jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rozwój gminy będzie podążał również w tym kierunku, na co także wskazują wnioski do planu ogólnego mieszkańców.

Na większości obszarów plan przewiduje utrzymanie dominującej roli zabudowy zagrodowej w związku z wykształconą przestrzenią produkcji rolniczej gminy oraz koniecznością zapewnienia obsługi dla niej, lecz nowe obszary czy uzupełniające zasadnym jest przeznaczyć pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Przed przystąpieniem do wyznaczania stref planistycznych oszacowano zapotrzebowanie gminy na tereny mieszkaniowe, z uwzględnieniem przepisów § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) i zmian do niego.

Podstawą obliczenia zapotrzebowania gminy na nową zabudowę gminy był wzór wskazany w § 3 ust. 2 tego rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie ze wzorów (wskazanym w § 3 ust. 2 cytowanego rozporządzenia): $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, lub

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

gdzie:

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

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

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

Do obliczenia wskaźników niezbędnych do oszacowania zapotrzebowania gminy na tereny mieszkaniowe wykorzystano najbardziej aktualne dane przedstawiane dla Gminy Pokrzywnica przez Główny Urząd Statystyczny (za 2023r.). Zestawienie danych wykorzystanych przy obliczaniu zapotrzebowania znajduje się poniżej.

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi [m ²]	40,9
P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane [m ²]	35,9
P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane [m ²]	32
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ [m ²]	50,9
$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$ [m ²]	49,8
M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%	5041

PUM0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi 2023	210273
P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	50,9 49,8
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r.	4 801
ZAP = M20 – (PUM0/P20)	909,95 909 818,70 818
ZAP (130%)	1181 1063

Dla potrzeb dalszych obliczeń **przyjęto wskaźnik P20 na poziomie 50,9**, obliczony wg wzoru $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ [m²], zgodnie z §3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758).

Zgodnie z § 3 ust. 9 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, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.

W gminie w roku 2023 liczba mieszkańców wynosiła **5141 osoby**, więc przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Pokrzywnica wynosi **1000 osób**. Powiększone o 30% to 1300 osób.

Kolejnym etapem prac było oszacowanie chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. W związku z powyższym należy obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz chłonność terenów niezabudowanych występujących w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Chłonność wyrażona jest liczbą ludności – to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Na terenie gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

L p.	Nr uchwały	Data uchwały	Dziennik	Powierzchnia (ha)
1	XVI/126/97	1997-06-25	Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego Nr 18 z dn. 19.08.1997 r., po. 106	67.59
2	XVI/127/97	1997-06-25	Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego Nr 18 z dn. 19.08.1997 r., po. 107	1.08
3	XVI/128/98	1997-06-25	Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego Nr 18 z dn. 19.08.1997 r., po. 108	6.58

4	XX/150/98	1998-06-16	Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego Nr 23 z dn. 27.08.1998 r., po. 118	66.44
5	X/85/2000	2000-03-22	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 59 z dn. 06.06.2001r., poz. 611	9.11
6	XI/91/2000	2000-04-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego	84
7	141/2000	2000-12-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 4 z dn. 18.01.2001 r., poz. 28	6.87
8	VIII/51/2003	2003-07-24	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego	43.29
9	XI/66/2003	2003-09-30	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 294 z dn. 22.11.2003 r., poz. 7801	16.79
10	XIX/118/2004	2004-07-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 234 z dn. 14.09.2004 r., poz. 6296	23.03
11	X/67/2015	2015-11-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 21.01.2016 r., poz. 677	0.15
12	X/68/2015	2015-11-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 21.01.2016 r., poz. 712	1.12
13	X/69/2015	2015-11-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 21.01.2016 r., poz. 677	0.18
14	X/70/2015	2015-11-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 21.01.2016 r., poz. 716	0.15
15	X/71/2015	2015-11-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 21.01.2016 r., poz. 717	5.19
16	X/72/2015	2015-11-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 21.01.2016 r., poz. 718	4.03
17	III/23/2019	2019-02-14	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 01.03.2019 r., poz. 2744	1.88
18	III/24/2019	2019-02-14	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 01.03.2019 r., poz. 2745	3.72
19	III/25/2019	2019-02-14	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 01.03.2019 r. poz. 2746	0.47
20	III/26/2019	2019-02-14	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 01.03.2019 r., poz 2747	0.27
21	XVIII/124/2020	2020-09-24	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 04.11.2020 r. poz. 10885	19.9
22	XVIII/125/2020	2020-09-24	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 04.11.2020 r. poz. 10886	3.12
23	XVIII/126/2020	2020-09-24	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 04.11.2020 r. poz. 10887	10.65
24	XXXI/239/2022	2022-03-14	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 05.05.2022 r., poz. 5278	0.43

