
UZASADNIENIE

DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

MIASTA I GMINY SANNIKI



Spis treści

1. Podstawa prawna i wstęp.....	4
2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.....	5
3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	17
4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym	24
5. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b Ustawy	27
a. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	27
b. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	27
c. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	30
d. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	40
e. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	40
f. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	40
g. Strefy ochronne ujęć wody	41
h. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	48
i. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	49
j. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	52
k. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	54
l. 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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	54
m. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	62
n. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	62
o. Obszary ograniczonego użytkowania	62
p. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	62
q. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	63
r. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	63
s. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	63
t. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	67
u. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	67

v. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	67
w. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe...	75
x. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	79
y. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście i Gminie Sanniki	81
6. Wykaz tabel i rysunków	84

1. Podstawa prawna i wstęp

Zgodnie z przepisami art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) („Ustawy”), konieczne jest sporządzenie planu ogólnego dla każdej gminy, obejmującego wyznaczone strefy, z wyłączeniem terenów zamkniętych oraz morskich wód wewnętrznych, które nie zostały wyznaczone przez odpowiedniego ministra ds. transportu. Uchwalenia tego dokumentu dokonuje rada miasta i gminy.

W ramach takiego planu podstawowe elementy obejmują wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie gminnych standardów urbanistycznych. Elementy fakultatywne obejmują natomiast wyznaczenie m.in. obszarów uzupełnienia zabudowy (uwzględnione w przedmiotowym planie).

Na podstawie art. 13e ust. 1 i 2 Ustawy, gminne standardy urbanistyczne zawierają katalog stref planistycznych oraz fakultatywne wytyczne dotyczące dostępności infrastruktury społecznej, dostosowane do specyfiki danej gminy.

Ponadto, zgodnie z art. 13h ust. 1 Ustawy, w toku opracowania projektu planu ogólnego sporządza się także szczegółowe uzasadnienie, dzielące się na część tekstową i graficzną.

Przygotowane uzasadnienie jest częścią opracowania dla Miasta i Gminy Sanniki i powstało na podstawie uchwały nr 43/VII/2024 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 30 sierpnia 2024 roku.

W ramach tego planu wyznaczono strefy planistyczne, określone parametry oraz profile i obszary uzupełnienia zabudowy. Ze względu na warunki lokalne, zrezygnowano z ustalania standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Obecna sytuacja planistyczna w Mieście i Gminie Sanniki

1. Aktualny dokument strategiczny:

- Najwyższą obecnie rangę planistyczną posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sanniki, przyjęte uchwałą Nr 390/LXXXIII/2024 z dnia 29 stycznia 2024 roku. Dokument ten określa ogólną wizję i kierunki rozwoju całej gminy.

Poniżej wskazuje się charakterystykę ogólną ustaleń planów miejscowych według miejscowości, w których one obowiązują, tj.:

2. Koncentracja na miejscowości Lwówek:

- Obszar miejscowości Lwówek jest przedmiotem szczególnie intensywnego planowania przestrzennego.
- Dla tej miejscowości uchwalono aż cztery osobne plany miejscowe (Uchwały Nr: 370/LXXIX/2023, 273/LVIII/2022, 110/XXI/2025, 111/XXI/2025), a także objęta jest ona starszym planem z 2013 roku.
- Jeden z najnowszych planów dla Lwówka (Uchwała Nr 110/XXI/2025) dotyczy specyficznie terenów przy drodze wojewódzkiej Nr 583, co wskazuje na strategiczne znaczenie tego szlaku komunikacyjnego.

3. Inne objęte miejscowości:

- Czyżew: Posiada dwa plany miejscowe (Uchwały Nr: 256/LIII/2022 i 111/XXI/2025) oraz była objęta planem z 2013 roku.
- Krubin: Objęty planami zbiorczymi uchwalonymi w 2025 i 2013 roku (Uchwały Nr: 111/XXI/2025, 211/XLIV/2013, 209/XLIV/2013).
- Sanniki (miasto): Część miasta posiada własny plan miejscowy (Uchwała Nr 257/LIII/2022).
- Aleksandrów: Wymieniony wyłącznie w starszym planie z 2013 roku (Uchwała Nr 209/XLIV/2013).

4. Proces ewolucji i aktualizacji:

- Pierwsze plany uchwalono w 2013 roku.
- Następnie w 2022 roku nastąpiła intensywna fala nowelizacji i przyjmowania nowych planów (trzy uchwały).
- Kolejne plany i aktualizacje przyjęto w 2023 i 2024 roku (Studium i plan dla Lwówka).
- Najnowsze uchwały pochodzą z kwietnia 2025 roku, co świadczy o ciągłym i bardzo aktualnym procesie planistycznym w gminie.
- Istnieje również przykład bezpośredniej zmiany planu – Uchwała Nr 193/LV/2017 nowelizowała plan dla Lwówka i Krubina z 2013 roku.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym Miasta i Gminy Sanniki wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową
- strefy usługowe

- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefy gospodarcze
- strefy produkcji rolniczej
- strefy górnictwa
- strefa zieleni naturalnej
- strefy infrastrukturalne
- strefy cmentarzy
- strefy otwarte
- strefy komunikacyjne

Wyjaśnienie wyznaczenia stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy

Strefy, tj. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, zostały wyznaczone w pierwszej kolejności na (1) obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostało określone przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, (2) obszarach uzupełnienia zabudowy oraz (3) obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę ustalenia art. 13d Ustawy.

Przyczyn wyznaczenia stref planistycznych:

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Wyznaczenie stref SW poprzedzono szczegółową analizą struktury przestrzennej gminy, obejmującą identyfikację istniejących zespołów zabudowy wielorodzinnej, ich parametrów urbanistycznych, dostępności infrastruktury technicznej oraz stopnia powiązania z układem usług publicznych.

Analiza wykazała jednoznacznie, iż zabudowa wielorodzinna posiada charakter **punktowy i skoncentrowany**, występując wyłącznie:

- w granicach administracyjnych Miasta Sanniki,
- w ograniczonym zakresie w obrębie Lwówka.

W związku z powyższym, przyjęto zasadę **ściślej kontynuacji istniejącego zagospodarowania**, bez wprowadzania nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną. Decyzja ta wynika z następujących przesłanek:

- brak demograficznych i funkcjonalnych przesłanek dla rozwoju tej formy zabudowy,

- niewystarczający poziom infrastruktury społecznej w innych miejscowościach,
- konieczność zachowania proporcji pomiędzy intensywnością zabudowy a charakterem gminy wiejskiej.

Jednocześnie wskazuje się, iż strefy SW pełnią funkcję:

- **stabilizującą** – utrwalając istniejące układy przestrzenne,
- **porządkującą** – zapobiegając rozpraszaniu zabudowy wielorodzinnej,
- **ochronną** – w zakresie ład przestrzennego.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Proces delimitacji stref SJ miał charakter wieloetapowy i obejmował:

Analizę danych źródłowych

Wykorzystano:

- dane Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (EGiB),
- ortofotomapy i bazy BDOT,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- strukturę własnościową gruntów,
- informacje z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, które działki wchodzą w skład gospodarstw rolnych, a które nie wchodzą.

Kryteria wyznaczania

Do podstawowych kryteriów zaliczono:

- istniejące zagospodarowanie (zabudowa jednorodzinną),
- ciągłość struktury osadniczej,
- dostęp do drogi publicznej,
- możliwość uzbrojenia terenu,
- brak kolizji z funkcją rolniczą oraz środowiskową.

Zakres strefy

Strefy SJ obejmują:

- tereny już zabudowane,
- tereny przeznaczone w MPZP pod zabudowę jednorodzinną,
- części obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),

- wybrane tereny niezabudowane, pod warunkiem ich ścisłego powiązania przestrzennego z istniejącą zabudową.

Ograniczenia

W toku delimitacji świadomie:

- dążono do wykluczenia terenów o wysokiej klasie bonitacyjnej (II–III),
- ograniczono rozwój w obszarach chronionych.

Relacje z innymi strefami

Szczególną uwagę zwrócono na styki z:

- strefami otwartymi (SO),
- strefami produkcji rolniczej (SR),
- strefami potencjalnej lokalizacji OZE.

Wskazuje się, iż możliwość realizacji inwestycji w sąsiedztwie tych stref będzie uzależniona od przepisów odrębnych, w tym m.in. przepisów w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy SZ wyznaczono jako funkcjonalne odzwierciedlenie struktury agrarnej gminy.

Podstawa wyznaczenia

- identyfikacja gospodarstw rolnych (EGiB),
- analiza zabudowy zagrodowej,
- powiązania funkcjonalne budynków z gruntami rolnymi.
- informacje z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, które działki wchodzą w skład gospodarstw rolnych, a które nie wchodzą.

Zasady delimitacji

- zachowanie ciągłości gospodarstw,
- preferencja dla zabudowy liniowej przy drogach,
- ograniczenie ekspansji na tereny niezabudowane.

Cele planistyczne

- ochrona funkcji rolniczej,
- zapobieganie przekształceniom w zabudowę mieszkaniową nierolniczą,
- utrzymanie charakteru krajobrazu wiejskiego.

Zakres strefy

Strefy SZ obejmują:

- tereny już zabudowane,
- tereny przeznaczone w MPZP pod zabudowę zagrodową,
- części obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),

Strefy usługowe (SU)

Strefy usługowe zostały wyznaczone w celu zapewnienia możliwości rozwoju infrastruktury społecznej oraz funkcji związanej z obsługą mieszkańców, tj. sklepy, pozostałe obiekty handlowe, bank. Nowe tereny niezabudowane pod strefy usługowe zostały m.in. wyznaczone w obrębie Sanniki oraz Osmólsku w związku ze zgłoszonymi postulatami. W ramach procedury opiniowania i uzgodnienia,

na podstawie pisma Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, strefę usługową zmniejszono na terenie Europejskiego Centrum Artystycznego im. Fryderyka Chopina w Sannikach, wypełniając pozostały obszar strefą zieleni i rekreacji (SN). Teren usług wyznaczony uprzednio na działce nr 96 obręb Lubików został zlikwidowany, a w jego miejsce wyznaczono strefę otwartą (SO), na bazie uwzględnienia uwagi RDOŚ w procedurze opiniowania i uzgadniania.

Strefy SU wyznaczono jako element systemu obsługi mieszkańców.

Zakres funkcjonalny

Obejmują funkcje:

- handlowe,
- administracyjne,
- społeczne,
- finansowe.

Kryteria lokalizacji:

- dostępność komunikacyjna,
- centralność w strukturze osadniczej,
- zgłoszone potrzeby społeczne.

Korekty planistyczne:

Wprowadzono zmiany wynikające z:

- opinii konserwatora zabytków,
- uwag RDOŚ.

Świadczy to o adaptacyjnym charakterze planu.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Strefa ta została wyznaczona w celu zapewnienia możliwości rozwoju infrastruktury społecznej w zakresie obiektu handlowego, który obsłużyłby mieszkańców Miasta i Gminy, zwłaszcza w związku z planowanym rozwojem zabudowy mieszkaniowej. Strefę tę wyznaczono na bazie postulatu samorządu lokalnego.

Uzasadnienie:

- brak obiektu tego typu w gminie,
- potrzeba ograniczenia odpływu klientów,
- rozwój funkcji miejskich.

Zasady lokalizacji:

- skomunikowanie,
- oddalenie od zabudowy mieszkaniowej,
- ograniczenie oddziaływań.

Strefy gospodarcze (SP)

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na potrzeby obiektów już funkcjonujących (dotyczy to obiektów istniejących w obrębie Sannik, Osmólska, Wólki oraz Lwówka) oraz wnioskowanych w obrębie Osmólska (kolejna strefa w tym obrębie wyznaczona na terenie dotąd niezagospodarowanym).

Zakres:

- istniejące zakłady,
- nowe tereny inwestycyjne.

Cele:

- rozwój przedsiębiorczości,
- tworzenie miejsc pracy,
- wzmacnianie bazy podatkowej gminy.

Ograniczenia:

- odsunięcie od zabudowy mieszkaniowej,
- dostęp do infrastruktury.

Strefy produkcji rolniczej (SR)

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono zwłaszcza z racji na wybitny charakter rolniczy Gminy Sanniki. Ograniczono wyznaczanie tej strefy w ramach miasta Sanniki do istniejących zabudowań. Natomiast w obrębie Barcik strefa ta została wyznaczona co do zasady w pasach 50 m od istniejących dróg na terenach dotąd niezabudowanych. Poza obrębem Sanniki i Barcik wyznaczono strefy produkcji rolniczej na terenach nie tylko już zagospodarowanych, ale również niezagospodarowanych, z zastrzeżeniem braku wyznaczenia nowych stref na terenach niezagospodarowanych w ramach obszaru chronionego krajobrazu. Strefy te są potrzebne, aby działalność rolnicza mogła być kontynuowana i rozwijana, nie tylko w zakresie prowadzonych upraw rolnych. W ramach profili dodatkowych m.in. uwzględniono możliwość realizacji elektrowni słonecznych, z racji na istniejącą rozbudowaną infrastrukturę elektroenergetyczną. W profilach dodatkowych uwzględniono również profil „tereny rolnictwa z zakazem zabudowy”. Jest to podyktowane potrzebą realizacji władztwa planistycznego samorządu lokalnego w przypadku, gdy m.in. interes publiczny czy mieszkańców będzie musiał być uwzględniony w procesie planowania przestrzennego odpowiednio.

W obrębie Lubików w ramach dwóch stref uwzględniono teren biogazowni poza obszarem chronionego krajobrazu.

Podstawa delimitacji:

- klasy gruntów,
- struktura upraw,
- dostępność komunikacyjna.

Zróznicowanie przestrzenne:

- Sanniki – ograniczenie,
- Barcik – układ pasowy ograniczony,
- pozostałe obręby – zwłaszcza w zakresie pełnego wykorzystania w układzie pasowym.

Funkcje uzupełniające:

- OZE,
- infrastruktura rolnicza,
- ograniczenia zabudowy.

Strefy infrastrukturalne (SI)

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na terenach infrastruktury należącej do Miasta i Gminy Sanniki, tj. m.in. terenu oczyszczalni ścieków w Sannikach oraz infrastruktury wodociągowej oraz stacji zasuw SZ4K Osmólsk na działce nr ew. 167/1 obręb Osmólsk, należącej do PERN S.A.

Poza tym strefy infrastrukturalne wyznaczono na drogach powiatowych i gminnych oraz pozostałej części wybranych ciągów komunikacyjnych.

Strefy zieleni i rekreacji (SN)

Strefę SN (zieleni i rekreacji) wyznaczono w obszarze rzeki Nida, według konturów użytku gruntowego. Ponadto strefę tę wyznaczono w miejscu centralnym w miejscowości Osmolin z profilami dodatkowymi związanymi z realizacją ewentualnych potrzeb Miasta i Gminy Sanniki.

Strefy cmentarzy (SC)

Strefy cmentarzy wyznaczono w obrębie trzech cmentarzy, to jest:

- 1) czynny Cmentarz Parafialny w Sannikach przy ulicy Warszawskiej
- 2) czynny Cmentarz Parafialny w Osmolinie
- 3) dawny (nieczynny) cmentarz wyznaniowy protestancki we Lwówku
- 4) dawny (nieczynny) cmentarz w Osmolinie

Zgodnie z zaistniałą potrzebą strefę Cmentarza Parafialnego w Sannikach przy ulicy Warszawskiej poszerzono o obecną część terenu upraw rolnych, okalającego teren istniejącego Cmentarza.

Strefy otwarte (SO)

Strefy otwarte zostały wyznaczone na obszarach, co do których uwzględniono potrzebę dbałości o krajobraz, w tym także w odniesieniu do Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy. W obrębie Sannik strefę otwartą wyznaczono ze względu na potrzebę ograniczenia opcji wprowadzenia kubaturowych obiektów rolniczych w tym obrębie i pod ewentualną rezerwę terenową pod mieszkalnictwo. Z racji na mniejszy rolniczy charakter, ze względu na niskie klasy użytków gruntów, w obrębie Barcik uwzględniono strefy otwarte w szerszym zakresie niż w przypadku innych obrębów. Ponadto strefy otwarte wyznaczono dla gruntów leśnych Skarbu Państwa. Dodatkowo strefy otwarte zostały wyznaczone w ramach istniejących obszarów, na których zlokalizowane są turbiny

wiatrowe oraz obszarów, na których części planowana jest ich realizacja na podstawie przyjętych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tereny, które wchodziły w skład wydziełów Skarbu Państwa Nadleśnictwa Łąck, zostały uwzględnione w wyodrębnionych, dedykowanych strefach otwartych.

Wyselekcjonowane tereny ciągów komunikacyjnych z wyłączeniem dróg wojewódzkich zostały włączone do stref otwartych z racji, iż są to tereny, które w profilu podstawowym zawierają tereny komunikacji. Planowane poszerzenia dróg wojewódzkich zostały uwzględnione w strefach otwartych na bazie otrzymanej dokumentacji projektowej od Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich.

W jednej strefie w obrębie Lubików uwzględniono możliwość realizacji biogazowni z racji na istniejącą już na tym terenie biogazownię. Parametry biogazowni oraz jej lokalizacja w ramach strefy będą ustalone na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na etapie sporządzania planów miejscowych będzie można ograniczać zabudowę w ramach tych stref z racji, iż w profilu dodatkowym uwzględniono teren rolnictwa z zakazem zabudowy (opcja).

Ze względu na istniejącą infrastrukturę energetyczną o charakterze ponadlokalnym na części terenów w ramach stref otwartych dopuszczono realizację elektrowni słonecznych, w tym z wyłączeniem terenów z wydzieleniami Skarbu Państwa Nadleśnictwa Łąck.

W przypadku stref otwartych, w których wyznaczono w profilu dodatkowym tereny elektrowni wiatrowych należy mieć na względzie, iż ewentualne uwzględnienie tych turbin w planach miejscowych bądź ich zmianach będzie musiało spełnić szereg obowiązujących przepisów odrębnych, w tym również obowiązujące na dzień sporządzenia przedmiotowego projektu uzasadnienia wymagania ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Projekt planu ogólnego w tym zakresie nie przesądza o tym, czy dana elektrownia wiatrowa powstanie, czy też nie, ponieważ plan ogólny nie stanowi decyzji lokalizacyjnej turbin wiatrowych.

