

Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Gminy Winnica Nr z dnia



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY WINNICA

Część tekstowa

Winnica, marzec 2025 r.

Plan ogólny dla gminy Winnica sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Winnica Nr VI/35/2024 z dnia 4 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Winnica.

Zapisy art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) nakładają obowiązek posiadania planu ogólnego dla gminy. W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Winnica zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozwiązania, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które szczegółowo opisano w niniejszym uzasadnieniu. Do uzasadnienia dołączono załącznik graficzny. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) zmienionego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Winnica.

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

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

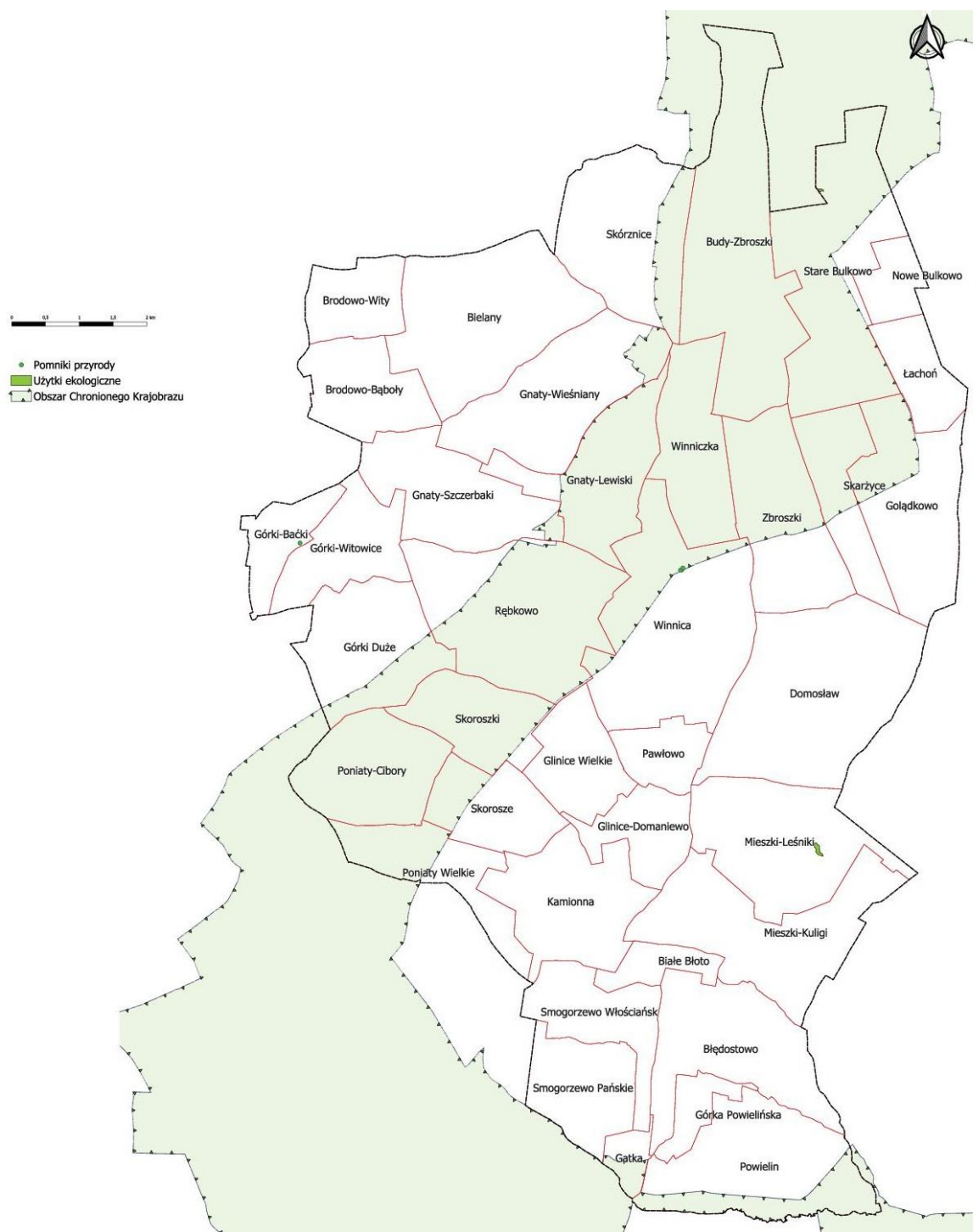
Na terenie gminy Winnica występują zarówno obszarowe jak i punktowe formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Obszarowe formy ochrony przyrody to Nasielsko-Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu i użytki ekologiczne. Punktowe występują w formie pomników przyrody pojedynczych bądź grupy drzew.

Nasielsko-Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu (aktualna uchwała nr 122/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu) obejmuje atrakcyjny krajobrazowo fragment Wysoczyzny Ciechanowskiej od Nasielska do Pułtuska, z ostańcami wzgórz morenowych i kemowych, obszarami leśnymi i bagiennymi oraz Dolinę Dolnej Narwi. Dolina Narwi wraz z jej krawędzią erozyjną i fragmentami Puszczy Białej, wąwozami i dolinkami erozyjnymi, pełna starorzeczy, dolinek przelewowych, z rzeką pełną wysepek, leży na szlaku przelotów ptactwa, a szlak ten jest zaliczany do najważniejszych w skali kraju. Na Wysoczyźnie Ciechanowskiej obszar rozciąga się pasem o szerokości ok. 3 km łącząc niewielkie kompleksy leśne. Nasielsko-Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Dodatkowo na terenie gminy ustanowiono 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 użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 1,23 ha. Są to Stare Bulkowo bagno

o powierzchni 0,23 ha, nr działki 39, cz/59, oddz. 59k oraz Mieszki-Leśniki bagno o powierzchni 1,00 ha, nr działki 93 cz, oddz. 1231.

Na terenie gminy znajdują się dwa pomniki przyrody. Dla pomników przyrody w gminie obowiązują przepisy zawarte 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). Pierwszy to głąz narzutowy, a drugi to drzewo w sąsiedztwie kościoła parafialnego w Winnicy. Lokalizację form ochrony przyrody na terenie gminy przedstawia poniższa grafika.



Lokalizacja przestrzenna form ochrony przyrody została zaprezentowana na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia. Dane lokalizacyjne zostały pozyskane z bazy danych GDOŚ, aktualnej na styczeń 2025 r.

Ustalenia planu ogólnego wprowadzają ochronę i zachowanie w zagospodarowaniu obszarów cennych przyrodniczo poprzez ustanowienie stref otwartych z ograniczoną zabudową. Ochrona pomników przyrody z uwagi na bardzo ogólny charakter planu ogólnego, będzie mogła zostać wprowadzona w miejscowych planach w których wskazane zostaną szczegółowe zasady ich ochrony. Będzie mogła obejmować zakaz podejmowania działań mogących skutkować negatywnym wpływem na cel ich ochrony oraz nakaz zastosowania przepisów odrębnych dotyczących ich czynnej ochrony.

Obszar gminy w całości znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 Subniecka Warszawska. Ochrona zasobów zbiornika jest realizowana z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087, ze zm.). Podstawowy zakres ochrony zasobów zbiornika wód podziemnych ogranicza się w planowaniu przestrzennym do uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony, a w przypadku planu miejscowego również do wprowadzenia ustaleń w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Umocowanie prawnie zakresu planu ogólnego uniemożliwia wprowadzenie do niego ustaleń bezpośrednio odnoszących się do ochrony zasobów zbiorników wód podziemnych. Działanie najbardziej racjonalne to ograniczenie możliwości rozpraszania zabudowy i skoncentrowanie docelowych układów urbanistycznych, w sposób ułatwiający ich uzbrojenie w infrastrukturę wodno – kanalizacyjną i tym samym minimalizowanie zagrożeń skutkujących zanieczyszczeniem środowiska wodnego. Istotnym działaniem planistycznym w ochronie zasobów wodnych jest również ograniczenie zmian zagospodarowania terenów odpowiedzialnych za retencję wód opadowych lub roztopowych, tj. terenów zabagnionych (starorzeczy i zagłębień bezodpływowych) oraz obszarów trwałych mających tendencję do stagnacji wód, szczególnie wilgotnych łąk. Zasady te zostały w pełni uwzględnione w fazie wyznaczania stref planistycznych. Podstawowe obszary odpowiedzialne za retencję wody – doliny rzek zostały zakwalifikowane do strefy otwartej (SO). Wody powierzchniowe płynące to rzeki: Pokrzywnica, Niestępówka, Klusówka, Nasielna i Struga, system rowów i kanałów melioracyjnych, a także mniejsze zbiorniki w postaci starorzeczy, oczek i stawów wodnych stanowią naturalną barierę ekologiczną rozwoju zabudowy. Podobne zasady projektowe mają również zastosowanie do ochrony jednolitych części wód powierzchniowych wyznaczonych na podstawie Planów gospodarowania wodami. Zagospodarowanie przestrzenne na obszarze gminy Winnica nie może negatywnie wpłynąć na osiągnięcie celów środowiskowych określonych dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd nr 49, 50 i 54). Północna część gminy położona jest w zasięgu JCWPd nr 50, a zachodnia w zasięgu JCWPd nr 49. Jako potencjalne źródło zanieczyszczeń wód podziemnych wymienia się zanieczyszczenia azotanami pochodzącymi z intensywnie prowadzonej gospodarki rolniczej. Zjawisko to jest szczególnie istotne w obszarach płytkiego zalegania obszarów wodonośnych, a takie zjawisko występuje w rejonie rzeki Niestępówki. Ograniczanie ekspozycji na ww. zanieczyszczenia osiąga się m.in. poprzez planowe i świadome gospodarowanie przestrzenią. W tym celu Plan Ogólny wskazuje na potrzebę zabezpieczenia obszarów buforowych w rejonach płytkiego zalegania wód gruntowych. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza jest głównym dokumentem planistycznym w zakresie gospodarowania wodami na tym obszarze dorzecza. Stanowi on również podstawę do podejmowania decyzji kształtujących stan zasobów wodnych na obszarze dorzecza i zasady gospodarowania nimi. Służy także koordynowaniu działań mających na celu osiągnięcie lub utrzymanie co najmniej dobrego stanu wód oraz ekosystemów od wód zależnych, poprawę stanu

zasobów wodnych, poprawę możliwości korzystania z wód, zmniejszenie ilości wprowadzanych do wód lub do ziemi substancji mogących negatywnie oddziaływać na wody.