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie: **303,1703 ha**

Powierzchnia terenów niezabudowanych w obrębie wyznaczonej strefy SZ wynosi: Psz=65,2193 ha

Powierzchnia terenów niezabudowanych w obrębie wyznaczonej strefy SJ wynosi: Psj=237,9510 ha

Przeciętny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej w gminie: **0,15 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (i letniskowej) i 0,1 dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej** - jest to wskaźnik występujący przy zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej, realizowanej zgodnie z obowiązującymi MPZP i decyzjami o warunkach zabudowy /**wskaźnik Int**

Jako że w analizie chłonności ocenie podlega przewidywany przyrost powierzchni mieszkaniowej, a na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, w obrębie których występują luki w zabudowie lokalizowane są różne funkcje zabudowy, przyjęty w wyznaczonej w planie ogólnym strefie planistycznej wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy należało odnieść wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej. Dla strefy mieszkaniowej z zabudową jednorodziną i zagrodową przyjęto typowy przeciętny wskaźnik intensywności osiągany przez zabudowę mieszkaniową na terenie gminy (0,15) oraz dla zabudowy zagrodowej (0,10). Przyjęty w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną wskaźnik 0,6 (0,8 dla strefy z zabudową zagrodową) zakłada, że w obrębie strefy obok zabudowy mieszkaniowej będzie powstała zabudowa gospodarcza i garażowa, a także zabudowa usługowa (inwentarska i specjalistyczna zabudowa produkcji rolniczej dla strefy z zabudową zagrodową), która często cechuje się większym stopniem intensywności, zatem powyższe rozbieżności nie stoją w wewnętrznej sprzeczności, a są konsekwencją lokalnego sposobu kształtowania zabudowy. Uszczegółowienie ww. parametrów nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla wyznaczonej w planie strefy SW nie dokonano odrębnych szacunków chłonności, ponieważ teren ten jest już obecnie zabudowany w sposób uniemożliwiający realizację nowej zabudowy mieszkalnej.

Powierzchnia terenów niezabudowanych podlegała zredukowaniu na potrzeby zabezpieczenia terenu na infrastrukturę towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej – tereny zieleni publicznej, drogi dojazdowe, place manewrowe i parkingi. Na podstawie warunków lokalnych przyjęto wartość wskaźnika korygującego na poziomie 30%, dlatego wskaźnik P_{sz} i P_{sj} podlega zredukowania współczynnikiem 0,7: $W_{kor} = 0,7$.

$$P_{sz/sj} * W_{kor} = P_{sz/sj}(zred)$$

$$P_{sz}(zred) = 65,2193 * 0,7 = 45,6535 \text{ ha}$$

$$P_{sj}(zred) = 237,9510 * 0,7 = 166,5657 \text{ ha}$$

Tab. Obliczenie Chłonności niezabudowanych terenów, na których możliwa będzie realizacja zabudowy mieszkaniowej.

Funkcja zabudowy w obrębie luk wg EGIB	Powierzchnia niezabudowana dla funkcji [ha] $P_{sz/sj}(zred)$	Wartość wskaźnika intensywności mieszkaniowej	Prognostyczny PUM [m ²]	Chłonność [os]
Zabudowa zagrodowa	45,6535	0,1	45 654	1 743
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	166,5657	0,15	249 849	2 981
SUMA	212,2192	-	295 503	4 724

*- Powierzchnia strefy SW dla zabudowy wielorodzinnej [P_{sw}].

