

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
G M I N Y W I N N I C A**

**- UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM -**

ZAŁĄCZNIK NR 5

DO UCHWAŁY NR

.....

RADY GMINY WINNICA

Z DNIA 2021 R.

2021 R.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O DOKUMENCIE	3
II. GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	4
III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	5
3.1. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, w tym wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - synteza	5
3.2. Obszary wskazane do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych	11
3.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	12
3.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	13
3.6. Pozostałe istotne ustalenia wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Winnica	14
IV.UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	15

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O DOKUMENCIE

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju, przy sporządzaniu wieloletnich planów inwestycyjnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest również często wykorzystywanym dokumentem formalnym przy przygotowaniu aplikacji o przyznanie środków z funduszy europejskich. Studium jest aktem kierownictwa wewnętrznego, nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Konieczność zmiany Studium spowodowana została potrzebą wyznaczenia nowych kierunków zagospodarowania przestrzeni w granicach administracyjnych gminy Winnica. W procesie sporządzania studium, w dokumencie wykonano analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W Studium uwzględniono również prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Ponadto dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie funkcji wyznaczonych w Studium. W części uwarunkowań wykorzystano aktualne dane statystyczne mające bezpośredni wpływ na sporządzone analizy i bilanse. Całą treść Studium opracowano z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących przepisów prawa dla całej gminy Winnica w jej granicach administracyjnych.

Na Studium składa się:

- załącznik nr 1 – część tekstowa, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- załącznik nr 2 – część tekstowa, kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- załącznik nr 3 – rysunek studium, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- załącznik nr 4 – rysunek studium, kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- załącznik nr 5 – uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium,
- załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium,
- załącznik nr 7 – dane przestrzenne stworzone dla Studium.

Głównym celem Studium jest wskazanie właściwych kierunków zrównoważonego rozwoju gminy Winnica zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań przedstawionym w części I – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Z analizy uwarunkowań dotychczasowego rozwoju gminy Winnica wynika, że na jej obszarze nie występują następujące zagadnienia:

- obszary uzdrowisk,

- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120),
- obszary wymagające remediacji,
- granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wytycza politykę przestrzenną gminy, zawiera wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest również dokumentem promocyjnym, informującym mieszkańców i inwestorów o zamierzeniach władzy samorządu gminnego.

W ramach prac nad Studium wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

II. GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny, gospodarczy, rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Najważniejsze założenia polityki przestrzennej w gminie to:

- 1) zrównoważony rozwój przy minimalizacji zagrożeń środowiska przyrodniczego;
- 2) ochrona wartości przyrodniczych;
- 3) dążenie do przywrócenia równowagi ekologicznej;
- 4) kształtowanie optymalnej struktury użytkowania i ładu przestrzennego gminy.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy w kategorii założeń polityki przestrzennej, szans i mocnych stron, zagrożeń i słabych stron. W wyznaczonych celach dąży się do stopniowej likwidacji zagrożeń i wykorzystania szans jakimi

gmina dysponuje. Hierarchia celów odnosi się do całego obszaru gminy, z podziałem na wyróżnione działy polityki przestrzennej.

Wzmocnienie potencjału gminy zamierza się uzyskać również poprzez właściwe ukształtowanie sieci osadniczej. Głównym ośrodkiem usługowym i zarządzania o najwyższej aktywności społecznej i gospodarczej stymulującym rozwój całej gminy pozostanie nadal miejscowość Winnica. Koncentrują się tu zadania inwestycyjne z zakresu administracji i usług: oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu, mieszkalnictwa, przemysłu, gospodarki komunalnej, obsługi rolnictwa, infrastruktury społecznej i technicznej o zasięgu gminnym i lokalnym. Dalszy rozwój i niezawodność systemów infrastruktury technicznej przyczyni się do podniesienia konkurencyjności i atrakcyjności gminy dla inwestorów z zewnątrz.

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań wyodrębniono podstawowe kierunki polityki przestrzennej:

- 1) ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz poprawa jego stanu;
- 2) rozwój gospodarczy poprzez wskazanie potencjalnych terenów inwestycyjnych;
- 3) dalszy rozwój usług z zakresu obsługi ludności;
- 4) rozwój rolnictwa ekologicznego i leśnictwa;
- 5) zwiększenie atrakcyjności turystyczno-wypoczynkowej gminy i upowszechnianie jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- 6) dalsza rozbudowa i budowa nowej infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie systemu gospodarki wodno-ściekowej;
- 7) wzmocnienie funkcji wsi Winnica jako siedziby gminy, pełniąca rolę administracyjną, usługowo-gospodarczą i mieszkaniową.

