
UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY JEDNOROŻEC



CZĘŚĆ TEKSTOWA

WRZESIEŃ 2025

EQD GÓRA PROJEKT Kowalski Góra spółka jawna

ul. Do Studzienki 29A, 80-227 Gdańsk

www.ProjektowanieUrbanistyczne.pl



GÓRA PROJEKT



Zespół autorski:

Łukasz Kowalski

Joanna Borkowska

Adam Boczek

Paweł Góra

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| WPROWADZENIE | 4 |
| 1 WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ 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 O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM | 5 |
| 1.1 STREFA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW), STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ), STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)..... | 5 |
| 1.2 STREFA USŁUGOWA (SU)..... | 12 |
| 1.3 STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH) | 13 |
| 1.4 STREFA GOSPODARCZA (SG)..... | 13 |
| 1.5 STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)..... | 13 |
| 1.6 STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)..... | 14 |
| 1.7 STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN) | 14 |
| 1.8 STREFA CMENTARZY (SC)..... | 14 |
| 1.9 STREFA GÓRNICWA (SG)..... | 15 |
| 1.10 STREFA OTWARTA (SO)..... | 15 |
| 1.11 STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)..... | 16 |
| 2 WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA | 17 |
| 2.1 OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY | 17 |
| 2.2 OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ | 18 |
| 3 WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM | 21 |
| 3.1 KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH | 21 |
| 3.2 GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ..... | 22 |
| 4 WYJAŚNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY | 27 |
| 4.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO | 27 |
| 4.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA..... | 31 |
| 4.3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY | 32 |
| 4.4 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU..... | 36 |
| 4.5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH | 36 |
| 4.6 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY | 37 |
| 4.7 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY | 37 |
| 4.8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH..... | 37 |
| 4.9 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI | 37 |
| 4.10 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI..... | 38 |
| 4.11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ | 39 |
| 4.12 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ | 39 |
| 4.13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE | 44 |
| 4.14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE | 44 |
| 4.15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA | 44 |
| 4.16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI | 44 |
| 4.17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI..... | 45 |
| 4.18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ..... | 45 |
| 4.19 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE..... | 45 |
| 4.20 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ | 46 |
| 4.21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO | 46 |
| 4.22 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU | 46 |
| 4.22.1 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA | 46 |
| 4.22.2 INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA | 49 |
| 4.22.3 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA | 51 |
| 4.23 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE | 54 |
| 4.24 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE..... | 57 |
| 4.25 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE..... | 62 |
| MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE | 64 |

WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego przystąpiono na podstawie uchwały Nr ZIR.0007.14.2024 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 02 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Jednoróżec.

Projekt planu ogólnego sporządzony został zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami wykonawczymi do ustawy¹.

Plan ogólny obejmuje obszar gminy Jednoróżec, w jej granicach administracyjnych (nie występują morskie wody wewnętrzne oraz nie występują tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu).

Do planu ogólnego sporządzone zostało uzasadnienie część tekstowa (niniejsze) oraz część graficzna (prezentacja graficzna).

¹ Publikatory poszczególnych aktów prawnych wskazano w wykazie materiałów źródłowych.

1 WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ 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 O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1.1 STREFA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW), STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ), STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)

W granicach obszaru objętego planem ogólnym:

- wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).

Zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym²:

- 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – 3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.*
- 2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – 3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*
- 3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – 3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

Na terenie gminy Jednorożec obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym wyznaczając strefy planistyczne zaistniała potrzeba uwzględnienia obszarów, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Uwzględniono również obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkalnej, z wyłączeniem luk w zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Jednorożec wynosi 1 000 osób (obliczenia patrz 4.25).

² Publikatory poszczególnych aktów prawnych, aktualne na dzień sporządzenia Uzasadnienia, przytoczono w spisie materiałów źródłowych.

Sposób wyliczenia wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW):
 - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie → 3,08³,
 - przeciętna powierzchnia jednego mieszkania → 55,0 m²,
 - średnia powierzchnia działki przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną → 3 000 m²,
 - średnia powierzchnia wyodrębnionych lokali w budynku → 1 540 m²,
 - udział powierzchni terenu przeznaczony na pozostałe funkcje w strefie (tereny usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód) → 50%,

Powierzchnia terenu dla 1 os. w strefie:

$$\rightarrow 1\,540\text{ m}^2 / 55,0\text{ m}^2 = 28\text{ mieszkań,}$$

$$\rightarrow 28\text{ mieszkań} \times 3,08\text{ osoby} = 86\text{ osób w budynku,}$$

$$\rightarrow (3\,000\text{ m}^2 + 50\% \times 3\,000\text{ m}^2) / 86 = 52\text{ m}^2,$$

$$\rightarrow \mathbf{192\text{ os./ha}}$$

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ):
 - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie → 3,08³,
 - średnia powierzchnia działki przeznaczona dla jednego gospodarstwa domowego → 1 500 m²,
 - udział powierzchni terenu przeznaczony na pozostałe funkcje w strefie (tereny usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód) → 50%,

Powierzchnia terenu dla 1 os. w strefie → $(1\,500\text{ m}^2 + 50\% \times 1\,500\text{ m}^2) / 3,08 = \mathbf{731\text{ m}^2} \rightarrow \mathbf{14\text{ os./ha}}$

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ):
 - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie → 3,08³,
 - średnia powierzchnia działki przeznaczona dla jednego gospodarstwa domowego → 3 000 m²,
 - udział powierzchni terenu przeznaczony na pozostałe funkcje w strefie (teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód) → 70%,

Powierzchnia terenu dla 1 os. w strefie → $(3\,000\text{ m}^2 + 70\% \times 3\,000\text{ m}^2) / 4 = \mathbf{1\,656\text{ m}^2} \rightarrow \mathbf{6\text{ os./ha}}$

W gminie Jednorzec do obliczeń wzięto pod uwagę:

- tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

³ Materiał źródłowy: Bank Danych Lokalnych (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>)

W granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) przeznaczono 11,3400 ha terenów obecnie niezabudowanych.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla strefy stanowi iloczyn wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia i powierzchni terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co za idzie otrzymujemy poniższy wzór:

$$Ch = W_{kor} \times P_{nt}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w określonej strefie planistycznej

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia

P_{nt} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Obliczenia:

$$W_{kor/SW} \rightarrow 192 \text{ os./ha}$$

$$P_{nt/SW/MPZP} \rightarrow 11,3400 \text{ ha}$$

$$Ch_{MPZP/SW} = 192 \text{ os./ha} \times 11,3400 \text{ ha} = 2\,177 \text{ os.}$$

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

W granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) przeznaczono 68,8084 ha terenów obecnie niezabudowanych.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla strefy stanowi iloczyn wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia i powierzchni terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co za idzie otrzymujemy poniższy wzór:

$$Ch = W_{kor} \times P_{nt}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w określonej strefie planistycznej

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia

P_{nt} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Obliczenia:

$$W_{kor/SJ} \rightarrow 14 \text{ os./ha}$$

$$P_{nt/SJ/MPZP} \rightarrow 68,8084 \text{ ha}$$

$$Ch_{MPZP/SJ} = 14 \text{ os./ha} \times 68,8084 \text{ ha} = 963 \text{ os.}$$

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

W granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) przeznaczono 72,3136 ha terenów obecnie niezabudowanych.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla strefy stanowi iloczyn wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia i powierzchni terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co za idzie otrzymujemy poniższy wzór:

$$Ch = W_{kor} \times P_{nt}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w określonej strefie planistycznej

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia

P_{nt} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Obliczenia:

$$W_{kor/SZ} \rightarrow 6 \text{ os./ha}$$

$$P_{nt/SZ/MPZP} \rightarrow 72,3136 \text{ ha}$$

$$Ch_{MPZP/SZ} = 6 \text{ os./ha} \times 72,3136 \text{ ha} = 434 \text{ os.}$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego = $Ch_{MPZP/SW} + Ch_{MPZP/SJ} + Ch_{MPZP/SZ} = 3\,574$ osób.

- tereny niezabudowane znajdujące się w obszarach uzupełnienia zabudowy

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

W granicach obszarów uzupełnienia zabudowy pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) przeznaczono 13,5855 ha terenów obecnie niezabudowanych.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla strefy stanowi iloczyn wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia i powierzchni terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarach uzupełnienia zabudowy, co za idzie otrzymujemy poniższy wzór:

$$Ch = W_{kor} \times P_{nt}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w określonej strefie planistycznej

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia

P_{nt} – powierzchnia terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarach uzupełnienia zabudowy

Obliczenia:

$$W_{kor/SJ} \rightarrow 14 \text{ os./ha}$$

$$P_{nt/SJ/OUZ} \rightarrow 13,5855 \text{ ha}$$

$$Ch_{OUZ/SJ} = 14 \text{ os./ha} \times 13,5855 \text{ ha} = 190 \text{ os.}$$

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

W granicach obszarów uzupełnienia zabudowy pod strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) przeznaczono 8,7707 ha terenów obecnie niezabudowanych.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla strefy stanowi iloczyn wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia i powierzchni terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarach uzupełnienia zabudowy, co za idzie otrzymujemy poniższy wzór:

$$Ch = W_{kor} \times P_{nt}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w określonej strefie planistycznej

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy utożsamiany z gęstością zaludnienia

P_{nt} – powierzchnia terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarach uzupełnienia zabudowy

Obliczenia:

$$W_{kor/SZ} \rightarrow 6 \text{ os./ha}$$

$$P_{nt/SZ/OUZ} \rightarrow 8,7707 \text{ ha}$$

$$Ch_{OUZ/SZ} = 6 \text{ os./ha} \times 8,7707 \text{ ha} = 53 \text{ os.}$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy = Ch_{OUZ/SJ} + Ch_{OUZ/SZ} = 243 osób.

- pozostałe tereny, poza obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy.

Suma chłonności terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz przeznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynosi 3 817 osób, co przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie. Wobec czego zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁴ nie wyznacza się stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – 3 na pozostałych obszarach gminy.

Ważąc na powyższe, wyznaczona w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) wyznaczono w oparciu o następujące kryteria:

- obliczoną chłonność terenów niezabudowanych;
- wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę;
- ewidencję gruntów i budynków, sklasyfikowanie gruntów, jako tereny mieszkaniowe (B);
- przeznaczenie w planie miejscowym, jako następujące tereny elementarne:
 - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- lokalizacja w strefie następujących kategorii budynków i związanych z nimi obiektów budowlanych:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne;
- wnioski do planu ogólnego złożone w toku procedury.

Reasumując wyznaczona w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) została wyznaczona w oparciu o:

- rodzaje i typy budynków, usystematyzowane w oparciu o Polską Klasyfikację Obiektów Budowlanych,
- obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- wnioski do planu ogólnego, złożone w toku procedury sporządzenia planu ogólnego;
- obliczoną chłonność terenów niezabudowanych;
- wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Ważąc na powyższe, wyznaczona w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznaczono w oparciu o następujące kryteria:

- obliczoną chłonność terenów niezabudowanych;
- wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę;
- ewidencję gruntów i budynków, sklasyfikowanie gruntów, jako inne grunty zabudowane (Bi) i tereny mieszkaniowe (B);
- przeznaczenie w planie miejscowym, jako następujące tereny elementarne:
 - obszary zabudowy mieszkaniowej;
 - obszary zabudowy letniskowej;
 - obszary zabudowy mieszkalno-usługowej;
 - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- lokalizacja w strefie następujących kategorii budynków i związanych z nimi obiektów budowlanych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, domki wypoczynkowe, domy letnie;

⁴ Publikatory poszczególnych aktów prawnych, aktualne na dzień sporządzenia Uzasadnienia, przytoczono w spisie materiałów źródłowych.

- wnioski do planu ogólnego złożone w toku procedury;
- możliwości zabudowy związane z wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Reasumując wyznaczona w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) została wyznaczona w oparciu o:

- rodzaje i typy budynków, usystematyzowane w oparciu o Polską Klasyfikację Obiektów Budowlanych,
- obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- wnioski do planu ogólnego, złożone w toku procedury sporządzenia planu ogólnego;
- możliwości zabudowy w obszarach uzupełnienia zabudowy;
- obliczoną chłonność terenów niezabudowanych;
- wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Ważąc na powyższe, wyznaczona w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczono w oparciu o następujące kryteria:

- obliczoną chłonność terenów niezabudowanych;
- wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę;
- ewidencję gruntów i budynków, sklasyfikowanie gruntów, jako inne grunty zabudowane (Bi), grunty rolne zabudowane (Br);
- przeznaczenie w planie miejscowym, jako następujące tereny elementarne:
 - obszary zabudowy mieszkaniowej i zlokalizowanie w tychże obszarach istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - obszary zabudowy mieszkalno-usługowej i zlokalizowanie w tychże obszarach istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - obszary zabudowy letniskowej i zlokalizowanie w tychże obszarach istniejącej zabudowy zagrodowej;
- lokalizacja w strefie następujących kategorii budynków i związanych z nimi obiektów budowlanych:
 - domy mieszkalne w gospodarstwach rolnych;
 - rezydencje wiejskie;
 - budynki gospodarstw rolnych i budynki magazynowe dla działalności rolniczej, w tym obory, stajnie, budynki inwentarskie dla trzody chlewnej, stodoły, pomieszczenia do przechowywania sprzętu, szopy rolnicze, spiżarnie, szklarnie, silosy rolnicze;
- możliwości zabudowy związane z wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Reasumując wyznaczona w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) została wyznaczona w oparciu o:

- rodzaje i typy budynków, usystematyzowane w oparciu o Polską Klasyfikację Obiektów Budowlanych;
- obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- wnioski do planu ogólnego, złożone w toku procedury sporządzenia planu ogólnego;
- możliwości zabudowy w obszarach uzupełnienia zabudowy;
- obliczoną chłonność terenów niezabudowanych;
- wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę.

1.2 STREFA USŁUGOWA (SU)

Wyznaczona w planie ogólnym strefa usługowa (SU) obejmuje swym zasięgiem grunty położone w następujących obrębach geodezyjnych:

- Lipa;
- Lipa Obórki;
- Kobylaki Konopki;
- Kobylaki Korysze;
- Ulatowo Pogorzel;
- Ulatowo Słabogóra;
- Małowidz;
- Połoń;
- Jednoróżec;
- Olszewka;
- Drążdżewo Nowe;
- Nakieł;
- Budy Przysieki Rządowe;
- Dynak;
- Parciaki;
- Żelazna Rządowa.

Wyznaczono strefę usługową (SU) w oparciu o następujące kryteria:

- lokalizacja w tychże strefach następujących kategorii budynków i związanych z nimi obiektów budowlanych:
 - budynki biurowe, w tym budynki wykorzystywane, jako miejsca pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym (budynki banków, budynki urzędów gmin),
 - budynki handlowo-usługowe, w tym samodzielne sklepy, stacje paliw, apteki;
 - hotele i budynki zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, pensjonaty, z restauracjami lub bez, samodzielne restauracje lub bary, domy wypoczynkowe;
 - budynki szkół i instytucji badawczych – budynki szkolnictwa przedszkolnego (przedszkola), budynki szkolnictwa podstawowego (szkoła podstawowa);
 - budynki szpitali i zakładów opieki medycznej – budynki instytucji świadczących usługi medyczne oraz pielęgnacyjne dla ludzi, przychodnie, poradnie;
 - budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych – kościoły i kaplice;
 - ogólnodostępne obiekty kulturalne – domy kultury i wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, świetlice wiejskie i gminne;
 - budynki straży pożarnej;
 - budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie usługowej;
 - budynki magazynowe związane z zabudową usługową;
 - domy weselne.
- wnioski do planu ogólnego złożone w toku procedury;
- plany inwestycyjne gminy Jednoróżec w ramach prowadzonej polityki przestrzennej i władztwa planistycznego.

Reasumując wyznaczona w planie ogólnym strefa usługowa (SU) została wyznaczona w oparciu o:

- rodzaje i typy budynków, usystematyzowane w oparciu o Polską Klasyfikację Obiektów Budowlanych;
- wpisanie się w/w rodzajów i typów budynków w szeroko pojętą działalność usługową – zarówno publiczną jak i komercyjną, w w/w budynkach realizowana jest działalność usługowa;
- wnioski do planu ogólnego, złożone w toku procedury sporządzenia planu ogólnego;
- plany inwestycyjne gminy Jednorożec.

1.3 STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH)

Nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

1.4 STREFA GOSPODARCZA (SG)

Wyznaczona w planie ogólnym strefa gospodarcza (SG) obejmuje swym zasięgiem grunty położone w następujących obrębach geodezyjnych:

- Jednorożec;
- Małowidz;
- Parciaki.