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

Na obszarze gminy Winnica nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087, ze zmianami), stąd uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego i faktycznego.

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

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnych gleby, ułatwiania jej uprawy oraz na ochronie użytków rolnych przed powodzią. Na terenie gminy Winnica nie funkcjonuje ewidencja urządzeń melioracji wodnych, ani nie występują zorganizowane systemy melioracji.

Podstawową funkcję regulacyjną co do ilości wody w środowisku pełnią lokalne rowy i ciekі wodne. Zagospodarowanie tych obiektów służy zatrzymywaniu wody w środowisku – ograniczenie prac podczyszczających, występuje naturalistyczny charakter wielu cieków wraz z otoczeniem w formie zadrzewień i zakrzewień. Obiekty te znajdują się przede wszystkim w wyznaczonych w planie strefach otwartych (SO). Podstawową funkcją w tej strefie są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny wód, tereny zieleni naturalnej i tereny lasów. Przyjęcie takiej funkcji umożliwia zachowanie funkcjonalności urządzeń melioracyjnych bez zmian. Ewentualna budowa, przebudowa, likwidacja lub skanalizowanie urządzeń melioracyjnych będzie odbywać się na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087, ze zmianami). Szczegółowość tych działań wyklucza możliwość zastosowania ich w sporządzanym planie ogólnym, szczególnie w zakresie przepisów określających profil funkcjonalny stref planistycznych oraz możliwych do zastosowania w planie ogólnym ustaleń określających sposób zagospodarowania wyznaczonych stref planistycznych. Przepisy te mogą być zastosowane w przypadku sporządzania bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego, tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

Na terenie gminy Winnica znajduje się ujęcie wody w Zbroszkach, które zaopatruje w wodę pitną większość jednostek osadniczych gminy. Wymienione ujęcie posiada wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęć wody.

Dodatkowo gmina planuje wybudować Stację Uzdatniania Wody w obrębie Bielany na działce nr 91.

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

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

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

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

W granicach gminy Winnica występują tereny górnicze opisane w tabeli poniżej:

Lp	Nazwa terenu	Rodzaj kopaliny	Powierzchnia	Nr w rejestrze	Nr Koncesji	Miejscowość
1	Poniaty Cibory VI	Kruszywo naturalne	1,99 ha	10-7/12/1219	RLO.6522.15.2016	Poniaty Cibory
2	Skórznice	Piaski i Żwiry	4,6180 ha	VI/2/136	OSL.IV.7512/43/98	Skórznice

Na podstawie koncesji po działalności górniczej rekultywację i zagospodarowanie terenu należy prowadzić zgodnie z ustaleniami przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w uzgodnieniu z właściwymi organami określonymi w tych przepisach.

W planie ogólnym wyznaczono odrębne strefy górnictwa (SG) dla ww. obszarów.

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

W granicach gminy Winnica znajduje się siedemnaście udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, ich zestawienie pokazuje tabela poniżej:

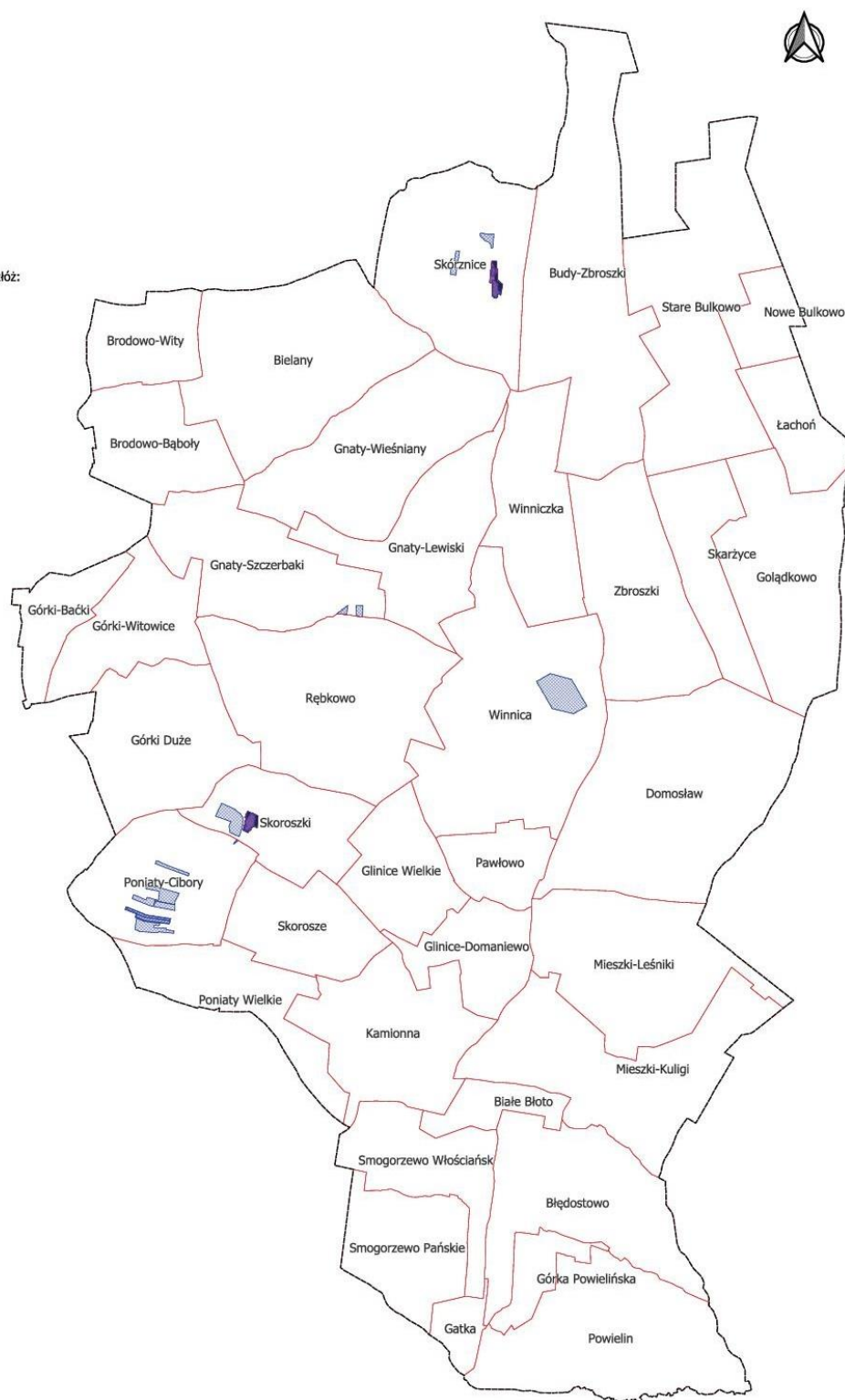
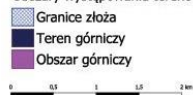
Lp.	Nazwa złoża	Kopalina wg Nkz	Stan zagrożenia	Zasoby geologiczne bilansowe
1.	Winnica	Złoża kopalin ilastych do produkcji łupkoprytu i glinoporytu	P	2034 tys. ton
2.	Skórznice	Złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	R - złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+C ₁)	185 tys. ton
3.	Skórznice II	Złoża piasków budowlanych	Z - złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane	84 tys. ton
4.	Skórznice III	Złoża piasków budowlanych	R - złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+C ₁)	192 tys. ton
5.	Skoroszki	Złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	Z - złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane	112 tys. ton
6.	Skoroszki II	Złoża piasków budowlanych	Z - złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane	379 tys. ton
7.	Poniaty Cibory	Złoża piasków poza piaskami szklarskimi	Z - złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane	72 tys. ton
8.	Poniaty Cibory II	Złoża piasków budowlanych	Z - złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane	Tylko pzb.
9.	Poniaty Cibory III ¹⁴	Złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	E	BRAK DANYCH
10.	Poniaty Cibory IV	Złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	Z - złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane	351 tys. ton
11.	Poniaty Cibory IV A1	Złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	R - złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+C ₁)	356 tys. ton
12.	Poniaty Cibory IV A2	Złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	R - złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+C ₁)	230 tys. ton
13.	Poniaty Cibory V	Złoża piasków budowlanych	T- złożo zagospodarowane, eksploatowane okresowo	26 tys. ton
14.	Poniaty Cibory VI	Złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	Z - złożo, z którego wydobyte zostało	493 tys. ton

			zaniechane	
15.	Poniaty Cibory VII	Złoża mieszanek żwirowo- (pospółki) piaskowych	Z- złożę, z którego wydobycie zostało zaniechane	466 tys. ton
16.	Poniaty Cibory VII	Złoża mieszanek żwirowo- (pospółki) piaskowych	-	625 tys. ton
17.	Gnaty Szczerbaki	Złoża piasków budowlanych	R - złożę o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+C ₁)	531 tys. ton

W granicach gminy Winnica nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W sporządzanym planie ogólnym na czynnych terenach złóż wprowadzono strefy górnictwa (SG) na wyeksploatowanych złożach wprowadzono strefy otwarte (SO), co umożliwi wykonanie zaplanowanych robót rekultywacyjnych. Rozkład przestrzenny złóż i obszarów górniczych na terenie gminy, na tle granic obrębów ewidencyjnych gminy.

Obszary występowania terenów górniczych i złóż:



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

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

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

W gminie Winnica zabytkami podlegającymi ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) są obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków i zabytki archeologiczne zaewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP. Dodatkowo obiekty podlegające ochronie na podstawie cytowanych przepisów to również zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Zarządzeniem nr 23/2012 z dnia 11 maja 2012 r. Wójt Gminy Winnica przyjął Gminną Ewidencję Zabytków gminy Winnica.

Orientacyjna lokalizacja zabytków nieruchomych została wskazana w załączniku graficznym do uzasadnienia.