W innych przypadkach, np. związanych z uwarunkowaniami sąsiedztwa cmentarza, możliwość zrealizowania danego profilu w strefie SJ na podstawie planu miejscowego bądź decyzji o warunkach zabudowy w ramach OUZ będzie uwarunkowana spełnieniem aktualnych wymagań przepisów co do cmentarzy i chowania zmarłych.

Organ sporządzający projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki podtrzymuje swoje stanowisko w zakresie interpretacji charakteru ustaleń dokumentu, w szczególności w odniesieniu do dopuszczeń dotyczących odnawialnych źródeł energii oraz zarzutów odnoszących się do potencjalnych kolizji z przepisami odrębnymi, w związku z opinią jednego organu co do ustaleń możliwości realizacji turbin wiatrowych w ramach wyselekcjonowanych stref planistycznych SO.

1. Plan ogólny nie stanowi decyzji lokalizacyjnej

Na wstępie należy jednoznacznie wskazać, iż projekt planu ogólnego gminy nie jest aktem lokalizacyjnym, a jego ustalenia nie przesądzają o możliwości realizacji konkretnej inwestycji w konkretnej lokalizacji.

Plan ogólny:

- stanowi akt planowania strategicznego o charakterze ramowym,
- wyznacza kierunki polityki przestrzennej gminy,
- określa ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego,

natomiast nie rozstrzyga o dopuszczalności lokalizacji konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

W konsekwencji wszelkie inwestycje, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, będą mogły być realizowane dopiero na kolejnych etapach procesu planistycznego i inwestycyjnego.

2. Zakres zastosowania ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

Należy podkreślić, iż przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych odnoszą się do lokalizacji inwestycji, w szczególności na etapie:

- sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wydawania decyzji administracyjnych.

Ustawa ta nie odnosi się do planu ogólnego gminy, który jako akt wyższego rzędu:

- nie określa szczegółowych lokalizacji inwestycji,
- nie wyznacza konkretnych działek inwestycyjnych,
- nie przesądza o możliwości realizacji inwestycji w konkretnym miejscu.

Z tego względu bezpośrednie odnoszenie wymogów tej ustawy do ustaleń planu ogólnego prowadzi do błędnej interpretacji zakresu jego regulacji.

3. Charakter profili funkcjonalnych w planie ogólnym

Projekt planu ogólnego wprowadza:

- profile funkcjonalne podstawowe,
- profile funkcjonalne dodatkowe.

Profile te określają katalog możliwych kierunków rozwoju danego obszaru, a nie jego obligatoryjne przeznaczenie.

W szczególności podkreśla się, że:

- wskazanie w profilu dodatkowym możliwości realizacji instalacji OZE ma charakter potencjalny,
- nie oznacza automatycznego dopuszczenia każdej inwestycji w każdej lokalizacji,
- nie stanowi uprawnienia inwestora do realizacji przedsięwzięcia bez dalszych analiz.

4. Brak automatycznej możliwości realizacji inwestycji – analogia do zabudowy mieszkaniowej

Wskazanie określonego profilu funkcjonalnego nie oznacza możliwości jego realizacji w każdym punkcie danej strefy.

Analogicznie jak w przypadku strefy SJ:

- fakt wyznaczenia strefy zabudowy jednorodzinnej przy drodze wojewódzkiej nie oznacza możliwości realizacji budynku przy samej granicy pasa drogowego,
- każda inwestycja podlega dodatkowemu reżimowi przepisów odrębnych (np. dotyczących odległości, bezpieczeństwa ruchu drogowego, ochrony środowiska).

Ta sama zasada odnosi się do:

- stref otwartych (SO),
- stref produkcji rolniczej (SR),
- oraz innych stref planistycznych.

Oznacza to, że wyznaczenie profilu funkcjonalnego nie znosi obowiązku stosowania przepisów odrębnych.

5. Uniwersalny charakter ograniczeń planistycznych

Należy podkreślić, iż wskazana powyżej zasada ma charakter uniwersalny i odnosi się do wszystkich stref planistycznych, a nie wyłącznie do stref otwartych.

W konsekwencji:

- możliwość realizacji inwestycji w każdej strefie (np. SJ, SZ, SO) jest zawsze uzależniona od spełnienia przepisów odrębnych,
- plan ogólny nie modyfikuje tych przepisów ani ich nie uchyla,
- ustalenia planu ogólnego nie mogą być interpretowane jako bezwarunkowe dopuszczenie inwestycji.

6. Plan ogólny jako dokument ramowy

Plan ogólny:

- tworzy ramy dla dalszego planowania przestrzennego,
- wyznacza możliwe kierunki rozwoju,
- nie przesądza o ostatecznych rozwiązaniach przestrzennych.

Dopiero na etapie:

- sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub
- jego zmiany,

następuje:

- szczegółowa delimitacja terenów inwestycyjnych,
- analiza uwarunkowań środowiskowych,

- ocena zgodności z przepisami odrębnymi,
- przeprowadzenie procedury uzgodnień i opiniowania.

7. Brak możliwości precyzyjnego określenia lokalizacji inwestycji na etapie planu ogólnego

Na etapie sporządzania planu ogólnego:

- nie jest możliwe wskazanie dokładnej lokalizacji ewentualnych inwestycji, w tym instalacji OZE,
- charakter opracowania oraz jego skala nie pozwalają na przeprowadzenie szczegółowych analiz inwestycyjnych,

które obejmują m.in.:

- analizy lokalizacyjne,
- warunki przyłączeniowe do sieci infrastrukturalnych,
- uzgodnienia właścicielskie,
- analizy środowiskowe i krajobrazowe,
- procedury administracyjne właściwe dla planów miejscowych.

W konsekwencji plan ogólny może jedynie wskazywać potencjalne kierunki zagospodarowania, pozostawiając ich konkretyzację na późniejszym etapie.

8. Dodatkowe argumenty systemowe i orzecznicze

Stanowisko organu sporządzającego znajduje potwierdzenie w utrwalonej praktyce planistycznej oraz orzecznictwie sądów administracyjnych, zgodnie z którym:

- akty planowania przestrzennego wyższego rzędu mają charakter ogólny i kierunkowy,
- dopuszczenia planistyczne nie stanowią samoistnej podstawy realizacji inwestycji,
- rzeczywista możliwość zagospodarowania nieruchomości wynika z łącznego stosowania planów miejscowych oraz przepisów odrębnych,

a także, że:

- nie można wywodzić z ustaleń ogólnych aktu planistycznego obowiązku określenia szczegółowych lokalizacji inwestycji,
- konkretne ograniczenia lokalizacyjne są weryfikowane na etapie planów miejscowych oraz postępowań inwestycyjnych.

Konkluzja

W świetle powyższego należy jednoznacznie stwierdzić, że:

- projekt planu ogólnego nie stanowi aktu lokalizacyjnego,
- nie przesądza o możliwości realizacji konkretnych inwestycji,
- nie narusza przepisów odrębnych, w tym ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,

- wprowadza wyłącznie ramowe dopuszczenia funkcjonalne,
- zapewnia zachowanie pełnej kontroli planistycznej na etapie planów miejscowych.

Stanowisko organu sporządzającego w tym zakresie należy uznać za prawidłowe i zgodne z obowiązującym systemem planowania przestrzennego.

Strefy komunikacyjne (SK)

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone w istniejących pasach drogowych drogi wojewódzkiej Nr 583 oraz Nr 584. Ponadto strefę komunikacyjną uwzględniono dla drogi wojewódzkiej nr 577.

Strefy górnictwa (SG)

Strefy górnictwa zostały wyznaczone w ramach terenów górniczych, których granice zostały pozyskane z Państwowego Instytutu Geologicznego oraz danych pozyskanych z Urzędu Miasta i Gminy Sanniki, a także ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sanniki.

3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z przepisami art. 13e ust. 1 i 2 Ustawy, standardy urbanistyczne obowiązujące na poziomie gminnym obejmują m.in. katalog stref planistycznych wyznaczonych dla danej jednostki. Mogą także zawierać wytyczne dotyczące dostępności infrastruktury społecznej, uwzględniając lokalne potrzeby.

W ramach opracowania planu ogólnego dla Miasta i Gminy Sanniki ustalono gminny katalog stref planistycznych oraz określono standardy urbanistyczne odnoszące się do tego katalogu. Z powodów wynikających z lokalnych uwarunkowań, zrezygnowano z ustalania odrębnych standardów dotyczących dostępności infrastruktury społecznej.

Poniżej przedstawia się dane co do profili podstawowych i dodatkowych.

Tabela nr 1 Strefy planistyczne z informacjami co do zawartości profili

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej dodatkowy
SW	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SJ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
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 z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SU	STREFA USŁUGOWA	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SH	STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCH- NIOWEGO	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SP	STREFA GOSPODARCZA	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
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 z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SI	STREFA INFRASTRUKTURALNA	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	Według ustaleń w POG w pliku GML

SN	STREFA ZIELENI I REKREACJI	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SC	STREFA CMENTARZY	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SG	STREFA GÓRNICTWA	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SO	STREFA OTWARTA	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SK	STREFA KOMUNIKACYJNA	teren autostrady, teren drogiekspresowej, 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 z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML

Profile podstawowe zostały wyznaczone w ramach stref, zgodnie z przyjętymi zasadami, gdzie znajdują się wszystkie profile, które wskazane zostały zgodnie z przepisami prawa. Natomiast w przypadku profili dodatkowych, uwzględniono je, biorąc pod uwagę poniższe aspekty, które stanowią przyczyny ich uwzględnienia, to jest:

- 1) lokalnej polityki przestrzennej Miasta i Gminy Sanniki, w tym zwłaszcza ustaleń planów miejscowych
- 2) wynik analizy złożonych wniosków do POG, w tym odpowiedzi instytucji na zawiadomienia
- 3) charakter istniejącej zabudowy
- 4) uwarunkowań istniejącego zagospodarowania
- 5) form prawnej ochrony (ochrona konserwatorska)
- 6) form prawnej ochrony (ochrony przyrody)
- 7) zapewnienia proekologicznych rozwiązań poprzez uwzględnienie takich profili dodatkowych jak tereny zieleni naturalnej czy tereny wód czy tereny lasów
- 8) możliwości realizacji Odnawialnych Źródeł Energii – dotyczy elektrowni słonecznych
- 9) możliwości realizacji Odnawialnych Źródeł Energii – dotyczy elektrowni wiatrowych, na których częściach ustalono możliwość realizacji farm wiatrowych na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Część tych farm wiatrowych na ww. planach miejscowych została już zrealizowana. Strefę planistyczną z możliwością realizacji farm wiatrowych wyznaczono w rejonie Miasta Sanniki, gdzie trzy turbiny już funkcjonują.
- 10) możliwości realizacji Odnawialnych Źródeł Energii – dotyczy terenu w ramach wyłącznie jednej strefy SO i dwóch stref SR w obrębie Lubików w której to sąsiedztwie zrealizowana jest istniejąca biogazownia
- 11) spełnienia dla mieszkańców potrzeb zapewnienia miejsc rekreacji indywidualnej (strefy SJ)
- 12) spełnienia dla mieszkańców potrzeb zapewnienia miejsc usługowych (strefa SZ)

Poniżej podaje się przyczyny ustalenia co do:

- 1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:
 - 2) maksymalnej wysokości zabudowy
 - 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy
 - 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnych
- tj.:
- a) ww. parametry nie są sprzeczne z parametrami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania na bazie danych EGİB, BDOT, LoD2 (wysokości zabudowy)
 - b) uwzględniają lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną Miasta i Gminy Sanniki

- c) uwzględniają ustalenia planów miejscowych, o ile plany zawierały ustalenia co do ww. parametrów
- d) nie są sprzeczne z wartościami parametrów minimalnej powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w Załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) [obszar miejski plus wiejski]

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach OUZ (dotyczy strefy SJ)

- Powierzchnia terenu = 648 888 m²
- IZ (intensywność zabudowy) = 0,6 (w kilku przypadkach 0,7, 0,5)
- PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 392506 m²
- PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,7 = 274 754 m²
- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,65 (komentarz: wyliczono z uwzględnieniem danych BDOT jako orientacyjna średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania dla obszaru)
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/PU) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 178590 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 4 465 (40 m² PU na 1 mieszkańca)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) [obszar miejski plus wiejski]

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach OUZ (dotyczy strefy SZ)

- Powierzchnia terenu = 44 647 m²
 - IZ (intensywność zabudowy) = 0,6 (w kilku przypadkach 0,5)
 - PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 26 771 m²
 - PU / PC = 0,4 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
 - PU = PC * 0,4 = 10 708 m²
 - Udział MN w łącznej pow. bud = 0,65 (komentarz: wyliczono z uwzględnieniem danych BDOT jako orientacyjna średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania dla obszaru)
 - Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/PU) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 6 961 m²
 - Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 174 (40 m² PU na 1 mieszkańca)
-

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) [obszar miejski; brak terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy na terenach wiejskich]

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach OUZ (dotyczy strefy SW)

- Powierzchnia terenu = 10 518 m²
- IZ (intensywność zabudowy) = 0,9
- PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 26 771 m²
- PU / PC = 0,63 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,63 = 5 964 m²
- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,8
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/PU) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 4 771 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 119 (40 m² PU na 1 mieszkańca)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych pod obowiązującymi planami miejscowymi [obszar miejski plus wiejski]

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych (dotyczy strefy SJ)

- Powierzchnia terenu = 379 282 m²
- IZ (intensywność zabudowy) = zgodnie z maks. IZ z planów miejscowych
- PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 189449 m²
- PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,7 = 132614 m²
- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,65 (komentarz: wyliczono z uwzględnieniem danych BDOT jako orientacyjna średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania dla obszaru)
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/PU) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 86 199 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 2 155 (40 m² PU na 1 mieszkańca)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych pod obowiązującymi planami miejscowymi [obszar miejski plus wiejski]

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych (dotyczy strefy SZ)

- Powierzchnia terenu = 1 778 586 m²
- IZ (intensywność zabudowy) = zgodnie z maks. IZ z planów miejscowych
- PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 902 376 m²
- PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,7 = 360950 m²
- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,65 (komentarz: wyliczono z uwzględnieniem danych BDOT jako orientacyjna średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania dla obszaru)
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/PU) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 234618 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 5 865 (40 m² PU na 1 mieszkańca)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych pod obowiązującymi planami miejscowymi [obszar miejski plus wiejski]

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych (dotyczy strefy SW)

Ustalenia projektu planu ogólnego nie przewidują realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach niezabudowanych mieszkaniowych na obszarach obowiązujących planów miejscowych. W związku z powyższym nie podaje się wyliczeń w tym przypadku.

Tabela nr 2 Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w Mieście i Gminie Sanniki

Strefy	Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych (liczba mieszkańców)	Tereny niezabudowane mieszkaniowe w ramach OUZ (poza terenami objętymi ustaleniami MPZP)	Tereny, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących MPZP
SZ	174	tak	nie dotyczy
SJ	4 465	tak	nie dotyczy
SW	119	tak	nie dotyczy
SZ	5 865	nie	tak
SJ	2 155	nie	tak
SW	0	nie	brak
Łącznie	12 778		

Reasumując:

Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w ramach OUZ i terenów pod funkcję mieszkaniową, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej przekracza zapotrzebowanie na zabudowę (ZAP).

Chłonność terenów niezabudowanych = 12 778

Zapotrzebowanie na zabudowę (ZAP) = 1 000

W związku z powyższym strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono na tych obszarach, a na pozostałych terenach Miasta i Gminy Sanniki ich nie wyznaczono.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 Ustawy, w przypadku stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z tym w przypadku Miasta i Gminy Sanniki ten przepis nie został spełniony.

Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w ramach OUZ przekracza 130% zapotrzebowania na zabudowę (ZAP). Zgodnie z art. 13d ust. 3 Ustawy w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Ten przepis ma zastosowanie dla Miasta i Gminy Sanniki w oparciu o przedstawione powyższe wyliczenia. W związku z powyższym nie wyznaczono kolejnych niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarze Miasta i Gminy Sanniki w projekcie planu ogólnego.

Należy mieć na względzie, iż szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów pod kątem uzyskania możliwości realizacji zabudowy będą oparte o ustalenia planu miejscowego, a do czasu ich uchwalenia na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na warunkach określonych w przepisach prawa.

4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

OUZ jest niezbędnym instrumentem dla Miasta i Gminy Sanniki w celu ochrony ładu przestrzennego i realizacji ustaleń planu ogólnego z racji, iż w części Miasta i Gminy Sanniki nie obowiązują jeszcze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dzięki wyznaczeniu obszarów uzupełnień zabudowy będzie można wydawać w ich granicach decyzje o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia planów miejscowych.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w pierwszej kolejności za pomocą wtyczki APP2. Do jego wyznaczenia posłużyły granice Gminy Sanniki z Państwowego Rejestru Granic („Akt planowania przestrzennego” – warstwa wyznaczona w ramach POG) oraz zestaw budynków z trzech baz danych, tj. EGİB, BDOT500, BDOT10k na podstawie §1 ust.1 pkt 1 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy, wyznaczonego według Rozporządzenia OUZ (w ramach wtyczki APP) wynosi 226,4172 ha.

Obrana polityka przestrzenna Miasta i Gminy Sanniki uwzględniła możliwość rozszerzenia OUZ, zgodnie ze wzorem, o którym mowa w §1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ.

W związku z powyższym wygenerowany plik XML na podstawie wyznaczenia wtyczki APP wskazał powyższe dane:

$$P_u = 226,4172 \text{ ha}$$

$$P_b = 690,5302 \text{ ha}$$

$$P_p = 116,0282 \text{ ha}$$

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, w wyniku rozszerzenia ich granic, wyznaczoną ze wzoru $P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*,
- P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.