Wyznaczono strefę gospodarczą (SG) w oparciu o następujące kryteria:

- lokalizacja w strefie następujących kategorii budynków i związanych z nimi obiektów budowlanych:
 - budynki biurowe;
 - budynki przemysłowe – budynki przeznaczone na produkcję (fabryki i zakłady produkcyjne);
 - budynki magazynowe – budynki składowe specjalizowane i powierzchnie magazynowe;
 - budynki gospodarcze zlokalizowane na obszarach prowadzenia działalności gospodarczej;
- przeznaczenie w planie miejscowym, jako następujące tereny elementarne:
 - tereny zabudowy przemysłowej;
- wnioski do planu ogólnego złożone w toku procedury.

Reasumując wyznaczona w planie ogólnym strefa gospodarcza (SG) została wyznaczona w oparciu o:

- rodzaje i typy budynków, usystematyzowane w oparciu o Polską Klasyfikację Obiektów Budowlanych,
- obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- wpisanie się w/w rodzajów i typów budynków w szeroko pojętą działalność gospodarczą komercyjną, w w/w budynkach realizowana jest działalność gospodarcza;
- wnioski do planu ogólnego, złożone w toku procedury sporządzenia planu ogólnego;
- plany inwestycyjne gminy Jednorożec w ramach prowadzonej polityki przestrzennej i władztwa planistycznego.

1.5 STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Wyznaczona w planie ogólnym strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje swym zasięgiem grunty położone w obrębach geodezyjnych Parciaki, Jednorożec, Ulatowo Słabogóra.

Wyznaczono strefę produkcji rolniczej (SR) w oparciu o istniejącą zabudowę oraz obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jednorożec.

1.6 STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)

W planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) w następujących lokalizacjach i w oparciu o następujące kryteria:

- lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej;
- lokalizacja gminnych ujęć wody;
- lokalizacja stacji transformatorowych;
- lokalizacja oczyszczalni ścieków.

Wyznaczona w planie ogólnym strefa infrastrukturalna (SI) obejmuje swym zasięgiem grunty położone w następujących obrębach geodezyjnych:

- Żelazna Prywatna;
- Olszewka;
- Parciaki;
- Jednorożec;
- Lipa;
- Małowidz;
- Żelazna Rządowa.

Ponadto strefę infrastrukturalną wyznaczono w oparciu o wnioski do planu ogólnego, złożone w toku procedury sporządzania planu ogólnego oraz plany inwestycyjne gminy Jednorożec w ramach prowadzonej polityki przestrzennej i władztwa planistycznego.

1.7 STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)

Wyznaczona w planie ogólnym strefa zieleni i rekreacji (SN) obejmuje swym zasięgiem grunty położone w następujących obrębach geodezyjnych:

- Jednorożec;
- Lipa;
- Drądzewo Nowe;
- Połoń;
- Kobylaki Wólka;
- Kobylaki Konopki.

Wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN) w oparciu o następujące kryteria:

- istniejące ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, parki, place zabaw, boiska, obiekty sportowe;
- wnioski do planu ogólnego złożone w toku procedury;
- plany gminy Jednorożec w ramach prowadzonej polityki przestrzennej i władztwa planistycznego.

Reasumując wyznaczona w planie ogólnym strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona w oparciu o:

- plany gminy Jednorożec w ramach prowadzonej polityki przestrzennej i władztwa planistycznego;
- wnioski do planu ogólnego, złożone w toku procedury sporządzania planu ogólnego;
- uwarunkowania ekofizjograficzne.

1.8 STREFA CMENTARZY (SC)

Wyznaczono strefy cmentarzy (SC) w związku z obecnością istniejących cmentarzy zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych Olszewka, Połoń, Parciaki, Jednorożec, Kobylaki Korysze, Budy Przysieki Rządowe.

1.9 STREFA GÓRNICTWA (SG)

Wyznaczono strefy górnictwa (SG) w związku z obecnością udokumentowanych złóż kopalin, terenów górniczych oraz obszarów górniczych.

1.10 STREFA OTWARTA (SO)

Wyznaczono strefę otwartą (SO) w oparciu o następujące kryteria:

- Na przedmiotowym terenie znajdują się tereny użytkowane rolniczo, w tym:
 - grunty orne, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem R;
 - łąki trwałe, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem Ł;
 - pastwiska trwałe, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem Ps;
 - sady, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem S;
 - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem Lzr;
 - grunty pod rowami, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem W;
 - nieużytki, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem N;
 - Na przedmiotowym terenie znajdują się tereny lasu:
 - lasy, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem Ls;
 - Na przedmiotowym terenie znajdują się tereny zieleni naturalnej:
 - grunty zadrzewione i zakrzewione, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem Lz;
 - Na przedmiotowym terenie znajdują się tereny komunikacyjne:
 - drogi, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem dr, w tym drogi klasy technicznej drogi dojazdowej i drogi lokalnej;
 - drogi, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem dr, w tym drogi wewnętrzne;
 - grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem Tp;
 - inne tereny komunikacyjne, oznaczone symbolem Ti;
 - Na przedmiotowym terenie znajdują się tereny infrastruktury technicznej:
 - inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5 000 m²;
- Reasumując wyznaczona w planie ogólnym strefa otwarta została wyznaczona w oparciu o:
- ewidencję gruntów i budynków;
 - uwarunkowania ekofizjograficzne.

Ponadto, w wybranych fragmentach gminy, w niektórych strefach otwartych dopuszczono teren elektrowni słonecznej, w związku z występującym w tych fragmentach potencjałach i predyspozycjach do rozwoju tej formy zagospodarowania terenu. Wytypowano miejsca związane z dotychczas wydawanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz ich bezpośrednie sąsiedztwo, składanymi wnioskami w procedurze sporządzenia planu ogólnego, jak również uwzględniono predyspozycje terenowe (obszary gruntów rolnych).

Należy podkreślić że są to wyłącznie dopuszczenia, wskazanie precyzyjnej lokalizacji urządzeń nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

1.11 STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)

Wyznaczono strefę komunikacyjną (SK) w związku z przebiegiem przez teren gminy Jednorożec linii kolejowej nr 35 Ostrołęka – Szczytno, odcinek Grabowo – Wielbark oraz następujących dróg publicznych klasy technicznej:

- drogi zbiorczej:
 - drogi publicznej powiatowej nr 2514W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 2580W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 3212W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 3213W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 3222W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 3223W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 3226W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 3234W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 3236W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 3237W;
 - drogi publicznej powiatowej nr 3239W.

2 WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA

2.1 OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólny gminy.

Ze względu na brak informacji o rodzaju budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych w ewidencji gruntów i budynków oraz w bazie obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500 – 1:5000 prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Przasnyszu, informacje o budynkach pozyskano z bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000 – 1:100 000, zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólny gminy.

Data pobrania danych z zasobu: 13.02.2025 r.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólny gminy został skorygowany i rozszerzony uwzględniając lokalne potrzeby i politykę gminy.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólny gminy, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia,
- P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia.

Obliczenia:

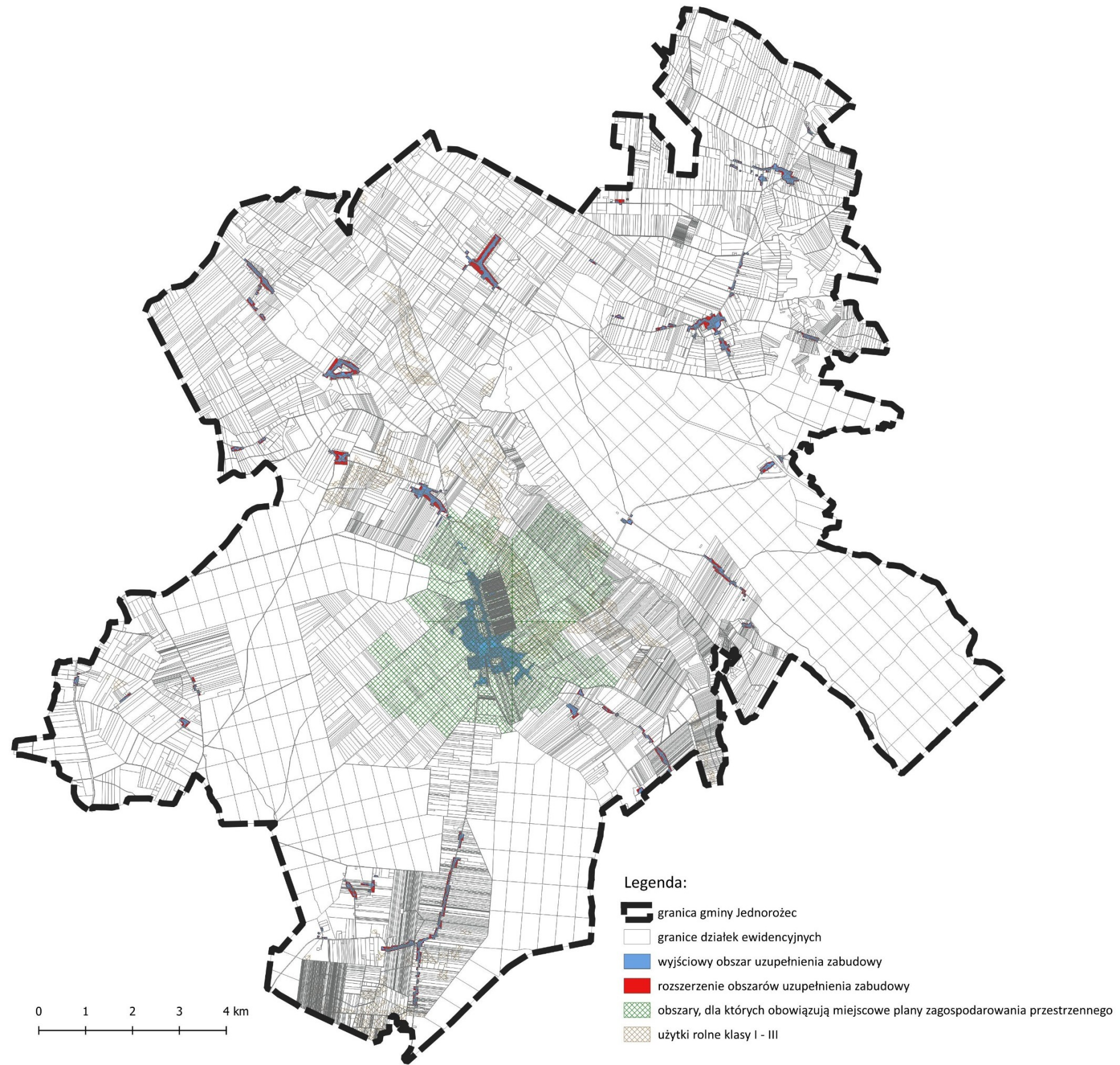
$$\begin{aligned} P_b &= 6\,098\,226,36 \text{ m}^2 \\ P_u &= 2\,585\,501,08 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$P_p = 25\% * (6\,098\,226,36\ m^2 - 2\,585\,501,08\ m^2) = 878\,181,32\ m^2$$

Maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Jednoróżec wynosi 878 181,32 m². Obszary uzupełnienia zabudowy rozszerzono wyłącznie poza granicami obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając jednocześnie możliwą powierzchnię poszerzenia oraz ograniczenia wynikające z lokalizacji na użytkach rolnych klasy I – III. Ostatecznie powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 873 346,00 m².

Poniższy rysunek przedstawia prezentację graficzną sposobu wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w wariantcie wyjściowym oraz tereny rozszerzenia, z uwzględnieniem granic obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz lokalizację użytków rolnych klasy I – III.

Rysunek 1 Obszary uzupełnienia zabudowy



2.2 OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

3 WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W dalszej części rozdziału wyjaśniono przyczyny ustalenia poszczególnych, gminnych standardów urbanistycznych.

3.1 KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Stosownie do art. 13e ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W planie ogólnym dla gminy Jednoróżec ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową;
- d) SU – strefy usługowe;
- e) SP – strefy gospodarcze;
- f) SR – strefy produkcji rolniczej;
- g) SI – strefy infrastrukturalne;
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji;
- i) SC – strefy cmentarzy;
- j) SG – strefy górnictwa;
- k) SO – strefy otwarte;
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy górnictwa, strefy otwartej, strefy komunikacji, 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 oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego rozporządzenie 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 lit. od a) do f) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Przy ustaleniu wskaźników dot. maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy ustalono w oparciu:

- uwarunkowania związane z parametrami istniejącej zabudowy;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- predyspozycje zagospodarowania przestrzennego.

Dla poszczególnych stref określono również profile funkcjonalne podstawowe oraz dodatkowe, które razem tworzą możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń, co nie oznacza, że wszystkie one będą mogły lub będą musiały być realizowane na konkretnym terenie. Wskaźniki takie jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, również stanowią jedynie ramy, w których powinna zmieścić się projektowana zabudowa. Konkretyzowanie przeznaczeń terenu oraz wskaźników kształtowania zabudowy będzie odbywało się na etapie tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Szczegółowe wyjaśnienie przyczyn ustalenia konkretnych stref planistycznych opisano w rozdz. 1, a poniższe zestawienie stanowi charakterystykę stref planistycznych wyodrębnionych w gminie.

Tabela 1 Katalog stref planistycznych

| Symbol | Nazwa strefy planistycznej | Profil funkcjonalny strefy planistycznej | | Wskaźniki | | | |
|---|---|---|---|--|----------------------------------|--|---|
| | | podstawowy | dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SW – 6SW | 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 | 2,5 | 17 | 60 | 30 |
| 1SJ – 225SJ | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną | 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 | 1,2 | 12 | 50 | 30 |
| 1SZ – 367SZ | 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 | 1,0 | 15 | 50 | 30 |
| 1SU, 3SU – 9SU, 12SU – 20SU, 22SU – 36SU, 38SU – 60SU | strefa usługowa | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,0 | 15 | 60 | 30 |
| 2SU, 10SU, 11SU, 21SU, 37SU | strefa usługowa | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,0 | 20 | 60 | 30 |

| Symbol | Nazwa strefy planistycznej | Profil funkcjonalny strefy planistycznej | | Wskaźniki | | | |
|------------|----------------------------|--|---|--|----------------------------------|--|---|
| | | podstawowy | dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SP – 16SP | strefa gospodarcza | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,4 | 15 | 70 | 20 |
| 1SR – 8SR | 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 | 0,5 | 15 | 25 | 30 |
| 1SI – 12SI | strefa infrastrukturalna | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | X | X | X | 20 |
| 1SN – 16SN | 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 handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | X | X | X | 50 |
| 1SC – 7SC | strefa cmentarzy | teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | X | X | X | 30 |
| 1SG – 5SG | strefa górnictwa | teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren produkcji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | X | X | X | X |

| Symbol | Nazwa strefy planistycznej | Profil funkcjonalny strefy planistycznej | | Wskaźniki | | | |
|-------------|----------------------------|---|---|--|----------------------------------|--|---|
| | | podstawowy | dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SO – 22SO | strefa otwarta | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej | X | X | X | X |
| 23SO – 33SO | 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, teren zieleni urządzonej | X | X | X | X |
| 1SK – 24SK | 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, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | X | X | X | X |

Materiał źródłowy: opracowanie własne.

3.2 GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

4 WYJAŚNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

4.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepis wskazujący na potrzebę uwzględniania, przy ustaleniach planu ogólnego, polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wejdzie w życie 1 lipca 2026 r.

Ponadto stosownie do art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023. Poz. 1688), zmienionej 4 kwietnia 2025 r. (Dz. U. 2025. Poz. 527): *ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Gmina Jednoróżec, na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia planu ogólnego:

- dysponuje uchwaloną strategią rozwoju („Strategia Rozwoju Gminy Jednoróżec do 2034 roku”), a jej opracowanie zostało wszczęte po dniu wejścia w życie w/w ustawy (uchwała nr SOK.0007.13.2024 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania projektu Strategii Rozwoju Gminy Jednoróżec do 2034 roku oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji);
- nie dysponuje uchwaloną strategią rozwoju ponadlokalnego (stosownie do art. 10g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym).

W związku z powyższymi sporządzony plan ogólny gminy musi uwzględniać ustalenia polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy.

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

„Strategia Rozwoju Gminy Jednoróżec do 2034 roku” przyjęta została Uchwałą nr ZIR.0007.15.2024 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 2 grudnia 2024 r.