Zabytki nieruchome:

Obiekty wpisane do rejestru zabytków				
Lp.	Obiekt funkcja pierwotna	Adres	Datowanie	Forma ochrony
1	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki	Błędostowo	2 poł. XIX w.	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 1009
2	Zespół szkoły rolniczej, 1925: - szkoła, - budynek administracyjny, - stajnia – spichlerz	Golądkowo	1925	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 1191
3	Otoczenie zespołu zabudowań Szkoły rolniczej	Golądkowo	Brak danych	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 1405
4	Park dworski	Rębkowo	XIX w.	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 175
5	Kościół parafialny. p.w. Świętej Trójcy, 1848-1509	Winnica	1509-1848	decyzja
6	Cmentarz przykościelny	Winnica	Brak danych	decyzja

7	Ogrodzenie kościoła z bramami, 1928	Winnica	Brak danych	decyzja
Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków				
Lp.	Adres	Obiekt	Materiał i datowanie	
1.	Błędostowo 17	dom	drew. ok. 1925r.	
2.	Błędostowo 19	dom	drew. ok. 1930r.	
3.	Błędostowo 21	dom	drew. ok. 1935r.	
4.	Smogorzewo	kościół parafialny pw. Nawiedzenia NMP	mur. 1879r.	
5.	Smogorzewo	cmentarz parafialny	-	
6.	Brodowo-Bąboły nr 4	dom	drew. pocz. XX w.	
7.	Brodowo-Bąboły 7	dom	drew. ok 1900r.	
8.	Brodowo-Bąboły 9	dom	drew. pocz. XX w.	
9.	Domosław 1	dom	drew. ok. 1925r.	
10.	Domosław 28	dom	drew. ok. 1920r.	
11.	Domosław	cmentarz wojenny (w lesie)	-	
12.	Glinice Wielkie 4	dom	drew. ok. 1920r.	
13.	Glinice Wielkie 11	dom	drew. ok. 1925r.	
14.	Glinice Wielkie 14	dom	drew. ok. 1925r.	
15.	Glinice Wielkie 15	dom	drew. ok. 1920r.	
16.	Gnaty-Lewiski 5	dom	drew. ok. 1930r.	
17.	Gnaty-Lewiski 17	dom	drew. ok. 1930r.	
18.	Gnaty-Wieśniany 22	dom	mur. ok. 1920r.	
19.	Gnaty-Wieśniany 27	dom	mur. ok. 1925r.	
20.	Gołądkowo	Zespół Szkoły Rolniczej: budynek szkoły, dworek, ob. dom nauczyciela, pozostałości parku, budynek gospodarczy	- mur., ok. 1925 - mur., 1923 - pocz. XX w. - mur., ok. 1925	
21.	Powielin	kapliczka przydrożna	mur., 1842	

22.	Rębkowo 6	dom	drew. ok. 1930r.
23.	Rębkowo 9	dom	drew. ok. 1930r.
24.	Rębkowo 11	dom	drew. ok. 1930r.
25.	Rębkowo 13	dom	drew. ok. 1920r.
26.	Rębkowo 14	dom	mur. ok. 1925r.
27.	Rębkowo 15	dom	drew. ok. 1930r.
28.	Rębkowo 17	dom	drew. ok. 1930r.
29.	Rębkowo 18	dom	drew. ok. 1930r.
30.	Rębkowo 19	dom	drew. ok. 1930r.
31.	Rębkowo 20	dom	drew. pocz. XX w.
32.	Rębkowo 21	dom	drew. ok. 1900r.
33.	Rębkowo	pozostałości parku dworskiego	poł. XIX w.

34.	Skórznice 3	dom	drew. ok. 1930r.
35.	Skórznice 6	dom	drew. ok. 1920r.
36.	Skórznice 8	dom	drew. ok. 1920r.
37.	Skórznice 12	dom	drew. ok. 1920r.
38.	Skórznice 19	dom	drew. ok. 1930r.
39.	Skórznice 27	dom	drew. ok. 1935r.
40.	Skórznice 29	dom	drew. ok. 1900r.
41.	Skórznice 33	dom	drew. ok. 1925r.
42.	Smogorzewo 20	dom	drew., ok. 1935
43.	Smogorzewo	dom ob. punkt apteczny	drewn., ok. 1935
44.	Smogorzewo	kapliczka przydrożna	mur., 1842
45.	Stare Bulkowo 20	dom	drew. ok. 1930r.
46.	Stare Bulkowo 21	dom	drew. ok. 1930r.
47.	Stare Bulkowo	leśniczówka	drewn., pocz. XXw.

48.	Winnica	Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Trójcy: -kościół, -cmentarz przykościelny, - plebania	mur., XV, XVI, XIXw. mur. pocz. XXw.
49.	Winnica 38	dom	drew. ok. 1930r.
50.	Winnica 84	dom	drew. ok. 1930r.
51.	Winnica	Zespół cmentarza parafialnego: cmentarz rzym-kat., kaplica	-1 poł. XIXw. - mur. 1885
52.	Winnica 85/86	dom	drew. ok. 1935r.
53.	Winnica 89	dom	drew. ok. 1935r.
54.	Zbroszki czworak 1	ob. dom	mur, pocz. XXw.
55.	Zbroszki czworak 2	ob. dom	mur, pocz. XXw.
56.	Zbroszki 9	dom	drew. ok. 1935r.

Na terenie gminy Winnica zaewidencjonowano łącznie 67 obszarów występowania zabytków archeologicznych w formie stanowisk archeologicznych. Zabytki archeologiczne na terenie gminy cechują się zróżnicowanym charakterem i czasem powstania. Stanowiska archeologiczne rozmieszczone są na terenie całej gminy.

Lp.	Nr stan. na obsz.	Miejscowość	Nr stan. w miejsc.	Funkcja	Kultura	Chronologia
Spis stanowisk archeologicznych na obszarze AZP 47-65						
1.	3	Bielany	1	osada	k. pucharów lejkowatych	neolit
				osada	k.łużycka	epoka brązu
				osada	k. prapolska	wczes.śred. i średniowiecze
2.	7	Bielany	2		k. prapolska	XII w.
				osada	k. prapolska	XIV-XV w.
3.	34	Brodowo-	1	osada	k. prapolska	Wczes. śred. i

		Bąboły				średniowiecze
4.	14	Brodowo-Bąboły	2	osada	k.łużycka	epoka brązu
5.	4	Skórznice	1	osada	k. prapolska	średniowiecze
6.	8	Skórznice	2		?	Wczes.E.B.
					k. prapolska	wczes.śred.

Spis stanowisk archeologicznych na obszarze AZP 47-66

1.	13	Bulkowo Nowe	1	osada	wielokulturowa	w.okr.wpł.rzym- śr.okr.rzym.wśr.
2.	3	Bulkowo Stare	1	osada	k. prapolska	XIII/XIV-XV, itd.
3.	4	Bulkowo Stare	2	osada	k. prapolska	XIII-XIV-XVI w
				znal. luźne	?	star.

Spis stanowisk archeologicznych na obszarze AZP 48-65

1.	3	Gnaty-Zarazy	1	osada/cmentarzisko	Kultura pomorska/kultura grobów kloszowych	Wczesna epoka żelaza
				osada	Kultura przeworska	Okres wpływów rzymskich
				cmentarzisko/osada	k. prapolska	Wczesne średniowiecze XII-XIII w.
				osada	k. polska	XV-XVII w.
				osada	k. polska	XVIII-XIX w.
2.	4	Skoroszki	1	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Późne średniowiecze
3.	5	Poniaty-Kęczki	1	Ślad osadnictwa	wielokulturowy	Halsz. – rzym.
4.	2	Rębkowo	1	Ślad osadnictwa	?	Mezolit – brąz

				osada	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
				osada	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
Spis stanowisk archeologicznych na obszarze AZP 48-66						
1.	1	Winniczka	1	osada	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
				osada	k. polska	Okres nowożytny XVI-XVII w.
2.	2	Skarżyce	1	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze (starsze fazy)
				osada	k. prapolska	Średniowiecze
				osada	k. polska	Okres nowożytny
3.	3	Skarżyce	2	osada	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
4.	4	Zbroszki	1	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
				Ślad osadnictwa	k. prapolska	Średniowiecze
				osada	k. polska	Okres nowożytny XVI-XVII w.
5.	5	Zbroszki	2	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
				osada	k. prapolska	Średniowiecze
				Ślad osadnictwa	k. polska	Okres nowożytny
				Ślad osadnictwa	?	?
6.	10	Winniczka	2	Ślad osadnictwa	?	Okres wpływów rzymskich

7.	11	Gołdkowo	1	osada	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
				Ślad osadniczy	k. prapolska	Średniowiecze
				osada	k. polska	Okres nowożytny XVI-XVIII w.
8.	22	Winnica	1	osada	k. prapolska	Średniowiecze
9.	23	Winnica	2	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
				Ślad osadnictwa	k. prapolska	Średniowiecze
				Ślad osadnictwa	k. polska	Okres nowożytny
10.	24	Winnica	3	Ślad osadnictwa	?	Pradzieje
11.	25	Domosław	1	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Średniowiecze
12.	26	Domosław	2	Ślad osadnictwa	?	Epoka brązu
13.	27	Domosław	3	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
				osada	k. prapolska	Średniowiecze
				Ślad osadnictwa	k. polska	Okres nowożytny
14.	28	Domosław	4	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
				Ślad osadnictwa	k. polska	Okres nowożytny
15.	29	Domosław	5	Ślad osadnictwa	Kultura pucharów lejkowatych (?)	Pradzieje
16.	30	Domosław	6	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
17.	31	Domosław	7	Ślad osadnictwa	?	Pradzieje
				osada	k. polska	Okres nowożytny
18.	34	Domosław	10	Ślad osadnictwa	?	Pradzieje
				Ślad osadnictwa	k. prapolska	Średniowiecze
				osada	k. polska	Okres nowożytny

				Ślad osadnictwa	?	?
19.	35	Domosław	11	osada	k. polska	Okres nowożytny XVI w.
				Ślad osadnictwa	?	?
20.	36	Domosław	12	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Średniowiecze

21.	37	Skarżyce	13	Ślad osadnictwa	k. polska	Okres nowożytny
22.	38	Skarżyce	3	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Średniowiecze XV w.
				osada	k. polska	Okres nowożytny XVII-XVIII w.
23.	39	Domosław	14	Ślad osadnictwa	k. polska	Okres nowożytny XVII-XVIII w.