Chłonność terenów niezabudowanych (w tym luk) wynosi 4 724 mieszkańców, czyli tylu dodatkowych mieszkańców może potencjalnie zostać ulokowanych na wyznaczonych terenach z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz luk w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z §3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., chłonność terenów niezabudowanych określono w liczbie mieszkańców, w oparciu o powierzchnię tych terenów oraz wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej w gminie. Obliczenia uwzględniają prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na mieszkańca (PUM) oraz charakter zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej dominującej w gminie.

Wyznaczenie terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy inwestycyjne gminy zostało oparte na analizie przeznaczenia terenów w planach miejscowych. Działanie to jest zgodne z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono, że przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę: 1 000 osób. Zapotrzebowanie na nową zabudowę powiększone o 30%: 1 300 osób

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w gminie przekracza jej zapotrzebowanie na takie tereny. Gmina ma nadpodaż terenów możliwych do zabudowania.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym nie znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAPmin i ZAPmax. Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy i obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W przypadku Gminy Pokrzywnica rezerwy terenowe w ramach istniejących układów zurbanizowanych gminy są wystarczające. Tym samym strefy związane z zabudową mieszkaniową (SJ i SZ) ograniczono wyłącznie do zasięgu terenów o takim przeznaczeniu w planach miejscowych (w tym z dopuszczoną zabudową letniskową), istniejącej zabudowy i obszarów uzupełnienia zabudowy.

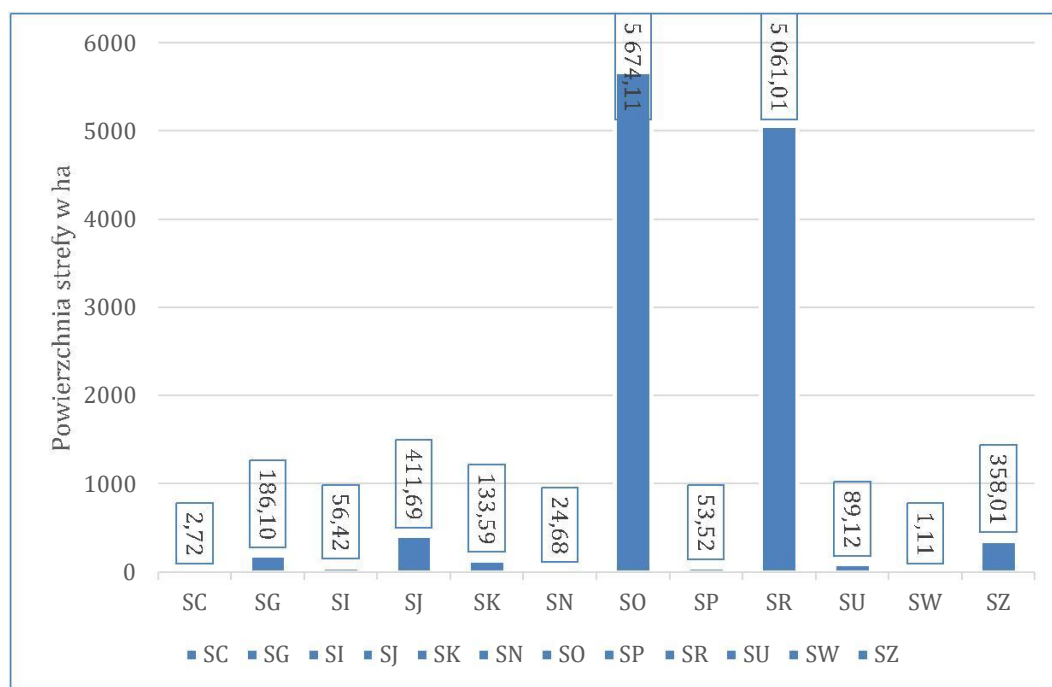
W skutek analiz i czynności opisanych powyżej w planie ogólnym Gminy Pokrzywnica wyznaczono następujące strefy planistyczne:

1. SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2. SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

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

W sporządzanym planie ogólnym nie wyznaczono strefy planistycznej handlu wielkopowierzchniowego. Niewyznaczenie tych stref jest uzasadnione brakiem uwarunkowań rozwoju gminy wskazujących na możliwość rozwoju tej funkcji.