Dokument ten określa wizję rozwoju w następujący sposób:

Gmina Jednoróżec w 2034 roku jest miejscem przyjaznym do zamieszkania i atrakcyjnym do wypoczynku, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą komunikacyjną, techniczną, społeczną i zapleczem sportowo-rekreacyjnym. W sposób zrównoważony wspierany jest rozwój gospodarczy i nowoczesne rolnictwo, a fundamentem wszelkich działań jest poszanowanie zasobów środowiska i racjonalne wykorzystanie jego atutów.

W Strategii sformułowano strategiczne założenia rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym – cele strategiczne i cele operacyjne. Cele strategiczne mają charakter długofalowy i wskazują generalne kierunki postępowania w realizacji założonej wizji rozwoju gminy, zaś cele operacyjne to narzędzie i sposoby realizacji poszczególnych celów strategicznych. Poniżej przedstawiono układ i hierarchię celów:

| CELE STRATEGICZNE | CELE OPERACYJNE |
|--|---|
| <p>1. Zwiększenie konkurencyjności gospodarczej i poprawa warunków zamieszkania i wypoczynku</p>  | <p>1. 1 Poprawa stanu i dostępności infrastruktury technicznej. 1. 2 Wzrost poziomu bezpieczeństwa publicznego i poprawa jakości życia. 1. 3 Poprawa atrakcyjności turystycznej i rekreacyjno-wypoczynkowej. 1. 4 Rozwój przedsiębiorczości i otoczenia biznesu. 1. 5 Rozwój gospodarstw rolnych i sektora rolno-spożywczego.</p> |
| <p>2. Wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego</p>  | <p>2.1 Kształtowanie i promowanie wartości kulturowych. 2.2 Poprawa jakości kształcenia i edukacji. 2.3 Ograniczenie problemów społecznych. 2.4 Rozwój kapitału społecznego i wzrost integracji społecznej. 2.5 Rozwój opieki zdrowotnej i ochrony zdrowia.</p> |
| <p>3. Poprawa dostępności komunikacyjnej i cyfrowej oraz rozwój współpracy wraz z aktywną promocją Gminy</p>  | <p>3.1 Zwiększanie dostępności transportowej i powiązań komunikacyjnych. 3.2 Rozwój nowoczesnych technologii i innowacji cyfrowych. 3.3 Współpraca i promocja.</p> |
| <p>4. Ochrona środowiska, walorów przyrodniczych i potencjału kulturowego</p>  | <p>4.1 Świadoma i racjonalna polityka przestrzenna. 4.2 Zachowanie materialnych zasobów kultury i dziedzictwa. 4.3 Ochrona i zachowanie walorów i zasobów środowiska. 4.4 Poprawa stanu i jakości środowiska oraz zapobieganie zagrożeniom naturalnym.</p> |

Wskazane cele zostaną zrealizowane poprzez poszczególne kierunki działań i działania określone w Strategii. Wiele spośród nich pośrednio lub bezpośrednio związana jest z planowaniem przestrzennym, chociażby z uwagi na przewidywane działania inwestycyjne w przestrzeni i wpływające na tą przestrzeń (w tym jej jakość, czy efektywność wykorzystania, np. kierunki działań związane z poprawą stanu i dostępności infrastruktury technicznej), natomiast jeden z celów dedykowany jest wprost polityce przestrzennej. Jest nim cel operacyjny 4.1. Świadoma i racjonalna polityka przestrzenna, w ramach którego przewidziano:

- 4.1.1. Dążenie do zwartości zabudowy, w tym:
 - A. Koncentracja zabudowy poszczególnych miejscowości, w oparciu o dostępną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.
 - B. Przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na tereny otwarte, wartościowe przyrodniczo i zagrożone powodzią.
- 4.1.2. Opracowywanie lub zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 4.1.3. Opracowanie planu ogólnego gminy.
- 4.1.4. Uświadamianie społeczności lokalnej w zakresie istoty i znaczenia racjonalnego planowania przestrzennego, w tym:
 - A. Przeprowadzanie warsztatów, szkoleń lub spotkań.
 - B. Zwiększanie roli partycypacji społecznej przy opracowaniu dokumentów planowania przestrzennego.
- 4.1.5. Pozyskiwanie nowych terenów inwestycyjnych, poprzez wykup oraz zmianę przeznaczenia na potrzeby funkcjonowania strefy aktywizacji gospodarczej.
- 4.1.6. Podjęcie działań na rzecz rewitalizacji, w tym:
 - A. Delimitacja obszarów wymagających działań rewitalizacyjnych.
 - B. Rewitalizacja zidentyfikowanych obszarów problemowych (wymagających interwencji).

W Strategii określono również model struktury funkcjonalno-przestrzennej. Jak wskazano w Strategii model to: *schemat obrazujący zbiór elementów, które w szczególny sposób wpływają na szeroko pojęty rozwój społeczno-gospodarczy, odbywający się na terytorium gminy. Model stanowi ilustrację założeń ukierunkowanej terytorialnie polityki rozwoju lokalnego. Przedstawia długookresową strategiczną wizję rozwoju gminy, wynikającą z uwarunkowań związanych z jej położeniem, trendami rozwojowymi oraz kierunki zmian oczekiwanych w wyniku realizacji strategii. Prezentuje wybrane cele jakościowe i ilościowe w kontekście przestrzennym. Zobrazowane elementy przestrzenne należy traktować jako generalne wytyczne, których zasięg (zajętość przestrzenną – zwłaszcza w odniesieniu do kategorii wyróżnionej jako „użytkowanie przestrzeni”) należy doprecyzować i uszczegółowić w planie ogólnym gminy, stosownie do obowiązujących przepisów prawa. Wskazane strefy są zgeneralizowane do skali opracowania modelu, a ponadto obrazują główne (kluczowe) komponenty i potencjały, nie wykluczając zarówno modyfikacji ich zasięgu, jak i wyznaczenia w innym miejscu.*

Ponadto w Strategii sformułowano ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Jak wskazano w dokumencie: *Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w gminie Jednorzec obejmować będzie tworzenie warunków przestrzennych podnoszących jej konkurencyjność i atrakcyjność, a także poprawę warunków życia mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi między aktywnością ekonomiczną, społeczną a środowiskiem przyrodniczym i kulturowym. Wzmocnienie potencjału Gminy zamierza się uzyskać przez kształtowanie optymalnej struktury użytkowania i ładu przestrzennego oraz właściwe ukierunkowanie dalszego rozwoju sieci osadniczej – harmonizacja rozwoju zabudowy oraz przeciwdziałanie nadmiernemu „rozlewaniu się” zabudowy. Dalszy rozwój i niezawodność systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przyczyni się do podniesienia konkurencyjności i atrakcyjności inwestycyjnej oraz warunków do zamieszkania i wypoczynku.*

W strategii wskazano na ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym dotyczące:

- ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego (nie wskazuje się w Strategii),
- zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,
- lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
- lokalizacji zakładów znacząco oddziałujących na środowisko,
- kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Pośród nich fundamentalne są w szczególności te ustalenia i rekomendacje odnoszące się do kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, a mianowicie (za ustaleniami Strategii):

Istotnymi czynnikami decydującymi o kierunkach zmian w strukturze przestrzennej jest środowisko przyrodnicze, dziedzictwo kulturowe oraz komunikacja i infrastruktura techniczna. Są to komponenty warunkujące dalszy rozwój przestrzenny, który w znacznej mierze opiera się także na uwarunkowaniach społecznych i ekonomicznych. Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenu jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny (np. zapewnienie prawidłowego funkcjonowania usług publicznych), gospodarczy (np. wprowadzanie nowych funkcji, rozwój przedsiębiorczości i wzrost efektywności rolnictwa), rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju (ang. sustainable development).

Generalnym celem polityki rozwoju w zakresie zagospodarowania przestrzennego będzie tworzenie warunków przestrzennych podnoszących konkurencyjność i atrakcyjność, poprawę warunków życia mieszkańców, zachowanie równowagi między aktywnością ekonomiczną, społeczną a środowiskiem przyrodniczym i kulturowym. Wzmocnienie potencjału Gminy zamierza się uzyskać przez kształtowanie optymalnej struktury zagospodarowania terenów i ładu przestrzennego oraz właściwe ukierunkowanie dalszego rozwoju sieci osadniczej.

Realizacja w/w celu generalnego możliwa będzie dzięki systematycznej realizacji poszczególnych ustaleń i rekomendacji odnoszących się do kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, a mianowicie:

- *zapewnienie ładu przestrzennego poprzez racjonalne kształtowanie struktur przestrzennych, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, ekonomicznych, społecznych i kulturowych,*
- *tworzenie warunków, w tym prawa lokalnego, do harmonizacji i estetyzacji zabudowy, zarówno dla istniejących terenów zabudowy, jak i nowych stref rozwojowych (na etapie aktów planowania przestrzennego),*
- *wzmocnienie „centrum funkcjonalnego” – miejscowości gminnej Jednorozec jako głównego ośrodka rozwoju, oddziałującego i stymulującego wzrost gospodarczy całej Gminy,*
- *wzmocnienie miejscowości zaliczonych do „ośrodków wspomagających” – jako wielofunkcyjnych ośrodków wspierających rozwój lokalny, ze względu na skomunikowanie, ludność oraz funkcje,*
- *wzmocnienie pozostałych miejscowości, jako zaplecza dla głównego ośrodka rozwoju i ośrodków wspomagających,*
- *harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem dbałości o estetykę zainwestowania i zagospodarowania terenów, przeciwdziałanie nadmiernemu „rozlewaniu się” zabudowy, a także poprawę standardów życia, w tym poprawę dostępności i jakości infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,*

- wytypowanie stref gospodarczych/aktywności gospodarczej (na etapie aktów planowania przestrzennego), a w dalszej kolejności przygotowanie potencjalnych stref inwestycyjnych, w tym ich uzbrojenie,
- wykorzystanie potencjału rekreacyjno-turystycznego, poprzez rozwój indywidualnych form rekreacji oraz turystyki przyrodniczej i kwalifikowanej, rozwój ogólnodostępnej bazy sportowo-rekreacyjnej i usług turystyki, z uwzględnieniem minimalizacji oddziaływania na zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- zachowanie przestrzeni wartościowych przyrodniczo, w tym zwłaszcza ochronę ustanowionych powierzchniowych form ochrony przyrody,
- zachowanie przestrzeni wartościowej kulturowo, tym dalsze kształtowanie tożsamości regionalnej i klimatu społecznej akceptacji dla ochrony dziedzictwa kulturowego, zachowanie obiektów i obszarów dziedzictwa kulturowego prawnie chronionych.

(...).

Istotne w procesie kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej będą:

- potrzeba optymalnej koncentracji zabudowy i przeciwdziałanie rozpraszaniu zainwestowania, w tym na tereny wartościowe przyrodniczo,
- potrzeba uzupełnień istniejących struktur zabudowy, obejmujących tereny zainwestowane wraz z rezerwami przestrzennymi, które umożliwiają dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej poprzez kontynuację dotychczasowej struktury urbanistycznej,
- potrzeba dalszej rozbudowy i budowy nowej infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie systemów gospodarki wodno-ściekowej i infrastruktury komunikacyjnej,
- potrzeba dalszego rozwoju usług z zakresu obsługi ludności (również usług niepublicznych),
- potrzeba wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą tkankę (spójność zabudowy).

Określone w strategii rozwoju uwarunkowania polityki przestrzennej gminy, w tym wyżej wymienione ustalenia, rekomendacje i zasady, uwzględniono przy sporządzaniu planu ogólnego – w szczególności kierowano się nimi przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz określaniu gminnych standardów urbanistycznych.

STRATEGIA ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Jak wspomniano na wstępie niniejszego rozdziału, gmina Jednoróżec, na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego nie dysponuje uchwaloną strategią rozwoju ponadlokalnego.

4.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (dalej: PZPWM) przyjęty został Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Dokument przyjmuje zasadę zrównoważonego rozwoju województwa mazowieckiego oraz zawiera kierunki zagospodarowania, a wśród nich poszczególne kierunki polityki przestrzennej, które wskazują sposoby realizacji wizji przestrzennego zagospodarowania województwa.

Zgodnie z PZPWM, gmina Jednoróżec zlokalizowana jest w obrębie wiejskich obszarów funkcjonalnych, uczestniczących w procesach rozwojowych. Dla terenów tych obowiązują następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;

- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

W odniesieniu do gminy Jednorozec w szczególności istotne jest uwzględnienie następujących zadań i kierunków działań wynikających z PZPWM, tj.:

- uwzględnienie:
 - w zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i okołoturystycznej zintegrowanej sieci tras i szlaków turystycznych, w tym kulturowych, tj. szlaki kulturowe ponadregionalne (Szlak Frontu Wschodniego I Wojny Światowej),
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (rzeka Orzyc);
 - rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego;
- określenie:
 - w zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody, działań polegających na utrzymaniu potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 (Doliny Omulwi i Płdownicy PLB140005, Zachodniokurpiowskie Bory Sasankowe PLH140052),
 - sieci szkieletowej tras rowerowych w celu zapewnienia efektywnej komunikacji rowerowej w województwie w oparciu o trasy o zasięgu regionalnym;
- wskazanie w zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego:
 - Kurpiowskiego Regionu Etnograficznego,
 - strefy ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych.

Ponadto w zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego postuluję o ujęcie w opracowywanym planie działań mających na celu objęcie prawną ochroną układu ruralistycznego miejscowości Jednorozec.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zostały uwzględnione przy projektowaniu ustaleń planu ogólnego, w tym wyznaczaniu stref planistycznych oraz określaniu gminnych standardów urbanistycznych – wskazywano profile funkcjonalne stref planistycznych i określano wskaźniki zabudowy, które umożliwią realizację i zachowanie spójności zadań planowania regionalnego i planowania lokalnego.

4.3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Spośród form ochrony przyrody, rozróżnionych ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,

w granicach gminy Jednorozec występują:

- Obszary Natura 2000:
 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Dolina Omulwi i Płdownicy PLB140005;
 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) Zachodniokurpiowskie Bory Sasankowe PLH140052;
- użytek ekologiczny „Torianka”;
- pomniki przyrody;
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów – obligatoryjna dla terytorium całego kraju.

OBSZARY NATURA 2000

Obszar Natura 2000 Dolina Omulwi i Płodownicy PLB140005 jako obszar specjalnej ochrony ptaków (tzw. „obszar ptasi”) wyznaczony został na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. 2004 nr 229 poz. 2313). Obecnie dla Obszaru obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011 Nr 25 poz. 133).

Obszar Natura 2000 Bory Zachodniokurpiowskie Bory Sasankowe PLH140052 utworzony został na mocy Decyzji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669)(2011/64/UE). Aktualnie dla Obszaru Natura 2000 obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Zachodniokurpiowskie Bory Sasankowe (PLH140052)(Dz. U. 2018 poz. 846).

W odniesieniu do obszarów Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Ochrona obszarów odznacza się zakazem podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru, w tym w szczególności mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony obszar Natura 2000 lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000.

Ponadto obowiązują stosowne plany zadań ochronnych – aktualnie, odpowiednio:

- dla obszaru Natura 2000 „Dolina Omulwi i Płodownicy PLB140005” - Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Doliny Omulwi i Płodownicy PLB140005 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2014 poz. 3721 z późn. zm.);
- dla obszaru Natura 2000 „Zachodniokurpiowskie Bory Sasankowe PLH140052” - Zarządzenie nr 34 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Zachodniokurpiowskie Bory Sasankowe PLH140052 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2014 poz. 82).

UŻYTEK EKOLOGICZNY

Użytek ekologiczny „Torianka” został ustanowiony Uchwałą nr XIX/89/2008 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 30 września 2008 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Torfianka” (zm. Uchwałą Nr XXX/151/09 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 23 czerwca 2009 r.). Znajduje się na zachodnim skraju rozległego kompleksu leśnego w południowo-wschodniej części gminy.

W stosunku do użytku ekologicznego obowiązują zasady zagospodarowania określone w aktach prawnych aktualnie dla niego obowiązujących. Ochrona obszaru determinuje zakaz zabudowy osadniczej w jego obrębie.

POMNIKI PRZYRODY

Na terenie gminy Jednoróżec kilkanaście okazów drzew objęte zostało ochroną pomnikową (tab. poniżej).