Wygenerowany plik XML na podstawie wtyczki APP wskazał, iż ww. wartość P_p wynosi 116,0282 ha. W projekcie planu ogólnego ta wartość wynosi 115,9640 ha. W związku z powyższym wartość ta nie została przekroczona. W związku z tym wartość ta jest prawidłowa w przedmiotowym projekcie planu ogólnego.

Wygenerowany plik XML na podstawie wtyczki APP wskazał, iż suma wartości $P_u + P_p$ wynosi 342,4454 ha (226,4172 ha + 116,0282 ha). W projekcie planu ogólnego ta wartość wynosi 317,3700 ha. W związku z powyższym wartość ta nie została przekroczona. W związku z tym wartość ta jest prawidłowa w przedmiotowym projekcie planu ogólnego.

Poszerzenia granic OUZ, dopuszczone w ramach przepisów prawa, były konieczne pod kątem zwłaszcza dociągnięcia do granic działek bądź użytków, tak aby był możliwie jak najbardziej efektywnym instrumentem planistycznym, dającym możliwość zachowania ładu przestrzennego, z poniższymi zastrzeżeniami co do użytków rolnych klas II-III. Poszerzenia te zostały przeprowadzone w obszarach, dla których w dniu uchwalenia planu ogólnego nie obowiązywały plany miejscowe.

Poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy na obszarach wsi w przypadku użytków rolnych klas II-III ograniczono wyłącznie do:

- obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 *Rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* oraz

- 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), zgodnie z § 1. ust. 6 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W celu wyeliminowania wszelkich wątpliwości w zakresie spełnienia przesłanek definicji drogi publicznej, umożliwiających zastosowanie przepisów rozporządzenia w sprawie OUZ, wskazuje się, że status przedmiotowego odcinka został jednoznacznie uregulowany w drodze aktu prawa miejscowego, tj. w Uchwale Nr 206/XLIV/2026 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 27 maja 2026 r. w sprawie zaliczenia drogi wewnętrznej do kategorii gminnych dróg publicznych oraz ustalenia przebiegu drogi publicznej Nr 140404W w miejscowości Krubin. Na mocy tej uchwały odcinek drogi wewnętrznej położony na działce o nr ewid. 289 został zaliczony do kategorii dróg gminnych, a jednocześnie ustalono przebieg istniejącej drogi gminnej poprzez jej przedłużenie. Tym samym przedmiotowa droga uzyskała status drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, co stanowi podstawę do stosowania właściwych regulacji prawnych.

Użytki rolne klasy I nie występują na obszarze Gminy Sanniki.

Za pomocą wtyczki APP2 przeprowadzono kontrolę powiększeń obszarów uzupełnień zabudowy. Wynik kontroli został potwierdzony za pomocą wtyczki APP2 otrzymaniem komunikatu: *„Kontrola maksymalnej powierzchni powiększenia została przeprowadzona i powiększenie jest dopuszczalne”*.

W ramach procedury opiniowania i uzgodnienia na podstawie pisma Mazowieckiego Konserwatora Zabytków usunięto obszar uzupełnień zabudowy z (I) terenu Kościoła Parafii Św. Józefa w Sannikach (wraz z buforem), (II) terenu Europejskiego Centrum Artystycznego w Sannikach oraz (III) terenu kościelnego w Osmolinie.

W ramach procedury opiniowania i uzgodnienia w związku z pismem PERN usunięto obszar uzupełnień zabudowy dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej SJ (jeden teren w obrębie Czyżew), przez który przechodzi strefa buforowa PERN. Z racji, iż jest to teren zabudowy istniejącej mieszkaniowej nie ma możliwości ustalenia innej strefy dla tego terenu niż mieszkaniowa, według przyjętej polityki przestrzennej samorządu lokalnego.

5. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b Ustawy

a. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Miasto i Gmina Sanniki na dzień opracowania przedmiotowego planu ogólnego nie przyjęły strategii rozwoju, której zakres wynika z przepisów dotyczących samorządu gminnego.

Miasto i Gmina Sanniki obecnie posiada Strategię Rozwoju Gminy Sanniki na lata 2016–2030. Na potrzeby sporządzania przedmiotowego planu ogólnego przeanalizowano jej zapisy. W dokumencie tym wskazano m.in. cele operacyjne takie jak:

- rozwój infrastruktury drogowej i poprawa bezpieczeństwa,
- dalsza rozbudowa systemów wodno-kanalizacyjnych,
- rozwój gospodarki przestrzennej,
- rozwój infrastruktury i technologii informacyjno-komunikacyjnych,
- stworzenie atrakcyjnej oferty turystycznej i agroturystycznej w oparciu o zasoby przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz innowacyjne ich wykorzystanie,
- renowacja i ochrona dziedzictwa historycznego i obiektów zabytkowych,
- ochrona dziedzictwa przyrodniczego i racjonalna gospodarka zasobami,
- zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

Po analizie ww. dokumentu należy stwierdzić, iż postanowienia strategii zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- 1) wyznaczenie odpowiednio właściwych stref planistycznych
- 2) określenie odpowiednich profili dodatkowych w strefach planistycznych
- 3) ustalenie właściwych parametrów urbanistyczno-architektonicznych w strefach planistycznych

Według naszej najlepszej wiedzy powiat gostyński w obecnym momencie nie posiada aktualnej strategii rozwoju powiatu gostyńskiego. W związku z powyższym nie przedstawia się uzasadnienia uwzględnienia polityki przestrzennej w odniesieniu do strategii rozwoju ponadlokalnego.

b. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został opracowany na podstawie:

- ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 913, z późn. zm.),

- ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz.U. z 2018 r. poz. 1307, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2018 r. poz. 1472),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566, z późn. zm.).

Zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokument ten jest uwarunkowany:

- ustaleniami strategii rozwoju województwa,
- wytycznymi koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- treścią programów rządowych, wspierających realizację przedsięwzięć o charakterze celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 Ustawy,
- oraz ustaleniami zawartymi w aktach prawnych uchwalonych przez Sejm RP, Radę Ministrów, odpowiedniego ministra lub sejmik województwa, w zakresie ich kompetencji, a mających na celu realizację celów publicznych przekraczających zasięg lokalny.

Plan województwa jest integralną częścią systemu planowania przestrzennego, pełniąc rolę koordynującą pomiędzy planowaniem na poziomie krajowym i samorządowym. Należy podkreślić, że plan nie jest aktem prawa miejscowego, lecz aktem kierownictwa wewnętrznego, wiążącym organy oraz jednostki organizacyjne podległe samorządowi województwa. Ponadto, nie stanowi on bezpośredniej podstawy do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących lokalizacji inwestycji ani nie ogranicza uprawnień gmin w obszarze planowania miejscowego.

Sanniki w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego („PZPW”) zostały wskazane jako ośrodek tożsamości kulturowej regionu, w tym jego budowania oraz również jako obszar posiadający duży potencjał do rozwoju następujących form turystyki jako miejsce związane ze sławnymi postaciami. W zakresie inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury społecznej w ramach dziedzictwa kulturowego wskazano inwestycję pn. „poprawa dostępności do oferty kulturalnej poprzez modernizację zabytkowego Zespołu Pałacowo-Parkowego im. Fryderyka Chopina w Sannikach – poprawa infrastruktury instytucji kultury”. Sanniki zostały również wskazane jako obszar powiązania województwa mazowieckiego z województwami sąsiednimi, tj. z województwem łódzkim w zakresie gospodarki odpadami. Ponadto przez gminę Sanniki przebiegają drogi wojewódzkie o numerach 577 (Łąck - Gąbin - Sanniki – Ruszki), 583 (gr. woj. – Sanniki), 584 Sanniki - gr. woj. Ponadto przez gminę Sanniki przebiegają linie najwyższych napięć, tj.:

- Linia 220 kV Pątnów – Płock Podolszyce – Mory (Gostynin, m. Gostynin, Łąck, Gąbin, m. Płock, Szczawin Kościelny, Sanniki, Słubice, Iłów, Młodzieszyn, Sochaczew, m. Sochaczew, Kampinos, Leszno, Błonie, Ożarów Mazowiecki, Stare Babice, m. Warszawa)
- Linia 220 kV Konin – Sochaczew – Ołtarzew – Mory (Pacyna, Sanniki, Iłów, Rybno, Młodzieszyn, Sochaczew, m. Sochaczew, Kampinos, Teresin, Błonie, Leszno, Ożarów Mazowiecki, m. Warszawa)

Przez gminę Sanniki przebiega również rurociąg paliwowy DN 400 Płock – Koluszki (Stara Biała, Radzanowo, m. Płock, Gąbin, Słubice, Sanniki).

Na wykazie miast dawnych wskazano Osmolin w PZPW (wiek lokacji – XV).

Na liście dóbr kultury współczesnej w PZPW uwzględniono tablicę przed UG upamiętniającą walczących o wyzwolenie Ziemi Sannickiej.

Mając na względzie ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki:

1. Uwzględniono Zespół Pałacowo-Parkowy im. Fryderyka Chopina w Sannikach, wyznaczając na tym zespole strefę usługową ze wskazaniem odpowiednich parametrów urbanistyczno-architektonicznych mających na celu ochronę konserwatorską tego zespołu.
2. Uwzględniono potrzebę uwzględniania gminy Sanniki jako ośrodka tożsamości kulturowej regionu poprzez uwzględnienie odpowiednich stref planistycznych dla danych terenów, w tym terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu opieki i ochrony zabytków.
3. Uwzględniono zarówno kwestie związane z infrastrukturą techniczną, jak i powiązaniem komunikacyjnymi zewnętrznymi.
4. Uwzględniono przebiegi linii najwyższych napięć, tj.:
 - Linia 220 kV Pątnów – Płock Podolszyce – Mory (Gostynin, m. Gostynin, Łąck, Gąbin, m. Płock, Szczawin Kościelny, Sanniki, Słubice, Iłów, Młodzieszyn, Sochaczew, m. Sochaczew, Kampinos, Leszno, Błonie, Ożarów Mazowiecki, Stare Babice, m. Warszawa)
 - Linia 220 kV Konin – Sochaczew – Ołtarzew – Mory (Pacyna, Sanniki, Iłów, Rybno, Młodzieszyn, Sochaczew, m. Sochaczew, Kampinos, Teresin, Błonie, Leszno, Ożarów Mazowiecki, m. Warszawa)

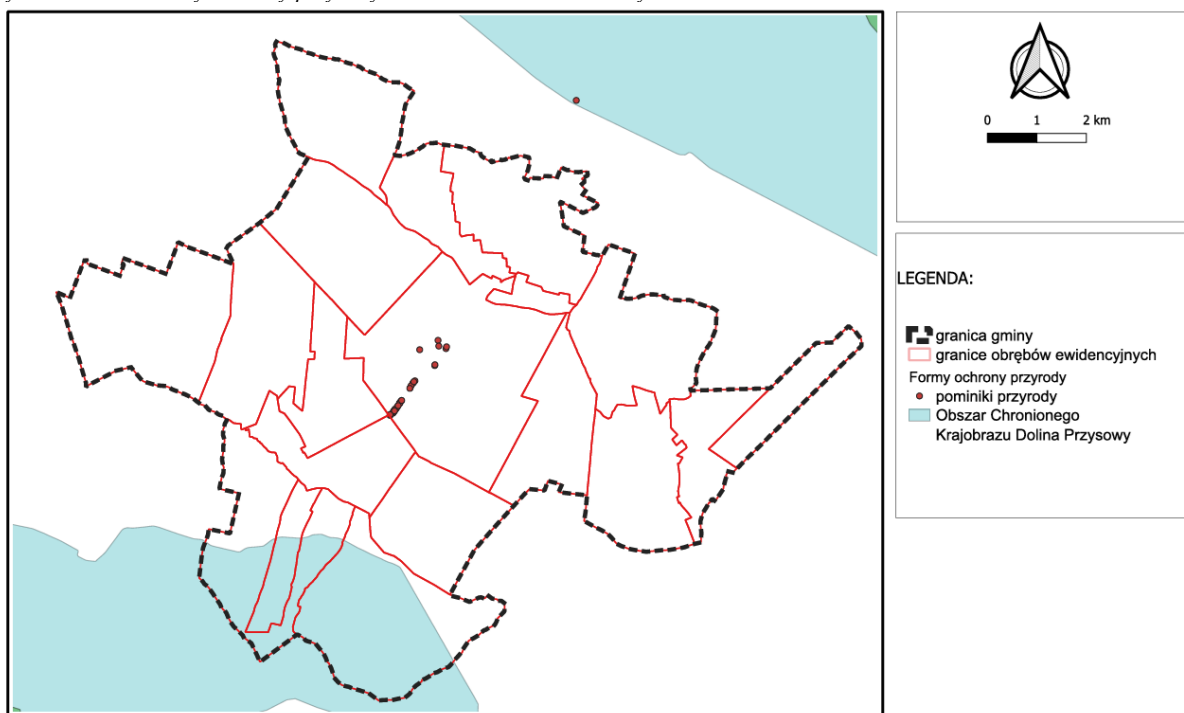
poprzez wskazanie ich w uzasadnieniu graficznym do planu ogólnego.

5. Uwzględniono przebieg rurociągu paliwowego DN 400 Płock – Koluszki (Stara Biała, Radzanowo, m. Płock, Gąbin, Słubice, Sanniki) poprzez jego wskazanie w uzasadnieniu graficznym do planu ogólnego.
6. Uwzględniono historyczny układ urbanistyczny Osmolina z terenem centralnym, który został wskazany w strefie usługowej, zawierającej w profilu podstawowym m.in. teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej.

7. Uwzględniono dobro kultury współczesnej w PZPW, tj. tablicę przed UG upamiętniającą walczących o wyzwolenie Ziemi Sannickiej, poprzez jej wskazanie w uzasadnieniu graficznym do planu ogólnego.
8. Drogi wojewódzkie przebiegające przez Miasto i Gminę Sanniki zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych. Na podstawie danych z MZDW uwzględniono projektowane linie rozgraniczające dróg w ramach ww. stref komunikacyjnych.

c. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Rysunek nr 1 – Formy ochrony przyrody w obszarze Miasta i Gminy Sanniki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy („Obszar”) został wyznaczony na podstawie Uchwały Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Tym samym stracił moc rozporządzenie nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6150 oraz z 2013 r. poz. 2486). Nadzór nad Obszarem sprawuje Marszałek Województwa Mazowieckiego.

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. Zajmuje obszar o całkowitej powierzchni 10 329,51 ha i jest położony na terenie powiatu gostynińskiego w gminach: Szczawin Kościelny, Pacyna, Sanniki.

Określono w ww. Uchwale Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego dla Obszaru następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, tj.:

- 1) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych; niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania,
- 2) wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku, na obszarach, gdzie nie są możliwe odnowienia naturalne używanie do odnowień gatunków miejscowego pochodzenia przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie,
- 3) zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych oraz tworzenie układów ekotonowych z tych gatunków,
- 4) pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych oraz części drzew obumarłych aż do całkowitego ich rozkładu,
- 5) zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych tam, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe oraz sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno-leśnej, a także tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
- 6) utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych, tj. w borach bagiennych, olsach i łęgach oraz budowanie zbiorników małej retencji jako zbiorników wielofunkcyjnych, w szczególności podwyższających różnorodność biologiczną w lasach,
- 7) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych i niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji,
- 8) zwalczanie szkodników owadzych i patogenów grzybowych, a także ograniczanie szkód łowieckich poprzez zastosowanie metod mechanicznych lub biologicznych (stosowanie metod chemicznego zwalczania dopuszcza się tylko przy braku innych alternatywnych metod),
- 9) stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia,
- 10) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów; w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę,
- 11) kształtowanie właściwej struktury populacji zwierząt, roślin i grzybów stanowiących komponent ekosystemu leśnego,
- 12) opracowanie i wdrażanie programów czynnej ochrony oraz reintrodukcji i restytucji gatunków rzadkich, zagrożonych,

- 13) wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- 14) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, w szczególności poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami leśnymi do warunków środowiskowych.

Określono w ww. Uchwale Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego dla Obszaru następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych, tj.:

- 1) przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, a w razie konieczności także karczowanie z usunięciem biomasy z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,
- 2) propagowanie wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej oraz propagowanie dominacji gospodarstw prowadzących produkcję mieszaną, w tym preferowanie hodowli bydła opartej o naturalny wypas metodą pastwiskową, a także propagowanie ochrony i hodowli lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych oraz ras zwierząt, a także promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego,
- 3) maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne i niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych; propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżen terenowych,
- 4) prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny, zwłaszcza ptaków (odpowiednie terminy, częstotliwość i techniki koszenia), w tym powrót do tradycyjnego użytkowania (koszenie ręczne),
- 5) preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
- 6) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- 7) ochrona śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- 8) ochrona zbiorowisk wydmych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar,
- 9) melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, jednak z bezwzględnym zachowaniem w stanie nienaruszonym terenów podmokłych, w tym torfowisk i obszarów wodno-błotnych oraz obszarów źródłiskowych cieków,

- 10) eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów powyrobowiskowych; w szczególnych przypadkach, gdy w wyrobisku ukształtowały się właściwe biocenozy wzbogacające lokalną różnorodność biologiczną i przeprowadzenie rekultywacji nie jest wskazane, zalecane jest podjęcie działań ochronnych w celu ich zachowania,
- 11) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych, a także opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnym ekosystemami lądowymi,
- 12) utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,
- 13) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, m.in. poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami otwartymi do warunków środowiskowych,
- 14) melioracje nawadniające zalecane są w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla racjonalnej gospodarki rolnej obniżenia poziomu wód gruntowych.