Udział stref w strukturze funkcjonalno-przestrzennej planu przedstawia się następująco:



Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacyjnej i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów 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. Dla stref planistycznych wymienionych w pkt od 1) do 8) wyznaczono wartości maksymalnej intensywności

zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Po pierwszych uzgodnieniach projektu planu ogólnego w związku z opiniami organów usunięto tereny 15 SJ, 3SN wcielając do strefy 1SO. Ograniczono strefę 20 SG, strefę 17 SG wcielono do strefy SO. Ograniczono strefy 48SR, 49SR, 58SR, 77SR wcielając do stref 34SO i 37SO, wydzielono tereny 82SR, 64SO, 65SO, ograniczono zakresy strefy 196SJ, 197SJ, 198SJ, 202SJ, 206SJ, 207SJ, 208SJ, 209SJ, 210SJ, 211SJ, 229SJ, 229SJ, 232SJ wcielając tereny leśne bądź zadrzewione do sąsiadujących stref otwartych SO oraz zmodyfikowano dla nich wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym powstały nowe strefy 312 - 318 SJ. W strefach 29SO, 30SO, 35SO, 37SO, 46SO, 47SO, 48SO, 56SO, 3SO, ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100 %. Dla stref 1SO, 2SO, 18SO przyjęto minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 90%. Wyznaczono nowe strefy 74SO i 73SO, dla których ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Wcielono do stref otwartych strefy 3,4,5,7,8,9SN. Strefę 11SN przeklasyfikowano na strefę 73SO. Ze strefy 1SO wydzielono strefy 66-71SO ustalając im 80 % minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Wyodrębniono strefę zawierającą użytki ekologiczne 72SO ustalając jej 100 % minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Na strefach produkcji rolniczej wskazano profile dodatkowe teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód. Teren 14 SU zamieniono na teren 13 SN z ekstensywną zabudową związaną z funkcjonującym tam ośrodkiem wypoczynkowym, ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%. Terenom 309-311 SJ podniesiono minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 80%. Ze strefy 41SR wyodrębniono tereny w obrębie doliny rzeki Klusówki i włączono je do strefy otwartej. W następstwie wykonanej modyfikacji powstały strefy 83SR i 84SR.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych i zgłoszonych uwag, w planie ogólnym wprowadzono dalsze modyfikacje podziału stref planistycznych.

Wyznaczono strefy: 2SW, 321SJ, 322SJ, 49SU, 604SZ

W wyniku scaleń przestały funkcjonować: strefa 128SJ, 16SO, 84SZ, 23SR, 381SZ

Powiększono powierzchnie stref: 162SJ, 141SJ, 449SZ, 150SJ, 212SJ, 288SZ, 181SJ, 575SZ, 130SJ, 126SJ, 261SZ, 29SJ, 12SR, 71SZ, 115SZ, 69SJ, 291SJ, 324SJ, 246SZ, 48SJ.

Wprowadzone korekty nie obejmowały stref planistycznych zlokalizowanych w granicach obszarowych form ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, czy innych stref wymagających ponownienia postępowań uzgodnieniowych planu ogólnego gminy. Korekty wprowadzone w granicach otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego wiązały się z obniżeniem intensywności przyszłego zagospodarowania, co należy odbierać jako pozytywne oddziaływanie na obszar otuliny.

Szczegółową charakterystykę ustalonych standardów urbanistycznych dla Gminy Pokrzywnica przedstawia poniższa tabela:

symbol	Nazwa strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maks Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maks Udział Powierzchni Zabudowy	Maks Wysokość Zabudowy	Min Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej	Zakresy oznaczeń
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego				30,	1SC
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren <u>infrastruktury technicznej</u>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	0,2	30,	15,	40,	2SC
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,5	30,	10,	20,	1SG
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren <u>infrastruktury technicznej</u>				10,		2-13SG, 15-16SG
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji	0,8	0,6	10,	30,	14SG

SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren <u>infrastruktury technicznej</u>		0,2	30,	10,	20,	18-19SG
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren <u>infrastruktury technicznej</u>		0,3	30,	10,	20,	20SG
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		0,4	30,	15,	40,	1SI, 4SI
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		0,4	20,	10,	70,	2-3SI
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		0,2	20,	10,	70,	5-6SI

SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40,	10,	60,	1-14SJ, 16-39SJ, 41SJ, 43-127SJ, 129-136SJ, 138-175SJ, 177-195SJ, 197SJ, 199-205SJ, 208-209SJ, 212-228SJ, 230-231SJ, 233-259SJ, 261-275SJ, 278-293SJ, 295-299SJ, 312SJ, 314-318SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	50,	12,	50,	40SJ

SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,	60,	15,	30,	42SJ, 137SJ, 176SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	20,	10,	70,	196SJ, 198SJ, 313SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40,	10,	70,	206SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	20,	10,	80,	210-211SJ, 229SJ, 232SJ

SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,	60,	12,	40,	260SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30,	10,	70,	276-277SJ, 294SJ, 300-308SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20,	10,	80,	309-310SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30,	10,	80,	311SJ

SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20,	10,	70,	319SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40,	12,	70,	320SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40,	12,	60,	321-322SJ

SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,6	40,	10,	50,	324SJ
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40,	10,	50,	325SJ

SK	strefa komunikacyjna	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						1-4SK, 11-12SK
SK	strefa komunikacyjna	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	teren drogi zbiorczej					5-10SK

SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	20,	6,	70,	1-2SN, 6SN, 12SN
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	20,	6,	80,	10SN

SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	15,	8,	80,	13SN
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					90,	1-2SO, 18SO
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					100,	3SO, 5SO, 29-30SO, 35SO, 37SO, 47-48SO, 56SO, 64-65SO, 72-74SO
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					80,	4SO, 6-7SO, 40-42SO, 66-71SO

SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej						8-15SO, 17SO, 19-28SO, 31-34SO, 36SO, 38-39SO, 43-44SO, 49-54SO, 57-61SO, 63SO
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,	0,	0,	0,	45SO
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,	0,	0,	100,	46SO

SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	0,3	20,	10,	60,	55SO, 62SO
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		1,	60,	20,	20,	1SP
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług	1,	60,	20,	20,	2SP
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren lasu,teren wód	46143,	70,	20,	20,	3SP
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	46143,	70,	20,	20,	4SP

SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30,	15,	60,	1-18SR, 21-22SR, 24-25SR, 27-31SR, 33-41SR, 43-57SR, 59-60SR, 64-66SR, 68SR, 70-71SR, 76SR, 82-84SR
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30,	15,	60,	19SR

SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód	0,3	30,	15,	60,	20SR
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód	1,	60,	15,	30,	26SR, 32SR, 58SR

SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren <u>infrastruktury technicznej</u>	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,	50,	15,	50,	42SR, 77SR
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30,	15,	60,	61-63SR, 67SR, 69SR, 72-74SR, 78-81SR

SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30,	15,	60,	75SR
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30,	15,	60,	85-86SR

SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,3	30,	15,	60,	87-88SR
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,	60,	12,	40,	1-9SU, 11-13SU, 15-16SU, 18-19SU, 21-23SU, 29-39SU, 43-44SU, 48SU
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren lasu	1,	70,	15,	30,	10SU
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1,	60,	12,	40,	17SU, 20SU, 25-26SU, 28SU, 41SU
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1,	60,	50,	40,	24SU

SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1,	60,	12,	40,	27SU, 42SU, 49SU
SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		1,	60,	24,	40,	40SU
SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		1,	60,	15,	40,	45SU
SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej	1,	60,	15,	30,	46SU
SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej	1,	70,	15,	30,	47SU

SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,2	30,	10,	40,	1SW
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60,	12,	40,	2SW
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,8	50,	12,	40,	1-70SZ, 72-76SZ, 79-83SZ, 85-178SZ, 185SZ, 187SZ, 190-198SZ, 201-202SZ, 206-240SZ, 242-249SZ, 251SZ, 253-254SZ, 257-258SZ, 260-287SZ, 289-333SZ, 335-342SZ, 344-346SZ, 348-349SZ, 353SZ, 355-357SZ,