Tabela 2 Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Jednoróżec

| Lp. | RODZAJ – NAZWA | WYMIARY GDOŚ | LOKALIZACJA | USTANAWIAJĄCY/OBOWIĄZUJĄCY AKT PRAWNY |
|-----|--|--|---|---|
| 1 | Sosna zwyczajna <i>Pinus sylvestris</i> | Wysokość: 30 m Obwód: 336 cm Pierśnica: 107 cm | Nadleśnictwo Parciaki, Leśnictwo Olszewka, oddział 79 h | Orzeczenie Nr 334 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 14.06.1973 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. U. WRN w Warszawie z dnia 7 lipca 1973 r. Nr 12 poz. 240) |
| 2 | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> | Wysokość: 25 m Obwód: 434 cm Pierśnica: 138 cm | Nadleśnictwo Parciaki, Leśnictwo Olszewka, oddział 79 h | Orzeczenie Nr 336 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 14.06.1973 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. U. WRN w Warszawie z dnia 7 lipca 1973 r. Nr 12 poz. 242) |
| 3 | Modrzew europejski <i>Larix decidua</i> | Wysokość: 20 m Obwód: 240 cm Pierśnica: 76 cm | Nadleśnictwo Parciaki, Leśnictwo Olszewka, oddział 156 m; wg informacji PGL LP: Nadleśnictwo Parciaki, oddz. 195 b Leśnictwo Budziska | Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego nr 31/77 z dn. 20.12.1977 r. (Dz. Urz. z 1978 r. poz. 31) Rozporządzenie Nr 11 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu przasnyskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2018 poz. 1067). |
| 4 | Sosna zwyczajna <i>Pinus sylvestris</i> „Alicja” | Wysokość: 28 m Obwód: 300 cm Pierśnica: 95 cm | 3046/1 obręb Jednoróżec Skarb Państwa-Nadleśnictwo Przasnysz | Uchwała Nr SOK.0007.8.2024 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 06 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie gminy Jednoróżec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2024 poz. 2513). |
| 5 | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> „Eugeniusz” | Wysokość: 27 m Obwód: 307 cm Pierśnica: 98 cm | 7 km od miejscowości Jednoróżec, na poletku łowieckim | Uchwała Nr SOK.0007.8.2024 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 06 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie gminy Jednoróżec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2024 poz. 2513). |
| 6 | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> „Jan” | Wysokość: 27 m Obwód: 405 cm Pierśnica: 129 cm | ok. 1 km od miejscowości Szła, obok poletka łowieckiego w oddziale 493 g | Uchwała Nr SOK.0007.8.2024 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 06 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie gminy Jednoróżec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2024 poz. 2513). |
| 7 | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> „Michał” | Wysokość: 28 m Obwód: 420 cm Pierśnica: 134 cm | ok. 1 km od miejscowości Szła, obok poletka łowieckiego w oddziale 493 g | Uchwała Nr SOK.0007.8.2024 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 06 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie gminy Jednoróżec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2024 poz. 2513). |

| Lp. | RODZAJ – NAZWA | WYMIARY GDOŚ | LOKALIZACJA | USTANAWIAJĄCY/OBOWIĄZUJĄCY AKT PRAWNY |
|-----|---|--|---|---|
| 8 | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> „Walenty” | Wysokość: 27 m Obwód: 530 cm Pierśnica: 169 cm | ok. 700 m od miejscowości Szła, dz. 3084/2 obręb Jednorożec | Uchwała Nr SOK.0007.8.2024 Rady Gminy Jednorożec z dnia 06 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie gminy Jednorożec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2024 poz. 2513). |
| 9 | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> „Wojciech” | Wysokość: 27 m Obwód: 420 cm Pierśnica: 134 cm | dz. 3084/2 obręb Jednorożec. 3084/2 obręb Jednorożec/ Skarb Państwa-Nadleśnictwo Przasnysz, 493 h | Uchwała Nr SOK.0007.8.2024 Rady Gminy Jednorożec z dnia 06 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie gminy Jednorożec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2024 poz. 2513). |
| 10 | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> „Krzysztof” | Wysokość: 28 m Obwód: 330 cm Pierśnica: 105 cm | 3084/2 obręb Jednorożec/ Skarb Państwa-Nadleśnictwo Przasnysz, oddz. 493 h | Uchwała Nr SOK.0007.8.2024 Rady Gminy Jednorożec z dnia 06 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie gminy Jednorożec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2024 poz. 2513). |
| 11 | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> „Jacek” | Wysokość: 27 m Obwód: 310 cm Pierśnica: 99 cm | ok. 1 km od miejscowości Obórki i ok. 1,5 km od miejscowości Szła | Uchwała Nr SOK.0007.8.2024 Rady Gminy Jednorożec z dnia 06 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie gminy Jednorożec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2024 poz. 2513). |

Material źródłowy: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (GDOŚ).

W stosunku do pomników przyrody obowiązują stosowne akty prawne odnoszące się do zasad obowiązujących dla poszczególnych, chronionych obiektów. Względem pomników istotne są zwłaszcza nakazy objęcia ochroną zachowawczą danego obiektu/obiektów oraz zakazy ich likwidacji.

OCHRONA GATUNKOWA

Na terenie gminy Jednorożec obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów, która jest obligatoryjna na terytorium całego kraju. Względem gatunków objętych ochroną zastosowanie znajdują uwarunkowania określone w ustawie o ochronie przyrody. Na jej podstawie sporządzane są stosowne rozporządzenia, określające m.in. listę gatunków objętych ochroną oraz szczegółowe zakazy względem nich wprowadzone. W trakcie realizacji zagospodarowania obowiązuje przestrzeganie wszystkich przepisów o ochronie środowiska, w tym dotyczących ochrony gatunkowej.

Wszystkie formy ochrony przyrody i ich otuliny zostały uwzględnione przy projektowaniu ustaleń planu ogólnego, w tym wyznaczaniu stref planistycznych oraz określaniu gminnych standardów urbanistycznych. W szczególności rodzaj strefy planistycznej uwzględnia charakter danego fragmentu gminy, stan środowiska i jego przekształcenia oraz predyspozycje do pełnienia określonych funkcji użytkowych. Obszary najcenniejsze przyrodniczo, co do zasady, wytypowane zostały jako strefy umożliwiające utrzymanie wiodącej funkcji przyrodniczej (głównie strefa otwarta albo strefa zieleni i rekreacji). Tereny wytypowane jako strefy planistyczne, gdzie w profilu funkcjonalnym wskazano tereny zabudowy, wyznaczono na obszarach przekształconych antropogenicznie lub stosunkowo najmniej cennych przyrodniczo.

4.4 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na obszarze gminy Jednoróżec wyznaczony został obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Orzyc. Jego zasięg zidentyfikowany został a podstawie tzw. map zagrożenia powodziowego (MZP) opracowanych przez RZGW. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią w granicach gminy obejmuje obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (raz na 100 lat) oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (raz na 10 lat).

W stosunku do obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy zawarte w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Ponadto obowiązują ustalenia Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r., Dz.U.2023 poz. 300) oraz ustalenia Planu zarządzenia ryzykiem powodziowym dla obszaru Dorzecza Wisły (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r., Dz.U.2022 poz. 2739).

Na obszarze gminy Jednoróżec zidentyfikowano fragmenty wałów przeciwpowodziowych na rzece Orzyc w pobliżu miejscowości Olszewka, o długości kilkuset metrów po obu stronach rzeki. W odniesieniu do wałów przeciwpowodziowych obowiązują przepisy art. 176 – 182 ustawy Prawo Wodne, w tym w szczególności odnoszące się do zapewnienia szczelności stabilności wałów. W związku z czym zakazuje się:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzenia darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe wraz z pasem o szerokości 50 m od stopy wału zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych. W szczególności tereny wytypowane jako strefy planistyczne, gdzie w profilu funkcjonalnym wskazano tereny zabudowy, wyznaczono poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, za wyjątkiem kilku niewielkich siedlisk istniejącej zabudowy.

4.5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Ewidencja urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzona jest przez Wody Polskie stosownie do art. 196 ust. 1 i 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. W związku z tym, że proces cyfryzacji danych nie został zakończony (według stanu na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego) zasięg obszarów gruntów zmeliorowanych należy traktować jako pogładowy i niepełny.

Obszary gruntów zmeliorowanych (zasięg według obecnego stanu wiedzy) uwzględniono przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych.

W obszarach gruntów zmeliorowanych dojmującą jest strefa otwarta, gdzie zakłada się podtrzymanie rolniczej funkcji terenu. Strefy planistyczne, gdzie w profilu funkcjonalnym wskazano tereny zabudowy, a które znajdują się w zasięgu obszarów zmeliorowanych, wyznaczono głównie w przypadku istniejącej zabudowy albo terenów wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporadycznie w terenach niezainwestowanych ale predysponowanych do kontynuacji zabudowy.

4.6 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Obszar gminy Jednorozec położony jest w obrębie równiny sandrowej na wschodzie oraz wysoczyzny morenowej na zachodzie. Obie formy charakteryzują się równinnym (płaskim) ukształtowaniem terenu. Urozmaicenia rzeźby terenu stanowią doliny rzeki Orzyca w centralnej części gminy i Płodownica na północnym-wschodzie. Są one płytko wcięte w teren i nie powodują znacznego urozmaicenia ukształtowania powierzchni terenu. Spadki terenowe są niewielkie i kształtują się przeważnie w przedziale 0-2%, sporadycznie w strefie wysoczyznowej spadki przekraczają wartości 5%. Jedynie w obrębie wałów wydmywowych, lokalnie występujących w południowo-zachodniej części gminy, spotyka się większe deniwelacje terenu (maksymalnie kilka metrów). Dodatkowo wały wydmywowe porośnięte są roślinnością (w tym leśną) co zapewnia ich stabilizację morfologiczną.

W granicach gminy Jednorozec nie zarejestrowano terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów, na których występują te ruchy.

W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.7 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

W granicach gminy Jednorozec znajduje się 5 stacji uzdatniania wody tj.: SUW Małowidz, SUW Jednorozec, SUW Żelazna Prywatna, SUW Lipa, SUW Budziska, dla których obowiązują strefy ochrony bezpośredniej.

Strefy ochronne ujęć wody oraz komunalne ujęcia wody uwzględniono przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, poprzez wytypowanie w ich obrębie strefy infrastrukturalnej.

4.8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W granicach gminy Jednorozec: nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.9 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

W granicach gminy Jednorozec znajdują się tereny górnicze i obszary górnicze, dla których uzyskana została koncesja na wydobywanie złóż:

Tabela 3 Wykaz terenów górniczych

| NR W REJESTRZE | TEREN GÓRNICZY | POŁOŻENIE | STATUS |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------------|----------|
| Jednorozec, dz. nr 225, 226 | Jednorozec 1/2 | Jednorozec, dz. nr 225, 226 | Aktualny |
| 10-7/13/1331 | Małowidz | Małowidz, dz. nr 414, 415, 416, 417 | Aktualny |

Materiał źródłowy: System ewidencji zasobów złóż Państwowego Instytutu Geologicznego „MIDAS”.

Tabela 4 Wykaz obszarów górniczych

| NR W REJESTRZE | OBSZAR GÓRNICZY | POŁOŻENIE | STATUS | POW. |
|----------------|-----------------|-------------------------------------|----------|-----------------------|
| 10-7/11/1331 | Małowidz | Małowidz, dz. nr 414, 415, 416, 417 | Aktualny | 50 430 m ² |
| 10-7/15/1575 | Jednorozec 1/2 | Jednorozec, dz. nr 225, 226 | Aktualny | 28 225 m ² |

Materiał źródłowy: System ewidencji zasobów złóż Państwowego Instytutu Geologicznego „MIDAS”.

Tereny górnicze i obszary górnicze zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, poprzez wytypowanie w ich obrębie strefy górniczej.

4.10 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

W granicach gminy Jednorozec aktualnie znajdują się następujące, udokumentowane złoża kopalin:

Tabela 5 Wykaz udokumentowanych złóż kopalin

| KOD (ID) | NAZWA ZŁOŻA | KOPALINA | STAN ZAGOSPODAROWANIA | POWIERZCHNIA [HA] |
|----------|---------------|----------------|------------------------------|-----------------------|
| KN 13580 | Jednorozec | Piaski i żwiry | złoże rozpoznane szczegółowo | 19 885 m ² |
| KN 14538 | Jednorozec I | Piaski i żwiry | złoże eksploatowane okresowo | 14 629 m ² |
| KN 17609 | Jednorozec II | Piaski i żwiry | złoże rozpoznane szczegółowo | 19 894 m ² |
| KN 15388 | Kobylaki | Piaski i żwiry | złoże rozpoznane szczegółowo | 5,2117 ha |
| KN 16989 | Małowidz | Piaski i żwiry | Złoże eksploatowane okresowo | 5,0430 ha |

Materiał źródłowy: System ewidencji zasobów złóż Państwowego Instytutu Geologicznego „MIDAS”.

Udokumentowane złoża kopalin zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, poprzez wytypowanie w ich obrębie strefy górniczej, w tym z dopuszczeniem w profilu dodatkowym terenu zieleni urządzonej, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu i terenu wód (w odniesieniu do złóż nieeksploatowanych możliwa przyszłościowa eksploatacja lub ochrona zachowawcza, ewentualnie rekultywacja).

W granicach gminy Jednorozec nie znajdują się kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

W granicach gminy Jednoróżec nie znajdują się obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.12 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz obiektów znajdujących się na terenie gminy Jednoróżec wpisanych do Rejestru Zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należą do nich kościół parafialny i dzwonnica w Parciakach oraz cmentarze wojenne w Jednoróżcu, Budach Rządowych i Parciakach.

Tabela 6 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

| LP | NR REJESTRU | OBIEKT/ZESPÓŁ | MIEJSCOWOŚĆ |
|----|-------------------|---|--------------|
| 1 | A-486, 04.02.1982 | kościół parafialny | Parciaki |
| 2 | A-486, 04.02.1982 | dzwonnica przy kościele parafialnym | Parciaki |
| 3 | A-568, 18.01.1986 | cmentarz wojenny niemiecki z lat 1914 - 1918 | Jednoróżec |
| 4 | A-569, 18.01.1986 | cmentarz wojenny żołnierzy niemieckich i rosyjskich | Budy Rządowe |
| 5 | A-573, 30.01.1986 | cmentarz wojenny z I wojny światowej | Parciaki |

Materiał źródłowy: Gminna Ewidencja Zabytków, 2022.

OBSZARY I OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW

W gminnej ewidencji zabytków ujmowane są: zabytki nieruchome wpisane do rejestru, inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Wójta w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Na terenie gminy Jednoróżec występują:

Tabela 7 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do ewidencji zabytków

| LP | OBIEKT | LOKALIZACJA | NR REJESTRU |
|----|--|--------------------------|-------------|
| 1 | dom drewniany, I ćwierć XX w. | Budy Rządowe, nr 12 | -- |
| 2 | dom drewniany, początek XX w. | Budy Rządowe, nr 16 | -- |
| 3 | dom drewniany, okres międzywojenny | Budy Rządowe, nr 32 | -- |
| 4 | murowana leśniczówka, 1928 r. | Budziska, nr 1 | -- |
| 5 | drewniana leśniczówka „Rupin”, 1938 r. | Budziska, nr 2 | -- |
| 6 | dom drewniany, 1949 r. | Jednoróżec, ul. Długa 8 | -- |
| 7 | dom drewniany, między 1945 a 1950 r. | Jednoróżec, ul. Długa 88 | -- |
| 8 | dom drewniany, okres międzywojenny | Jednoróżec, ul. 128 | -- |

| LP | OBIEKT | LOKALIZACJA | NR REJESTRU |
|----|---|--|-------------------|
| 9 | dzwonnica, 1929 r. | Jednoróżec, pl. św. Floriana 1 (dawna Kościelna 1) | -- |
| 10 | drewniana plebania, 1953 r. | Jednoróżec, pl. św. Floriana 1 (dawna Kościelna 1) | -- |
| 11 | dom drewniany, początek XX w. | Jednoróżec, ul. Mazowiecka 4 | -- |
| 12 | cmentarz parafialny rzymskokatolicki, 1889 r. | Jednoróżec, ul. Odrodzenia | -- |
| 13 | cmentarz wojenny, 1915 r. | Jednoróżec, dz. nr 3093 | -- |
| 14 | dom drewniany, przed 1915 r. | Małowidz, nr 13, nr 14 (jeden budynek) | -- |
| 15 | dom drewniany, I poł. XX w. | Małowidz, nr 32 | -- |
| 16 | dom drewniany, po 1945 r. | Małowidz, nr 34 | -- |
| 17 | dom drewniany, początek XX w. | Małowidz, nr 36 | -- |
| 18 | dom drewniany, ok. 1930 r. | Obórki, nr 15 | -- |
| 19 | parafialny cmentarz rzymskokatolicki, po 1922 r. | Olszewka | -- |
| 20 | dom drewniany, I ćwierć XX w. | Olszewka, nr 21 | -- |
| 21 | dom drewniany, po 1945 r. | Olszewka, nr 58 | -- |
| 22 | dom drewniany, początek XX w. | Olszewka, nr 73 | -- |
| 23 | murowany budynek parafialny, 1937 r. | Olszewka, nr 78 | -- |
| 24 | drewniany kościół parafialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, 1922 r. | Olszewka, nr 79 | -- |
| 25 | drewniana dzwonnica, 1922 r. | Olszewka, nr 79 | -- |
| 26 | dom drewniany, I ćwierć XX w. | Olszewka, nr 85 | -- |
| 27 | drewniana plebania, 1906 r. | Parciaki | -- |
| 28 | cmentarz parafialny rzymskokatolicki, 1909 r. | Parciaki | -- |
| 29 | stacja kolejowa „Parciaki”, 1915 r. i później | Parciaki-Stacja | -- |
| 30 | wieża ciśnień, 1929 r. | Parciaki-Stacja | -- |
| 31 | budynek stacji kolejowej, 1917 r., po 1920 r. lub w 1940 r. | Parciaki-Stacja | -- |
| 32 | pompownia-warsztat, 1920 r. | Parciaki-Stacja | -- |
| 33 | biuro tartaku, okres międzywojenny | Parciaki-Stacja, nr 10 | -- |
| 34 | dom drewniany, początek XX w. | Połoń, nr 47 | -- |
| 35 | dom drewniany, początek XX w. | Połoń, nr 53 | -- |
| 36 | murowana leśniczówka, ok. 1926 r. | Przejmy, nr 1 | -- |
| 37 | dom drewniany, 1916 r. | Ulatowo-Pogorzel, nr 5 | -- |
| 38 | dom drewniany, koniec lat dwudziestych XX w. | Żelazna Rządowa, nr 19 | -- |
| 39 | dom drewniany, 1920 r. | Żelazna Rządowa, nr 49 | -- |
| 40 | kościół parafialny | Parciaki | A-486, 04.02.1982 |

| LP | OBIEKT | LOKALIZACJA | NR REJESTRU |
|----|---|--------------|-------------------|
| 41 | dzwonnica przy kościele parafialnym | Parciaki | A-486, 04.02.1982 |
| 42 | cmentarz wojenny niemiecki z lat 1914 - 1918 | Jednoróżec | A-568, 18.01.1986 |
| 43 | cmentarz wojenny żołnierzy niemieckich i rosyjskich | Budy Rządowe | A-569, 18.01.1986 |
| 44 | cmentarz wojenny z I wojny światowej | Parciaki | A-573, 30.01.1986 |

Materiał źródłowy: Gminna Ewidencja Zabytków, 2022.

ZABYTKI RUCHOME

Zgodnie z informacjami zawartymi w Gminnej Ewidencji Zabytków (2022) na terenie gminy Jednoróżec związane są z dominującą na tym obszarze religią katolicką. Zalicza się do nich wyposażenie kościołów w Parciakach i Olszewce, własność parafialna, oraz liczne figury, krzyże i kapliczki, które fundowane były przez miejscową ludność. Są one materialnym dowodem duchowości mieszkańców tego regionu oraz świadectwem ich tożsamości

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Stanowiska archeologiczne są ważnym elementem dziedzictwa kulturowego i stanowią podstawę wiedzy o najdawniejszych dziejach regionu. Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest jednak zbiorem zamkniętym i nie można wykluczyć, że w wyniku dalszej weryfikacji lub prowadzonych prac ziemnych uda się zidentyfikować nowe ślady osadnicze. Stanowiska archeologiczne są jednym z najbardziej narażonych elementów środowiska, dla których zagrożenie stanowi wszelka działalność człowieka naruszająca powierzchnię ziemi.

Na terenie gminy występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków:

Tabela 8 Stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków gminy Jednoróżec

| LP | MIEJSCOWOŚĆ | OBIEKT/OBSZAR | NR OBSZARU/NR STANOWISKA NA OBSZARZE |
|----|--------------------|---|--------------------------------------|
| 1 | Budy Rządowe | ślad osadnictwa (epoka brązu) | 37-67/5 |
| 2 | Budy Rządowe | osada (epoka brązu) | 37-67/6 |
| 3 | Budy Rządowe | osada (epoka kamienia), osada (epoka brązu), cmentarzysko (epoka brązu) | 37-67/7 |
| 4 | Budy Rządowe | ślad osadnictwa (neolit – kultura ceramiki sznurowej, epoka brązu, średniowiecze) | 37-67/8 |
| 5 | Drądzewo Nowe | osada (średniowiecze, późne średniowiecze) | 38-67/13 |
| 6 | Drądzewo Nowe | ślad osadnictwa (średniowiecze, późne średniowiecze) | 38-67/14 |
| 7 | Drądzewo Nowe | ślad osadnictwa (średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność) | 38-67/15 |
| 8 | Drądzewo Nowe | osada (późne średniowiecze, nowożytność) | 38-67/16 |
| 9 | Jednoróżec | osada (XIV–XVI w.) | 37-67/2 |
| 10 | Jednoróżec | Smolarnia (XV–XVII w.) | 38-67/17 |
| 11 | Kobylaki-Czarzaste | ślad osadnictwa (XIII w.), osada (XIV, XV–XVI w.) | 38-66/15 |
| 12 | Kobylaki-Korysze | osada (XVI–XVII w.) | 38-66/24 |
| 13 | Kobylaki-Korysze | ślad osadnictwa (epoka kamienia), osada (XV–XVII w.) | 38-66/25 |

| LP | MIEJSCOWOŚĆ | OBIEKT/OBSZAR | NR OBSZARU/NR STANOWISKA NA OBSZARZE |
|----|------------------|--|--------------------------------------|
| 14 | Kobylaki-Wólka | ślad osadnictwa (starożytność), osada (XVI–XVII w.) | 38-66/13 |
| 15 | Kobylaki-Wólka | osada (XVI–XVII w.) | 38-66/14 |
| 16 | Lipa | osada (XVI–XVII w.) | 38-66/12 |
| 17 | Małowidz | ślad osadnictwa (starożytność, XIV–XV w.) | 36-66/8 |
| 18 | Małowidz | osada (XIV–XV w.) | 36-66/9 |
| 19 | Małowidz | osada (XIV–XV w.) | 36-66/13 |
| 20 | Małowidz | osada (kultura ceramiki sznurowej – neolit), ślad osadnictwa (kultura trzciniecka – wczesna epoka brązu), osada (wczesne średniowiecze, XVI–XVII w.) | 37-66/13 |
| 21 | Małowidz | osada (XIV–XV w., XV–XVII w.) | 37-66/14 |
| 22 | Małowidz | osada (kultura trzciniecka – wczesna epoka brązu, XV–XVI w.) | 37-66/15 |
| 23 | Nakieł | ślad osadnictwa (epoka kamienia) | 37-67/9 |
| 24 | Nakieł | ślad osadnictwa (epoka kamienia) | 37-67/10 |
| 25 | Nakieł | cmentarzysko (nieokreślona) | 37-67/11 |
| 26 | Nakieł | ślad osadnictwa (epoka brązu) | 37-67/12 |
| 27 | Obórki | ślad osadnictwa (XII–XIII w.), osada (XV–XVI w.) | 38-66/6 |
| 28 | Obórki | osada (wczesne średniowiecze, XVI–XVII w.) | 38-66/7 |
| 29 | Olszewka | osada (epoka brązu, XIV–XV w.), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze) | 36-66/1 |
| 30 | Olszewka | ślad osadnictwa (starożytność, średniowiecze) | 36-66/2 |
| 31 | Olszewka | cmentarzysko (okres wpływów rzymskich), ślad osadnictwa (XIV–XV w.) | 36-66/3 |
| 32 | Olszewka | osada (epoka brązu) | 36-66/4 |
| 33 | Olszewka | osada (XIV–XV w.) | 36-66/5 |
| 34 | Połoń | osada (XIV–XV w.) | 36-66/6 |
| 35 | Połoń | ślad osadnictwa (epoka brązu), osada XIV–XV w.) | 36-66/7 |
| 36 | Połoń | osada (XIV–XV w.) | 36-66/10 |
| 37 | Połoń | osada (XIV–XV w.) | 36-66/11 |
| 38 | Połoń | osada (XIV–XV w.) | 36-66/14 |
| 39 | Stegna | osada (XV–XVI w.) | 37-67/3 |
| 40 | Stegna | ślad osadnictwa (starożytność) | 37-67/4 |
| 41 | Stegna | ślad osadnictwa (późne średniowiecze, nowożytność) | 38-67/10 |
| 42 | Stegna | ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze), osada (średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność) | 38-67/12 |
| 43 | Ulatowo-Dąbrówka | nieokreślona (kultura trzciniecka – wczesna epoka brązu) | 37-66/1 |
| 44 | Ulatowo-Dąbrówka | osada (XII–XIII w., XV–XVII w.) | 37-66/17 |

| LP | MIEJSCOWOŚĆ | OBIEKT/OBSZAR | NR OBSZARU/NR STANOWISKA NA OBSZARZE |
|----|-------------------|---|--------------------------------------|
| 45 | Ulatowo-Dąbrówka | osada (XII–XIII w., XV w.) | 37-66/18 |
| 46 | Ulatowo-Pogorzel | osada (XV–XVI w.) | 37-66/2 |
| 47 | Ulatowo-Pogorzel | osada (XVI–XVII w.) | 37-66/3 |
| 48 | Ulatowo-Pogorzel | ślad osadnictwa (mezolit), osada (XVI–XVII w.) | 37-66/4 |
| 49 | Ulatowo-Pogorzel | ślad osadnictwa (starożytność, epoka kamienia, epoka brązu), osada (XV–XVI w.) | 37-66/5 |
| 50 | Ulatowo-Pogorzel | ślad osadnictwa (epoka kamienia, epoka brązu), osada (XV–XVII w.) | 37-66/6 |
| 51 | Ulatowo-Pogorzel | ślad osadnictwa (epoka kamienia, epoka brązu), osada (XVI–XVII w.) | 37-66/7 |
| 52 | Ulatowo-Pogorzel | osada (XV–XVII w.) | 37-66/12 |
| 53 | Ulatowo-Słabogóra | osada (XV–XVI w.) | 37-66/8 |
| 54 | Ulatowo-Słabogóra | osada (XVI–XVII w.) | 37-66/9 |
| 55 | Ulatowo-Słabogóra | osada (XVI–XVII w.) | 37-66/10 |
| 56 | Ulatowo-Słabogóra | osada (XV–XVI w.) | 37-66/11 |
| 57 | Ulatowo-Słabogóra | ślad osadnictwa (epoka brązu), osada (kultura trzciniecka – wczesna epoka brązu, XVI–XVII w.) | 37-66/16 |
| 58 | Żelazna Rządowa | Osada (okres halsztacki/okres lateński), osada (wczesne średniowiecze), ślad osadnictwa (średniowiecze) | 35-67/1 |
| 59 | Żelazna Rządowa | ślad osadnictwa (epoka kamienia) | 35-67/2 |

Materiał źródłowy: Gminna Ewidencja Zabytków, 2022 oraz dane przestrzenne NID.

DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W granicach gminy Jednorozec nie występują obiekty i obszary uznane za dobra kultury współczesnej. W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

Podsumowując, obszary i obiekty zabytkowe zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, w szczególności poprzez określenie profilu podstawowego zgodnie z istniejącym sposobem zagospodarowania i użytkowania obiektów chronionych i ich otoczenia (ochrona zachowawcza obiektów zabytkowych) oraz minimalizację przeznaczania pod nową zabudowę terenów w zasięgu obszarów zabytkowych (stref ochronnych, stanowisk archeologicznych). Ponadto przyjęte wskaźniki zabudowy w odniesieniu do poszczególnych stref planistycznych korespondują z chronionymi formami zagospodarowania, zapewniając zachowanie wartości kulturowych.

Wszystkie obiekty zabytkowe podlegają ochronie na mocy prawa, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Generalnym celem ochrony jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego, walorów architektonicznych i historyczno-kulturowych, a także konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych obszarów i obiektów. Ochrona polega e w szczególności na działaniach, podejmowanych przez organy administracji publicznej, dotyczących:

- zapewnienia warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;

- udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
- przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków;
- kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
- uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowe zasady zagospodarowania, czy zadania ochronne w odniesieniu do obszarów lub obiektów zabytkowych, w tym zakazy, nakazy, zalecenia, zdefiniowany zostaną na etapie sporządzenia planów miejscowych, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy lub wydawaniu innych decyzji administracyjnych.

4.13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy Jednorozec nie znajdują się obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady. W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy Jednorozec wyznaczone zostały tereny zamknięte tj.: linia kolejowa nr 35 Ostrołęka - Szczytno, odcinek Grabowo – Wielbark. Teren zamknięty ustanowiony został decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, w szczególności poprzez ujęcie tego obszaru jako strefa komunikacyjna.

4.15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

W granicach gminy Jednorozec **nie występują obszary ograniczonego użytkowania. W związku z powyższym nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W granicach gminy Jednorozec nie zidentyfikowano terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji oraz remediacji. **W związku z powyższym nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

W związku z eksploatacją złóż powstają liczne wyrobiska, hałdy itp. Konieczna staje się rekultywacja terenów poeksploatacyjnych w celu złagodzenia przeobrażeń spowodowanych eksploatacją kopaliny. **Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych powinna być realizowana w oparciu o kierunek i opracowany projekt rekultywacji. W/w uwarunkowanie zostało uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, w szczególności poprzez wytypowanie w obrębie udokumentowanych złóż strefy górniczej, w tym z dopuszczeniem w profilu dodatkowym terenu zieleni urządzonej, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu i terenu wód (potencjalne kierunki rekultywacji).**

4.17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

W granicach gminy Jednorożec nie został wyznaczony w drodze uchwały⁵ obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie powiatu przasnyskiego (w tym w gminie Jednorożec) nie został ustanowiony jak dotychczas obszar cichy poza aglomeracją na drodze stosownej uchwały Rady Powiatu.⁶

W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.19 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

GRUNTY ROLNE

Na terenie gminy Jednorożec występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III, zobrazowane w części graficznej niniejszego uzasadnienia. W stosunku do gruntów rolnych klasy bonitacyjnej I-III obowiązują przepisy dotyczące ochrony zasobów glebowych przed zmianą sposobu użytkowania, stosownie do ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zmiana ich przeznaczenia na cele nierolnicze wymagałaby zgody w drodze sporządzenia planów miejscowych lub spełnienia wymogów wynikających z w/w ustawy.

GRUNTY LEŚNE

Gmina Jednorożec odznacza się zalesieniem na poziomie 48,9%. Lasy są prawnie chronione przed likwidacją. Zmiana przeznaczenia lasów na cele nieleśne wymaga zgody na odlesienie, w myśl Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zmiana ich przeznaczenia na cele nierolnicze wymagałaby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w drodze sporządzenia planów miejscowych.

Nie występują lasy posiadające status lasów szczególnie chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 28 września o lasach.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych poprzez minimalizację przeznaczania na cele nierolnicze oraz nieleśne tych gruntów oraz podtrzymaniu (w zdecydowanej większości) rolniczej oraz leśnej funkcji tych obszarów i wytypowanie przede wszystkim strefy otwartej, zdecydowanie rzadziej strefy produkcji rolniczej oraz strefy zieleni

⁵ Za obszary zdegradowane uznaje się tereny znajdujące się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Obszar zdegradowany można wyznaczyć w przypadku występowania co najmniej jednego z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Według ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Rada Gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Wniosek o wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zawiera wskazanie granic tych obszarów wykonane na mapie w skali co najmniej 1:5000, sporządzonej z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej.

⁶ Obszar cichy w aglomeracji dotyczy miast o populacji większej niż 100 tys. osób, natomiast na terenie powiatu przasnyskiego nie występują ww. ośrodki miejskie.

i rekreacji. Wyznaczenie innych stref planistycznych, w tym stref, gdzie w profilu funkcjonalnym dopuszcza się tereny zabudowy albo stref związanych z rozwojem infrastruktury, podyktowane było wyższym interesem społecznym, domknięciem istniejących struktur przestrzennych (terenów już przekształconych przez zabudowę) albo wynikało z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.20 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

W granicach gminy Jednoróżec nie znajdują się zakłady zakwalifikowane jako potencjalni sprawcy poważnych awarii przemysłowych (zakłady o dużym ryzyku ZDR, zakłady o zwiększonym ryzyku ZZR, zakłady pozostałe PSPA)⁷.