III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

3.1. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, w tym wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - synteza

Dla terenów kontynuacji i uzupełnień zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej z dopuszczeniem usług (obejmują istniejącą zabudowę i zabudowę projektowaną wyznaczoną w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;

- 2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- 3) poszczególne rodzaje zabudowy mogą występować łącznie lub rozdzielnie;
- 4) ustala się w szczególności rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie budownictwa socjalnego;
- 5) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się:
 - wprowadzenie funkcji agroturystycznej w gospodarstwach rolnych,
 - rozbudowę istniejących siedlisk,
 - realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej w ramach istniejącego siedliska;
 - obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło, w tym specjalistycznej produkcji zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy;
- 6) należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 7) rozbudowa istniejących obiektów produkcji zwierzęcej do 60 DJP wymaga zachowania odległości minimum 100,0 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 8) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 9) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20% - 60%;
- 12) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 70%;
- 13) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- 14) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów kontynuacji i uzupełnień zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (obejmują tereny istniejącej zabudowy i nowoprojektowanej – tereny rozwoju zabudowy usługowej, w tym usług publicznych) ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;

- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- 4) ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10% - 40%;
- 7) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 75%;
- 8) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- 9) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów kontynuacji i uzupełnień zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej wraz z usługami (obejmują tereny istniejącej zabudowy i nowoprojektowanej – tereny rozwoju zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej wraz z usługami) ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej wraz z usługami, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego;
- 2) poszczególne rodzaje zabudowy mogą występować łącznie lub rozdzielnie;
- 3) adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;
- 4) zaleca się lokalizację nowych zakładów produkcyjnych z zachowaniem istniejących uwarunkowań fizjograficznych, pod warunkiem stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko;
- 5) zaleca się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji;
- 6) ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10% - 40%;
- 9) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 75%;
- 10) wysokość zabudowy – do 20,0 m;
- 11) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji (obejmują tereny zabudowy nowoprojektowanej – tereny rozwoju zabudowy usług sportu i rekreacji) ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów sportu oraz turystyki, które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki pobytu na tym terenie;
- 2) zaleca się chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni terenu funkcjonalnego oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji;
- 3) ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- 5) ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20% - 90%;
- 8) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 1% - 80%;
- 9) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- 10) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów wskazanych pod eksploatację kruszywa naturalnego ustala się następujące zasady:

- 1) obejmują obszary, gdzie badania geologiczne wykazały występowanie złóż kopalin;
- 2) zagospodarowanie tych terenów oraz zasady eksploatacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi (decyzje koncesyjne, projekty zagospodarowania złoża);
- 3) po zakończeniu eksploatacji tereny te powinny być zrekultywowane; zasady rekultywacji przedstawiono w dalszej części Studium;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy związanej z obsługą terenów wskazanych pod eksploatację kruszywa naturalnego;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5% - 95%;
- 6) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 1% - 10%;
- 7) wysokość zabudowy – do 20,0 m;
- 8) dopuszcza się pozostawienie rolniczego bądź leśnego zagospodarowania terenu.

Dla terenów zabudowy kultu religijnego ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy kultu religijnego z dopuszczeniem możliwości jej rozbudowy i przebudowy;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5% - 95%;
- 3) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 1% - 10%;
- 4) wysokość zabudowy – do 20,0 m.

Dla terenów cmentarzy ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarzy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej przy granicy cmentarza,
- 3) tworzenie lub rozszerzanie cmentarzy, a także zagospodarowanie terenów wokół cmentarzy (w tym wokół zabytkowych nieczynnych cmentarzy) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w których określono wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy;
- 4) w przypadku realizacji zabudowy związanej z utrzymaniem cmentarza udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% - 70%;
- 5) w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 30%;
- 6) wysokość zabudowy – do 20,0 m;
- 7) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenu zieleni parkowej (obejmuje teren istniejący) ustala się następujące zasady:

- 1) zakazuje się zmniejszania powierzchni parków zabytkowych;
- 2) ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- 3) zakazuje się ingerencji w warunki wodno-gruntowe mogące negatywnie wpłynąć na stan zachowania zabytku w szczególności drzewostanu parkowego;
- 4) dla projektowanych terenów zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego,
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów rolniczych o wysokiej jakości z przewagą III klasy bonitacyjnej ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło, w tym specjalistycznej produkcji

- zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy;
- 2) rozbudowa istniejących obiektów produkcji zwierzęcej do 60 DJP wymaga zachowania odległości minimum 100 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
 - 3) należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
 - 4) rozwój produkcji zwierzęcej należy kształtować za pomocą odpowiednich wskaźników zabudowy i ustaleń minimalizujących uciążliwości dla pobliskich terenów;
 - 5) dopuszcza się także pozostawienie obszarów w użytkowaniu rolniczym przeznaczonym pod rozwój produkcji roślinnej;
 - 6) adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;
 - 7) dopuszcza się zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa, z uwagi m.in. na słabą jakość gleb, spadki terenu przekraczające 12%, okresowe zalewanie, a także zalesianie terenów, które można zalesić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów leśnych;
 - 9) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 10) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 11) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50% - 70%;
 - 12) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 50%;
 - 13) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
 - 14) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów lasów i dolesień ustala się następujące zasady:

- 1) obejmują istniejące kompleksy leśne i projektowane dolesienia;
- 2) ustala się obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy i dopuszczenie lokalizacji nowej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zasady zagospodarowania zgodnie z planami urządzania lasu i operaty urządzeniowe lasu (dotyczy lasów Skarbu Państwa);
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 5) w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% - 70%;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 30%;
- 7) wysokość zabudowy – do 10,0 m.

Dokładne określenie planowanych funkcji i wskaźników nastąpi na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Obszary wskazane do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych

Wskazuje się następujące ograniczenia w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenów:

- 1) ograniczenia lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz dróg;
- 2) ograniczenia w sposobie użytkowania obszarów położonych w strefie ochronnej cmentarzy, w tym przede wszystkim wyznaczone na rysunku Studium;
- 3) ograniczenia w sposobie użytkowania obszarów położonych w strefie ochrony ujęcia wody;
- 4) ograniczenia związane z położeniem w granicach Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) ograniczenia w użytkowaniu związane z ustanowieniem terenu górniczego, w tym zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni, zgodnie z warunkami określonymi w projekcie zagospodarowania złoża i odpowiednich decyzjach koncesyjnych;
- 6) ograniczenia wynikające z położenia w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 7) nieprzekraczalne ograniczenia wysokości wszystkich obiektów budowlanych oraz naturalnych w odniesieniu do obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody projektowanego lotniska Chrecynno k/Nasielska; przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

3.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Wartości przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe obszaru, traktowane łącznie, jako spójny system przyrodniczy, determinują potencjalne możliwości rozwoju gminy i są w związku, z tym uwzględnione przy określaniu kierunków jej zagospodarowania przy sporządzeniu Studium. W jego ramach ustala się warunki podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska. Dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego niezbędne jest zachowanie ciągłości związków funkcjonalno-przestrzennych między składowymi ekosystemów, a w szczególności migracji gatunków, wzajemnego wzbogacania ekosystemów w materię, energię i informację biologiczną. W tym celu należy ograniczyć rozprzestrzenianie się zabudowy na tereny współtworzące system przyrodniczy obszaru – tzn. korytarze ekologiczne lokalnym (miejscowym) znaczeniu dla funkcjonowania powiązań przyrodniczych). Przede wszystkim należy:

- 1) nie usuwać brzegowej roślinności i drzew stanowiących podstawę łańcucha pokarmowego wszystkich form życia wodnego. Brak cienia spowodowany wycinką prowadzi do niszczenia żerowisk i tarlisk ryb;
- 2) chronić roślinność przybrzeżną, która wspomaga ekosystemy wodne, jest ważnym siedliskiem dla zwierząt lądowych i swoistym korytarzem ułatwiającym im wędrówki;
- 3) zachować naturalny pas roślinności okresowo zalewanej będącego warunkiem utrzymania bioróżnorodności;
- 4) wprowadzić zasady właściwej gospodarki wodno - ściekowej w miejscowościach położonych bezpośrednio nad rzekami;
- 5) ograniczyć nawożenia łąk przyrzecznych;
- 6) dążyć do poprawy stanu czystości cieków na terenie gminy;
- 7) dbać o utrzymanie szerokich pasów roślinności przybrzeżnej, która w znacznej mierze obniża negatywny wpływ spływów powierzchniowych;
- 8) w możliwie maksymalnym stopniu pozostawić w użytkowaniu rolniczym tereny łąkowo-pastwiskowe i zachować system rowów i kanałów melioracyjnych;
- 9) zachować zwarte kompleksy leśne, nie dopuścić do fragmentacji lasu oraz powstawania barier antropogenicznych;
- 10) pod zabudowę w pierwszej kolejności przeznaczać tereny nieużytków lub gruntów ornych niskich klas bonitacyjnych, a także niezabudowane fragmenty przestrzeni zurbanizowanej (przy zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej);
- 11) chronić i pielęgnować poszczególne komponenty tworzące zieleń – roślinność ozdobna, parki, skwery, zieleńce, zieleń izolacyjną;

- 12) maksymalnie chronić wartościowe siedliska roślinne i zwierzęce przed wycinką i zniszczeniem (zwłaszcza: lasy, starorzecza i inne zbiorniki wodne z zielenią towarzyszącą, zgrupowania zadrzewień i/lub zakrzewień na gruntach organogenicznych, pasmowe zadrzewienia i pojedyncze okazy drzew).