								360-369SZ, 371-380SZ, 382-389SZ, 391SZ, 393- 410SZ, 412- 416SZ, 418- 427SZ, 429- 439SZ, 443- 445SZ, 448- 458SZ, 463- 477SZ, 479- 483SZ, 486- 545SZ, 550- 552SZ, 554- 555SZ, 557- 603SZ
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50,	12,	40,	71SZ, 77-78SZ, 179-184SZ, 186SZ, 188- 189SZ, 199- 200SZ, 203- 205SZ, 255- 256SZ, 259SZ, 288SZ, 604SZ

SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	0,8	50,	12,	40,	241SZ, 250SZ, 252SZ, 334SZ, 350-352SZ, 358-359SZ, 370SZ, 390SZ, 392SZ, 411SZ, 417SZ, 428SZ, 440-442SZ, 446-447SZ, 459-462SZ, 478SZ, 484-485SZ, 546-549SZ, 553SZ, 556SZ
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,8	50,	12,	40,	343SZ, 347SZ, 354SZ

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA (ART. 13H UST. 2 PKT 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W sporządzanym planie ogólnym wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy opizp.

Bezpośrednią przyczyną wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy była duża liczba wniosków mieszkańców Gminy Pokrzywnica, zgłoszonych do planu ogólnego, dot. dopuszczenia rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na terenie gminy. W tej sytuacji, dla zachowania możliwości inwestycyjnej części gruntów na terenie gminy, niezbędne było wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Mając na względzie powyższe, zachowanie możliwości realizacji nowej zabudowy w wyznaczonych granicach obszaru uzupełnienia zabudowy stanowi realizację ważnego celu rozwojowego gminy, znajdującym oparcie w obowiązującej strategii rozwoju gminy, o czym wspomniano w pkt 20 uzasadnienia.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się ewidencją gruntów i budynków udostępnioną przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pułtusku w dniu 12.02.2025 numer licencji GGN.6642.1.348.2025_1424_P, uzupełniona w dniu 12 lutego 2026 roku mapą dla obrębów: Strzyże, Łubienica, Łubienica Superunki, Olbrachcice, Koziegłowy, w związku z realizacją inwestycją drogą – budową obwodnicy Pułtuska, która bezpośrednio rzutuje na strukturę funkcjonalno przestrzenną gminy Pokrzywnica, realizowaną w oparciu o decyzję Wojewody Mazowieckiego nr 1677/SPEC/2023 z dn. 25 września 2023 roku, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa obwodnicy Pułtuska w ciągu drogi krajowej nr 61 – odcinek dwujezdniowy od km -0+337,13 do km 15+169,61 oraz jednojezdniowy od 0+000,00 do 1+498,52.”, znak WI-I.7820.1.3.2022.LK, sprostowanej postanowieniem Wojewody Mazowieckiego Nr 1246/SAAB/2023 z dnia 16 października 2023 r., (znak: WI-I.7820.1.3.2022.LK).

Z przedmiotowej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu: 101 – budynki przemysłowe, 103 – budynki handlowo – usługowe, 104 – budynki magazynowe, 105 – budynki biurowe, 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej, 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, 109 – pozostałe budynki niemieszkalne, 110 – budynki mieszkalne.

Dodatkowo do analizy dodano dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k. Dane do analizy z BDOT ograniczono do obiektów niezainwentaryzowanych w ewidencji gruntów i budynków, co ograniczało się głównie do budynków o kodzie 109 - pozostałe budynki niemieszkalne i 110 – budynki mieszkalne, wg KŚT.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi:

2 870 736 m² (wskaźnik Pu).

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w rozporządzenia wynosi:

8 953 893 m² (wskaźnik Pb).