Spis stanowisk archeologicznych na obszarze AZP 49-65

1.	34	Błędostowo	1	osada	k. prapolska	XIII, XIV, XVw.
2.	23	Glinice Wielkie	1	osada	k. prapolska	XIV, XVw.
3.	20	Kamionna	1	osada	k. prapolska	XIV, XVw.
4.	21	Kamionna	2	osada	k. prapolska, k. polska	XIV, XV, XVI w
5.	22	Kamionna	3	osada	k. prapolska, k. polska	XII?, XIV, XV, XVIw.
6.	24	Kamionna	4	osada	k. prapolska, k. polska	XV, XVI, XVII w
7.	25	Kamionna	5	osada	k. prapolska, k. polska	XV, XVI, XVII, XVIII? w
8.	18	Poniaty-Cibory	1	osada	k. prapolska	XII-XIII w
				osada	k. prapolska	XIV, XV w
9.	16	Poniaty Wielkie	1	osada	k. prapolska	XII-XIII w
				osada	k. prapolska	XIV, XV w
10.	17	Poniaty Wielkie	2	osada	k. prapolska	XII?-XIII w
				Ślad osadnictwa	k. prapolska	XIV w

11.	19	Poniaty Wielkie	3	osada	k. prapolska	XIV, XV w
12.	15	Skorosze	1	Ślad osadnictwa	?	starożytny
				osada	k. prapolska	XIII?, XIV, XV w
13.	26	Smogorzewo Włościańskie	1	Ślad osadnictwa	k. polska	nowożytny
				Ślad osadnictwa	?	okr. wpł. rzym.
14.	27	Smogorzewo Włościańskie	2	osada	k. prapolska	XII-XIII w
				osada	k. prapolska	XV, XVI, XVII w.
15.	28	Smogorzewo Włościańskie	3	Ślad osadnictwa	?	starożytny
				osada	k. prapolska	XIV- XV w.
16.	29	Smogorzewo Włościańskie	4	Ślad osadnictwa	k. prapolska	XIV?- XV w.
17.	36	Smogorzewo Włościańskie	5	Ślad osadnictwa	?	starożytny
18.	31	Smogorzewo Pańskie	1	Ślad osadnictwa	?	starożytny
				cmentarzysko	?	epoka brązu/epoka żelaza
				Ślad osadnictwa	?	Okres wpływów rzymskich
19.	32	Smogorzewo Pańskie	2	osada	?	Okres wpływów rzymskich
				osada	k. prapolska	XI-XIII w.
20.	33	Smogorzewo Pańskie	3	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
				osada	k. prapolska, k. polska	XIV, XV, XVI w.
21.	37	Smogorzewo Pańskie	4	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
22.	38	Smogorzewo Pańskie	5	Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze

Spis stanowisk archeologicznych na obszarze AZP 50-66

1.	12	Powielin	1	osada	k. prapolska, k. polska	Średniowiecze
----	----	----------	---	-------	-------------------------	---------------

						/nowożytność
2.	13	Powielin	2	Ślad osadnictwa	?	Epoka brązu
				osada	?	Okres wpływów rzymskich
				Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze

3.	14	Powielin	3	osada	?	epoka brązu / epoka żelaza
				osada	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
4.	15	Powielin	4	osada	k. przeworska	Okres lateński / Okr. rzymski
				Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
5.	16	Powielin	5	Ślad osadnictwa	?	Okres wpływów rzymskich
				osada	k. prapolska	XI?-XIIw.
6.	17	Powielin	6	Ślad osadnictwa	?	mezolit
				osada	k. łużycka	Epoka brązu / epoka żelaza
				osada	k. prapolska	XIII?-XIVw.
7.	18	Powielin	7	Ślad osadnictwa	k. łużycka	Epoka brązu / epoka żelaza
				Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze
8.	19	Powielin	8	Ślad osadnictwa	k. łużycka	Epoka brązu
				osada	k. prapolska	XII-XIIIw.
				Ślad osadnictwa	k. prapolska	XIVw.
9.	20	Powielin	9	Ślad osadnictwa	?	Starożytny
				Ślad osadnictwa	k. prapolska	Wczesne średniowiecze

Na terenie gminy Winnica nie znajdują się obiekty mogące zaliczać się do dóbr kultury współczesnej.

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

zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Szczegółowe zasady ochronne przekraczają umocowanie prawne dotyczące planu ogólnego. Plan Ogólny w następstwie wykonanych analiz przestrzennych identyfikuje miejsca występowania tych obszarów i wskazuje ich lokalizację na załączniku do uzasadnienia, tak aby szczegółowe formy ich ochrony mogły zostać wprowadzone do planu miejscowego. W planie ogólnym możliwe jest jedynie przyporządkowanie terenów, na których znajdują się obiekty zabytkowe, do odpowiednich stref planistycznych, w sposób umożliwiający zachowanie ich funkcji, zabytkowej struktury przestrzennej oraz historycznej lokalizacji i historycznego rozplanowania przestrzennego. Działania projektowe w sporządzanym planie ogólnym objęły ograniczenie możliwości zmiany obecnej funkcji terenów, na których znajdują się zabytki, w sposób zagrażający zachowaniu ich wartości zabytkowych i historycznych. Do działań tych można zaliczyć także przyporządkowanie tym terenom profilu podstawowego i dodatkowego, w sposób ograniczający możliwość niepożądanych zmian sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie konserwatorskiej. W fazie projektowej ochronę zabytków uwzględniono również poprzez przyporządkowanie terenom, na których znajdują się zabytki, odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych uniemożliwiających zmianę ich formy architektonicznej oraz istotną zmianę zagospodarowania działek, na których są posadowione. Wskaźniki i parametry urbanistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym zostały określone w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenie tych wskaźników nie tylko na dla terenów, na których posadowione są zabytki, ale również terenów sąsiednich uniemożliwi powstanie dominant przestrzennych przesłaniających obiekty zabytkowe lub uniemożliwiających powstanie wokół nich krajobrazów dysharmonijnych. Najmniejsze oddziaływanie planu ogólnego jest widoczne na ochronę zabytków archeologicznych. Ich ochrona odbywa się poprzez wykonanie odpowiednich badań przez fazą inwestycyjną. Przepisy prawa określające zakres planu ogólnego nie przewidują możliwości szczególnego potraktowania terenów, na których zlokalizowane są zabytki archeologiczne. Wyłączanie tych terenów ze stref inwestycyjnych ze względu na znajdujące się na nich zabytki archeologiczne nie ma uzasadnienia w przepisach ustawy o ochronie zabytków. Działanie takie może być również postrzegane jako utrudniające wykonanie badań archeologicznych, a więc potencjalnie negatywnie oddziałujące na stan wiedzy archeologicznej. Na terenie gminy Winnica nie występują szczególnie cenne stanowiska archeologiczne, które byłyby objęte ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków, dla których konieczne mogłoby okazać się ustalenie w planie ogólnym stref przewidujących całkowite wyłączenie ich z aktywności inwestycyjnej, przez pryzmat potrzeby ochrony ich szczególnie wartościowych cech.

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

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

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

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

W gminie Winnica nie wyznaczono terenów zamkniętych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia faktycznego.

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

W gminie Winnica nie wyznaczono umocowanych prawnie obszarów ograniczonego użytkowania. ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54). Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

Ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu stref planistycznych wynikają z ograniczeń obowiązujących ze względu na znajdujące się w jej obszarze napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego i czynnych cmentarzy.

W sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 15 kV jakie występują na terenie gminy Winnica wyznacza się stref technologiczne. Ich szerokość wynosi po 7,5 m po każdej stronie od osi linii. W zasięgu stref technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii. Strefy te mogą być jednak wyeliminowane poprzez skablowanie linii 15 kV lub ich likwidację.

Cmentarze znajdują się w Winnicy – dz. nr 152, Błędostowie - dz. nr 123, 122/2, Powielinie - dz. nr 1. Od cmentarza obowiązują strefy sanitarne (do 50 m i od 50 m do 150 m) obowiązujące na podstawie przepisów Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576) i jej aktu wykonawczego jakim jest Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315). W granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Natomiast w strefie sanitarnej od cmentarza od 50 m do 150 m dopuszczalne jest zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywieniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociągową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody. W strefie tej nie może być zastosowane odstępstwo od zakazu realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych. Wymienione ograniczenia nie powodują całkowitego zakazu realizacji obiektów budowlanych na terenach położonych w ich zasięgu. Przyjęte w sporządzanym planie ogólnym strefowanie stref planistycznych umożliwia zagospodarowanie terenów z zastosowaniem wskazanych ograniczeń. Ze względu na umocowany prawnie zakres planu ogólnego bezpośrednio zastosowanie tych ograniczeń jest możliwe w sporządzanych planach miejscowych. Ustaleniu planu ogólnego definiują lokalizację i zasięg przestrzenny istniejących cmentarzy, co umożliwia właściwe ukształtowanie planów miejscowych w przyszłości.

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

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu.

W gminie wytypowano obszary wymagające rekultywacji takie jak obszar byłego składowiska odpadów, zlokalizowane na terenie działki nr ew. 79/2 w m. Gnaty Szczerbaki, zagospodarowane w kierunku leśnym. Ponadto do rekultywacji wskazuje się teren górniczy. W obrębie Poniaty Cibory prowadzona jest eksploatacja złóż kruszyw naturalnych, natomiast nie jest ona jednak zakończona. W przyszłości, po wyczerpaniu zasobów złóż i zakończeniu eksploatacji, tereny te będą wymagały przeprowadzenia rekultywacji, co określają także zapisy koncesji. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

W strukturze przestrzennej gminy Winnica można wytypować obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji takie jak:

- 1) SKR w Błędostowie;
- 2) były PGR w Zbroszkach;
- 3) pojedyncze obiekty zlokalizowane na terenie całej gminy o dysharmonizujących formach.

Są to głównie obiekty o obniżonym standardzie architektoniczno – przestrzennym, cechujące się często dużym zużyciem technicznym. Podjęcie działań może odbywać się poprzez stworzenie zachęt inwestycyjnych do podjęcia prac na rzecz ich przebudowy i zmiany sposobu użytkowania gruntów, na których są one posadowione. W sporządzanym planie ogólnym określono wskaźniki i parametry urbanistyczne umożliwiające utrzymanie odpowiedniego standardu architektonicznego i przestrzennego. Zastosowanie ich w sporządzanych planach miejscowych może być czynnikiem ułatwiającym zmianę sposobu zagospodarowania elementów układów przestrzennych lokalnie dysharmonizujących przestrzeń gminy w kierunku zgodnym z potrzebami rozwojowymi gminy i społeczności lokalnej.

Na terenie gminy Winnica nie występują obszary wymagające remediacji.