W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

W granicach gminy Jednoróżec nie znajdują się obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego. W związku z powyższym **nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w tym zakresie.**

4.22 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

4.22.1 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Do głównych obiektów infrastruktury społecznej zaliczają się:

- obiekty administracji samorządowej:
 - budynek administracyjny 1. Urzędu Gminy w Jednoróżcu ul. Odrodzenia 14, Jednoróżec, dz. nr 263/23 ob. Jednoróżec;
 - budynek (zaplecze, baza komunalna) Urzędu Gminy w Jednoróżcu, gdzie mieści się referat gminny: Gminny Zespół Usług Komunalnych ul. Zielona 30, 06-323 Jednoróżec, dz. nr 1441 ob. Jednoróżec;
- placówki oświatowe:
 - Zespół Placówek Oświatowych w Jednoróżcu, ul. Odrodzenia 13, 06-323 Jednoróżec, dz. nr 1298, ob. Jednoróżec (Szkoła Podstawowa, Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Branżowa);
 - Żłobek Samorządowy w Jednoróżcu, ul. Wincentego Witosa 4, 06-323 Jednoróżec, dz. nr 262/4 ob. Jednoróżec;

⁷ Materiał źródłowy: Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOS).

- Przedszkole Samorządowe w Jednorożcu, ul. Wincentego Witosa 4, 06-323 Jednorożec, dz. nr 262/4 ob. Jednorożec;
- Publiczna Szkoła Podstawowa Żelazna Rządowa – Parciaki zs w Parciakach, Parciaki 22, dz. nr 577/2, ob. Parciaki;
- Publiczna Szkoła Podstawowa Żelazna Rządowa – Parciaki zs w Żelaznej Rządowej, Żelazna Rządowa 27, dz. nr 300, ob. Żelazna Rządowa;
- Szkoła Podstawowa w Olszewce, Olszewka 80, dz. nr 418, ob. Olszewka;
- placówki kultury:
 - Gminna Biblioteka Publiczna w Jednorożcu ul. Odrodzenia 12, 06-323 Jednorożec, dz. nr 266/3 ob. Jednorożec;
 - Filia Gminnej Biblioteki Publicznej w Olszewce, Olszewka 80, 06-323 Jednorożec, dz. nr 418, ob. Olszewka;
 - Filia Gminnej Biblioteki Publicznej w Parciakach, Parciaki 22, 06-323 Jednorożec, dz. nr 577/2, ob. Parciaki;
- placówki medyczne:
 - Ośrodek Zdrowia w Jednorożcu ul. Odrodzenia 12, 06-323 Jednorożec, dz. nr 266/3 ob. Jednorożec;
 - Ośrodek Zdrowia w Żelaznej Rządowej, Żelazna Rządowa 29, dz. nr 336 ob. Żelazna Rządowa;
 - Apteka w Jednorożcu ul. Jasna 1, 06-323 Jednorożec dz. nr 266/2 ob. Jednorożec;
 - Stacja pogotowia ratunkowego w Jednorożcu ul. Odrodzenia 12, 06-323 Jednorożec, dz. nr 266/3 ob. Jednorożec (I piętro Ośrodka Zdrowia);
- placówki społeczne:
 - Ośrodek Pomocy Społecznej w Jednorożcu ul. Odrodzenia 14, Jednorożec, dz. nr 263/23 ob. Jednorożec;
 - Klub Senior+ ul. Odrodzenia 6, Jednorożec, dz. nr 312 ob. Jednorożec;
- obiekty sportowo-rekreacyjne:
 - stadion Sportowy w Jednorożcu ul. Piastowska, dz. nr 1142/3, 1143/17;
 - hala widowiskowo – sportowa w Jednorożcu ul. Odrodzenia 13, 06-323 Jednorożec, dz. nr 1298;
 - boisko orlik w Jednorożcu ul. Odrodzenia 13, 06-323 Jednorożec, dz. nr 1298;
 - wielofunkcyjne boisko przy Zespole Placówek Oświatowych w Jednorożcu ul. Odrodzenia 13, 06-323 Jednorożec, dz. nr 1298 Jednorożec;
 - siłownia zewnętrzna ul. Osiedlowa, 06-323 Jednorożec, dz. nr 263/23 ob. Jednorożec;
 - plac zabaw przy Żłobku Samorządowym w Jednorożcu ul. Wincentego Witosa 4, 06-323 Jednorożec, dz. nr 262/4 ob. Jednorożec;
 - plac zabaw przy Przedszkolu Samorządowym w Jednorożcu ul. Wincentego Witosa 4, 06-323 Jednorożec, dz. nr 262/4 ob. Jednorożec;
 - działka rekreacyjna z placem zabaw w Stegnie, dz. nr 1264/13, 1263/13 ob. Jednorożec;
 - działka rekreacyjna z wiatą wypoczynkową w Jednorożcu, dz. nr 392/4 ob. Jednorożec;
 - działka rekreacyjna z wiatą „Zachodnia Brama Kurpiowszczyzny” w Jednorożcu dz. nr 1141/8 ob. Jednorożec;
 - boisko wielofunkcyjne w Lipie na działce stanowiącej teren po byłej szkole podstawowej w Lipie, dz. nr 195/1 ob. Lipa;
 - siłownia zewnętrzna w Lipie na dz. nr 2182/1 ob. Lipa;
 - skwer wiejski dz. nr 195/3, 195/5 ob. Lipa;

- siłownia zewnętrzna, wiata wypoczynkowa i plac zabaw w Drążdżewie Nowym, Drążdżewo Nowe 41, dz. nr 87 ob. Drążdżewo Nowe;
- siłownia zewnętrzna, wiata wypoczynkowa i plac zabaw na terenie Ochotniczej Straży Pożarnej w Budach Rządowych, Budy Rządowe 29, dz. nr 31/2 ob. Budy Przysieki Rządowe;
- świetlice wiejskie:
 - świetlica wiejska w budynku OSP w Ulatowo – Pogorzeli, Ulatowo – Pogorzal 56, dz. nr 178 ob. Ulatowo – Pogorzal;
 - budynek po byłej szkole podstawowej w Ulatowo – Pogorzeli, Ulatowo – Pogorzal 52, dz. nr 116, ob. Ulatowo Pogorzal;
 - wiata rekreacyjno – wypoczynkowa, plac zabaw na działce gminnej nr 540/2 ob. Parciaki;
 - świetlica wiejska w budynku OSP w Lipie, Lipa 65, dz. nr 197/2 ob. Lipa;
 - świetlica wiejska w Obórkach, Obórki 13, dz. nr 28 ob. Lipa Obórki;
 - świetlica wiejska w Drążdżewie Nowym, Drążdżewo Nowe 41, dz. nr 87 ob. Drążdżewo Nowe;
 - świetlica wiejska w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Budach Rządowych, Budy Rządowe 29, dz. nr 31/2 ob. Budy Przysieki Rządowe;
 - świetlica wiejska w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Żelaznej Rządowej, Żelazna Rządowa 26D, dz. nr 331 ob. Żelazna Rządowa;
 - świetlica wiejska w Małowidzu, Małowidz 72A, dz. nr 262/3 ob. Małowidz (na terenie znajduje się boisko asfaltowe, wiata wypoczynkowa, siłownia plenerowa i plac zabaw);
 - świetlica wiejska w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Olszewce, Olszewka 147, dz. nr 251/3 ob. Olszewka;
 - budynek po byłej szkole podstawowej w Połoni, Połoń 5, dz. nr 312/4, ob. Połoń;
 - świetlica wiejska w Ulatowo – Słabogórze, Ulatowo – Słabogóra 3, dz. nr 70/3, ob. Ulatowo Słabogóra;
 - świetlica wiejska w Kobylakach – Koryszach, Kobylaki – Korysze 5A, dz. nr 48/6, ob. Kobylaki Korysze;
 - świetlica wiejska w Dynaku, Dynak 23, dz. nr 248, ob. Dynak;
- Inne:
 - Ochotnicza Straż Pożarna w Jednorożcu, ul. Warszawska 5, dz. nr 1645/2 ob. Jednorożec;
 - Ochotnicza Straż Pożarna w Parciakach, Parciaki 44, dz. nr 615 ob. Parciaki;
 - Parafia Kościoła Rzymsko – Katolickiego w Parciakach, Parciaki 28, dz. nr 650, ob. Parciaki;
 - Ochotnicza Straż Pożarna w Lipie, Lipa 65, dz. nr 197/2 ob. Lipa;
 - Parafia Kościoła Rzymsko – Katolickiego w Świętym Miejscu, Lipa, dz. nr 492, ob. Lipa;
 - Parafia Kościoła Rzymsko – Katolickiego w Jednorożcu, Plac Św. Floriana 3, dz. nr 1311/12, ob. Jednorożec;
 - Parafia Kościoła Rzymsko – Katolickiego w Olszewce, dz. nr 573, ob. Olszewka;
 - budynek po byłej szkole podstawowej w Nakle, Nakieł 18, dz. nr 250/2 ob. Nakieł;
 - Ochotnicza Straż Pożarna w Budach Rządowych, Budy Rządowe 29, dz. nr 31/2 ob. Budy Przysieki Rządowe;
 - Ochotnicza Straż Pożarna w Żelaznej Rządowej, Żelazna Rządowa 26D, dz. nr 331 ob. Żelazna Rządowa;
 - Siedziba Nadleśnictwa Parciaki zs w Budziskach dz. nr 2065/158, ob. Parciaki;
 - Ochotnicza Straż Pożarna w Małowidzu, Małowidz 72B, dz. nr 262/2 ob. Małowidz;
 - Ochotnicza Straż Pożarna w Olszewce, Olszewka 147, dz. nr 251/3 ob. Olszewka;

- Parafia Kościoła Rzymsko – Katolickiego w Połoni, Połoń 7, dz. nr 329/1, 313 ob. Połoń;
- Ochotnicza Straż Pożarna w Połoni, Połoń, dz. nr 331/2, 330/4, 329/4 ob. Połoń.

- Ponadto planowane są do realizacji następujące obiekty lub obszary infrastruktury społecznej:
- działka wiejska planowana pod ewentualne usługi rekreacyjno – społeczne dz. nr 1340 w Stegnie, ob. Jednorożec;
 - działka wiejska planowana pod usługi rekreacyjno – społeczne dz. nr 1328 w Stegnie, ob. Jednorożec;
 - działka wiejska planowana pod usługi rekreacyjno – społeczne dz. nr 2233 w Lipie, ob. Lipa;
 - działka wiejska planowana pod usługi rekreacyjno – społeczne w Drążdżewie Nowym, dz. nr 74/1 ob. Drążdzewo Nowe;
 - na terenie Szkoły Podstawowej w Olszewce, Olszewka 80, dz. nr 418, ob. Olszewka znajduje się wielofunkcyjne publiczne boisko, plac zabaw oraz siłownia plenerowa. Na niezabudowanym terenie szkoły zlokalizowana zostanie również wiata wypoczynkowa itp.;
 - na terenie Ochotniczej Straży Pożarnej w Połoni, Połoń, dz. nr 331/2, 330/4, 329/4 ob. Połoń znajduje się siłownia plenerowa, boisko trawiaste. Planowana jest rozbudowa budynku OSP;
 - na działce nr 203/1 ob. Połoń planowana jest budowa placu zabaw;
 - na terenie działki 15/3 ob. Kobyłaki Konopki planowane jest stworzenie placu sportowo – rekreacyjnego dla sołectwa;
 - działka wiejska planowana pod usługi rekreacyjno – społeczne w Kobyłakach - Wólce, dz. nr 15 ob. Kobyłaki Wólka (na działce znajduje się wiata wypoczynkowa);
 - Klub Senior+ na działce gminnej nr 540/2 ob. Parciaki.

Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej zostało uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, w szczególności poprzez wytypowanie w ich obrębie właściwej strefy planistycznej dla pełnionej funkcji – głównie należące do: strefy usługowej, albo strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (gdzie w profilu podstawnym znajduje się tereny usług), albo strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (gdzie w profilu dodatkowym znajduje się tereny usług), albo strefy zieleni i rekreacji (gdzie w profilu dodatkowym znajduje się tereny usług sportu i rekreacji).

4.22.2 INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Układ komunikacji drogowej stanowią:

- drogi powiatowe:
 - 2514W relacji Myszyniec – Żelazna Rządowa – Parciaki – Parciaki Stacja – Budziska – Jednorożec – Przasnysz – Bartniki;
 - 2580W relacji Orzeł – stacja kolejowa Parciaki;
 - 3212W relacji Małowidz – Olszewka – Parciaki;
 - 3223W relacji Skierowizna – Jednorożec;
 - 3213W relacji Przasnysz – Kobyłaki – Brzeski Kołaki;
 - 3226W relacji Budziska – Budy Rządowe – Nakieł – do drogi Przasnysz – Baranowo;
 - 3234W relacji Stara Wieś – Chorzele – Krasnosielc;
 - 3236W relacji Jednorożec – Kuchny – Płoniawy Bramura;
 - 3237W relacji Lipa – Karwacz;
 - 3239W relacji Baranowo – Rycica – Ramiona – Dynak – Parciaki;
- drogi gminne:
 - 320355W Jednorożec, ulica Polna;

- 320330W Jednoróżec, ulica Jasna;
- 320329W Jednoróżec, ulica Osiedlowa;
- 320324W Jednoróżec, ulica Piłsudskiego;
- 320325W Jednoróżec, ulica Sikorskiego;
- 320323W Jednoróżec, ulica Grabskiego;
- 320336W Jednoróżec, ulica Leśna;
- 320331W Jednoróżec, ulica Hallera;
- 320328W Jednoróżec, ulica Narutowicza;
- 320327W Jednoróżec, ulica Paderewskiego;
- 320337W Jednoróżec, ulica Klubowa;
- 320326W Jednoróżec, ulica Rataja;
- 320322W Jednoróżec, ulica Księżycowa;
- 320332W Jednoróżec, ulica Gwiazdzista;
- 320333W Jednoróżec, ulica Słoneczna;
- 320321W Jednoróżec, ulica Mikołajczyka;
- 320339W Stegna, ul. Wolności;
- 320340W Stegna, ul. Zdrojowa;
- 320338W Stegna, ul. Krótka;
- 320302W relacji Żelazna - Pruskołęka – Chorzele;
- 320303W relacji Olszewka – Raszujka;
- 320305W relacji Ulatowo Pogorzal - Ulatowo Słabogóra - Małowidz - Ulatowo Dąbrówka;
- 320307W relacji Lipa - Obórki – Szła;
- 320312W relacji Stegna - Drądzewo Nowe;
- 320313W relacji Połoń - Droga powiatowa numer 3234W;
- 320314W relacji Parciaki – Gątarka;
- 320315W relacji Żelazna - Rycica – Baranowo;
- 320316W relacji Żelazna Rządowa – Rzodkiewnica;
- 320318W relacji Olszewka – Poścień;
- 320319W relacji Kobyłaki Korysze - Kobyłaki Wólka;
- 320320W Szczepanki;
- 320341W Ulatowo Pogorzal (działka numer 200);
- 320342W Ulatowo Pogorzal (działka numer 283);
- 320343W Ulatowo Pogorzal (działka numer 190);
- inne drogi niezaliczone do kategorii dróg publicznych.

Aktualnie brak planów rozwojowych w zakresie budowy nowych dróg o klasie autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej albo drogi zbiorczej. Zakłada się natomiast budowę nowych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych, a także poprawę powiązań komunikacyjnych z nadrzędnym układem komunikacyjnym. Ponadto zakłada się modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejących dróg.

W granicach gminy Jednoróżec przebiega linia kolejowa nr 35 relacji Szczytno – Ostrołęka oraz znajdują się czynne stacje kolejowe w miejscowości Olszewka oraz Parciaki.

Rozmieszczenie obiektów infrastruktury transportowej zostało uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, w szczególności poprzez wytypowanie strefy komunikacyjnej (dla dróg klasy zbiorczej i wyższych oraz dla kolei) oraz dopuszczenie terenów komunikacji w profilach funkcjonalnych stref (możliwa realizacja pozostałych dróg). Ponadto wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono dostępność komunikacyjną oraz obowiązujące infrastruktury komunikacyjnej ograniczenia w zagospodarowaniu.

4.22.3 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA

W gminie Jednoróżec odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej wynosi 93,5%, natomiast jej łączna długość to 152,7 km, z której korzysta 6 178 osób.⁸

Tabela 9 Sieć wodociągowa w gminie

| WSKAŹNIK | WARTOŚĆ |
|--|---------------------|
| Udział ludności korzystającej z sieci wodociągowej | 93,5% |
| Długość sieci wodociągowej | 152,7 km |
| Liczba osób korzystających z sieci | 6 178 os. |
| Ilość wody dostarczonej do gospodarstw domowych | 369,1 dam3 |
| Liczba przyłączy wodociągowych | 1 937 szt. |
| Średnie zużycie wody na jednego mieszkańca | 55,6 m ³ |

Materiał źródłowy: Dane GUS, stan na 2023 r.