Określono w ww. Uchwale Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego dla Obszaru następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów wodnych, tj.:

- 1) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi,
- 2) wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych zgodnie z rzeczywistą koniecznością ochrony człowieka i jego mienia przed powodzią (w miarę możliwości wały należy lokalizować jak najdalej od koryta rzeki, wykorzystując naturalną rzeźbę terenu),
- 3) tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia spływu substancji biogennych i zwiększenia różnorodności biologicznej,
- 4) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- 5) zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych na obszarach międzywała (zalecane jest stopniowe przywracanie naturalnych procesów kształtowania i sukcesji starorzeczy poprzez wykorzystanie naturalnych wylewów),
- 6) ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi,

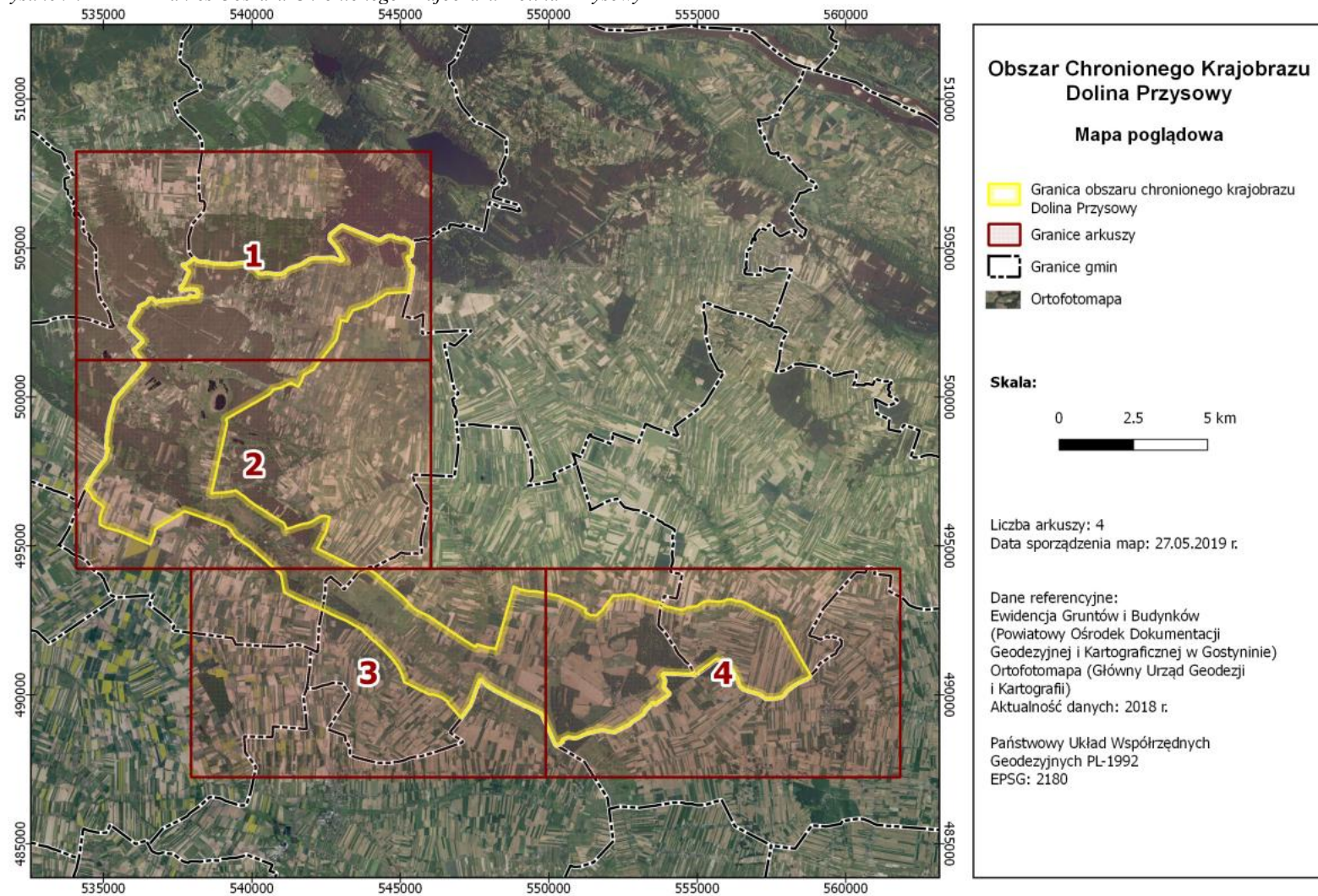
- 7) rozpoznanie okresowych dróg migracji zwierząt, których rozwój związany jest bezpośrednio ze środowiskiem wodnym (w szczególności płazów) oraz podejmowanie działań w celu ich ochrony,
- 8) wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach i kanałach (retencja korytowa) winno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni,
- 9) zapewnienie swobodnej migracji rybom w ciekach poprzez budowę przepławek na istniejących i nowych budowlach piętrzących,
- 10) ochrona i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, a także utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych,
- 11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn,
- 12) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody celem obejmowania ochroną prawną zachowanych w stanie zbliżonym do naturalnego fragmentów ekosystemów wodnych oraz stanowisk gatunków chronionych i rzadkich właściwych dla ekosystemów hydrogenicznych,
- 13) opracowanie i wdrożenie programów reintrodukcji, restytucji, czynnej ochrony rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt, roślin i grzybów bezpośrednio związanych z ekosystemami wodnymi,
- 14) zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą,
- 15) zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu, a w miarę możliwości technicznych i finansowych zalecane jest odtworzenie funkcji obszarów źródłkowych o dużych zdolnościach retencyjnych i zachowywanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych mających dużą rolę w utrzymaniu lokalnej różnorodności biologicznej,
- 16) zalecane jest rozpoznanie oraz ewentualna przebudowa struktury ichtiofauny zgodnie z charakterem siedliska we wszystkich zbiornikach wodnych przewidzianych do wykorzystania w myśl właściwych przepisów o rybactwie śródlądowym (gospodarka rybacka na wodach powierzchniowych powinna wspomagać ochronę gatunków krytycznie zagrożonych i zagrożonych oraz promować gatunki o pochodzeniu lokalnym prowadząc do uzyskania struktury gatunkowej i wiekowej ryb, właściwej dla danego typu wód),
- 17) zalecane jest utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków; w razie możliwości wprowadzanie wtórnego zabagnienia terenów.

W treści ww. Uchwały Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w Obszarze wskazano zakazy, z zastrzeżeniami wskazanymi w przedmiotowej uchwale, tj.:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka,
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- 7) budowania, w części objętej m.in. strefą obszaru Natura 2000, nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a. linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b. zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybickiej,
- 8) budowania, w części nie objętej strefą obszaru Natura 2000, nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od:
 - a. linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b. zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Rysunek nr 2 Zakres Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy



Źródło: Uchwała nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy (Warszawa, dnia 29 grudnia 2023 r., Poz. 15113)



W ramach ochrony Obszaru w planie ogólnym ustalono ograniczenie możliwości zabudowy, tj.:

1. ograniczenie wyznaczania stref produkcji rolniczej, ograniczonej do terenów już zagospodarowanych,
2. ustalenie minimalnej wartości powierzchni biologicznie czynnej,
3. ograniczenie wyznaczania nowych stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.

Poza tym w planie ogólnym na tym Obszarze nie ustalono możliwości realizacji elektrowni wiatrowych.

Pomniki przyrody

Poniżej podaje się dane na temat pomników przyrody w gminie Sanniki. Rozmieszczenie na mapie pomników przyrody wskazano w załączniku mapowym do przedmiotowego opracowania.

Tabela nr 3 Pomniki przyrody

Lp.	Rodzaj tworów	Liczba tworów	Gatunek drzewa	Wysokość [m]	Obwód [cm]	Pierśnica [cm]
1	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	320	102
2	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	386	123
3	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	15	280	89
4	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	16	286	91
5	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	15	283	90
6	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	12	229	73
7	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	14	289	92
8	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	15	305	97
9	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	18	289	92
10	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	239	76
11	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	15	261	83
12	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	15	195	62
13	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	14	229	73
14	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	14	198	63
15	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	12	170	54
16	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	18	292	93
17	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	14	220	70
18	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	16	223	71
19	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	16	327	104
20	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	16	261	83
21	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	192	61
22	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	254	81
23	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	18	242	77
24	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	226	72
25	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	18	207	66
26	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	18	311	99
27	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	18	226	72
28	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	16	276	88

Lp.	Rodzaj tworzywa	Liczba tworzywa	Gatunek drzewa	Wysokość [m]	Obwód [cm]	Pierśnica [cm]
29	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	270	86
30	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	145	46
31	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	226	72
32	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	19	336	107
33	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	15	273	87
34	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	20	192	61
35	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	17	327	104
36	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	22	298	95
37	drzewo	1	Klon srebrzysty - Acer saccharinum	13	214	68

Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl>

Tabela nr 4 Pomniki przyrody – podstawa prawna (1/2)

Lp.	Tytuł	Miejsce publikacji	Oznaczenie Dziennika Urzędowego	Data publikacji
1	Rozporządzenie Nr 8/92 Wojewody Płockiego z dnia 21.05.1992 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Dz. Urz. Woj. Płockiego	Dziennik Urzędowy Województwa Płockiego z dnia 8.06.1992 r. Nr 6, poz. 112	1992-06-08

Źródło: gov.pl

Tabela nr 5 Pomniki przyrody – podstawa prawna (2/2)

Lp.	Tytuł	Miejsce publikacji	Oznaczenie Dziennika Urzędowego	Data publikacji
1	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu gostynińskiego	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16.05.2007 r. Nr 89, poz. 2103	2007-05-16
2	Uchwała nr 86/XIX/2019 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 29 października 2019 r. w sprawie pomnika przyrody – alei składającej się z 38 klonów srebrzystych usytuowanej w pasie drogi powiatowej nr 1441W Sanniki – Staropol w mieście Sanniki i w miejscowości Staropol oraz ustalenia zakresu jego ochrony.	Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego	Dz. Urz. z 2019 r. poz. 12925	2019-11-13

Źródło: gov.pl

Przedmiotowe pomniki przyrody uwzględnione zostały w uzasadnieniu graficznym do planu ogólnego i wzięto je pod uwagę przy wyznaczaniu stref planistycznych, w tym sąsiadujących ze sobą stref, tj. stref mieszkaniowych (SJ oraz SZ) oraz strefy otwartej. Pomniki przyrody zlokalizowane są w obszarze strefy planistycznej SI (strefa infrastrukturalna), tj. na terenie istniejącego pasa drogowego, z uwzględnieniem terenu zieleni naturalnej w profilu dodatkowym tej strefy.

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

Na terenie Gminy i Miasta Sanniki nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

e. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Sanniki występują urządzenia melioracji wodnych o charakterze podstawowym i szczegółowym. W ewidencji melioracji wodnych, zgodnie z przepisami art. 196 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.), prowadzonej przez Wody Polskie, znajdują się grunty położone na terenie obrębów geodezyjnych: Brzezia, Brzeziny, Czyżew, Lasek Romanów, Sanniki, Sielce oraz Wólka. Tereny te zostały poddane melioracji w ramach następujących inwestycji:

- „Sanniki Brzezia” (1965 r.), obejmujący część powierzchni obrębów Brzezia, Sanniki i Sielce,
- „Zamiary Niedzieliska” (1966 r.), obejmujący fragment obszaru obrębu Brzezia,
- „Załusków I” (1965 r.), obejmujący część obszaru obrębu Brzeziny,
- „Lasek” (1966 r.), obejmujący części obrębów: Brzezia, Brzeziny i Lasek Romanów,
- „Lwówek Nida” (1976 r.), obejmujący fragment obszarów obrębów Czyżew i Sanniki,
- „PGR Sanniki” (1970 r.), obejmujący części obrębów Wólka i Sanniki,
- „Brzeziny Romanów” (1970 r.), obejmujący część terenu obrębu Lasek Romanów,
- „PGR Sanniki” (1970 r.), obejmujący fragmenty obrębów Wólka, Sanniki i Czyżew.

Ponadto na części obrębu geodezyjnego Sanniki znajdują się urządzenia melioracyjne wykonane jeszcze przed wojną. Tereny w obrębach Barcik i Mocarzewo nie są uwzględnione w oficjalnej ewidencji melioracji wodnych. Konieczne jest regularne utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracyjnych, takich jak systemy rurociągów drenarskich i rowy szczegółowe, szczególnie na gruntach ornych, które zostały poddane melioracji głównie na północno-zachodnich i południowych terenach gminy. W zakresie terenów objętych melioracją wodną oraz w pobliżu cieków obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zmianami).

f. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z pismem z Wydziału Ochrony Środowiska i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Gostyninie z dnia 10.04.2025 r. znak: SL.604.10.2025.KB na terenie Miasta i Gminy Sanniki nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny,

na których występują te ruchy, o których mowa w art. 13b pkt 3 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.).

g. Strefy ochronne ujęć wody

Strefa ochronna ujęcia wód jest wyznaczana na podstawie obowiązujących przepisów prawa, których celem jest zapewnienie odpowiedniego stopnia ochrony źródła wody przed zanieczyszczeniami, w tym przed zanieczyszczeniami pochodzenia antropogenicznego, w tym w szczególności przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z działalności przemysłowej, rolniczej, komunalnej oraz innych źródeł.

Poniżej wskazuje się decyzje ustanawiające strefy ochronne ujęć wód na terenie Miasta i Gminy Sanniki wraz z ich charakterystyką.

Wynik analizy ustaleń projektu planu ogólnego jest taki, iż projekt ten nie narusza ustaleń związanych z wyznaczonymi strefami ochronnymi ujęć wód. Przedmiotowe strefy ochronne zostały uwzględnione w uzasadnieniu graficznym do projektu planu ogólnego.

1. Decyzja (znak pisma: WA.ZUZ.5.4100.150m.2020.AK)

- Organ wydający: Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Łowiczu.
- Data wydania / Data prawomocności: Decyzja stała się ostateczna i prawomocna w dniu 19.09.2021 r.
- Przedmiot decyzji: Ustanowienie strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych – studni nr 3c.
- Lokalizacja: Działka ewidencyjna nr 53/2, obręb Sanniki, gmina Sanniki, powiat gostyński, woj. mazowieckie.
- Właściciel: Miasto i Gmina Sanniki, ul. Warszawska 169, 05-540 Sanniki.
- Współrzędne strefy: Podano współrzędne wierzchołków strefy ochrony bezpośredniej w układzie PL-ETRF2000.
- Obowiązki w strefie:
 1. Odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń do poboru wody.
 2. Zagospodarowanie terenu zielenią.
 3. Odprowadzanie poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych dla osób obsługujących ujęcie.
 4. Ograniczenie przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze ujęcia wyłącznie do niezbędnych potrzeb.

- Dodatkowe wymagania: Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić i umieścić tablice informacyjne o ujęciu wody i zakazie wstępu.
- Termin ważności decyzji: Do czasu likwidacji ujęcia.

2. Decyzja (znak pisma: WA.ZUZ.7.4100.7.2019.KZ)

- Organ wydający: Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich we Włocławku.
- Data wydania: Włocławek, dn. 19 grudnia 2019 r.
- Przedmiot decyzji: Ustanowienie strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych – studni głębinowej Nr 1.
- Lokalizacja: Działka ewidencyjna nr 30, obręb Brzeziny, gm. Sanniki.
- Współrzędne studni: x: 5799501.93; y: 7428950.84 (układ PL-ETRF2000).
- Kształt i wymiary strefy: Obszar wokół ujęcia w formie kwadratu o wymiarach 2,0 m x 2,0 m.
- Obowiązki w strefie: Analogiczne jak w decyzji nr 1 (punkty 1-4).
- Dodatkowe wymagania: Brak eksplicite wymienionego obowiązku ogrodzenia w sentencji, lecz pouczenie powołuje się na art. 129 Prawa wodnego, który tego wymaga.

3. Decyzja (znak pisma: WA.ZUZ.5.4100.37m.2020.JS)

- Organ wydający: Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Łowiczu.
- Data wydania / Data prawomocności: Łowicz, dnia 26 stycznia 2021 r.; Decyzja stała się ostateczna i prawomocna w dniu 16.09.2021 r.
- Przedmiot decyzji: Ustanowienie strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych, które składa się z studni nr 3b i nr 2a.
- Lokalizacja: Działka ewidencyjna nr 52, obręb Sanniki, gmina Sanniki.
- Właściciel: Miasto Gmina Sanniki, ul. Warszawska 169, 05-540 Sanniki.
- Współrzędne strefy: Podano współrzędne wierzchołków strefy ochrony bezpośredniej dla obu studni.
- Obowiązki i wymagania: Analogiczne do decyzji nr 1 (punkty II, III, IV).

4. Decyzja (brak czytelnego znaku pisma)

- Organ wydający: Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Łowiczu.
- Przedmiot decyzji: Ustanowienie strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych – studni nr 1.
- Lokalizacja: Działka ewidencyjna nr 17, obręb Staropól, gmina Sanniki, powiat gostyński.

- Uwagi: Strona (właściciele) nie przedstawiła propozycji przebiegu granic strefy. Wobec tego strefa została ustanowiona z urzędu, na koszt właścicieli, na podstawie ustaleń własnych organu.
- Obowiązki i wymagania: Analogiczne do poprzednich decyzji (wynikające z art. 128 Prawa wodnego).

5. Decyzja (brak czytelnego znaku pisma)

- Organ wydający: Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Łowiczu.
- Przedmiot decyzji: Ustanowienie strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych – studni nr 1.
- Lokalizacja: Działka ewidencyjna nr 6, obręb Staropól, gmina Sanniki, powiat gostyniński.
- Uwagi: Właściciel przedstawił mapę ze współrzędnymi studni, ale nie wskazał kształtu i wymiarów strefy. Organ ustanowił strefę na podstawie zgromadzonych materiałów.
- Obowiązki i wymagania: Analogiczne do poprzednich decyzji.

6. Decyzja (znak pisma: WA.ZUZ.5.4100.39m.2020.JS)

- Organ wydający: Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Łowiczu.
- Data wydania: Nie podano explicite w fragmencie, znak: 113411.
- Przedmiot decyzji: Ustanowienie strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych, które składa się z studni nr 3, nr 1 i nr 2.
- Lokalizacja:
 - Studnia nr 3: dz. nr ew. 64/2, obręb Działy, gmina Sanniki.
 - Studnia nr 1 i nr 2: dz. nr ew. 89/2, obręb Działy, gmina Sanniki.
- Właściciel: Miasto Gmina Sanniki, ul. Warszawska 169, 05-540 Sanniki.
- Współrzędne strefy: Podano współrzędne wierzchołków strefy ochrony bezpośredniej dla wszystkich trzech studni.
- Obowiązki i wymagania: Analogiczne do decyzji nr 1 (punkty II, III, IV).