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

W gminie Winnica nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia faktycznego.

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

Organem umocowanym do wyznaczenia obszarów cichych, zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, ze zmianami) jest rada powiatu. Na etapie sporządzania planu ogólnego organ właściwy do wyznaczenia tych obszarów nie podjął stosownej uchwały w tym zakresie.

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

Użytki rolne w gminie Winnica zajmują 9002,33 ha, co stawia je na pierwszym miejscu w strukturze użytkowania gruntów w gminie wynoszących około 78,22% jej powierzchni. Powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych na terenie gminy Winnica wynosi 2102,7 ha, co stanowi 18,27% powierzchni ogółu. Pozostałe grunty zajmują zaledwie 403,97 ha, czyli 3,51% całkowitej powierzchni gminy. Według gleboznawczej klasyfikacji gruntów, w gruntach ornym w gminie Winnica: do gleb bardzo dobrych i dobrych (klasy II i III) zaliczono 1196 ha (17,5%), do średnich (klasy IVa i IVb) – 52,5% (3566 ha), do słabych (klasy V i VI) – 30,2% (2062 ha). Gmina Winnica posiada charakter gminy typowo rolniczej. Ochrona gruntów rolnych realizowana jest na dwóch poziomach. Pierwszy poziom odbywa się z zastosowaniem procedury planistycznej, czyli zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – poprzez uchwalenie (lub zmianę) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Drugi poziom stanowi wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej lub leśnej.

Według ustawodawcy, na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności rolniczej. Przepis ten wskazuje ogólne przesłanki, jakimi powinien kierować się organ administracji publicznej, przeznaczając określone grunty na cele nierolnicze i nieleśne. Stanowi on swoiste wytyczne dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, w tym odnośnie do ograniczania skutków ujemnego oddziaływania na grunty.

Większe kompleksy leśne występują w trzech rejonach gminy. Rejon północny obejmuje wsie: Budy Zbroszki, Stare Bulkowo, Gnaty-Lewiski, rejon górnej Niestępówki rozciąga się w okolicach Rębkowa, Skoroszek, Poniat Wielkich, Poniat-Cibór i Górek Dużych, natomiast rejon wschodni leży w obrębie wsi Domosław i Mieszki-Leśniki. Na pozostałym terenie gminy występują niewielkie płyty leśne rozrzucone wzdłuż cieków, obniżeń terenowych i pól uprawnych. Największy udział na terenie nadleśnictwa mają drzewostany w wieku 51-70 lat.

Grunty rolne i leśne są podstawą systemu powiązań przyrodniczych i zapewniają funkcje ekologiczne obszaru gminy. Pomimo dużego wykorzystania gruntów rolnych do produkcji rolniczej zachowane są też strefy niezagospodarowane stanowiące ostoje ekologiczne.

W sporządzanym planie ogólnym zachowano niewielkie zmniejszenie powierzchni terenów rolniczych intensywnych, a wprowadzono rozszerzenie strefy otwartej. Na gruntach tych nie dopuszczono więc dalszego rozwoju zabudowy zagrodowej i innej zabudowy związanej z produkcją rolniczą. Podobne działanie zwiększenia obszarów ochrony zostało zastosowane w przypadku gruntów leśnych, włączając w strefy otwarte również grunty już zadrzewione bądź zakrzaczone.

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

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

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

Gmina Winnica nie jest położony w pasie nadmorskim, wyznaczanie obszarów pasa nadbrzeżnego lub pasa technicznego nie ma uzasadnienia.

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

Dokumentem strategicznymi określającymi dalszy rozwój gminy w wymiarze lokalnym jest strategia rozwoju. Strategia Rozwoju Gminy Winnica na lata 2015-2025 stanowi załącznik do Uchwały Nr X/63/2015 Rady Gminy Winnica z dnia 30 listopada 2015 r. Strategia sformułowała wizję gminy w sposób następujący: „Rozstrzygnięcia zawarte w Strategii mają na celu określenie listy najskuteczniejszych przedsięwzięć rozwojowych, a jednocześnie odpowiadających na oczekiwania i aspiracje mieszkańców (...) Wizja rozwoju gminy powinna być wypełniania poprzez realizację następujących kierunków i celów strategicznych:

1. Gospodarka. Mieszkalnictwo.

Cel strategiczny nr 1 – Poprawa jakości życia mieszkańców gminy poprzez podniesienie standardów cywilizacyjnych w obszarze infrastruktury technicznej i usług użyteczności publicznej.

2. Społeczeństwo.

Cel strategiczny nr 2 – Podniesienie poziomu u zakresu oferty edukacyjnej szkół w gminie, wspieranie wzrostu wykształcenia lokalnej społeczności i dostosowanie go do potrzeb rynku pracy.

3. Oferta cywilizacyjna.

Cel strategiczny nr 3 – Rozwój usług społecznych oraz integracja mieszkańców gminy.

4. Zarządzanie i relacje zewnętrzne.

Cel strategiczny nr 4 – Zwiększanie liczby miejsc pracy oraz inwestycji mieszkaniowych na obszarze gminy”.

Obowiązująca strategia nie została sporządzona w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw. Według Strategii Rozwoju Gminy Winnica na lata 2015 – 2025 ze względu na brak atrakcji turystycznych nie rozwinęła się baza noclegowa i gastronomiczna. Szansą na przyciągnięcie turystów byłaby agroturystyka i rozwój ścieżki rowerowej na byłym szlaku kolei wąskotorowej Pułtusk-Nasielsk. Jednym z celów operacyjnych gminy na najbliższe lata jest

wyznaczenie i zagospodarowanie szlaku turystycznego powiązanego ze ścieżką rowerową, która powstanie wzdłuż DW 571. Cel ten obecnie w znacznej mierze został zrealizowany.

Najistotniejszym elementem strategii dla procesu kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie jest model struktury przestrzennej, czego jednak obowiązująca strategia nie zawiera. W planie ogólnym wprowadzono uporządkowane strefy rozwoju zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzono także strefy usługowe i otwarte, które towarzysząc zabudowie gwarantują zrównoważony rozwój gminy.

Zauważa się, że po wygaśnięciu przepisów przejściowych określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) model będzie uwzględniany jako uwarunkowanie przy sporządzaniu planu ogólnego (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz będzie on wymagany w celu uwzględnienia polityki przestrzennej gminy przy sporządzaniu planu miejscowego (art. 15 tej samej ustawy). Przepisy te wejdą w życie 30 czerwca 2026 r.

Uwarunkowania rozwoju gminy na szczeblu ponadlokalnym wynikają ze strategii rozwoju województwa. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ została przyjęta uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa opracowanym w tej strategii Gmina Winnica znalazło się w jednostce podregion ciechanowski. W modelu tym podregion ciechanowski został zakwalifikowany do podregionów problemowych (obszarów strategicznej interwencji), w których przeprowadzono analizę obszarów zagrożonych trwałą marginalizacją. Interwencja w OSI ciechanowskim zorientowana będzie na podnoszenie poziomu przedsiębiorczości, rozwój firm i poprawę oferty inwestycyjnej podregionu, czego efektem będzie wzrost liczby miejsc pracy i wzmocnienie bazy dochodowej samorządów lokalnych. Działania ukierunkowane będą na wykorzystanie istniejącego potencjału bazy przemysłowej miast, sektora nauki, sektora rolno-spożywczego i walorów środowiska przyrodniczego w celu przywrócenia atrakcyjności obszaru w sferze gospodarczej. Istotne jest wzbogacenie bazy dydaktycznej podregionu z naciskiem na innowacyjność, współpracę z otoczeniem biznesowym, gospodarczym i społecznym. Wspieranie przedsiębiorczości oraz możliwości rozwoju z zapewnieniem opieki społecznej i edukacji stwarza szansę na pozostanie osób aktywnych zawodowo w podregionie ciechanowskim. Istotne będzie również ograniczenie emisji zanieczyszczeń, w tym poprzez rozwój zintegrowanego systemu niskoemisyjnego transportu zbiorowego i niezmotoryzowanego, co pozwoli jednocześnie na zwiększenie wewnętrznej dostępności komunikacyjnej obszaru.

Działania w OSI ciechanowskim skoncentrowane będą na wskazanych poniżej obszarach.

Wsparcie rozwoju społeczno-gospodarczego obszaru poprzez:

- wsparcie wykształconych specjalizacji: sektora rolnego, przemysłu rolno-spożywczego, elektronicznego, poligraficznego,
- poprawę dostępności do infrastruktury społecznej,
- zapewnienie atrakcyjnej oferty edukacyjnej i wzbogacenie bazy dydaktycznej,
- wspieranie współpracy przedsiębiorstw z podmiotami badawczymi i wdrożeniowymi.

Poprawa stanu środowiska poprzez:

- zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych,
- rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych,
- wymianę nieefektywnych źródeł ciepła i termomodernizację budynków,
- rozwój zintegrowanego, niskoemisyjnego transportu zbiorowego poprawiającego dostępność przystanków kolejowych i centrów lokalnych,
- rozwój sieci tras rowerowych i infrastruktury dla pieszych.

Wskazane w strategii działania interwencyjne mają charakter ogólny.

Wyznaczone w sporządzanym planie ogólnym strefy planistyczne umożliwiają realizację działań interwencyjnych wskazanym w strategii rozwoju gminy i województwa.

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

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, został przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. – Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180.

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 negatywnych 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.

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

Nadrzędne powiązanie komunikacyjne gminy z regionem stanowi droga wojewódzka nr 571 przebiegająca przez centralną część gminy Winnica. Podstawowy układ drogowy stanowią drogi powiatowe oraz ważniejsze drogi gminne łączące gminę z sąsiednimi jednostkami administracyjnymi. Uzupełniający układ dróg stanowią pozostałe drogi gminne oraz drogi gminne wewnętrzne nieposiadające kategorii dróg publicznych.

Układ dróg publicznych w strefie zurbanizowanej gminy jest dobrze rozwinięty. Większość terenów jest uzbrojona w sieć wodno – kanalizacyjną.

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

Sieć wodociągowa i kanalizacyjna w gminie jest bardzo dobrze rozwinięta. Wg danych GUS za rok 2023 ponad 99,9 % populacji gminy korzysta z sieci wodociągowej, a 35,9% z sieci kanalizacyjnej. Ścieki są kierowane do oczyszczalni położonej w obrębie Winnica. Główne ujęcia wody znajdują się w obrębie Zbroszki. Planuje się uruchomienie przepompowni wody pitnej w obrębie Bielany.