Zaopatrzenie w wodę odbywa się z będących własnością i zarządzanych przez gminę stacji uzdatniania wody, zlokalizowanych w miejscowościach: Małowidz, Jednoróżec, Żelazna Prywatna, Lipa, Budziska.⁹

Tabela 10 Wykaz stacji uzdatniania wody w gminie Jednoróżec

| STACJA UZDATNIANIA WODY | ZASOBY EKSPLOATACYJNE [m ³ /h] |
|-------------------------|---|
| Małowidz | 57,0 |
| Jednoróżec | 90,0 |
| Żelazna Prywatna | 60,0 |
| Lipa | 49,0 |
| Budziska | -- |

Materiał źródłowy: Urząd Gminy w Jednoróżcu.

INFRASTRUKTURA KANALIZACYJNA

Na terenie gminy Jednoróżec odsetek ludności korzystającej z systemu sieci kanalizacyjnej wynosi 40,7%, natomiast jej łączna długość to 33,9 km, z której korzysta 2 690 osób.¹⁰

⁸ Materiał źródłowy: Dane GUS, stan na 2023 rok.

⁹ Materiał źródłowy: Urząd Gminy w Jednoróżcu.

¹⁰ Materiał źródłowy: Dane GUS.

Do sieci podłączone są przede wszystkim budynki zlokalizowane w największych miejscowościach, gdzie występuje zwarty charakter istniejącej zabudowy (w tym w Jednorozcu). Jednakże, w dalszym ciągu przeważająca część mieszkańców gminy, zwłaszcza w obszarze zabudowy rozproszonej, korzysta z indywidualnych systemów unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, tzn. ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości (szamb) lub z przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gmina należy do aglomeracji ściekowej Jednorozec, która swoim zasięgiem obejmuje następujące miejscowości: Jednorozec, Stegna, Ulatowo-Pogorzal i Drądzewo Nowe wraz z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną w Jednorozcu (wielkość aglomeracji – 3 389 RLM).

Aglomeracja wyznaczona została na mocy stosownej Uchwały Rady Jednorozec¹¹ Sieć kanalizacji sanitarnej obecnie funkcjonuje w oparciu o system grawitacyjny i tłoczny. Ścieki bytowe z terenu aglomeracji poddawane są oczyszczaniu w oczyszczalni ścieków przy ul. Zielonej w Jednorozcu. Średnia przepustowość oczyszczalni wynosi 620 m³ na dobę.

Tabela 11 Sieć kanalizacyjna w gminie

| WSKAŹNIK | WARTOŚĆ |
|--|-----------|
| Udział ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej | 40,7% |
| Długość sieci kanalizacyjnej | 33,9 km |
| Liczba osób korzystających z sieci | 2 690 os. |
| Liczba przyłączy do budynków | 921 szt. |
| Ilość ścieków bytowych odprowadzona siecią kanalizacyjną | 91,1 dam3 |
| Liczba zbiorników bezodpływowych | 921 szt. |
| Liczba przydomowych oczyszczalni ścieków | 107 szt. |

Materiał źródłowy: Dane GUS, stan na 2023 r.

Istotne jest zachowanie właściwego stanu jakości wód. W kontekście tym należy właściwie kształtować gospodarkę wodno-ściekową, a zwłaszcza zwiększyć odsetek korzystających z sieci kanalizacyjnej lub stosować przydomowe oczyszczalnie ścieków na terenach zabudowy rozproszonej, sukcesywnie zastępując tradycyjne zbiorniki na nieczystości (szamba).

INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGETYCZNA

Na system elektroenergetyczny gminy Jednorozec składają się¹²:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Przasnysz – Chorzele;
- napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV;
- stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

Podmiotem odpowiedzialnym za zaopatrywanie mieszkańców gminy w energię elektryczną, regularność dostaw, jakość dostarczanej energii, obsługę odbiorców, kontrolowanie eksploatacji sieci, przeprowadzanie modernizacji oraz usuwanie usterek jest podmiot zewnętrzny. Przesyłanie energii elektrycznej do odbiorców umożliwia sieć napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego oraz niskiego napięcia.

¹¹ Aktualnie obowiązuje Uchwała Nr SOK.0007.62.2022 Rady Gminy Jednorozec z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Jednorozec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2022 poz. 13101 z późn. zm.).

¹² Materiał źródłowy: <https://ebin.josm.pl/>

Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku zróżnicowane są dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludzi. Wpływ pola elektromagnetycznego na człowieka i środowisko uzależniony jest od wysokości natężenia (lub gęstości mocy) oraz częstotliwości drgań. Dlatego wartość poziomów dopuszczalnych jest określana w pasmach częstotliwości. Wartości dopuszczalnych poziomów są podane w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

INFRASTRUKTURA GAZOWA

W gminie Jednorzec w 2023 roku nawiązano współpracę z Polską Spółką Gazownictwa w zakresie zachęcania mieszkańców i przedsiębiorców do przyłączenia do istniejącej i projektowanej sieci gazowej na terenie miejscowości Jednorzec i Stegna.

Aktualnie wszystkie budynki gminne w Jednorzcu podłączone są do zbiorczej sieci gazociągowej zasilanej ze stacji regazyfikacji zlokalizowanej w Jednorzcu przy ul. Mieszka I. W przypadku pozostałych mieszkańców potrzeby ciepłe w gospodarce komunalno-bytowej w gospodarstwach domowych są zaspokajane dostawą gazu płynnego, dostarczanego w butlach gazowych.

INFRASTRUKTURA CIEPŁOWNICZA

Gmina Jednorzec nie jest objęta siecią ciepłowniczą, za wyjątkiem sieci gazowej zasilanej ze stacji regazyfikacji, zapewniającej ciepło dla niektórych budynków gminnych. Mieszkańcy korzystają ze źródeł rozproszonych, indywidualnych, głównie w postaci kotłów na paliwa stałe. W coraz większym stopniu wykorzystywana jest energia ciepła pochodząca ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji OZE, jak kolektory słoneczne i pompy ciepła.

INFRASTRUKTURA ZWIĄZANA Z GOSPODARKĄ ODPADAMI

Od 2019 r. obowiązuje nowelizacja przepisów prawa z zakresu gospodarowania odpadami. Na mocy ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1579) zniesiony został podział województw na regiony gospodarki odpadami. Ponadto zrezygnowano z regionalnych instalacji przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK), które zaadaptowane zostały jako instalacje komunalne. Równolegle, wraz z przyjęciem nowelizacji, uchylone zostały uchwały w sprawie wykonania wojewódzkich planów gospodarki odpadami.

Na podstawie zapisów w/w Ustawy oraz innych ustaw Marszałek Województwa w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzi listę:

- funkcjonujących instalacji spełniających wymagania dla instalacji komunalnych, które zostały oddane do użytkowania i posiadają wymagane decyzje pozwalające na przetwarzanie odpadów,
- instalacji komunalnych planowanych do budowy, rozbudowy lub modernizacji.

Lista aktualizowana jest na bieżąco, natomiast wpisu dokonuje się na pisemny wniosek prowadzącego instalację komunalną. Bezpośrednio na terenie gminy Jednorzec nie ma zlokalizowanych instalacji gospodarowania odpadami wymienionych na listach prowadzonych przez Marszałka Województwa. Odpady komunalne pochodzące z terenów gminy są zbierane w sposób zorganizowany oraz wywożone poza jego teren.

Warto podkreślić, iż w gminie Jednorzec funkcjonowało przed laty składowisko odpadów komunalnych, które zostało następnie zamknięte i zrehabilitowane. Ponadto w gminie znajduje się Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), który funkcjonuje przy ul. Zielonej 30 w Jednorzcu.

Rozmieszczenie obiektów infrastruktury technicznej zostało uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, w szczególności poprzez wytypowanie strefy infrastrukturalnej (dla najważniejszych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w gminie). Tereny infrastruktury technicznej ujęte są także w profilu podstawowym poszczególnych stref planistycznych. Ponadto wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono dostępność do poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także obowiązujące dla infrastruktury technicznej ograniczenia w zagospodarowaniu.

4.23 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyniki audytu krajobrazowego uwzględniane są w dokumentach planistycznych na wszystkich poziomach. Zakres wniosków i rekomendacji dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych i krajobrazów posiada katalog otwarty i odnosi się w szczególności do: ochrony i kształtowania krajobrazów, ich wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, ruralistycznych, w tym obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, oraz wartości estetyczno-widokowych, w tym w szczególności elementów ekspozycji, takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe.

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty został uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. W ujęciu generalnym wnioski i rekomendacje z Audytu dotyczyć mogą w szczególności:

- kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów;
- wykonywania zadań mających na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu oraz wskazanie potencjalnych adresatów ich realizacji;
- wskazania obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym w szczególności parków kulturowych, oraz ich prezentacji w postaci map.

Na terenie gminy Jednorzec zidentyfikowano następujące typy i podtypy krajobrazu:

- leśne;
 - z przewagą siedlisk borowych;
 - z przewagą siedlisk lasowych;
 - z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych;
- wiejskie;
 - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola;
 - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości;
 - z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk;
 - sztuczne zbiorniki wodne;
- podmiejskie i osadnicze;
 - miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim.

Jednocześnie:

- nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych;
- nie wskazuje się lokalizacji proponowanych parków kulturowych;
- nie występują obiekty wpisane do list Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach;

- nie występują parki narodowe, rezerwy przyrody, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu.

Spośród zidentyfikowanych dla gminy typów i podtypów krajobrazu ustalono rekomendacje i wnioski dla krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (kody krajobrazu: 14-318.63-038 oraz 14-318.64-064). Są to:

- Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
 - Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
 - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
 - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
 - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
 - Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej;
 - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych;
 - Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;
 - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
 - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
 - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
 - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:
 - Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
 - Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej;

- Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych;
- Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz;
- Odpowiednie gospodarowanie gruntami będącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz;
- Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technik łagodzących niekorzystny efekt barier ekologicznych;
- Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:
 - Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznym;
 - Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenu;
 - Po zakończeniu eksploatacji przeprowadzenie rekultywacji składowiska;
- Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie;
 - Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych;
 - Prowadzenie monitoringu poeksploatacyjnego zrehabilitowanych składowisk odpadów;
 - Monitoring procesów osuwiskowych;
 - Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form;
 - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań;
- Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
 - Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
 - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
 - Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód;
 - Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych;
 - Wdrażanie rozwiązań technologicznych minimalizujących negatywny wpływ na środowisko.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych. Wytypowane strefy planistyczne oraz przyjęte wskaźniki zabudowy korespondują z wyżej przytoczonymi ustaleniami w stopniu szczegółowości ustaleń planu ogólnego.

4.24 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do planu ogólnego gminy Jednorozec sporządzono w 2025 r. Zostały w nim zawarte m.in.:

- ogólna charakterystyka środowiska przyrodniczego obszaru i jego otoczenia;
- rozpoznanie i charakterystyka środowiska (charakterystyka poszczególnych elementów środowiska, struktury przyrodniczej obszaru i wzajemnych powiązań elementów środowiska, w tym delimitacja systemu przyrodniczego);
- analiza procesów zachodzących w środowisku, charakterystyka dotychczasowych zmian zachodzących w środowisku oraz wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które mogą być powodowane przez dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie;
- identyfikacja form ochrony przyrody i ochrony prawnej zasobów użytkowych środowiska;
- ocena stanu i funkcjonowania środowiska (stan i jakość środowiska, identyfikacja zagrożeń i możliwości ich ograniczenia, odporności środowiska na degradację i zdolność do regeneracji, ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi);
- uwarunkowania i predyspozycje ekofizjograficzne do rozwoju i kształtowania zagospodarowania przestrzennego.

Przydatność zasobów i walorów środowiska przyrodniczego obszaru gminy dla rozwoju poszczególnych funkcji użytkowych (m.in. mieszkaniowej i usługowej, produkcyjnej, rolniczej, turystycznej), związana jest z szeregiem warunków i czynników przyrodniczych, takich jak m.in.:

- ukształtowanie terenu i występowanie poszczególnych klas spadków terenu,
- warunki podłoża budowlanego,
- głębokość zalegania wody podziemnej, w tym wody gruntowej,
- czynniki bioklimatyczne,
- występowanie zasobów użytkowych środowiska przyrodniczego, w tym objętych ochroną prawną oraz stanowiących bariery ekologiczne (ograniczenia ekologiczne) rozwoju zagospodarowania,
- występowanie powierzchniowych lub obiektowych form ochrony przyrody,
- położenie obszaru w na tle systemu powiązań przyrodniczych w skali lokalnej i ponadlokalnej (korytarze i płaty ekologiczne).

Przydatność obszaru dla rozwoju poszczególnych funkcji użytkowych warunkują ponadto możliwości do kształtowania zagospodarowania przestrzennego związane z:

- ograniczeniami i barierami środowiska, związanymi z występowaniem zagrożeń przyrodniczych,
- uwarunkowaniami związanymi z zasobami użytkowymi środowiska,
- uwarunkowaniami związanymi z występowaniem form ochrony przyrody,
- identyfikacją obszarów predysponowanych do pełnienia głównie funkcji przyrodniczych.

W odniesieniu do powyższych, **najważniejsze wnioski i wskazania ujęte w opracowaniu ekofizjograficznym** to:

UKSZTAŁTOWANIE TERENU I WYSTĘPOWANIE POSZCZEGÓLNYCH KLAS SPADKÓW TERENU

Pod względem gospodarowania przestrzenią ukształtowanie terenu w istotny sposób wpływa na funkcjonowanie i kształtowanie krajobrazu, a co za tym idzie na rozwój społeczno-gospodarczy całego obszaru. Przez wzgląd na prawidłową realizację polityki przestrzennej konieczna jest szczegółowa analiza budowy rzeźby terenu oraz jej wpływu na gleby (ich erozję), warunki topoklimatyczne (specyfikę klimatu lokalnego) oraz warunki wodne (rodzaj ich występowania i migracji w krajobrazie).

Obszar odznacza się generalnie równinnym ukształtowaniem terenu co związane jest z położeniem północno-wschodniej części gminy w obrębie równiny sandrowej, zbudowanej z piasków

eolicznych oraz piasków i żwirów sandrowych. Część centralna i zachodnia stanowi fragment wysoczyzny morenowej zbudowanej z piasków luźnych, słabo gliniastych i piasków gliniastych lekkich. Urozmaicenia rzeźby terenu stanowią pagórki wzgórz morenowych oraz zwarte zespoły wydmy utrwalone, które porośnięte są lasami. Spadki terenowe są niewielkie osiągają przeważnie do 2%. Sporadycznie w strefie wysoczyznowej spadki przekraczają wartości 5%. Nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi (w tym brak osuwisk). Rzeźba terenu w większości nie stwarza istotnych ograniczeń w rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku sytuowania zabudowy na terenach o wyższych spadkach rekomenduje się o zaniechanie czynności likwidacji istniejącej roślinności oraz jej racjonalnego wkomponowania w przestrzeń inwestycyjne.

WARUNKI PODŁOŻA BUDOWLANEGO

Przydatności gruntu do robót ziemnych uwarunkowana jest łatwością odspajania, zdolnością do utrzymywania się skarp i wykopów bez dodatkowych umocnień oraz gęstością pozorną gruntu. Z kolei przydatność do posadowienia budynków warunkuje wytrzymałość i związaną z nią odporność na osiadanie. Cechy te zależne są od rodzaju, wilgotności, kierunku nachylenia warstw i miąższości gruntu.

W przeważającej części gminy Jednorozec występują przeciętne warunki podłoża budowlanego, co związane jest z obecnością piasków i żwirów w podłożu. Stanowią one grunty mineralne słabospoiste (kamieniste, gruboziarniste – żwiry, piaski o zawartości frakcji iłowej <2% lub >30%). Wykazują stosunkowo małą spójność międzycząsteczkową, znaczną przepuszczalność wody i stosunkowo małą nasiąkliwość.

Do obszarów o niekorzystnych warunkach dla budownictwa zalicza się tereny, gdzie występują grunty słabonośne, antropogeniczne, a przede wszystkim organiczne, o niejednorodnym wykształceniu litologicznym, tereny podmokłe i zabagnione z występowaniem wody gruntowej na głębokości mniejszej niż 2 m. Są to doliny rzeki Orzyc i jej dopływów oraz rzeki Płodownica w północno-wschodniej części gminy.

Niezależnie od powyższej ogólnej oceny warunków gruntowych przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić stosowne badania geologiczno-inżynierskie określające dokładne warunki posadowienia budynków.