7. DECYZJA – Znak: WA.ZUZ.5.4100.20m.2020.JS

- Organ wydający: Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Łowiczu.
- Data wydania: Łowicz, dnia 27 stycznia 2021 roku.
- Przedmiot decyzji: Ustanowienie strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych – studni nr 1.
- Lokalizacja: Działka ewidencyjna nr 43, obręb Sanniki, gmina Sanniki, powiat gostyniński.
- Współrzędne studni: X:5800666,86 Y:7420394,78.

- Kształt i wymiary strefy: Strefa została ustanowiona w kształcie okręgu o promieniu 1 m licząc od obudowy studni.
- Obowiązki i wymagania: Analogiczne do wszystkich poprzednich decyzji (punkty II, III, IV).

Podsumowanie:

Wszystkie decyzje zostały wydane na podstawie tych samych przepisów prawa (Prawo wodne i Kodeks postępowania administracyjnego). We wszystkich przypadkach ustanowiono strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej. Nakładają one na właścicieli ujęć identyczny katalog obowiązków dotyczących gospodarowania wodami opadowymi, zagospodarowania zielenią, gospodarki ściekowej, ograniczenia ruchu osób, obowiązku ogrodzenia terenu i umieszczenia tablic informacyjnych. Okres obowiązywania decyzji jest w każdym przypadku określony jako "do czasu likwidacji ujęcia". Strefy zostały ustanowione z urzędu, na koszt właścicieli. W większości przypadków granice strefy zostały określone na podstawie propozycji właściciela (Miasta i Gminy Sanniki), a w co najmniej dwóch przypadkach, gdy właściciel nie przedstawił propozycji, strefę ustanowiono na podstawie ustaleń własnych organu.

Ponadto przedstawia się poniżej zestaw danych w odniesieniu do ujęć wód pozyskanych z Państwowego Instytutu Geologicznego.

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Sanniki

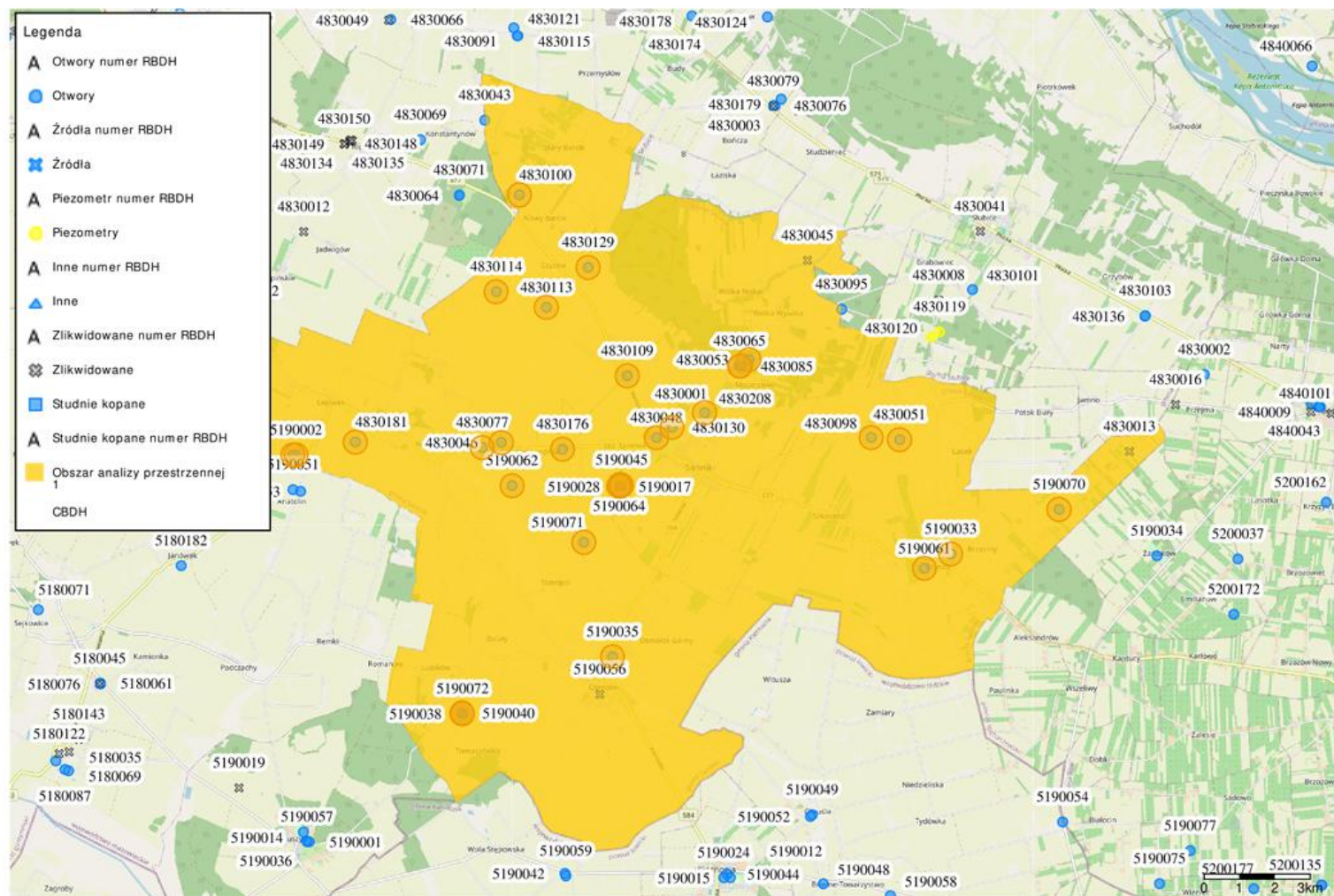
Tabela nr 6 Wykaz ujęć wód

Numer Ujęcia	Nazwa Ujęcia	Nr w RBDH	ID bazy danych	Nazwa Obiektu	Miejscowość Obiektu	Okres spągu	Epoka spągu	Przeznaczenie obiektu	Stan wg eksploatacji
4830058	OTWÓR STUDZIENNY	4830109	13862	OTWÓR STUDZIENNY	Sanniki	Trzeciorzęd		Eksploatacja	Do weryfikacji
4830066	PUNKT CZERPALNY WODY	4830098	13868	PUNKT CZERPALNY WODY	Sielce	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5190032	SKR	5190035	14323	SKR 1	Osmólsk Górny	Trzeciorzęd	miocen	Eksploatacja	Czynny
4830021	RSP	4830077	16094	RSP 1	Krubin	Trzeciorzęd	pliocen	Eksploatacja	Czynny
4830043	SKR	4830085	13128	SKR 2	Mocarzewo	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
4830043	SKR	4830053	12065	SKR	Sanniki	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
4830044	GS	4830048	12066	GS	Sanniki	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
4830045	SKR	4830051	12067	SKR	Sielce	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5190030	SKR	5190033	12068	SKR	Brzezina	Czwartorzęd		Eksploatacja	Do weryfikacji
5190042	UJĘCIE PRYWATNE	5190061	12180	STUDNIA PRYWATNA	Brzezina	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
4830043	SKR	4830065	15557	SKR 1	Mocarzewo	Trzeciorzęd	pliocen	Eksploatacja	Czynny
5190023	POM	5190039	21400	POM 1A	Lwówek	Czwartorzęd	plejstocen	Eksploatacja	Czynny
5190023	POM	5190002	21401	POM 1	Lwówek	Czwartorzęd		Eksploatacja	Nieczynny
4830014	SKR	4830046	21406	BAZA KÓŁKA ROLNICZEGO	Krubin	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
4830016	PUNKT CZERPALNY WODY	4830100	20792	PUNKT CZERPALNY WODY 1	Nowy Barcik	Czwartorzęd		Eksploatacja	Nieczynny
4830071	GOSPODARSTWO ROLNE	4830114	123063	GOSPODARSTWO ROLNE 2	Czyżew	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
4830071	GOSPODARSTWO ROLNE	4830113	123064	GOSPODARSTWO ROLNE 1	Czyżew	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5190025	WODOCIĄG WIEJSKI	5190040	115078	WODOCIĄG WIEJSKI 2	Działy	Czwartorzęd		Eksploatacja	Awaryjny
5190029	WODOCIĄG WIEJSKI	5190065	97879	WODOCIĄG WIEJSKI 2A	Sanniki	Czwartorzęd		Eksploatacja	Nieczynny
5190043	UJĘCIE PRYWATNE - ALEKSANDRÓW	5190062	100544	STUDNIA NR 1	Aleksandrów	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5190025	WODOCIĄG WIEJSKI	5190038	115079	WODOCIĄG WIEJSKI 1	Działy	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5190025	WODOCIĄG WIEJSKI	5190072	151055	WODOCIĄG WIEJSKI 3	Działy	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5190046	GOSPODARSTWO ROLNE	5190070	149416	GOSPODARSTWO ROLNE 1	Brzeziny	Czwartorzęd	plejstocen	Eksploatacja	Czynny okresowo
5190047	GOSPODARSTWO ROLNE	5190071	149928	GOSPODARSTWO ROLNE S1	Staropol	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny

4830092	GOSPODARSTWO ROLNE	4830181	181639	GOSPODARSTWO ROLNE ST 1	Lwówek	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
4830089	GOSPODARSTWO ROLNE	4830176	171675	GOSPODARSTWO ROLNE S1	Aleksandrów	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5190029	WODOCIĄG WIEJSKI	5190080	175573	WODOCIĄG WIEJSKI 3C	Sanniki	Czwartorzęd	plejstocen	Eksploatacja	Czynny
4830071	GOSPODARSTWO ROLNE	4830129	154861	GOSPODARSTWO ROLNE 3	Czyżew	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
4830094	BOISKO SPORTOWE	4830208	186940	BOISKO SPORTOWE ST1	Sanniki	Czwartorzęd	plejstocen	Eksploatacja	Czynny
5190029	WODOCIĄG WIEJSKI	5190079	166448	WODOCIĄG WIEJSKI 1A	Sanniki	Czwartorzęd		Eksploatacja	Nieczynny
4830081	CENTRUM ARTYSTYCZNE	4830130	155067	CENTRUM ARTYSTYCZNE 1	Sanniki	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5190029	WODOCIĄG WIEJSKI	5190076	157258	WODOCIĄG WIEJSKI 3B	Sanniki	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny

Źródło: PIG

Rysunek nr 3 Lokalizacja ujęć wód



Źródło: PIG

i. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W obszarze Gminy Sanniki występują tereny i obszary górnicze. Ich występowanie odpowiednio uwzględniono w ramach wyznaczania stref planistycznych.



Tabela nr 7 Wykaz obszarów górniczych wraz ze statusem

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Status	Data wyznaczenia	Położenie	Złoża	Teren górniczy
Barcik IX/1 - pole północne	10-7/11/1083a/a	aktualny	2020-09-08	Barcik, dz. 287, 290, 395/2	Barcik IX KN 16661	Barcik IX/1 [10-7/11/1083a/a, b]
Barcik Nowy II	10-7/1/10	zniesiony [2002-02-06]	1999-03-29	Barcik Nowy, dz. 320	Barcik Nowy II KN 6767	Barcik Nowy II [10-7/1/10]
Barcik IX/1 - pole południowe	10-7/11/1083a/b	aktualny	2020-09-08	Barcik, dz. 286, 291, 292/2	Barcik IX KN 16661	Barcik IX/1 [10-7/11/1083a/a, b]
Barcik XII-Pole 1	10-7/16/1676/a	aktualny	2025-01-21	Stary Barcik, dz. 137, 140/3, 270, 274	Barcik XII KN 21283	Barcik XII-Pole 1 [10-7/16/1676/a]
Nowy Barcik	10-7/1/34	zniesiony [2023-02-02]	1999-11-05	Barcik Nowy, dz. 316	Nowy Barcik KN 5839	Nowy Barcik [10-7/1/34]
Barcik Nowy IV	10-7/7/616	zniesiony [2011-12-07]	2006-02-24	Barcik Nowy, dz. 326/1	Barcik Nowy IV KN 9311	Barcik Nowy IV [10-7/7/616]
Barcik Nowy III A	10-7/8/737	zniesiony [2012-02-27]	2009-07-31	Barcik Nowy, dz. 324, 325/1, 322/3	Barcik Nowy III KN 8871	Barcik Nowy III A [10-7/8/737]
Barcik VIII - Pole A	10-7/10/933/a	zniesiony [2018-09-05]	2011-12-12	Barcik Stary, dz. 114/2, 117/2	Barcik VIII KN 15340	Barcik VIII - Pole A [10-7/10/933/a]
Barcik VII	10-7/10/947	aktualny	2012-03-15	Stary Barcik, dz. 309/3, 318/2, 318/3	Barcik VII KN 15289	Barcik VII [10-7/10/947]
Wólka I	10-7/10/949	aktualny	2011-10-07	Wólka, dz. 1, 15	Wólka I KN 15224	Wólka I [10-7/10/949]
Barcik IX - pole północne	10-7/11/1083/a	zniesiony [2020-09-08]	2014-01-09	Barcik, dz. 287, 290	Barcik IX KN 16661	Barcik IX [10-7/11/1083/a, b]
Barcik VA - Pole A	10-7/10/926a	zniesiony [2017-01-16]	2014-10-31	Barcik Stary, dz. 122/4, 125/4, 127/2	Barcik V KN 11376	Barcik VA - Pole A [10-7/10/926a]
Barcik VIII - pole B/1	10-7/13/1399	aktualny	2019-05-31	Barcik, dz. 121/4	Barcik VIII KN 15340	Barcik VIII - pole B/1 [10-7/13/1399]
Barcik 10	10-7/14/1458	aktualny	2020-07-07	Barcik, dz. 176/2, 180	Barcik 10 IB 17205	Barcik 10 [10-7/14/1458]
Wólka IV	10-7/15/1559	aktualny	2022-06-14	Wólka, dz. 1, 13, 14/1, 15, 16	Wólka IV KN 20445	Wólka IV [10-7/15/1559]
Barcik VI	10-7/12/1262	aktualny	2016-12-06	Barcik, dz. 118/2	Barcik VI KN 14881	Barcik VI [10-7/12/1262]
Barcik V	10-7/7/619	zniesiony [2011-11-08]	2008-05-06	Stary Barcik, dz. 125/4, 127/2	Barcik V KN 11376	Barcik V [10-7/7/619]
Barcik IX - pole południowe	10-7/11/1083/b	zniesiony [2020-09-08]	2014-01-09	Barcik, dz. 288, 289/1	Barcik IX KN 16661	Barcik IX [10-7/11/1083/a, b]
Barcik VA - Pole B	10-7/10/926b	zniesiony [2017-01-16]	2014-10-31	Barcik Stary, dz. 131/4, 132/3, 308/1	Barcik V KN 11376	Barcik VA - Pole B [10-7/10/926b]

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Sanniki

Wólka III - Pole A	10-7/13/1306/a	zniesiony [2024-01-10]	2017-08-10	Wólka, dz. 1, 5/3, 6	Wólka III KN 18451	Wólka III - Pole A [10-7/13/1306/a]
Wólka III - Pole B	10-7/13/1306/b	zniesiony [2024-01-10]	2017-08-10	Wólka, dz. 16, 19, 20/1, 22	Wólka III KN 18451	Wólka III - Pole B [10-7/13/1306/b]
Barcik VC	10-7/10/926d	aktualny	2025-04-01	Stary Barcik (gm. Sanniki) dz. 122/4, 125/4, 127/2, 128/4, 131/4, 132/3, 308/1, Łaziska (gm. Słubice) dz. 339, 340 i 341	Barcik V KN 11376	Barcik VC [10-7/10/926d]
Barcik Nowy II	10-7/7/618	zniesiony [2011-03-14]	2005-01-21	Barcik Nowy, dz. 320	Barcik Nowy II KN 6767	Barcik Nowy II [10-7/7/618]
Barcik	10-7/3/166	zniesiony [2009-03-10]	2001-06-29	Barcik, dz. 136, 137	Barcik KN 8668	Barcik [10-7/3/166]
Barcik VA	10-7/10/926	zniesiony [2014-10-31]	2011-11-18	Barcik Stary, dz. 122/4, 125/4, 127/2	Barcik V KN 11376	Barcik VA [10-7/10/926]
Barcik VIII - Pole A/1	10-7/10/933a	aktualny	2018-09-05	Barcik Stary, dz. 114/2, 117/2	Barcik VIII KN 15340	Barcik VIII - Pole A/1 [10-7/10/933a]
Barcik XI	10-7/15/1618	aktualny	2023-10-19	Barcik, dz. 213	Barcik XI KN 18070	Barcik XI [10-7/15/1618]
Barcik VIII - Pole B	10-7/10/933/b	zniesiony [2018-09-05]	2011-12-12	Barcik Stary, dz. 121/4	Barcik VIII KN 15340	Barcik VIII - Pole B [10-7/10/933/b]
Barcik A	10-7/7/661	zniesiony [2021-10-06]	2009-03-10	Barcik, dz. 136, 137	Barcik KN 8668	Barcik A [10-7/7/661]
Wólka II	10-7/12/1202	zniesiony [2022-03-22]	2016-01-08	Wólka, dz. 1, 12, 13	Wólka II KN 17584	Wólka II [10-7/12/1202]
Barcik VB	10-7/10/926c	zniesiony [2025-04-01]	2017-01-16	Barcik Stary	Barcik V KN 11376	Barcik VB [10-7/10/926c]
Barcik Nowy III	10-7/3/200	zniesiony [2009-05-12]	2001-12-06	Barcik Nowy, dz. 324	Barcik Nowy III KN 8871	Barcik Nowy III [10-7/3/200]
Barcik XII-Pole 2	10-7/16/1676/b	aktualny	2025-01-21	Stary Barcik, dz. 247/1	Barcik XII KN 21283	Barcik XII-Pole 2 [10-7/16/1676/b]