Zgodnie z §1 ust. 4 i 5 ww. rozporządzenia, obszary uzupełnienia zabudowy mogą być ograniczane lub rozszerzane, przez wzgląd na lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. Zakres dopuszczalnego rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy określa §1 ust. 5 ww. rozporządzenia, wg którego powierzchnię maksymalnego powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (wskaźnik Pp) liczy się wg wzoru:

$$Pp = 25 \% * (Pb - Pu)$$

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

Podstawiając otrzymane dane wyjściowe dla Gminy Pokrzywnica do ww. wzoru, dopuszczalna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi:

$$Pp = 1520789 \text{ m}^2 = 152 \text{ ha.}$$

W ramach kształtowania projektu planu ograniczano zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej, w szczególności zawężając nieregularne kształty granicy OUZ do granic działki przyległej wewnątrz tego obszaru, jak również dla uzyskania linii prostych przebiegu granicy OUZ, wyznaczone pierwotnie linie krzywe uniemożliwiające racjonalną realizację zabudowy o parametrach zgodnych z profilem funkcjonalnym strefy i docelowym przeznaczeniem terenu, były ograniczane do wewnątrz pierwotnie wyznaczonego obszaru OUZ. W ramach dokonanych korekt przebiegu granicy obszarów uzupełnienia zabudowy dokonano również ich rozszerzeń na zewnątrz pierwotnie wyznaczonych granic, co również prowadzone było w oparciu o uwarunkowania lokalne, a także zasady wiedzy urbanistycznej i otrzymywane wnioski zainteresowanych właścicieli gruntów.

W ramach powiększeń obszarów uzupełnienia zabudowy, dokonano powiększenia pierwotnie wyznaczonego obszaru o 149.6040 ha co stanowi 98,42 % dopuszczonego powiększenia.

Powierzchnia powiększenia zajęta została w pierwszej kolejności pod regulacje wynikające z racjonalności kształtowania zabudowy i dotyczyła korekt przebiegu granicy OUZ związanych z ich powiązaniem z granicami działek ewidencyjnych, czy nadania korzystnych cech geometrycznych pierwotnie krzywiznowym granicom obszaru. W dalszej kolejności,

powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy została wykorzystana w celu rozszerzenia istniejących obszarów uzupełnienia zabudowy o tereny przylegające, cechujące się szczególnie wartościowymi walorami z perspektywy rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Tereny te cechują się dobrą dostępnością komunikacyjną i wysokim stopniem zabezpieczenia potrzeb w zakresie niezbędnej infrastruktury technicznej. Obszary takie wyznaczone zostały w szczególności w miejscowościach Pokrzywnica, Dzierżenin. Tereny te typowane były w szczególności przez pryzmat rozwoju zabudowy mieszkaniowej w latach ubiegłych, w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zainteresowaniem właścicieli gruntów realizacji na tych nieruchomościach funkcji zabudowy mieszkaniowej wskazanym w licznie złożonych wnioskach do planu ogólnego, potrzebą kształtowania zwartych układów przestrzennych zabudowy, ale zapewniono także ochronę przestrzeni produkcji rolniczej gminy i przestrzeni otwartych, niezbędnych dla zachowania równowagi przyrodniczej obszaru.

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM (ART. 13H UST. 2 PKT 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W sporządzanym planie ogólnym dla każdej strefy planistycznej przyporządkowano odpowiednie gminne standardy urbanistyczne, zgodnie z przepisami art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gminne standardy urbanistyczne obejmują profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy określaniu wartości wskaźników urbanistycznych wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących w gminie planów miejscowych, a w przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej również przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) ze zmianami. Przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych zastosowano odstępstwo wskazane w art. 13e ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając dodatkowe wskaźniki i parametry urbanistyczne dla stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8-13 tej ustawy.

W sporządzanym planie ogólnym nie ustalono natomiast gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z wcześniejszymi rozdziałami uzasadnienia potrzeby gminy w tym zakresie są zabezpieczone wraz ze wskazaniem w planie ogólnym rezerw terenowych na rozbudowę terenów publicznych.

Rozkład przestrzenny terenów publicznych umożliwia łatwy dostęp do nich dla mieszkańców gminy. Jednocześnie w strefach planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym nie następuje znaczne powiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych poza ich

zakres wyznaczony w planach miejscowych i istniejącej zabudowy. Nie nastąpi zatem zmiana utrudniająca dostęp do terenów publicznych od poziomu obecnie występującego w gminie.