



PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

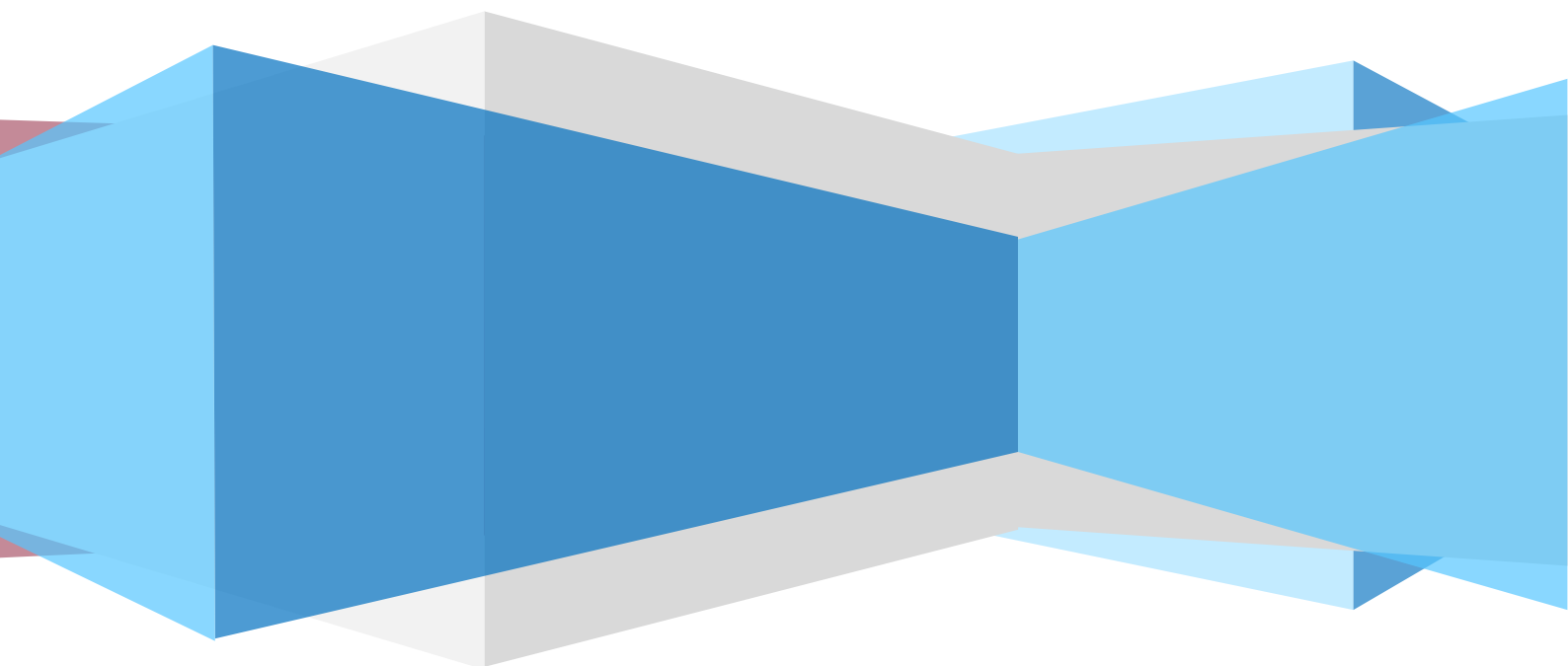
tel.: 530-638-052

e-mail: [biuro@esprit.net.pl](mailto:biuro@esprit.net.pl)

strona internetowa: [www.esprit.net.pl](http://www.esprit.net.pl)

## **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO ORAZ USTALENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH**

***DOTYCZY: PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO  
DLA OBSZARU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 2-BRUDNICE, GMINA ŻUROMIN***



## SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA PRAWNA .....	3
2.	OPRACOWANIE MIEJSCOWEGO PLANU W FORMIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....	4
3.	CEL OPRACOWANIA.....	6
4.	METODOLOGIA OCENY.....	6
5.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	6
6.	STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM .....	10
7.	USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUROMIN .....	13
8.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH .....	17
9.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY .....	17
10.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW .....	18
11.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ .....	20
12.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	21
13.	IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....	22
14.	ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUROMIN .....	22
15.	MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....	25
16.	WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.....	25

## 1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną jest *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), która stanowi, iż ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Procedurę sporządzenia miejscowego planu rozpoczyna uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. **Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy, przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.** Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 *Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca) „do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1* [poprzez ustawę zmienianą należy rozumieć *Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. 1506, 1597)] *stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie*”. Na czas sporządzania niniejszej analizy (10.06.2025 r.) w Gminie Żuromin nie obowiązuje plan ogólny gminy. W związku z powyższym, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy zmienianej **Burmistrz Gminy i Miasta Żuromin sporządza projekt planu miejscowego**, zawierający część tekstową i graficzną, **zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi**, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem, a następnie zgodnie z art. 20 ust. 1 **plan miejscowy uchwała Rada Miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium**, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