Źródło: PIG

j. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W obszarze Gminy Sanniki występują udokumentowane złoża kopalin. Ich status przedstawia się poniżej w tabeli. Na terenie Miasta i Gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Tabela nr 8 Wykaz udokumentowanych złóż

Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia	Lata wydobywania kopaliny głównej
KN	8668	Barcik	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Barcik dz. 136. 137	2001 - 2020
IB	17205	Barcik 10	[T] złożo eksploatowane okresowo	Barcik dz. nr 176/2, 180	2020 - 2022
KN	16661	Barcik IX	[E] złożo zagospodarowane	Nowy Barcik dz. 286-288, 289/1, 290-291, 292/2, 283, 284, 285/1 i 285/3	2014 - 2024
KN	6767	Barcik Nowy II	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów		1995 - 2008
KN	8871	Barcik Nowy III	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Barcik Nowy dz. 324,322/3	2001 - 2011
KN	9311	Barcik Nowy IV	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Barcik Nowy dz. 326/1	2006 - 2007
KN	3727	Barcik Stary	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Barcik Stary	
KN	11376	Barcik V	[E] złożo zagospodarowane	Barcik d.122/4, 125/4, 127/2, 128/4, 131/4,132/3, 308/1; Łaziska dz. 339, 340 i 341	2008 - 2024
KN	14881	Barcik VI	[E] złożo zagospodarowane	Barcik Stary dz. 118/2	2018 - 2024
KN	15289	Barcik VII	[T] złożo eksploatowane okresowo	Barcik dz. 309/3 i 318/1	2012 - 2022
KN	15340	Barcik VIII	[E] złożo zagospodarowane	Stary Barcik dz. 114/2, 117/2 (Pole A) i 121/4 (Pole B)	2012 - 2024
KN	18070	Barcik XI	[E] złożo zagospodarowane	Barcik dz. 213	2023 - 2024
KN	21283	Barcik XII	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Stary Barcik dz. 137, 140/3, 247/1, 270 i 274	
IB	3162	Konstantynów	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Konstantynów	1992 - 2005

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Sanniki

KN	5839	Nowy Barcik	[Z] eksploatacja złoża zaniechana		1993 - 1997
KN	15224	Wólka I	[T] złoża eksploatowane okresowo	Wólka cz.dz. 1 i 15	2012 - 2017
KN	17584	Wólka II	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Wólka dz. nr 1, 12 i 13	2016 - 2018
KN	18451	Wólka III	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Wólka dz. 1, 5/3, 6, 16, 19, 20/1 i 22	2018 - 2022
KN	20445	Wólka IV	[E] złoża zagospodarowane	Wólka dz. 1, 13, 14/1, 15 i 16	2023 - 2024

Źródło: PIG

k. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Gminy i Miasta Sanniki nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

l. 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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie Miasta i Gminy Sanniki występują obiekty i obszary chronione pod kątem konserwatorskim. Poniżej wskazuje się obiekty i obszary:

- wpisane do rejestru zabytków
- ujęte w ewidencji zabytków
- wpisane do rejestru zabytków archeologicznych
- ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych
- ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Poniższe dane prezentuje się w oparciu o przekazane materiały od Narodowego Instytutu Dziedzictwa na wniosek Gminy Sanniki. Obiekty i obszary uwzględniono w uzasadnieniu graficznym do planu ogólnego.

Mając na względzie zapewnienie ochrony konserwatorskiej przyjęto następujące założenia dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków:

- 1) wyznaczenie stref planistycznych, których profil jest zgodny z obecnym użytkowaniem,
- 2) wysokość zabudowy ograniczona do wysokości wynikającej z wysokości istniejących obiektów,
- 3) przyjęcie możliwie niskich wartości co do powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, biorąc pod uwagę zwłaszcza istniejącą zabudowę,
- 4) przyjęcie możliwie wysokich wartości co do minimalnych powierzchni biologicznie czynnych.

Uszczegółowienia zasad ochrony konserwatorskiej, w oparciu o dostępne rozwiązania wskazane w przepisach prawa, zostaną uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W ramach procedury opiniowania i uzgodnienia na podstawie pisma Mazowieckiego Konserwatora Zabytków usunięto obszar uzupełnień zabudowy z (I) terenu Kościoła Parafii Św. Józefa w Sannikach (wraz z buforem), (II) terenu Europejskiego Centrum Artystycznego w Sannikach oraz (III) terenu kościelnego w Osmolinie.



Tabela nr 9 Dane z rejestru zabytków

Inspire ID	Funkcja	Datowanie	Material	Styl	Dokumentacja rejestracyjna	Nazwa	Data ustanowienia ochrony
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173058	kościół	2. poł. XIX w.	ceglane	nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 716/62 z 1962-05-05	kościół parafialny pw. Świętej Trójcy	05.05.62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173079	pałac	1880 r.	ceglane	nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 444/62 z 1962-03-23	pałac	23.03.62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173107	kościół	koniec XVIII w.	ceglane	klasycystyczny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 344 z 1962-02-02	kościół parafialny pw. Św. Marcina	02.02.62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BL.43335	dzwonnica	koniec XVIII w.	ceglane	klasycystyczny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 344 z 1962-02-02	dzwonnica	02.02.62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_OT.47827	-	-	-	-	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 716/62 z 1962-05-05	strefa ochrony konserwatorskiej	05.05.62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_OT.98754	-	-	-	-	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 344 z 1962-02-02	cmentarz	02.02.62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_ZE.54876	zespół/ pałac	1880 r.	-		dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 444/62 z 1962-03-23	założenie dworskie	23.03.62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_ZZ.51078	park	koniec XVIII w.	-	nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 444/62 z 1962-03-23	park	23.03.62

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Tabela nr 10 Dane z ewidencji zabytków

Inspire ID	Funkcja	Datowanie	Material	Styl	Dokumentacja rejestracyjna	Otoczenie	Status	Nazwa	Data ustanowienia ochrony
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_ZE.16953	zespół / dwór	XVIII w.			KB - Karta biała z 2001-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	zespół pałacowo-parkowy	01.01.01
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BL.21733	dzwonnica	1791 r.	ceglane	klasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1959-11-01	NIE	ujęty w ewidencji	dzwonnica	01.11.59
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.180269	młyn	do 1914 r.	ceglane	bezstylowy	KB - Karta biała z 1985-11-01	NIE	ujęty w ewidencji	młyn elektryczny	01.11.85
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.179562	plebania	1936 r.	ceglane	bezstylowy	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1985-12-01	NIE	ujęty w ewidencji	plebania	01.01.59
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.179489	kościół	1870 - 1872	ceglane	neoklasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1981-07-01	NIE	ujęty w ewidencji	kościół par. pw. Św. Trójcy i Wszystkich Świętych	01.01.59
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.181160	kościół	1789 - 1791	ceglane	klasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1968-11-01; KB - Karta biała z 1981-07-01	NIE	ujęty w ewidencji	kościół par. pw. Św. Marcina	01.11.68
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.180802	młyn	przełom XIX/XX w.	ceglane	bezstylowy	KB - Karta biała z 2001-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	młyn	01.01.01
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.186349	magazyn	2. poł. XIX w.	ceglane	bezstylowy	KB - Karta biała z 2001-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	magazyn cukrowni, ob. mleczarnia	01.01.01
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.186297	pałac	1880 r.	ceglane	klasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1986-09-01	NIE	ujęty w ewidencji	pałac	01.01.59
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.186535	spichlerz (folwarczny/chłopski)	do 1914 r.	ceglane	bezstylowy	KB - Karta biała z 1985-12-01	NIE	ujęty w ewidencji	spichlerz, ob. magazyn	01.12.85
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.49557	cmentarz rzymskokatolicki	2. poł. XIX w.			KC - Karta cmentarza z 1994-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	cmentarz rzymskokatolicki	01.01.94
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.49552	cmentarz protestancki	4. Św. XIX w.			KC - Karta cmentarza z 1994-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	cmentarz ewangelicko-augsburski	01.01.94
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.49536	cmentarz rzymskokatolicki	1920 r.			KC - Karta cmentarza z 1994-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	cmentarz rzymskokatolicki	01.01.94
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_ZZ.3061	ogród	2. poł. XVIII w.		barokowy	EP - Ewidencja parkowa z 1983-09-01	NIE	ujęty w ewidencji	park podworski krajobrazowy	01.09.83

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Tabela nr 11 Dane z ewidencji zabytków archeologicznych

INSPIRE_ID	Nazwa	Obszar AZP	STATUS	Datowanie	Kultura	Data ustanowienia ochrony
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1946621	Sielce	054-056	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	01.05.97
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2046894	Lwówek	054-055	ujęty w ewidencji	epoka kamienia	nieznana	16.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2046909	Lwówek	054-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	16.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2051525	Krubin	054-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	18.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2050893	Aleksandrów	054-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	18.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2053000	Wólka	054-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	19.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2046918	Lwówek	054-055	ujęty w ewidencji	epoka kamienia	nieznana	16.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2052750	Szkarada	054-055	ujęty w ewidencji	współczesność	nie dotyczy	19.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2050400	Krubin	054-055	ujęty w ewidencji	pradzieje	nie dotyczy	17.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2052541	Sanniki	054-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	19.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2051291	Czyżew	054-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	18.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.2051809	Lwówek	054-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	18.10.04
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1763112	Lwówek	054-054	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	23.03.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1803168	Lubików	055-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1762654	Lipińskie	054-054	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	23.03.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1762569	Lwówek	054-054	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	23.03.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1762433	Lwówek	054-054	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	23.03.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1803797	Działy	055-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1762321	Lwówek	054-054	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	23.03.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1817594	Zastaw	055-056	ujęty w ewidencji	pradzieje	nie dotyczy	13.12.86
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1804300	Lubików	055-055	ujęty w ewidencji	epoka żelaza	kultura przeworska	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1805509	Staropól	055-055	ujęty w ewidencji	epoka żelaza	kultura przeworska	08.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809898	Sanniki	055-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	10.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1762007	Lwówek	054-054	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	23.03.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1816943	Zastaw	055-056	ujęty w ewidencji	epoka brązu	kultura łużycka	14.12.86
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1830522	Barcik	053-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	03.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1806547	Staropól	055-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	08.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1802835	Lubików	055-055	ujęty w ewidencji	epoka żelaza	kultura przeworska	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1816841	Podbór	055-056	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	13.12.86
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809726	Osmolin	055-055	ujęty w ewidencji	epoka żelaza	kultura przeworska	10.03.90

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Sanniki

PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1805278	Osmólsk	055-055	ujęty w ewidencji	epoka kamienia	nieznana	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809663	Osmolin	055-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	09.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1807622	Szkarada	055-055	ujęty w ewidencji	epoka kamienia	nieznana	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1805137	Osmólsk	055-055	ujęty w ewidencji	epoka kamienia	nieznana	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809788	Osmolin	055-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	09.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809552	Osmolin	055-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	08.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809626	Osmolin	055-055	ujęty w ewidencji	epoka kamienia	nieznana	08.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1802674	Krubin	055-055	ujęty w ewidencji	epoka żelaza	kultura przeworska	06.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1830352	Czermno	053-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	03.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809316	Osmólsk	055-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	09.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1806900	Staropól	055-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1802344	Staropól	055-055	ujęty w ewidencji	epoka żelaza	kultura przeworska	04.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1804458	Lubików	055-055	ujęty w ewidencji	epoka żelaza	kultura przeworska	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1804846	Osmólsk	055-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	08.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809181	Osmólsk	055-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	09.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809259	Osmolin	055-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	10.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1807065	Szkarada	055-055	ujęty w ewidencji	epoka żelaza	kultura przeworska	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1809350	Osmolin	055-055	ujęty w ewidencji	epoka kamienia	nieznana	07.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1803442	Lubików	055-055	ujęty w ewidencji	epoka żelaza	kultura przeworska	08.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1806742	Staropól	055-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	08.03.90
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1831066	Barcik Stary	053-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	02.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1830613	Barcik	053-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	03.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1832407	Stary Barcik	053-055	ujęty w ewidencji	średniowiecze	nie dotyczy	02.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1871181	Sielce	054-056	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	01.05.97
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1832535	Stary Barcik	053-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	02.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1869257	Sielce	054-056	ujęty w ewidencji	epoka brązu	nieznana	01.05.97
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1832181	Stary Barcik	053-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	02.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1829838	Czermno	053-055	ujęty w ewidencji	pradzieje	nie dotyczy	03.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1830160	Czermno	053-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	03.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1830908	Barcik Stary	053-055	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	02.04.89
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1887581	Sielce	054-056	ujęty w ewidencji	epoka kamienia	kultura pucharów lejkowatych	01.05.97
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1887601	Brzezia	054-056	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	01.04.97

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Sanniki

PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1868746	Sielce	054-056	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	01.05.97
PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1871493	Sielce	054-056	ujęty w ewidencji	nowożytność	nie dotyczy	01.05.97

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Tabela nr 12 Gminna Ewidencja Zabytków

A. Zespoły zabytków:							
Lp	Numer rejestru gminnego	Nazwa	Części składowe zespołu				
	Nr decyzji Wojewody, data wpisu						
1.	I	Zespół kościoła parafialnego pod wezwaniem św. Marcina	Numer rejestru	Nazwa	Opis	Adres	Właściciel
			1 76/344/62 z dn. 02-02-1962	Kościół parafialny pod wezwaniem św. Marcina	Kościół murowany, klasycystyczny, pobudowany w latach 1789-1791 wg projektu architekta Hilarego Szpilowskiego, W 1930 r. dobudowano kaplicę.	Osmolin, ul. Kościelna 22	
			2 76/344/62 z dn. 02-02-1962	Cmentarz w obrębie murów		Osmolin, ul. Kościelna 22	
	76/344/62 z dn. 02-02-1962		3 76/344/62 z dn. 02-02-1962	Dzwonnica z końca XVIII w.		Osmolin, ul. Kościelna 22	
2.	II	Zespół pałacowo parkowy z XIX w.	Części składowe zespołu				Gmina Sanniki, ul. Warszawska 169 Numer 09-0540 Sanniki
	95/444/62 142 z 23.03.1962		Numer rejestru	Nazwa	Opis	Adres	

			1 95/444/62 z 23.03.1962	pałac 2 poł. XIX w.	Budynek zbudowany w roku 1793 rozbudowany w 1831 i 1882 murowany dwukondygnacyjny w formie willi włoskiej Został zaprojektowany przez architekta Władysława Marconiego, Zbudowany na planie litery L z charakterystyczną wieżyczką w narożu i z prostopadłą do osi głównej przybudówką.	Sanniki, ul. Warszawska 95/444/62 142	
B. Zabytki pojedyncze:							
Lp	Numer rejestru	Nazwa	Opis	Adres	Właściciel		
3.	III 155/716/62 z 05.05.1962	kościół parafialny. pw. św. Trójcy, 2 poł. XIX	Kościół murowany, neoklasycystyczny, trójnawowy, dwuwieżowy. Został wzniesiony w latach 1870 - 1872. Konsekrowany w 1900 roku. Świątynia pobudowana według projektu arch. Franciszka Tournelle przez majstra budowniczego Juliana Tomasza Matłuszyńskiego.	Sanniki, ul. Warszawska 177	Parafia Rzymskokatolicka p.w. św. Józefa Oblubieńca N.M.P. w Sannikach, ul. Warszawska 177		

Źródło: <https://sanniki.bip.org.pl/>

m. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie Miasta i Gminy Sanniki nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

n. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W obszarze Miasta i Gminy Sanniki nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

o. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie Miasta i Gminy Sanniki nie występują obszary ograniczonego użytkowania. Przy czym na terenie fragmentu obszaru Gminy Sanniki uwzględniono strefę MRT (military route area). Przy ustaleniach projektu planu uwzględniono tę strefę poprzez nieuwzględnianie terenów elektrowni wiatrowych.

p. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie Miasta i Gminy Sanniki nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, z poniższym zastrzeżeniem.

Zgodnie ze zgromadzonymi danymi podaje się status co do rekultywacji terenów górniczych:

- Barcik- zakończono Barcik, dz. 137
- Barcik V- Barcik dz. 112/4, 125/4, 127/2, 128/4, 131/4, 132/3, 308/1
- Barcik Nowy IV- zakończono -Barcik dz. 394/1, 394/2
- Barcik Nowy II- zakończono -Barcik dz. 320
- Wólka I -Wólka dz. 1, 15 (częściowo zakończona)
- Barcik VII -Barcik dz. 309/3, 318/2, 318/3
- Barcik Nowy III– zakończonoBarcik, dz. 324, 322/3
- Barcik IX -Barcik, dz. 287, 290, 395/2, 286, 291, 292/2
- Barcik VIII- pole A1- Barcik, dz.114/2, 117/2
- Wólka II-zakończono-Wólka, dz. 1, 12, 13
- Barcik VI -Barcik, dz. 118/2

- Wólka III-zakończono-Wólka, dz. 1, 5/3, 6, 16, 19, 20/1, 22
- Barcik VIII- pole B1- Barcik, dz. 121/4
- Barcik 10- Barcik, dz. 176/2, 180
- Wólka IV -Wólka, dz. 14/1, 1, 13, 15, 16
- Barcik XI- Barcik, dz. 213
- Barcik XII -Barcik, dz. 137, 140/3, 247/1, 270, 274

Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają powyższe uwarunkowania poprzez ustalenie odpowiednich stref planistycznych.

q. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie Miasta i Gminy Sanniki nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

r. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie Miasta i Gminy Sanniki nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

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

Poniżej podaje się w ramach obszaru Miasta i Gminy Sanniki powierzchnie:

- użytków rolnych klas II–III: 3 249,0800 ha
(dane obliczone z EGiB, użytki rolne klas I nie występują)
- gruntów leśnych Skarbu Państwa: 296,0540 ha
(dane z Banku Danych o Lasach)
- gruntów leśnych innych niż Skarbu Państwa: 186,4370 ha
(dane z Banku Danych o Lasach)

Powyższe obszary zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych (m.in. ograniczenia w zakresie poszerzeń obszarów uzupełnień zabudowy w zakresie gruntów rolnych) i są uwzględnione w uzasadnieniu do planu w części graficznej. Poza tym tereny lasów uwzględniono w ramach profili dodatkowych w ramach wyselekcjonowanych stref planistycznych innych niż strefa otwarta.