Północna część gminy Winnica korzysta z sieci gazowej wysokiego ciśnienia zlokalizowanej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 571. Na pozostałym obszarze gminy w niewielkim zakresie funkcjonuje sieć gazowa średniego ciśnienia. Wg danych za rok 2023, z sieci gazowej w gminie korzystało 20,8% mieszkańców.

Zaopatrzenie w energię elektryczną zostało zapewnione dla większości terenów gminy. Na obszar gminy Winnica energia elektryczna dostarczana jest przez Energa Operator poprzez linię 110 kV Serock – Maków Mazowiecki z GPZ 110/15 kV w Pułtusku. Na terenie gminy zlokalizowane są linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia. Stan linii elektroenergetycznych określa się jako niewystarczający.

Gromadzenie, wywożenie i unieszkodliwianie odpadów powstających w granicach gminy odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych, tj. przepisów Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, ze zmianami) i przepisów lokalnych

obowiązujących w gminie. Na terenie gminy obowiązuje regulamin utrzymania czystości i porządku – będący aktem prawa miejscowego

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

Odnawialne źródła energii, które w sporządzanym planie ogólnym związane są z energią słoneczną zostały dopuszczone do realizacji w wybranych odrębnych strefach SO i SR. Obszary, na których dopuszczono lokalizację nowych instalacji fotowoltaicznych dużych mocy wynikają z wydanych do dnia sporządzenia projektu planu ogólnego gminy decyzji o warunkach zabudowy. W sąsiedztwie zakładu przemysłowego przy ul. Szkolnej w Winnicy Plan wyznacza teren 58SR, na którym dopuszczono realizację instalację wytwórczych OZE obejmujących instalację fotowoltaiczną i biogazownię, co uwzględnia potrzeby rozwojowe zakładu i możliwości przestrzenne lokalizacji takich obiektów.

Infrastruktura społeczna w gminie jest dobrze rozwinięta. Dotyczy to zarówno obiektów administracji publicznej, jak obiektów związanych z edukacją, ochroną zdrowia, sportem i rekreacją. Większość usług publicznych zlokalizowano w ośrodku gminnym - Winnicy. Główne obiekty publiczne to: urząd gminy, Samorządowe Przedszkole w Winnicy, Zespół Placówek Oświatowych, Publiczna Szkoła Podstawowa im. ks. kan. Jana Sieka w Błędostowie. Na terenie gminy Winnica główną instytucją pełniącą funkcję kulturalną jest Gminna Biblioteka Publiczna w Winnicy. Jest ona umiejscowiona z centrum Winnicy, w byłym Domu Nauczyciela. Bazę sportową gminy stanowią hala sportowa w Winnicy z kompleksem sportowym, w skład, którego wchodzi boisko typu orlik, boisko tartanowe, boisko wielofunkcyjne wraz z bieżnią i siłownią napowietrzną a także odkryty basen przy Zespole Placówek Oświatowych, sala gimnastyczna w Błędostowie z boiskiem przy szkole.

Za atrakcje turystyczne gminy uznać należy Zespół kościoła pw. Świętej Trójcy, kościół parafialny w Błędostowie, wzniesiony pod koniec XIX w., Park Dworski w Rębkowie, budynek stacyjny w Winnicy, jako ślad dawnej kolei wąskotorowej, Cmentarz rzymskokatolicki w Błędostowie, ścieżkę rowerową poprowadzoną dawną Nasielskiej Kolei Dojazdowej. Istotną atrakcją pozostają również pozostałości społeczności Mariawitów w m. Górka Powielińska, w postaci dawnego cmentarza, a także młyn drewniany zlokalizowany w tej miejscowości.

Istniejące obiekty usług publicznych zapewniają obecne zapotrzebowanie gminy na te cele.

W sporządzanym planie ogólnym utrzymano funkcję terenów publicznych bez zmian kwalifikując je do stref planistycznych SU (strefa usługowa) i SN (strefa zieleni i rekreacji).

Analiza ustaleń z zakresu zagospodarowania przestrzennego tych terenów wskazuje, że posiadają one rezerwy umożliwiające ich rozbudowę w przypadku zwiększonego zapotrzebowania gminy na infrastrukturę społeczną. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania gminy na infrastrukturę społeczną istnieje również możliwość realizacji terenów usług publicznych w strefach wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ i SW) oraz w strefach SU usługowych, które nie obejmują istniejących obiektów publicznych. We wszystkich planistycznych związanych z inwestycjami budowlanymi w sporządzanym planie ogólnym dopuszczono realizację zieleni urządzonej, w tym ogólnodostępnej. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują możliwości wyodrębnienia ze struktury przestrzennej gminy terenów o funkcji

publicznej. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, określające zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych także nie wyodrębnia w profilach podstawowych i dodatkowych stref planistycznych funkcji usług publicznych.

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

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. Zgodnie z audytem w gminie Winnica zidentyfikowano następujące typy krajobrazu:

3. Leśne

podtyp 3a. Z przewagą siedlisk borowych (kod krajobrazu 14-318.64-147),

podtyp 3a. Z przewagą siedlisk borowych (kod krajobrazu 14-318.64-144),

podtyp 3b - Z przewagą siedlisk lasowych (kod krajobrazu 14-318.64-112),

podtyp 3c - Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych (kod krajobrazu 14-318.64-182),

podtyp 3b - Z przewagą siedlisk lasowych (kod krajobrazu 14-318.64-113),

podtyp 3b - Z przewagą siedlisk lasowych (kod krajobrazu 14-318.64-105),

podtyp 3b - Z przewagą siedlisk lasowych (kod krajobrazu 14-318.64-108),

2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne

podtyp 2a - Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (kod krajobrazu 14-318.64-009),

podtyp 2a - Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (kod krajobrazu 14-318.64-012),

8. Podmiejskie i osadnicze

podtyp 8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (kod krajobrazu 14-318.64-082),

6. Wiejskie

podtyp : 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (kod krajobrazu 14-318.64-064).

W strukturze gminy w audycie nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ani granic występowania lokalnych form architektonicznych.

Rekomendacje krajobrazowe jakie zostały ustalone dla krajobrazów na terenie gminy dotyczą kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, co przekłada się na poniższe wytyczne:

- Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy
- Kształtowanie zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym
- Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej
- 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 charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Rekomendacje ustalone dla krajobrazów w sporządzanym planie ogólnym zostały uwzględnione w największym możliwym stopniu z poszanowaniem potrzeb rozwojowych gminy. Rekomendacje przyjęto poprzez uwzględniające ww. Potrzeby planowanie rozdziału przestrzennego stref planistycznych w planie ogólnym. Na szczególne uwzględnienie zasługuje wyznaczanie w planie znacznych arealów i zwartych przestrzennie kompleksów stref SO (otwartych) i SR (strefy produkcji rolniczej), ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania krajobrazów typu 3 i typu 6, stanowiących cenny zielony korytarz ekologiczny gminy. Inne niektóre tereny są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego bądź stanowią uzupełnienie rozwoju strefy mieszkaniowej lub są związane z aktywnością gospodarczą, stąd tam w mniejszym stopniu możliwe było wprowadzenie rekomendacji z audytu, ale wszystkie tereny zakwalifikowane do stref planistycznych, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planach miejscowych, stanowią zwarty kompleks terenów inwestycyjnych o ściśle ustalonych standardach zagospodarowania i zabudowy, nawiązujących do siebie wzajemnie.

Warto zwrócić uwagę, iż na terenie gminy występuje znaczny areal gruntów klas III i innych klas użytkowanych w dobrej kulturze rolnej i rekomendacje związane z ograniczeniem przeznaczania na cele nieleśne gruntów leśnych oraz na cele nierolnicze gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz w zakresie przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu zostały zagwarantowane w planie ogólnym, przede wszystkim poprzez wprowadzenie stref SR.

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

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono wytyczne wynikające z opracowania ekofizjograficznego w zakresie możliwym do uwzględnienia w nim, ze względu na regulowany przepisami kompetencyjnymi możliwy zakres jego ingerencji w sferę ograniczania praw jednostki. Regulacje prawne określające ten zakres mają odzwierciedlenie głównie w odpowiednim podziale terenu gminy na strefy planistyczne i przyporządkowanie im odpowiednich profili zagospodarowania (podstawowego i dodatkowego). Uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego umożliwiających zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (art. 72 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska) to głównie wyłączenie ze stref planistycznych o profilu inwestycyjnym terenów niezbędnych do zachowania ciągłości korytarzy powiązań przyrodniczych, funkcjonalności rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz funkcjonalności węzłów (ostoi) przyrodniczych. Tereny wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym do pełnienia takich funkcji zostały zakwalifikowane w sporządzanym planie ogólnym do strefy otwartej SO i strefy produkcji rolniczej SR. Są to przede wszystkim obszary o płytkim zaleganiu wód gruntowych, w tym tzw. obszary źródliskowe (tereny wyróżnione jako SO), tereny cechujące się szczególnie mozaikowym charakterem z mieszkanką lasów, obszarów uprawnych i zadrzewień, a także zlokalizowane w północnej części gminy duże kompleksy leśne. Wyznaczenie strefy otwartej obejmującej obszary gminy rekomendowane w opracowaniu ekofizjograficznym do wyłączenia ich z obszarów inwestycyjnych zapewnia w gminie ochronę walorów krajobrazowych, środowiska przyrodniczego oraz ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z działalnością człowieka w tym obszarze. Jednocześnie ustalenie dla wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych profilu umożliwiającego rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej pozwoli na wprowadzenie przy wykonaniu bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego odpowiednich zasad uzbrojenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę i przede wszystkim umożliwi rozbudowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Występuje również konieczność uszczegółowienia zasad zagospodarowania stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym w zakresie potrzeb ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. W sposobie wyznaczenia stref planistycznych uwzględniono potrzebę ograniczeń w zagospodarowaniu wynikającą z wskazanych powyżej potrzeb.