GŁĘBOKOŚĆ ZALEGANIA WODY PODZIEMNEJ, W TYM WODY GRUNTOWEJ

W granicach gminy Jednorozec znaczenie użytkowe posiada piętro czwartorzędowe wód podziemnych tworzone z osadów piaszczysto-żwirowych zlodowaceń środkowopolskiego i południowopolskiego. Użytkowe poziomy wodonośne zalegają stosunkowo głęboko, przeważnie na głębokości 20-30 m, jednak są stosunkowo słabo izolowane od powierzchni, z uwagi na występowanie utworów piaszczysto-żwirowych w podłożu. W związku z tym konieczna jest ochrona przed powstawaniem zanieczyszczeń i przedostawaniem się ich w głąb gruntu – rozwój sieci kanalizacyjnej, poprawa sprawność zbiorników na nieczystości lub ich zastępowanie przydomowymi oczyszczalniami ścieków, ograniczenie stosowania nawozów sztucznych, zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

Głębokość zalegania pierwszego poziomu wody podziemnej (wód gruntowych) jest różny. Na przeważającej części obszaru woda gruntowa zalega stosunkowo płytko (występuje na głębokości 1-4 m). Stwarza to pewne utrudnienia w rozwoju zabudowy (np. obniżona nośność gruntu, możliwość wystąpienia podtopień). Możliwy jest dalszy rozwój budownictwa, przy czym wskazane jest szczegółowe rozpoznanie warunków budowlanych podłoża dla nowych osiedli oraz kształtowanie zwartej zabudowy, co ułatwi uzbrojenie terenu.

Najpłycej woda gruntowa zalega w obrębie dna doliny rzecznej Orzyca, w zagłębieniach terenowych z utworami organogenicznymi oraz w obrębie niektórych fragmentów zmeliorowanych łąk i pastwisk (występuje na głębokości <1m). Występują tu niekorzystne warunki zalegania wód dla rozwoju zagospodarowania.

Najgłębiej woda gruntowa zalega w obrębie terenów wysoczyznowych i wydmych (występuje na głębokości kilku- kilkunastu m), gdzie deniwelacje terenu osiągają kilka metrów wysokości względnej. Tereny te są przede wszystkim predysponowane do rozwoju funkcji przyrodniczej (użytkowanie leśne).

CZYNNIKI BIOKLIMATYCZNE

Na obszarach równiny sandrowej na północnym-wschodzie i wysoczyzny w centrum gminy i na zachodzie występują sprzyjające warunki bioklimatyczne. Z uwagi na równinne ukształtowanie terenu, osłonecznienie obszaru jest stosunkowo równomierne. Obszar jest także dość dobrze przewietrzany, a obecność zwartych kompleksów leśnych sprzyja „oczyszczaniu” mas powietrza.

Mniej sprzyjające warunki bioklimatyczne panują w zagłębieniach terenowych (dnach dolinnych i zagłębieniach bezodpływowych) oraz w obrębie rozległych terenów łąkowo-pastwiskowych. Występuje tam przede wszystkim większa wilgotność powietrza oraz częstsze niż na innych obszar zjawisko mgły i inwersji termicznej.

Szczególny wpływ na warunki bioklimatyczne posiadają kompleksy leśne (sylwoekosystemy), które odgrywają znaczącą rolę w kształtowaniu warunków aerosanitarnych (pochłaniają zanieczyszczenia, zmieniają ich zasięg, absorbują pyły, regulują akustykę). Ponadto hamują prędkość wiatru, wydłużają okres topnienia pokrywy śnieżnej, zapewniają cień, łagodzą amplitudy temperatur (latem zapewniają ochłodę, zimą zmniejszają odczuwalne zimno), zwiększają wilgotność, przeciwdziałają sptywowi powierzchniowym i podziemnym, łagodzą falę powodziową, stanowią schronienie dla wielu gatunków zwierząt oraz siedlisko bytowania roślin, lasy suche i świeże nadają się do wykorzystania rekreacyjnego, w zależności od rodzaju poprawiają nastrój, działają pobudzająco lub uspokajająco.

ZASOBY UŻYTKOWE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, W TYM OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ ORAZ STANOWIĄCE BARIERY (OGRANICZENIA) EKOLOGICZNE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA

Na obszarze gminy Jednorożec występują następujące rodzaje zasobów użytkowych środowiska przyrodniczego:

- wody powierzchniowe – rzeka Orzyc z dopływem Ulatówka, rzeka Płodownica, system rowów i kanałów melioracyjnych oraz drobne zbiorniki wodne (tzw. oczka);
- wody podziemne – użytkowe zasoby wodonośne występujące w piętrze czwartorzędowym;
- grunty rolne stanowiące rolniczą przestrzeń produkcyjną – zaznacza się wyraźna przewaga łąk i pastwisk; grunty rolne chronione (klasy bonitacyjnej I-III) prawie nie występują. Niewielki obszar gruntów klasy IIIb występuje w miejscowości Lipa Obórki, gleby klasy IVa występują w miejscowościach: Lipa, Lipa Obórki, Żelazna Prywatna, zaś gleby klasy IVb w miejscowościach: Jednorożec, Kobyłaki-Czarzaste, Kobyłaki- Korysze, Kobyłaki-Wólka, Lipa, Lipa Obórki, Olszewka, Stegna, Ulatowo-Dąbrówka, Ulatowo-Pogorzel, Ulatowo-Słabogóra i Żelazna Prywatna;
- lasy oraz grunty zadrzewione i zadrzewione - w tym zwarte kompleksy leśne oraz lasy ochronne;
- surowce mineralne – udokumentowane na terenie gminy złoża kopalin.

Tereny powyższe stanowią bariery ekologiczne, rozumiane jako swoiste ograniczenia rozwoju zagospodarowania, generujące trudności inwestycyjne (prawne, ekofizjograficzne). Zagospodarowanie przestrzenne gminy powinno uwzględniać występowanie zasobów użytkowych środowiska, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Tereny te należy chronić przed nadmierną zabudową (grunty

rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej), zupełnie wyłączyć z zabudowy (najbardziej wartościowe siedliska przyrodnicze, udokumentowane złoża kopalin) lub zabudowę kształtować w sposób zapewniający przeciwdziałanie degradacji zasobów (wody powierzchniowe i podziemne). W myśl zasady rozwoju zrównoważonego, potrzeby zagospodarowania przestrzennego należy realizować bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokajanie. W pierwszej kolejności zagospodarowane powinny zostać tereny nieużytków i gruntów rolnych najniższych klas bonitacyjnych. Zabudowę terenu należy realizować bez pogorszenia stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego gminy i regionu.

FORMY OCHRONY PRZYRODY

Występowanie powierzchniowych lub obiektowych form ochrony przyrody niesie za sobą ograniczenia w możliwościach rozwoju zagospodarowania przestrzennego – gospodarowanie przestrzenią w obrębie form ochrony przyrody podporządkowane jest przede wszystkim celom przyrodniczym. W zależności od rodzaju formy ochrony przyrody jest ono bardziej restrykcyjne (np. rezerваты przyrody – zakaz zabudowy), lub mniej restrykcyjne (np. obszary chronionego krajobrazu – sytuowanie zabudowy ograniczone, ale możliwe pod pewnymi warunkami).

Gmina Jednorożec w większości nie jest objęta powierzchniową lub obiektową formą ochrony przyrody, a uwarunkowania rozwojowe w kontekście form ochrony przyrody sprowadzają się do ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów (która obowiązuje na terytorium całego kraju).

W gminie swój zasięg mają obszary Natura 2000 tj.

- Doliny Omulwi i Płodownicy PLB140005 – „ostoja ptasia”;
- Zachodniokurpiowskie Bory Sasankowe PLH140052 – „ostoja siedliskowa”.

Ich obecność wiąże się z koniecznością respektowania w ich obrębie przepisów prawa ochrony przyrody oraz tzw. planów zadań ochronnych. Ponadto w odniesieniu do obszaru Natura 2000 istotny jest m.in. zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności mogących:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na stan przyrody na obszarze Natura 2000 odnosi się także do przedsięwzięć realizowanych w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, poza jego granicami.

Na obszarze gminy Jednorożec ustanowiony został użytek ekologiczny „Torianka”, w stosunku do którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w aktach prawnych aktualnie dla niego obowiązujących. Ochrona obszaru determinuje zakaz zabudowy osadniczej w jego obrębie.

W granicach gminy występują pomniki przyrody. Ochroną objęte są wyłącznie obiekty w granicach ich lokalizacji.

Na terenie gminy obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów, która jest obligatoryjna na terytorium całego kraju. W przypadku stwierdzenia gatunków chronionych zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenia.

SYSTEM POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH W SKALI LOKALNEJ I PONADLOKALNEJ (KORYTARZE I PŁATY EKOLOGICZNE)

System powiązań przyrodniczych w skali lokalnej i ponadlokalnej realizowany jest przez system korytarzy i płatów ekologicznych. W odniesieniu do krajowych i wojewódzkich koncepcji systemu

przyrodniczego, oraz w oparciu o analizę struktury środowiska gminy, wytypowano komponenty wchodzące w skład systemu przyrodniczego, stanowiące cenne i powiązane ze sobą elementy środowiska, przenikające się wzajemnie i stanowiące spójną całość:

- komponenty o znaczeniu ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym):
 - korytarz zwartych i rozległych kompleksów leśnych Puszczy Kurpiowskiej obejmujący południowo-wschodnią część obszaru gminy. Lasy te porastają piaszczystą równinę sandrową i są to przeważnie bory świeże, z dominacją sosny w drzewostanie. Korytarz stanowi część Puszczy Kurpiowskiej, która zachowała znaczny stopień naturalności lasów. Kompleksom leśnym towarzyszy rolnicze użytkowanie terenu (przeważnie łąki i pastwiska), co sprzyja migracji roślin i zwierząt. Korytarz ekologiczny zwartych i rozległych kompleksów leśnych Puszczy Kurpiowskiej wykazuje także cechy płata ekologicznego;
 - korytarz doliny i rzeki Orzyc przebiegający przez centralną część gminy. Z przebiegiem doliny rzecznej związane jest występowanie zbiorowisk łąkowo-pastwiskowych. Zarówno dolina, na którą składają się zbiorowiska łąkowe i leśne, jak i same koryta stanowią szlaki migracyjne wielu gatunków zwierząt wodnych. Jest to obszar wykorzystywany przez migrujące ptaki wodno-błotne, a także gatunki z innych grup systematycznych. Należy wymienić tu przede wszystkim ssaki: bobra *Castor fiber* i wydrę *Lutra lutra* oraz słodkowodne gatunki ryb *Pisces*;
 - korytarz doliny i rzeki Płodownica – przebiegający fragmentarycznie przez północno-wschodnią część gminy. Obszar ten stanowi ważny korytarz ekologiczny dla ptaków. W obrębie doliny rzeki Płodownicy i jej dopływów zatrzymują się stada ptaków wodno-błotnych (gęsi, kaczki, ptaki siewkowe) w czasie swej wędrówki. Teren ten jest dla nich atrakcyjny zwłaszcza wiosną, kiedy w dolinie tworzą się rozlewiska o dużej powierzchni, gdzie ptaki odpoczywają, żerują i nabierają sił do dalszej drogi na tereny łąkowe.
- komponenty o znaczeniu lokalnym (gminnym i miejscowym):
 - korytarze lokalne – obejmują doliny rzek i cieków (we fragmentach nie wchodzących w skład ponadlokalnych korytarzy ekologicznych) oraz ciągi terenów leśnych i zadrzewionych wraz z najbliższym otoczeniem (mozaika terenów rolniczych, z lokalnymi podmokłościami);
 - płaty lokalne - stanowią mniejsze płaty leśne i niewielkie enklawy leśne towarzyszące użytkom rolnym.

Ponadto na terenie gminy znajdują się również mikrokorytarze oraz mikroplaty ekologiczne, do których zalicza się:

- mikrokorytarze ekologiczne sieci rowów melioracyjnych, znajdujące się na terenach użytkowanych rolniczo;
- mikroplaty ekologiczne enklaw leśnych i semileśnych, obejmujące zbiorowiska niewielkich powierzchniowo zadrzewień i zarośli, porastających zazwyczaj otwarte tereny rolnicze;
- mikrokorytarze ekologiczne pasmowych zadrzewień, obejmujące ciągi zadrzewień przydrożnych i śródpolnych;
- mikroplaty ekologiczne drobnych zbiorników wodnych, obejmujące występujące stawy i oczka, wraz z towarzyszącą im roślinnością.

Wskazane powyżej komponenty powinny pełnić przede wszystkim funkcję przyrodniczą, w związku z czym należy je chronić przed zniszczeniem i degradacją.

Rozstrzygnięcia planu ogólnego gminy uwzględniają potrzebę zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, zdefiniowaną w, sporządzonym na potrzeby niniejszego planu, Opracowaniu ekofizjograficznym. Dotyczy to w szczególności:

- racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami,
- uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
- uwzględniania potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom,
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

4.25 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z § 3 ust. 2 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. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie dotyczy stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do obliczeń wykorzystano publikację Głównego Urzędu Statystycznego pod tytułem „Prognoza liczby ludności dla gmin na lata 2023-2060”, z której wynika, że liczba ludności gminy Jednorozec spadnie z poziomu 6 607 osób w 2023 r. do poziomu 5 380 osób w 2043 r.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

- ZAP – oznacza zapotrzebowania 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.

Natomiast **prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca** P_{20} oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

Obliczenia dla gminy Jednoróżec:

$$P_0 = 29,2 \text{ m}^2^{13}$$

$$P_{-20} = 19,6 \text{ m}^2^{14}$$

$$P_{20} = 2 * 29,2 \text{ m}^2 - 19,6 \text{ m}^2 = 38,8 \text{ m}^2$$

$$M_{20} = 5\,380 \text{ os.} + 5\% = 5\,649 \text{ os.}$$

$$PUM_0 = 193\,208 \text{ m}^2$$

$$ZAP = 5\,649 \text{ os.} - \frac{193\,208 \text{ m}^2}{38,8 \text{ m}^2} = 670 \text{ os.}$$

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 Jednoróżec w roku 2023 liczba mieszkańców wynosiła 6 607 osób. Zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Jednoróżec wynosi 1 000 osób.

¹³ Materiał źródłowy: Bank Danych Lokalnych (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>)

MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Plan ogólny opracowano na podstawie i z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony przyrody i zasobów środowiska, ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, prawa budowlanego oraz szeregu innych aktów normatywnych powiązanych z zakresem opracowanego planu ogólnego. Najistotniejsze z nich to (kolejność alfabetyczna):

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.2024 poz. 1775).
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j.Dz.U.2024 poz. 266 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz.U.2023 poz. 1597 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j.Dz.U.2023 poz. 1587 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2024 poz. 1478 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.Dz.U.2025 poz. 960).
- Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j.Dz.U.2024 poz. 1361 z późn.zm.).
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j.Dz.U.2024 poz. 317).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2024 poz.1292 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz.U.2025 poz. 647 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024 poz. 1130 z późn.zm.).
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j.Dz.U.2025 poz. 567).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2024 poz. 82).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz.U.2024 poz. 1112 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.Dz.U.2025 poz. 418 z późn.zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 poz. 1688 ze zm.).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2025 poz. 1153).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.Dz.U.2024 poz. 1290 z późn.zm.).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j.Dz.U.2024 poz. 278).

Ponadto przy opracowywaniu dokumentu posługiwano się także:

- literaturą branżową i naukową;
- publikacjami i dokumentami krajowymi, wojewódzkimi i lokalnymi;
- oficjalnymi witrynami internetowymi instytucji ochrony środowiska i planowania przestrzennego;

- materiałami kartograficznymi i zasobami danych przestrzennych udostępnionymi przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej oraz Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- materiałami kartograficznymi i zasobami danych przestrzennych ogólnodostępnych;
- materiałami i informacjami pozyskanymi w trakcie wizji lokalnych;
- materiałami udostępnionymi przez instytucje publiczne, w tym Urząd Gminy, Starostwo Powiatowe, Urząd Marszałkowski, ZZ i RZGW Państwowego Gospodarstwa Wodnego Polskie, Narodowy Instytut Dziedzictwa Kulturowego, Państwowy Instytut Geologiczny;
- danymi Głównego Urzędu Statystycznego.

Mapa zasadnicza, na podstawie której poczyniono ustalenia planu ogólnego została udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej w Przasnyszu w grudniu 2024 roku. Natomiast data pobrania informacji o budynkach z bazy danych obiektów topograficznych o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych pobrano z zasobu danych 13 lutego 2025 r.