Do obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych dot. ochrony przyrody należą:

- Nasielsko-Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu ustanowiony Rozporządzeniem Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zmienionym uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 2486) oraz uchwałą Nr 124/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 czerwca 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 7454) ustalono zasady czynnej ochrony ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych oraz ekosystemów wodnych,
- dwa użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 1,23 ha ustanowione na podstawie Rozporządzenia nr 12/96 Wojewody Ciechanowskiego z dnia 30 października 1996 r. (Dz. Urz. Wojewody Ciechanowskiego Nr 30 z 30.10.1996 r. poz. 106),
- dwa pomniki przyrody, których zasady ochrony określono w Rozporządzeniu Nr 36 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu pułtuskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 07.09.2008 r. Nr 152, poz. 5334).

3.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie gminy Winnica znajdują się obiekty, tereny i obszary objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków. Ich wykaz przedstawiono w załączniku nr 1 do Studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa. Rozmieszczenie obiektów, terenów i obszarów, wpisanych do rejestru zabytków, jako zabytki nieruchome przedstawiono na załącznikach graficznych uwarunkowań i kierunków Studium. Wszelkie działania przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a prace przy nich i inne działania mogą się odbyć po uzyskaniu pozwolenia WKZ, przy uwzględnieniu następujących zasad ochrony:

- 1) ochrona formy architektonicznej we wszystkich jej elementach (wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany oraz bryła obiektu), jak i ochrona wyposażenia, co dotyczy przede wszystkim kościołów;
- 2) ochrona usytuowania obiektów w terenie – względem stron świata, dróg i innych elementów zagospodarowania oraz funkcja obiektów, której zmiana wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) zachowanie, konserwacja i rewitalizacja, co dotyczy zarówno zabytkowych zabudowań, jak i elementów zagospodarowania.

W zakresie pozostałych obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia rozdziału 4 Załącznika nr 2 do Studium - kierunki zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa.

3.6. Pozostałe istotne ustalenia wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Winnica

W studium wyznaczono obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dotyczące gminy Winnica, zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego obejmują:

- 1) inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, poziom regionalny przebudowa drogi wojewódzkiej nr 571 od km 43+935 do km 45+212 w m. Winnica wraz z budową kanalizacji deszczowej z wylotem do rzeki Niestępówki – poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego (inwestycja zrealizowana w 2019 r.);
- 2) inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Niestępówki od km 9+877 do km 16+215.

Dodatkowo dla obszaru gminy Winnica określa się ogólne działania o znaczeniu ponadlokalnym mające na celu:

- 1) ochronę terenów otwartych przed rozprzestrzenianiem zabudowy;
- 2) modernizacja dróg, w tym drogi wojewódzkiej nr 571;
- 3) przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- 4) ochronę krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- 5) ochronę gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- 6) utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, w tym Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) realizację zadań z zakresu rozwoju turystycznego takich jak budowa ścieżek rowerowych;
- 8) przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
- 9) zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych,

- śródpolnych itp.) decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych obszaru;
- 10) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i stref ochronnych ujęć wód podziemnych;
 - 11) gazyfikację terenu gminy;
 - 12) modernizację linii elektroenergetycznych;
 - 13) poprawę jakości powietrza poprzez zmianę paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii.

IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie. Wstępne analizy, wykazały konieczność wykonania nowego opracowania. Opracowując nowe Studium uznano, że ustalenia muszą uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę Studium określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Wobec powyższego niniejsze Studium jest nowym opracowaniem sporządzonym na podstawie uchwały nr VII/53/2019 Rady Gminy Winnica z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Winnica. Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. Studium określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych. W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i

innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców. Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni Gminy Winnica wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. W procesie sporządzania studium uwzględniono również prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Ponadto dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie funkcji wyznaczonych w Studium. W części uwarunkowań wykorzystano aktualne dane statystyczne mające bezpośredni wpływ na sporządzone analizy i bilanse. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju gminy.