Należy jednak zauważyć, że potencjalny katalog form zagospodarowania terenu dopuszczalny na bazie zaliczenia ich do poszczególnych stref planistycznych, ma szeroki charakter i nie może być on ograniczany ani w żaden inny sposób regulowany ustaleniami planu ogólnego. Katalog dopuszczalnych form zagospodarowania mieszczących się w obrębie strefy, do której zostały one zaliczone na bazie planu ogólnego wynika z legislacyjnego dookreślenia przepisami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, plan ogólny może sterować tym katalogiem w ograniczonym zakresie, wyłączenie określając katalog dopuszczalnych tzw. profili dodatkowych zagospodarowania terenu. W związku z czym, szeroki profil podstawowy poszczególnych stref może potencjalnie mieć negatywny wpływ na jakość środowiska, czy też może skutkować brakiem możliwości wykonania niektórych

wskazanych funkcji zagospodarowania w terenach o ograniczonych możliwościach użytkowania, wynikających np. z przebiegu sieci infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia) czy stref sanitarnych od cmentarza. Oceniając przyjęte rozwiązania w wymienionych przypadkach należy pamiętać, że zgodnie z art. 13a ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny nie stanowi podstawy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, a tym samym nie przesądza w sposób bezpośredni o docelowym zagospodarowaniu terenów. Należy pamiętać, że doprecyzowanie tych kwestii nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ten dokument, poruszając się w ramach dopuszczalnych planem ogólnym profili zagospodarowania terenu i po uwzględnieniu innych ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych, ustali docelowe jego przeznaczenie.

Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie było również podstawy do wprowadzania ograniczeń wynikających z zagrożenia osuwania się mas ziemnych, jako że w gminie nie zostały zaewidencjonowane osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi.

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

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

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

Powierzchnie terenów wg wyodrębnionych funkcji przedstawiają się następująco:

Rodzaj użytkowania	Szacunkowa powierzchnia geodezyjna w ha
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej	331
Tereny zabudowy usługowej	19
Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej	18
Tereny leśne	2045
Tereny zadrzewione i zakrzewione	78
Tereny dróg	251
Tereny rolnicze	7081
Tereny łąki i pastwisk	1279
Tereny sadów	52
Tereny nieużytków	52
Tereny wód powierzchniowych	66
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	0.2
Pozostałe grunty	0.04

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

Zauważa się trendy rozwojowe z uwidoczną wykształcającą się w części miejscowości strefą podmiejską. W przypadku gminy układ stref zurbanizowanych można uznać za skoncentrowany i skupiony w jeden spójny układ przestrzenny poszczególnych miejscowości wzdłuż ulic. Występują miejscowości o silnie rozproszonej zabudowie, na obszarze których nie można było wyznaczyć obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dotyczy to m.in. miejscowości Bielany i Górki Duże.

W Winnicy wykształciło się centrum usług, o funkcji gminnej. Usługi te to obiekty administracji publicznej tj. urząd gminy i straż pożarna, usługi oświaty i ochrony zdrowia. Występują też przestrzenie publiczne o charakterze rekreacyjnym. W Winnicy ukształtowały się także kwartały zabudowy jednorodzinnej oraz strefa gospodarcza, niemal w całości zabudowana zakładem produkcji produktów przetwórstwa mleka. Wykształcony układ przestrzenny miejscowości podlega powolnym procesom rozbudowy na obrzeżach.

Kolejnymi miejscowościami o wykształconym układzie funkcjonalno-przestrzennym są miejscowości położone na wschód od Winnicy wzdłuż drogi wojewódzkiej w kierunku miasta

Pułtusk tj. Zbroszki, Skarżyce i Gołdkowo. Miejscowości te posiadają zwartą zabudowę zagrodową oraz wyraźnie rozwijające się osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zwarty układ zabudowy zagrodowej uwidocznił się także w miejscowościach Domosław, Skórznice, Stare Bulkowo, Smogorzewo Włosciańskie, Smogorzewo Pańskie, Błędostowo, Górka Powielińska, Powielin. Powstaje tu także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Część z miejscowości przyjmuje charakterystyczny układ urbanistyczny tzw. „ulicówek”.

Analiza rozkładu funkcji terenów zabudowanych wskazuje, że dominujący udział w tych terenach ma zabudowa zagrodowa. Jednak zauważa się, że jeśli chodzi o nowopowstałą zabudowę to jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rozwój gminy będzie podążał również w tym kierunku, na co także wskazują wnioski do planu ogólnego mieszkańców. Na obszarach wiejskich plan przewiduje utrzymanie dominującej roli zabudowy zagrodowej w związku z silnie wykształconą przestrzenią produkcji rolniczej gminy i koniecznością zapewnienia obsługi dla niej.

Strefa podmiejska jeszcze słabo wykształcona, procesy urbanizacyjne mają słabe tempo, koncentrują się w rejonie miejscowości Winnica, a także m. Stare Bulkowo czy Gołdkowo, gdzie obserwuje się zjawiska urbanizacyjne prowokowane najprawdopodobniej bliskością ośrodka miejskiego - Pułtusa. Układy powstające są obecnie rozproszone a głównym kierunkiem rozwoju zainwestowania jest prawie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, bez kompleksowych usług.

Udział zabudowy wielorodzinnej w terenach zainwestowanych jest niewielki i jednostkowy, istniejące obiekty koncentrują się w m. Winnica w formie komunalnego zasobu mieszkaniowego.

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

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

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie ze wzorów (wskazany w § 3 ust. 2 cytowanego rozporządzenia):

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

gdzie:

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

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

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

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

P_0 – powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi [m ²]	31,00
P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane [m ²]	26,60
P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane [m ²]	22,90
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ [m ²]	39,80
$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$ [m ²]	39,10

Wartość wskaźnika P_{20} nie osiągnęła poziomu 40,00 m², dlatego zgodnie z zasadą określoną w §3 ust. 8 rozporządzenia w sprawie Planu Ogólnego Gminy, do dalszych obliczeń przyjęto jego wartość równą 40,00 m².

M ₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%	3 620
PUM ₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi 2023	123 995
P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	40,00
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r.	3 448
ZAP = M ₂₀ – (PUM ₀ /P ₂₀)	521
Zap max (powiększone)	677

Kolejnym etapem prac było oszacowanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Obszar objęty ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Winnica wynosi około 140 ha, co stanowi około 1,2% całej powierzchni gminy. Obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tereny w obowiązujących planach miejscowych przeznaczone są głównie pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy przemysłowe i tereny gdzie występują złoża surowców mineralnych.

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

Biorąc pod uwagę w analizie chłonności terenów przyjęto:

	średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy przyjęta w obowiązujących planach miejscowych	Chłonność terenów niezabudowanych (w osobach) - (powierzchnia terenów niezabudowanych w metrach*intensywność zabudowy*udział powierzchni użytkowej*udział funkcji mieszkaniowej w terenach mieszanych)/ (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P-20)
łączna powierzchnia terenów inwestycyjnych niezabudowanych związanych z zabudową mieszkaniową w planach miejscowych (w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie) w ha:	0,3	$499\,446 * 0,3$ $* 70\% * 0,5\%$ $/ 40 =$ $1\,311,04575$
	Łączna chłonność terenów niezabudowanych	1311
	Udział chłonności terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy do realizacji zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (w %)	250%

W analizie przyjęto:

- udział zabudowy usługowej w zespołach zabudowy mieszanej dla zabudowy mieszkaniowej - 50% zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych,
- maksymalny udział powierzchni użytkowej w ogólnej powierzchni zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych - 70%,

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w gminie wielokrotnie przekracza jej zapotrzebowanie na takie tereny.

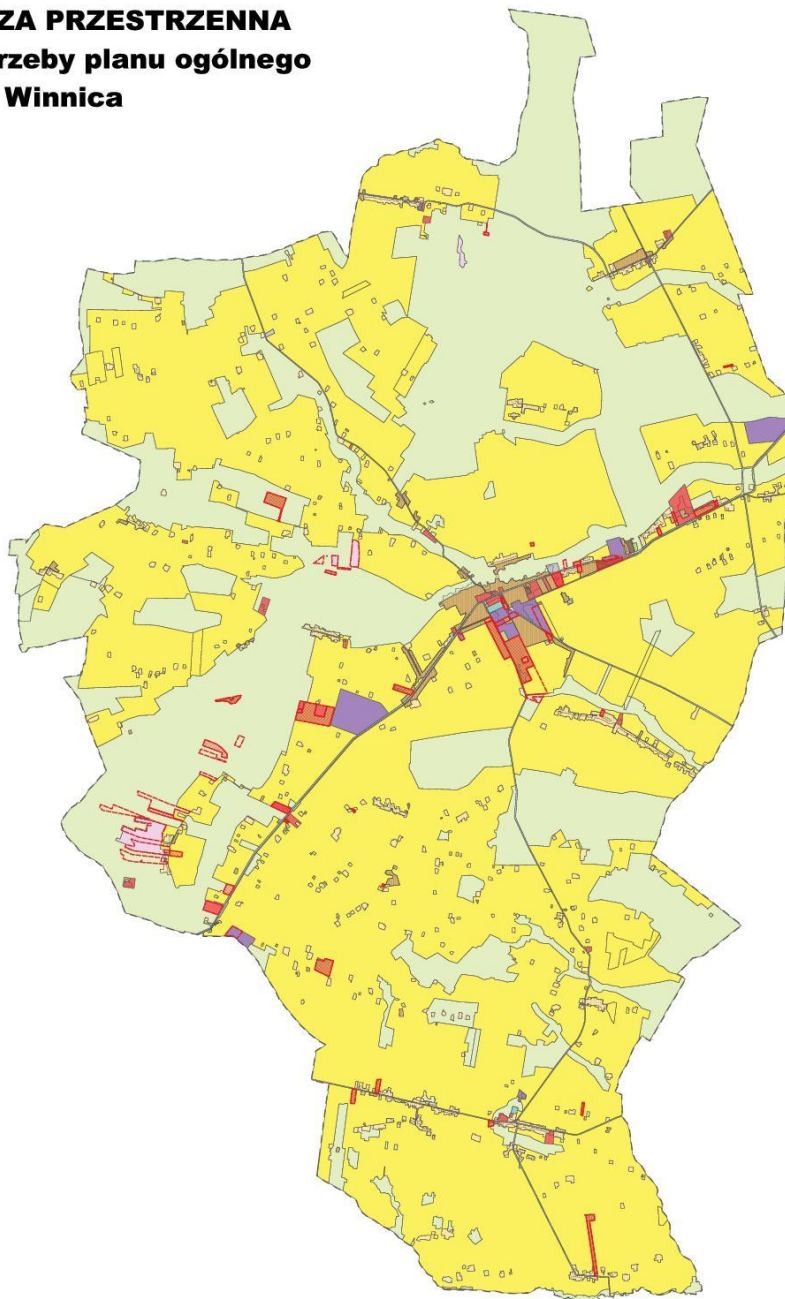
Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym nie znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAPmin i ZAPmax

Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy i obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W przypadku gminy Winnica rezerwy terenowe wyznaczone w planach miejscowych na rzecz rozwoju funkcji mieszkaniowych pokrywają się z terenami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących układów zurbanizowanych gminy, stąd do wyznaczenia stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ, SW i SZ) wykorzystano rezerwy terenowe wskazane w planach miejscowych, z uwzględnieniem istniejących na gruncie funkcji terenów zgodnie z wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną. W przypadku kwalifikowania terenów niezabudowanych do stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową wzięto pod uwagę przede wszystkim przeznaczenie terenów określonych w planach miejscowych.