Uzasadnienie – ochrona gruntów rolnych klas I–III (*Gmina Sanniki – obszar wiejski*)

Uzasadnienie projektu planu ogólnego stanowi jednocześnie formalne ustosunkowanie się do opinii Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w zakresie weryfikacji sposobu ochrony gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych oraz ograniczenia ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

1. Skala i struktura gruntów rolnych klas II–III w Gminie Sanniki

Na obszarze wiejskim Gminy Sanniki użytki rolne zaliczone do klas bonitacyjnych II–III zajmują łączną powierzchnię **2 930,50 ha (29 305 000 m²)**, co jednoznacznie potwierdza wybitnie rolniczy charakter gminy oraz konieczność szczególnie restrykcyjnego podejścia do ich ochrony planistycznej.

Jednocześnie wskazuje się, iż **na obszarze Gminy Sanniki nie występują użytki rolne klas bonitacyjnych I**, co oznacza, że najwyższy poziom ochrony dotyczy gruntów klas II–III.

Analiza rozmieszczenia tych gruntów w ramach wyznaczonych stref planistycznych wykazuje, że:

- **2 902,26 ha (99,04%)** wszystkich użytków rolnych klas II–III zostało objętych strefami typowo rolniczymi, tj.:
 - strefą produkcji rolniczej (SR),
 - strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ),
 - strefą otwartą (SO),

które z założenia służą:

- utrzymaniu i rozwojowi funkcji rolniczych,
- ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- zachowaniu ciągłości użytkowania rolniczego,
- ograniczeniu presji przekształceń na cele nierolnicze.
- Jedynie **0,96% gruntów klas II–III** znajduje się w strefach o charakterze nierolniczym, co potwierdza **marginalny i ściśle kontrolowany charakter ingerencji** w strukturę gruntów najwyższych klas bonitacyjnych.

Powyższe dane jednoznacznie wskazują, że projekt planu ogólnego Gminy Sanniki realizuje zasadę maksymalnej ochrony gruntów rolnych.

2. Dominacja stref o funkcjach rolniczych w strukturze przestrzennej gminy

Analiza struktury przestrzennej wskazuje na jednoznaczną dominację stref związanych z rolniczą przestrzenią produkcyjną.

Powierzchnia wybranych stref wynosi:

- SZ – 4 513 028 m² (4,77%)
- SR – 14 011 898 m² (14,81%)
- SO – 71 066 939 m² (75,13%)

Łącznie strefy te zajmują **94,7% powierzchni obszaru wiejskiego gminy**.

Tak wysoki udział stref rolniczych i otwartych jednoznacznie potwierdza, że:

- kierunek polityki przestrzennej gminy ma charakter rolniczy,
- zapewniono trwałe podstawy dla rozwoju produkcji rolnej,
- skutecznie ograniczono presję urbanizacyjną i rozpraszanie zabudowy.

3. Strefy SJ – wyznaczenie w sposób kontrolowany

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) zostały wyznaczone wyłącznie:

- w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi.

Przy ich delimitacji:

- dokonano szczegółowej analizy danych z katastru nieruchomości,
- zidentyfikowano nieruchomości wchodzące i niewchodzące w skład gospodarstw rolnych,
- uwzględniono rzeczywisty sposób użytkowania gruntów.

Jednocześnie wskazuje się, iż **włączenie do strefy zabudowy zagrodowej gruntów, które nie są w posiadaniu rolników, skutkowałoby ich faktycznym wyłączeniem z możliwości zagospodarowania**, z uwagi na ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących realizacji zabudowy zagrodowej.

W związku z powyższym przypisanie takich terenów do strefy SJ stanowi rozwiązanie:

- racjonalne,
- zgodne z zasadą ochrony prawa własności,
- umożliwiające realne zagospodarowanie nieruchomości.

4. Charakter dopuszczenia instalacji fotowoltaicznych (SR i SO)

W odniesieniu do możliwości realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni słonecznych, wskazuje się, iż:

- dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w strefach SR i SO ma charakter **fakultatywny**,
- plan ogólny **nie przesądza o ich realizacji**,
- nie zakłada się ani nie planuje przeznaczenia tych stref w całości pod energetykę odnawialną.

Podkreśla się, że:

1. Plan ogólny **nie stanowi decyzji lokalizacyjnej** i nie określa precyzyjnego usytuowania instalacji OZE.
2. **Dokładna lokalizacja elektrowni słonecznych może zostać określona wyłącznie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz.

3. Na etapie planu ogólnego nie jest możliwe precyzyjne określenie ich lokalizacji z uwagi na konieczność:
 - przeprowadzenia analiz lokalizacyjnych,
 - uzyskania warunków przyłączenia do sieci,
 - uzgodnienia realizacji inwestycji z właścicielami gruntów,
 - przeanalizowania zgodności z przepisami odrębnymi (środowisko, krajobraz, przyroda),
 - przeprowadzenia procedur opiniowania i uzgadniania właściwych dla planów miejscowych.
4. Na obszarach stref otwartych, dla których nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy, obowiązuje **zasada ograniczenia zabudowy**, co dodatkowo ogranicza skalę potencjalnych inwestycji.
5. Ewentualna zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z inwestycjami OZE będzie wymagała **uzyskania zgody właściwego ministra**, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
6. Plan ogólny **nie nakłada obowiązku realizacji instalacji OZE**, a jedynie **dopuszcza taką możliwość**, pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów prawnych.
7. Dopuszczenie to wynika również z obowiązku uwzględnienia dokumentów strategicznych państwa, w tym:
 - Polityki Energetycznej Polski do 2040 r.,
 - Krajowego Planu w dziedzinie Energii i Klimatu,
 - ustawy o odnawialnych źródłach energii,które jednoznacznie wskazują potrzebę rozwoju odnawialnych źródeł energii.
Jednocześnie należy podkreślić, że:
 - instalacje fotowoltaiczne charakteryzują się **niską ingerencją w środowisko i krajobraz**,
 - zachowują wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - mogą współistnieć z funkcją rolniczą w określonych przypadkach.

5. Zrównoważenie ochrony gruntów rolnych z innymi wartościami

W toku sporządzania planu uwzględniono konieczność równoważenia interesów, zgodnie z art.

1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- ochrony gruntów rolnych,
- prawa własności,
- potrzeb rozwojowych mieszkańców,
- uwarunkowań gospodarczych i infrastrukturalnych.

6. Zgodność z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu ogólnego:

- zapewnia **maksymalną możliwą ochronę gruntów klas II–III**,
- ogranicza ich przeznaczenie na cele nierolnicze do minimum,
- zachowuje dominację funkcji rolniczej (99,04% gruntów chronionych).

Podsumowanie

Projekt planu ogólnego Gminy Sanniki:

- ma jednoznacznie rolniczy charakter,
- w sposób skrajnie restrykcyjny chroni grunty wysokich klas bonitacyjnych,
- dopuszcza rozwój OZE wyłącznie w sposób kontrolowany, fakultatywny i zależny od dalszych procedur planistycznych,
- pozostaje zgodny zarówno z przepisami krajowymi, jak i dokumentami strategicznymi dotyczącymi transformacji energetycznej.

t. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie Miasta i Gminy Sanniki nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

u. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie Miasta i Gminy Sanniki nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

W planie ogólnym uwzględniono istniejące niżej wskazane obiekty infrastruktury społecznej poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych (strefy usługowe SU), gdzie możliwe będą ewentualne zamierzenia budowlane, związane z funkcjonowaniem tych obiektów, w oparciu o ustalenia planu ogólnego.

W skład infrastruktury społecznej na terenie Miasta i Gminy Sanniki wchodzi następujące obiekty:

Urząd Miasta i Gminy Sanniki

ul. Warszawska 169, Sanniki

Parafia Św. Józefa w Sannikach

ul. Warszawska 177, Sanniki

Parafia św. Marcina biskupa w Osmolinie

Osmolin, ul. Kościelna 22

Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury w Sannikach

ul. Wólczyńska 75, Sanniki

Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Sannikach

ul. Wólczyńska 75, Sanniki

Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Sannikach z filią w Brzezi

ul. Wólczyńska 75, Sanniki

Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Sannikach

ul. Wólczyńska 75, Sanniki

Żłobek Samorządowy w Sannikach

ul. Wólczyńska 75, Sanniki

Przedszkole Samorządowe w Sannikach

ul. Wólczyńska 75, Sanniki

Szkoła Podstawowa im. Fryderyka Chopina w Sannikach

Warszawska 183, 09-540 Sanniki

Europejskie Centrum Artystyczne im. Fryderyka Chopina w Sannikach

ul. Warszawska 142

Zespół Szkół i Placówek Specjalnych w Mocarzewie

OSP Brzezia

Brzezia 44a

OSP Czyżew

Czyżew 32

OSP Sanniki

ul. Warszawska 119, Sanniki

OSP Lwówek

Lwówek 48

OSP Osmolin

Rynek 5, Osmolin

NZOZ „Lekarz Rodzinny”

ul. Krótka 2, Sanniki

NZOZ „San-Med.”

ul. Krótka 2, Sanniki

Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „REH-MED.”

ul. Warszawska 148, Sanniki

Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Restandent”

ul. Krótka 2, Sanniki

Cmentarz Parafialny w Sannikach

Warszawska 154, Sanniki

Cmentarz Rzymsko-Katolicki

Lubików

Szlaki rowerowe

- Ponadregionalny Szlak Velomazowia Nr 20 o długości 105 km o przebiegu: Most na Bzurze w Witkowicach – Mistrzewice – Młodzieszyn – Budy Stare – Budy Ȩowskie – Łaziska – Miękinia – Ȩów – Grzybów – Słubice – Grabowiec – Wólka Wysoka – Mocarzewo – Sanniki – Czyżew – Topólno – Gąbin – Zdwórz – Łąck – Sendeń – Białe – Klusek – Murowanka – Skrzynki – Kukawy – Warząchewka Polska – Pinczata – Włocławek. Szlak wraz z istniejącym od kilku lat Kampinoskim Szlakiem Rowerowym połączył Warszawę z Włocławkiem, prowadząc po najatrakcyjniejszych terenach zachodniego Mazowsza. W przeważającej części biegnie po dobrych drogach asfaltowych o niewielkim ruchu samochodowym oraz po gruntowych drogach leśnych.
- Szlaki łącznikowe uzupełniające do szlaku głównego międzynarodowego i ponadregionalnego:
 - Trasa 16 Sanniki - Zyck Polski o długości 12 km,
 - Trasa 18 Lwówek - Osmolin o długości 5 km,
 - Trasa 25 Nowy Barcik - Źelazne o długości 32 km.

Szlaki konne:

- Bończa - Staropól –Staropól - Gąbin

Baza rekreacyjno-sportowa:

1. Boisko trawiaste do piłki nożnej w miejscowości Sanniki,
2. Boisko trawiaste do piłki nożnej w miejscowości Lwówek,
3. Infrastruktura sportowa w Europejskim Centrum Artystycznym im. Fryderyka Chopina w Sannikach,
4. Sala gimnastyczna przy Szkole Podstawowej w Sannikach (ogólnodostępna po zajęciach szkolnych),
5. Place zabaw w miejscowościach: Czyżew, Krubin, Lwówek, Sanniki, Sielce, Szkarada.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają powyższe obiekty poprzez swoje ustalenia w zakresie profili podstawowych wyznaczonych stref (tereny komunikacji – dotyczy szlaków rowerowych oraz konnych) oraz wyznaczonych stref usługowych (dotyczy boisk, terenu Szkoły Podstawowej w Sannikach, Europejskiego Centrum Artystycznego im. Fryderyka Chopina w Sannikach). Profile podstawowe i dodatkowe wyznaczonych stref nie uniemożliwiają uwzględnienia ww. placów zabaw

w ustaleniach planów miejscowych/warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie przedmiotowego planu ogólnego.

Infrastruktura transportowa w Mieście i Gminie Sanniki składa się z:

– dróg wojewódzkich o łącznej długości 25,813 km:

- Nr 577 relacji Łąck – Sanniki – Ruszki
- Nr 583 relacji Sanniki – Żychlin – Bedlno
- Nr 584 relacji Sanniki – Łowicz

W związku z wydaniem decyzji nr 195/SPEC/2025 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 577 na odcinku od km 19+189 do km 22+839 m. Czyżew i m. Sanniki, gm. Sanniki, powiat gostyński”, zatwierdzono projekt podziału nieruchomości. Podziałowi podlegają działki położone w obrębie 0005 Czyżew, gmina Sanniki, jednostka ewidencyjna 140404_5 Sanniki-gmina, zgodnie z zestawieniem ww. decyzji. Działki zostaną podzielone na nowe numery ewidencyjne, z których część przechodzi na rzecz Województwa Mazowieckiego, a pozostałe pozostają przy dotychczasowych właścicielach. Szczegółowe zestawienie podziałów znajduje się w ww. decyzji.

– dróg powiatowych o łącznej długości 36,519 km:

- nr 1441W relacji Sanniki (droga nr 577) – Staropól,
- nr 1442W relacji Lwówek (droga Nr 583) - Osmolin,
- nr 1443W relacji Pacyna (droga Nr 583) – Osmolin (droga Nr 584),
- nr 1445W relacji Lwówek (droga Nr 583) –Podczachy - Luszyn,
- nr 1447W relacji granica województwa – Szkarada (droga Nr 577),
- nr 1454W relacji Sanniki (droga Nr 577) – Grabowiec - Słubice,
- nr 1455W relacji Czyżew (droga Nr 577) – Nowe Budy,
- nr 1456W relacji Lwówek (droga nr 583) – Konstantynów (droga Nr 577),
- nr 1458W relacji Sanniki –Jamno – Iłów, nr 1459W relacji Wólka – Studzieniec,

– dróg gminnych

W obszarze miasta i gminy Sanniki zidentyfikowano 42 odcinki dróg o łącznej długości 57,436 km, które klasyfikuje się jako drogi gminne. Około 80% tej długości ma nawierzchnię utwardzoną. Wskaźnik zagęszczenia dróg publicznych na tym obszarze wynosi 126 km na 100 km².

Inwestycje z zakresu infrastruktury wywierają istotny wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy i przestrzenny gminy. Decyzje dotyczące infrastruktury często determinują na długi czas kierunki

oraz tempo rozwoju lokalnej społeczności. Rozbudowa nowoczesnej infrastruktury umożliwia szybkie przewyżnianie opóźnień gospodarczych.

Infrastruktura techniczna pełni kilka kluczowych funkcji:

- lokalizacyjną – wpływa na rozmieszczenie obiektów przemysłowych i kierunki osadnictwa;
- integracyjną – sprzyja aktywizacji działań społeczno-gospodarczych;
- zaopatrzeniową – zapewnia dostawy wody i energii.

Drogi wojewódzkie zostały uwzględnione w strefach komunikacji (SK). Linie rozgraniczające uwzględniają projektowane zmiany co do pasa drogowego tej drogi, na podstawie danych od Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich. Wyznaczone strefy przylegające do drogi wojewódzkiej uwzględniają również tereny komunikacji w swoich profilach podstawowych. W związku z tym w przyszłości istnieją możliwości uwzględnienia zmian pasa drogowego tej drogi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przebieg dróg wojewódzkich został uwzględniony w uzasadnieniu graficznym do przedmiotowego projektu planu ogólnego.

Drogi powiatowe i gminne zostały uwzględnione w strefach infrastruktury (objaśnienie: strefa komunikacyjna uwzględnia tereny autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej – podstawa: *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Warszawa, dnia 3 grudnia 2024 r. Poz.1775).

Wyznaczone strefy przylegające do dróg powiatowych i gminnych uwzględniają również tereny komunikacji w swoich profilach podstawowych. W związku z tym w przyszłości istnieją możliwości uwzględnienia zmian pasów drogowych bądź wyznaczenia nowych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przebiegi dróg powiatowych i gminnych zostały uwzględnione w uzasadnieniu graficznym do przedmiotowego projektu planu ogólnego.

Zaopatrzenie w wodę

Miasto i Gmina Sanniki są zaopatrywane w wodę pitną z dwóch źródeł: ujęć znajdujących się w miejscowościach Sanniki oraz Lubików. Stacja wodociągowa w Sannikach posiada projektowaną wydajność 121 m³/h i funkcjonuje na podstawie dwóch studni głębinowych, o wydajności 121 m³/h i 73 m³/h. W układzie dwustopniowego pompowania dostarcza wodę do miasta Sanniki oraz do wsi: Barcik Stary, Czyżew, Nowy Barcik, Mocarzewo i Wólka. Natomiast stacja w Lubikowie, zaprojektowana na wydajność 90 m³/h, korzysta z dwóch studni głębinowych o takiej samej wydajności każda i działa

na zasadzie jednostopniowego pompowania. Zaopatruje ona mieszkańców wsi: Aleksandrów, Działy, Krubin, Lubików, Lwówek, Osmolin, Osmólsk, Sielce, Staropól i Szkarada. Wieś Brzeziny jest poza zakresem sieci wodociągowej.

Długość aktywnej sieci wodociągowej w 2018 roku na terenie gminy wyniosła 123,9 km. Odnotowano 1192 przyłącza do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Zużycie wody na mieszkańca w gospodarstwach domowych w 2018 roku wyniosło 40,4 m³, podczas gdy w 2008 roku było to 26,0 m³. W 2018 roku z sieci korzystało 4988 osób, a wskaźnik zwodociągowania gminy osiągnął poziom 82,4%. Stan techniczny sieci wodociągowej jest dobry, a z obydwóch stacji można zasilać całą sieć. Obie stacje są połączone, co zapewnia rezerwy zasilania na wypadek awarii. Na terenie miasta i gminy funkcjonują także lokalne ujęcia wód podziemnych w postaci wierconych studni w miejscowościach Lwówek, Krubin, Sanniki, Wólka Wielka i Mocarzewo.