Tym samym strefy związane z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) ograniczono wyłącznie do zasięgu terenów o takim przeznaczeniu w planach miejscowych. W pozostałych częściach gminy nie wyznaczono nowych stref planistycznych o takim profilu. Wyjątek stanowią jedynie tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej. Ww. obszary zostały objęte strefami na podstawie wykonanej inwentaryzacji urbanistycznej i są to istniejące siedliska rolnicze lub zespoły zabudowy mieszkaniowej, wyznaczone jako obszary strefy wielofunkcyjne, której końcowy profil został dostosowany do występującego na danej działce charakteru zabudowy, wyznaczone w ramach istniejącej zabudowy (art. 13d ust. 1 ustawy *opizp*).

Obszary pokryte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na tle rozdziału obszaru gminy na poszczególne strefy planistyczne przypisane w projekcie Planu Ogólnego przedstawia poniższa grafika.

**ANALIZA PRZESTRZENNA
na potrzeby planu ogólnego
Gminy Winnica**



Obszar obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
Zasięg terenów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W skutek analiz i czynności opisanych powyżej w planie ogólnym gminy Winnica wyznaczono następujące strefy planistyczne:

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

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

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

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wymóg minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wprowadzono również do strefy komunikacji, gdzie ww. Przepisy nie nakładają takiego obowiązku na organ przygotowujący projekt planu ogólnego. Dla stref planistycznych wymienionych w pkt od 1) do 9) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe. Dla części terenów wyróżnionych jako strefa przestrzeni rolniczej (SR) i strefa otwarta (SO) wyznaczono w formie odrębnych terenów, grunty dla których przed uchwaleniem planu ogólnego ustalono w formie decyzji warunki zabudowy dla inwestycji polegających na realizacji wolnostojących farm fotowoltaicznych. Szczegółową charakterystykę ustalonych standardów urbanistycznych dla gminy Winnica przedstawia poniższa tabela.

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
1	1SW, 2SW, 3SW, 4SW	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	40	12	40
2	101SJ, 10SJ, 3SJ	SJ	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	0,6	40	10	40

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
3	Od 1SJ do 121SJ z wyłączeniem terenów wymienionych w wierszu 2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,6	40	10	40
4	od 24SZ do 29SZ, 36SZ, 61SZ, 62SZ, 73SZ, 87SZ, 88SZ, 94SZ, 95SZ, 112SZ, od 124SZ, do 128SZ, 146SZ, 151SZ, 152SZ, 157SZ, 158SZ, 160SZ, 161SZ, 193SZ, 199SZ, 226SZ, 228SZ, 233SZ, 234SZ, 327SZ, 403SZ, 404SZ, 405SZ,	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12	30

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
	406SZ, 407SZ, 428SZ,								
5	Od 1SZ do 492SZ, z wyłączeniem terenów wymienionych w wierszu 4	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	50	12	30

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
6	9SU	SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren wód	1	60	20	30
7	2SU	SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	40	10	40
8	3SU, 4SU, 5SU	SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1	60	10	30

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
9	23SU	SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1	60	20	30
10	21SU, 24SU, 26SU, 27SU, 28SU, 30SU, 32SU, 33SU, 34SU, 36SU, 37SU, 38SU, 6SU, 7SU, 8SU	SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej,teren wód	1	60	20	30
11	10SU, 12SU, 13SU, 14SU, 15SU, 1SU, 22SU, 25SU, 29SU, 31SU, 33SU, 35SU	SU	strefa usługowa	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		1	60	12	30

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
12	11SU, 16SU, 17SU, 18SU, 19SU, 20SU	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1	60	20	30
13	9SP	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1,5	60	15	30
14	2SP, 7SP, 8SP	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1,5	60	20	30

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
15	1SP, 3SP, 4SP, 5SP, 6SP	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2	75	20	20
16	58SR	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	15	40

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
17	Od 1SR do 45 SR oraz teren 57SR	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	15	40
18	Tereny od 46SR do 56SR	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	15	40
19	4SI	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren	teren usług, teren zieleni	0,2	30	15	30

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
				komunikacji,teren ogrodów działkowych	naturalnej,teren lasu				
20	1SI, 2SI, 6SI	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej,teren lasu	0,2	30	15	30
21	3SI, 5SI, 7SI, 8SI, 9SI	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,2	30	15	30
22	6SN	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren zieleni naturalnej	0,2	30	15	50
23	2SN, 7SN, 8SN	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,teren usług kultury i rozrywki,teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren	0,2	30	15	50

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
					zieleni naturalnej, teren lasu				
24	1SN, 3SN, 4SN, 5SN, 9SN	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,2	30	15	50
25	1SC, 2SC, 3SC	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego	0,2	30	20	60
26	1SG, 2SG, 3SG, 4SG, 5SG	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	30	20	60

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
				infrastruktury technicznej					
27	Tereny od 1SO do 76SO I teren 82SO	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
28	Tereny od 77SO do 81SO	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	Teren elektrowni słonecznej				

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
29	10SK, 11SK, 3SK, 4SK, 5SK, 6SK, 7SK, 8SK, 9SK	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej			3	10

STANDARDY URBANISTYCZNE GMINY WINNICA

LP	Oznaczenie terenów	symbol strefy	nazwa	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
30	1SK, 2SK	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady,teren drogi ekspresowej,teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,teren drogi głównej,teren komunikacji kolejowej i szynowej,teren komunikacji kolei linowej,teren komunikacji wodnej,teren komunikacji lotniczej,teren obsługi komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren wód			3	10

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

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

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

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się ewidencją gruntów i budynków udostępnioną przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pułtusku jako w dniu 09 grudnia 2024 r.

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

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi $1\,287\,906\text{ m}^2 = 128\text{ ha}$ (wskaźnik Pu).

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi $4043142\text{ m}^2 = 404\text{ ha}$ (wskaźnik Pb).

Zgodnie z §1 ust. 4 i 5 ww. rozporządzenia, obszary uzupełnienia zabudowy mogą być ograniczane lub rozszerzane, przez wzgląd na lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy.

Zakres dopuszczalnego rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy określa §1 ust. 5 ww. rozporządzenia, wg którego powierzchnię maksymalnego powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (wskaźnik Pp) liczy się wg wzoru:

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

gdzie:

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

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

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

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

$$25\%*(404,3142 \text{ ha} - 128,7906 \text{ ha}) = \mathbf{68,8809 \text{ ha}}$$

W ramach kształtowania projektu planu ograniczano zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej, w szczególności zawężając nieregularne kształty granicy OUZ do granic działki przyległej wewnątrz tego obszaru, jak również dla uzyskania linii prostych przebiegu granicy OUZ, wyznaczone pierwotnie linie krzywe uniemożliwiające racjonalną realizację zabudowy o parametrach zgodnych z profilem funkcjonalnym strefy i docelowym przeznaczeniem terenu, były ograniczane do wewnątrz pierwotnie wyznaczonego obszaru OUZ.

W ramach dokonanych korekt przebiegu granicy obszarów uzupełnienia zabudowy dokonano również ich rozszerzeń na zewnątrz pierwotnie wyznaczonych granic, co również prowadzone było w oparciu o uwarunkowania lokalne, a także zasady wiedzy urbanistycznej i otrzymywane wnioski zainteresowanych właścicieli gruntów.

W ramach powiększeń obszarów uzupełnienia zabudowy, dokonano powiększenia pierwotnie wyznaczonego obszaru o 68,4456 ha. Powierzchnia powiększenia zajęta została w pierwszej kolejności pod regulację wynikającą z racjonalności kształtowania zabudowy i dotyczyła korekt przebiegu granicy OUZ związanych z ich powiązaniem z granicami działek ewidencyjnych, czy nadania korzystnych cech geometrycznych pierwotnie krzywiznowym granicom obszaru. W dalszej kolejności, powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy została wykorzystana w celu rozszerzenia istniejących obszarów uzupełnienia zabudowy o tereny przylegające, cechujące się szczególnie wartościowymi walorami z perspektywy rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Tereny te cechują się dobrą dostępnością komunikacyjną i wysokim stopniem zabezpieczenia potrzeb w zakresie niezbędnej infrastruktury technicznej. Obszary takie wyznaczone zostały w szczególności w miejscowościach Winnica, Winniczka, Stare Bulkowo, Górki Baćki, Gnaty-Lewiski, Glinice-Domaniewo, Poniaty-Cibory, Gołądkowo, Zbroszki, Rębkowo, Błędostowo, Górka Powielińska, Smogorzewo Włosciańskie, Smogorzewo Pańskie, Mieszki Kuligi i Domośław. Tereny te typowane były w szczególności przez pryzmat rozwoju zabudowy mieszkaniowej w latach ubiegłych, w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zainteresowanie właścicieli gruntów realizacji na tych nieruchomościach funkcji zabudowy mieszkaniowej, potrzebą kształtowania zwartych układów przestrzennych zabudowy i ochroną przestrzeni produkcji rolniczej gminy i przestrzeni otwartych, niezbędnych dla zachowania równowagi przyrodniczej obszaru.

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

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

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

Rozkład przestrzenny terenów publicznych umożliwia łatwy dostęp do nich dla mieszkańców gminy. Jednocześnie w strefach planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym nie następuje znaczne powiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych poza ich zakres wyznaczony w planach miejscowych i istniejącej zabudowy. Nie nastąpi zatem zmiana utrudniająca dostęp do terenów publicznych od poziomu obecnie występującego w gminie.