Gospodarka ściekowa

Miasto i Gmina Sanniki systematycznie rozwija infrastrukturę zbiorczych kanałów sanitarnych oraz urządzeń oczyszczających ścieki, co ogranicza ryzyko skażenia wód gruntowych i powierzchniowych, a także zapobiega pogorszeniu jakości wody pitnej pobieranej ze studni. Obecnie sieć kanalizacji sanitarnej funkcjonuje na terenie Sannik, natomiast inne części gminy nie są jeszcze skanalizowane.

Na terenie gminy istnieje jedna oczyszczalnia ścieków w miejscowości Sanniki. Jest to mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia typu Biovac BR 0815-2 o projektowanej przepustowości 200 m³/dobę, korzystająca z technologii cyklicznych reaktorów osadu czynnego. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rowu melioracyjnego „S”, który kieruje je do zlewni rzeki Nidy, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym. Przy oczyszczalni działa również punkt zlewczy dla ścieków dowożonych z terenów nieskanalizowanych. Dodatkowo, Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w Sannikach posiada własną mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię, z której odprowadzane ścieki trafiają do rowu melioracyjnego w zlewni Nidy.

W 2018 roku na terenie gminy zlokalizowano 1282 bezodpływowe zbiorniki na ścieki, co stanowi wzrost o około 62% w porównaniu do 2008 roku. Liczba przydomowych oczyszczalni ścieków wynosiła 22 i od tego czasu niemal się nie zmieniła.

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej w 2018 roku osiągnęła 8,8 km, co oznacza wzrost o ponad 128% w porównaniu do 2008 roku. Liczba połączeń do budynków mieszkalnych i zbiorowego

zamieszkania wyniosła 230, co stanowi wzrost o ponad 61% względem 2008 roku. W 2018 roku z sieci korzystało 1020 mieszkańców, czyli około 16,9% ludności, co jest o blisko 50% więcej niż w 2008 roku.

Gospodarka odpadami stałymi

Gmina Sanniki nie dysponuje własnym składowiskiem odpadów. Obowiązki związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi zostały powierzone wyspecjalizowanym firmom działającym na tym terenie. Na terenie gminy funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów, z którego odpady zebrane w sposób selektywny są odbierane od właścicieli nieruchomości w formie mobilnej.

W 2018 roku na terenie gminy zebrano 1156,827 Mg odpadów komunalnych, w tym:

- zmieszane odpady komunalne – 747,814 Mg,
- odpady opakowaniowe zmieszane – 149,89 Mg,
- odpady wielkogabarytowe – 60,27 Mg,
- opakowania szklane – 69,34 Mg,
- baterie i akumulatory – 0,01 Mg,
- leki inne niż wymienione w kodzie 20.01.31 – 0,095 Mg,
- zużyte opony – 2,008 Mg,
- odpady ulegające biodegradacji – 125,9215 Mg,
- opakowania z papieru i tektury – 1,48 Mg

Dodatkowo zebrano 450 Mg odpadów budowlanych i rozbiórkowych, obejmujących beton i gruz po remontach i rozbiórkach. Większość mieszkańców gminy praktykuje selektywne gromadzenie odpadów.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Gmina charakteryzuje się rozproszoną zabudową i nie posiada systemów ciepłowniczych. Najczęściej wykorzystywanymi źródłami ciepła, a jednocześnie głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza na terenie gminy, są indywidualne małe kotłownie działające na węgiel, drewno, gaz płynny (propanu-butan) lub olej opałowy. Te jednostki emitują znaczne ilości szkodliwych substancji, takich jak SO₂, NO₂ i CO, co jest bardzo niekorzystne zarówno dla środowiska naturalnego, jak i dla zdrowia mieszkańców.

W Sannikach działa kotłownia zapewniająca ciepło dla budynków szkolnych i Urzędu Gminy. Ogrzewanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowane jest poprzez kotłownie zainstalowane na miejscu. Budynki jednorodzinne ogrzewane są za pomocą indywidualnych kotłowni niskotemperaturowych, wykorzystujących różne rodzaje paliwa.

Gmina i miasto Sanniki uczestniczyły w projekcie „Obniżenie poziomu niskiej emisji i poprawa jakości powietrza poprzez wymianę urządzeń grzewczych w indywidualnych gospodarstwach domowych”, mającym na celu wymianę urządzeń grzewczych zasilanych paliwem stałym w 47 gospodarstwach na nowoczesne źródła ciepła, takie jak pompy ciepła powietrze-woda, kotły zgazowujące drewno czy urządzenia wykorzystujące energię biomasy i paliwa gazowe. Projekt przewiduje także instalację urządzeń korzystających z odnawialnych źródeł energii, w tym powietrznych pomp ciepła do podgrzewania c.w.u., kolektorów słonecznych oraz instalacji fotowoltaicznych.

Elektroenergetyka

Dostarczaniem energii elektrycznej na potrzeby gminy Sanniki zajmuje się firma ENERGA OPERATOR S.A., Oddział w Płocku. Sieć elektroenergetyczna w gminie jest zasilana przez napowietrzne linie magistralne od stacji transformatorowej GPZ Szkarada.

Na terenie gminy przebiegają również ponadlokalne linie infrastruktury technicznej, które ograniczają możliwe zagospodarowanie przestrzeni. Do ważniejszych należą:

- linie najwyższych napięć 220 kV relacji Mory – Podolszyce,
- linie 220 kV relacji Sochaczew – Konin,
- linie wysokiego napięcia 110 kV relacji Szkarada – Sochaczew oraz Szkarada – Gąbin,
- rurociąg DN 400 do przesyłu produktów naftowych na odcinku Płock – Koluszki.

Stan techniczny oraz przesyłowy linii i całej sieci elektroenergetycznej ocenia się jako dobry, jednak występuje niedobór mocy przyłączeniowej w infrastrukturze dystrybucyjnej. Wzdłuż linii NN oraz WN obowiązują strefy bezpieczeństwa i ochronne, które muszą być zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

Na terenie gminy zrealizowane są także inwestycje związane z odnawialnymi źródłami energii (OZE):

1. farmy fotowoltaiczne o łącznej mocy do 1000 kW, zlokalizowane w następujących miejscowościach: Czyżew (1 szt.), Sanniki (3 szt.), Szkarada (1 szt.),
2. wiatraki o wysokości 125 m (z łopatom do 175 m) z lokalizacją w Krubinie (1 szt.), Lwówku (2 szt.), Szkaradzie (1 szt.) oraz Sannikach (2 szt.),
3. zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w miejscowościach Lwówek, Czyżew i Krubin przewidziano lokalizacje elektrowni wiatrowych.

Zaopatrzenie w gaz

Miasto i Gmina Sanniki nie są zaopatrywane w gaz ziemny.

Reasumując należy wskazać, iż projekt planu ogólnego uwzględnia rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

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

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyniki audytu krajobrazowego są brane pod uwagę w dokumentach planistycznych na wszystkich poziomach. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Na podstawie art. 39 ust. 3 tej ustawy, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się między innymi rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym. Przy opracowywaniu planu ogólnego uwzględnia się zarówno zalecenia i wnioski z audytu krajobrazowego, jak i krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Projekt tego planu musi być uzgodniony z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b tiret 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Dla obszaru Miasta i Gminy Sanniki zidentyfikowano następujące typy krajobrazu w ramach ww. Audytu.

Tabela nr 13 Typ krajobrazu według audytu

Lp.		Gmina	Kod krajobrazu	Krajobraz priorytetowy	Typ krajobrazu		Podtyp krajobrazu	
					Kod	Nazwa	Kod	Nazwa
1107	powiat gostyński	Sanniki	14-318.71-005	NIE	6	Wiejskie	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
1115	powiat gostyński, powiat sochaczewski	Ilów, Młodzieszyn, Nowa Sucha, Rybno, Sanniki, Sochaczew (wiejska)	14-318.71-013	NIE	6	Wiejskie	6c	Z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji

1118	powiat gostyński	Sanniki	14-318.71-016	NIE	8	Podmiejskie i osadnicze	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
1124	powiat gostyński	Pacyna, Sanniki	14-318.71-022	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1126	powiat gostyński, powiat plocki	Sanniki, Słubice	14-318.71-024	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1127	powiat gostyński, powiat plocki	Sanniki, Słubice	14-318.71-025	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1128	powiat gostyński, powiat plocki	Gąbin, Sanniki	14-318.71-026	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1135	powiat gostyński, powiat plocki	Sanniki, Słubice	14-318.71-033	NIE	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1142	powiat gostyński, powiat plocki, powiat sochaczewski	Gąbin, Hów, Łąck, Pacyna, Sanniki, Słubice, Szczawin Kościelny	14-318.71-040	NIE	6	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
1326	powiat gostyński, powiat plocki, powiat sochaczewski	Gąbin, Hów, Sanniki, Słubice	14-318.73-071	NIE	6	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości

Źródło: MBPR

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Maksymalizacja uwzględnienia gruntów leśnych w ramach stref otwartych (SO) z zakazem zabudowy.

- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SO pod grunty leśne Skarbu Państwa.

- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Profile podstawowe i dodatkowe stref umożliwiają ich realizację.

- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SO pod tereny otwarte, w tym w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy oraz uwzględnienie profilu dodatkowe w ramach stref SR – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jednostek samorządu terytorialnego (jst) w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Współpraca z gminami ościennymi w toku przygotowania planu ogólnego.

- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Ograniczenie w parametrach urbanistyczno-architektonicznych (PBC, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy) oraz wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, w tym stref otwartych.

- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Ograniczenie w parametrach urbanistyczno-architektonicznych (PBC, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy) oraz wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, w tym stref otwartych.

- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Maksymalizacja uwzględnienia klas I-III w ramach stref otwartych oraz stref produkcji rolnej.

- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Dopuszczenie możliwości realizacji w planie ogólnym zagospodarowania terenów pod cele dla rozwoju turystyki i rekreacji (w ramach określonych stref uwzględniono profile dodatkowe, tj.: tereny usług, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód, tereny rekreacji indywidualnej).

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Uwzględnienie wyznaczenia stref produkcji rolniczej oraz otwartych, w tym maksymalizacja uwzględnienia klas I-III w ramach stref otwartych oraz stref produkcji rolnej.

- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SO z zakazem zabudowy oraz stref produkcji rolniczych na terenach niezabudowanych z m.in. profilem dodatkowym, tj. tereny rolne z zakazem zabudowy.

- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SO z zakazem zabudowy oraz stref produkcji rolniczych na terenach niezabudowanych z m.in. profilem dodatkowym, tj. tereny rolne z zakazem zabudowy. Dodatkowo koncentracja zabudowy mieszkaniowej przy głównych drogach.

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SG z ograniczeniami wynikającymi wyłącznie z potrzeb gospodarczych w tym zakresie.

- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref, w tym zwłaszcza stref gospodarczych w lokalizacjach, które w miarę możliwości nie są zlokalizowane w pobliskich strefach mieszkaniowych.

- 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

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Zapisy do ograniczania parametrów wysokości zabudowy, wyższe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych oraz wskazywania odpowiednich stref planistycznych na terenach wskazanych powyżej.

- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Zapisy do ograniczania parametrów wysokości zabudowy, wyższe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych oraz wskazywania odpowiednich stref planistycznych na terenach wskazanych powyżej.

- Wzmacnianie działań edukacyjnych i promocyjnych związanych z dziedzictwem przyrodniczym i kulturowym

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wskazywanie w projekcie planu ogólnego uwarunkowań związanych z dziedzictwem przyrodniczym i kulturowym, m.in. poprzez wskazywania obszarów chronionych konserwatorsko, wskazania form ochrony przyrody.

- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref, które umożliwiają rozwój turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu – strefy otwarte, które zawierają możliwości utrzymania / realizacji dolesień, ustalenia co do realizacji terenów komunikacji, etc.

Na terenie Miasta i Gminy Sanniki nie wskazano żadnych krajobrazów priorytetowych.

x. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W planie ogólnym Miasta i Gminy Sanniki:

- 1) uwzględniono ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Wyznaczenie stref otwartych (m.in. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy i tereny leśne)
- Wyznaczenie stref produkcji rolniczych z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas II-III
- Wyznaczenie stref górniczych ograniczonych do obszarów predysponowanych do ich objęcia
- Ograniczenia co do wysokości parametrów zabudowy na terenach z obiektami pod ochroną konserwatorską

- 2) uwzględniono występowanie złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie stref górniczych ograniczonych do obszarów predysponowanych do ich objęcia (uwzględniająca m.in. tereny i obszary górnicze).

- 3) uwzględniono zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Uwzględnienie terenów pod infrastrukturę w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami (w profilu podstawowym stref uwzględnienie terenów infrastruktury technicznej)
- Uwzględnienie systemów transportowych i komunikacji publicznej poprzez uwzględnienie terenów dróg (odpowiednio w strefach infrastrukturalnych i komunikacji)
- Uwzględnienie odpowiednich wartości powierzchni biologicznie czynnych na rzecz urządzania i kształtowania terenów zieleni (m.in. w wyznaczonych strefach otwartych).

- 4) uwzględniono konieczność ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Uwzględnienie terenu pod infrastrukturę w zakresie oczyszczania ścieków (wyznaczona strefa infrastruktury SI)
- Uwzględnienie w każdej ze stref terenów infrastruktury technicznej
- Uwzględnienie terenu pod infrastrukturę w zakresie oczyszczania ścieków
- Wyznaczenie stref otwartych (m.in. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy i tereny leśne)
- Wyznaczenie stref produkcji rolniczych z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas II-III
- Ograniczenia co do wysokości parametrów zabudowy na terenach z obiektami pod ochroną konserwatorską

- 5) zapewniono ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Wyznaczenie stref otwartych (m.in. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy i tereny leśne)
- Wyznaczenie stref produkcji rolniczych z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas II-III

- Ograniczenia co do wysokości parametrów zabudowy na terenach z obiektami pod ochroną konserwatorską
- 6) co do potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom informuje się, iż brak jest terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie Miasta i Gminy Sanniki.
- 7) uwzględniono inne potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi
- Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:
- Ograniczenie w wyznaczaniu nowych stref planistycznych z możliwością zabudowy
 - Wyznaczenie stref otwartych (m.in. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy i tereny leśne)
 - Wyznaczenie stref produkcji rolniczych z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
 - Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas II-III

y. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście i Gminie Sanniki

Przedmiotowe zapotrzebowanie na zabudowę wyliczono na podstawie 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 (Warszawa, dnia 22 grudnia 2023 r. Poz. 2758) („Rozporządzenie”).

Posłużono się wzorem do obliczenia przedmiotowego zapotrzebowania:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w Mieście i Gminie Sanniki na jednego mieszkańca obliczono zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

Poniżej podaje się dane wsadowe i wynikowe co do przedmiotowego wyliczenia zapotrzebowania.

Dane wsadowe do obliczenia ZAP:

- $P_0 = 31,10 \text{ m}^2$ (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2024 roku w Mieście i Gminie Sanniki)¹
- $P_{-10} = 28,70 \text{ m}^2$ (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2014 roku w Mieście i Gminie Sanniki)²
- $P_{-20} = 24,60 \text{ m}^2$ (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2004 roku w Gminie Sanniki)³
- $M_{20} = 4\,206$ (prognozowana liczba mieszkańców Miasta i Gminy Sanniki w 2044 w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększone o 5%, zgodnie z Rozporządzeniem)
- $PUM_0 = 172\,895 \text{ m}^2$ (łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Mieście i Gminie Sanniki w 2024 roku)⁴

Dane wynikowe w celu wyliczenia ZAP:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) wyniosło -116.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań (P_{20}) w gminie na jednego mieszkańca wyniosła $36 \text{ m}^2 / 38 \text{ m}^2$. W związku z tym do wyliczenia zapotrzebowania przyjęto wartość 40 m^2 , zgodnie z ust. 8 Rozporządzenia.

Na bazie wyliczeń, zgodnych z Rozporządzeniem, wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście i Gminie Sanniki przyjęto na poziomie 1 000 mieszkańców,

¹ Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

² Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

³ Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

⁴ Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

w związku

z faktem, iż wyliczona wartość zapotrzebowania z ww. wzoru wyniosła poniżej 1 000 mieszkańców, tj. -116, a co jest dopuszczone na podstawie ust. 9 pkt. 2) Rozporządzenia. W Mieście i Gminie Sanniki zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną liczba ludności wynosi 5 564 (czyli nie mniej niż 5 000, co stanowi warunek możliwości uwzględnienia zapotrzebowania na poziomie 1 000 mieszkańców na podstawie ww. ust. 9 pkt. 3) Rozporządzenia).

6. Wykaz tabel i rysunków

<i>Rysunek nr 1</i>	<i>Formy ochrony przyrody w obszarze Miasta i Gminy Sanniki</i>
<i>Rysunek nr 2</i>	<i>Zakres Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy</i>
<i>Rysunek nr 3</i>	<i>Lokalizacja ujęć wód</i>
<i>Rysunek nr 4</i>	<i>Lokalizacja subniecek</i>
<i>Tabela nr 1</i>	<i>Strefy planistyczne z informacjami co do zawartości profili</i>
<i>Tabela nr 2</i>	<i>Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w Mieście i Gminie Sanniki</i>
<i>Tabela nr 3</i>	<i>Pomniki przyrody</i>
<i>Tabela nr 4</i>	<i>Pomniki przyrody – podstawa prawna (1/2)</i>
<i>Tabela nr 5</i>	<i>Pomniki przyrody – podstawa prawna (2/2)</i>
<i>Tabela nr 6</i>	<i>Wykaz ujęć wód</i>
<i>Tabela nr 7</i>	<i>Wykaz obszarów górniczych wraz ze statusem</i>
<i>Tabela nr 8</i>	<i>Wykaz udokumentowanych złóż</i>
<i>Tabela nr 9</i>	<i>Dane z rejestru zabytków</i>
<i>Tabela nr 10</i>	<i>Dane z ewidencji zabytków</i>
<i>Tabela nr 11</i>	<i>Dane z ewidencji zabytków archeologicznych</i>
<i>Tabela nr 12</i>	<i>Gminna Ewidencja Zabytków</i>
<i>Tabela nr 13</i>	<i>Typ krajobrazu według audytu</i>