## 2. OPRACOWANIE MIEJSCOWEGO PLANU W FORMIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Nowym instrumentem prawnym umożliwiającym zainwestowanie terenu jest zintegrowany plan inwestycyjny (dalej: ZPI), stanowiący szczególną formę miejscowego planu, obejmujący obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta (...) rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny”*. Tak jak w przypadku miejscowego planu ZPI musi być niesprzeczny z ustaleniami Studium, a maksymalnie po 30 czerwca 2026 r. – zgodny z planem ogólnym gminy. Do wniosku przedłożonemu Radzie Miejskiej należy dołączyć projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który odpowiadać będzie wymogom sporządzenia projektu miejscowego planu. Powyższe oznacza, że już na wstępnym etapie postępowania przedkładany jest projekt ZPI, pomijając jednocześnie wstępne zbieranie wniosków od instytucji i organów oraz osób fizycznych i prawnych w przypadku procedury dotyczącej miejscowego planu. Ponadto w odróżnieniu do planu miejscowego, sporządzenie projektu ZPI należy do zadań inwestora tj. sporządzenie takiego projektu inwestor zleca urbanistcie. W przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego inwestor zobowiązany jest do podpisania umowy urbanistycznej w formie aktu notarialnego, w której może zobowiązać się na rzecz gminy do przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej lub pokryciu całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej poniesionych przez gminę lub kosztów poniesionych przez gminę w celu uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Inwestor może zobowiązać się również do realizacji innych świadczeń niż wskazane powyżej. Gmina natomiast może zostać zobowiązana w umowie urbanistycznej do realizacji inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z art. 2 pkt 5a poprzez inwestycję uzupełniającą należy rozumieć *„inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu (...) dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - o ile służą obsłudze inwestycji głównej”*.

W poniższej tabeli przedstawiono poszczególne etapy prac planistycznych wraz ze wskazaniem terminów proceduralnych wynikających z ww. ustawy. Całość procedury planistycznej uchwalenia ZPI szacunkowo może trwać ok. 6-9 miesięcy.

TAB. NR 1 ETAPY PRAC PLANISTYCZNYCH ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

ZWIĄZANIE USTAWOWYM TERMINEM	ETAP PRAC PLANISTYCZNYCH
Rozpoczęcie prac	Wystąpienie z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o udostępnienie kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:000 do opracowania projektu załącznika graficznego zintegrowanego planu inwestycyjnego
Rozpoczęcie prac	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Sporządzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego</b> zgodnie z art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisami wydаныmi na podstawie art. 16 ust. 2 wraz z załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5. (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi)</li> <li>Przygotowanie i złożenie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin.</li> </ol>
<b>3 dni</b> lub w przypadku wezwania o uzupełnienie <b>20 dni</b>	<p>Przekazanie przez Burmistrza wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Rady Miejskiej w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wniosku lub w przypadku wystąpienia braków formalnych w terminie 3 dni roboczych od uzupełnienia wniosku.</p> <p>Uzupełnienie ewentualnych braków wniosku w maksymalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.</p>
-	<p>Wraz z przekazaniem wniosku do Rady Miejskiej, Burmistrz ogłasza o tej czynności w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 tj.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym ZPI lub w siedzibie Urzędu,</li> <li>przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej</li> <li>w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.</li> </ul>
brak ustawowego terminu	Rada Miejska wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
brak ustawowego terminu	<p>Po wyrażeniu zgody Burmistrz prowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (w przypadku, gdy inwestycja uzupełniająca obejmować ma nieruchomości niebędące we własności inwestora, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości – osoba ta może zobowiązać się do zbycia tej nieruchomości na rzecz Gminy).</p> <p>W negocjacjach bierze udział również osoba wyznaczona przez Radę Miejską, a w przypadku, gdy Rada Miejska nie wyznaczy takiej osoby - Przewodniczący Rady Miejskiej.</p>
brak ustawowego terminu	<p>Uwzględniając wynik przeprowadzonych negocjacji, Burmistrz wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, <u>sporządza prognozę oddziaływania na środowisko</u> oraz projekt umowy urbanistycznej wraz z załącznikiem stanowiącym projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.</p>
<b>łącznie 21 dni</b> <b>(konsultacje społeczne),</b> w tym: 14 dni na dokonanie uzgodnień oraz przedstawienie opinii przez Organy	<p>Burmistrz występuje <u>jednocześnie</u> o opinie, uzgodnienia oraz ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przez publikację w prasie,</li> <li>przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu;</li> <li>przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu;</li> <li>w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.</li> </ul> <p>Termin na dokonanie uzgodnień i przedstawienie opinii wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii. Brak możliwości</p>

	wystąpienia przez Organy opiniujące i uzgadniające projekt ZPI o przedłużenie terminu dokonania uzgodnienia lub przedstawienia opinii. W przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego ustawa dopuszcza ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz ich prowadzenie przez okres co najmniej 21 dni.
<b>14 dni</b>	W terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych Burmistrz wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikających z uzyskanych opinii, uzgodnień i uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych.
brak ustawowego terminu	<u>Następuje zawarcie umowy urbanistycznej.</u> Skutki prawne umowy urbanistycznej, zawartej w formie aktu notarialnego, powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej.
brak ustawowego terminu	Burmistrz przedstawia Radzie Miejskiej projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem 'oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.'
rozpatrzenie na najbliższej sesji Rady Miejskiej	Podjęcie uchwały przez Radę Miejską o uchwaleniu zintegrowanego planu inwestycyjnego
<u>Dzień wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego określa załącznik do umowy urbanistycznej tj. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.</u>	

*Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)*

### 3. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium oraz określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

### 4. METODOLOGIA OCENY

W celu uzyskania wyników dotyczących wyżej opisanych zagadnień przeprowadzono merytoryczną ocenę ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żuromin. Dokonano również inwentaryzacji urbanistycznej w postaci wizji terenowej obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym, a także przeanalizowano materiały i dokumenty wyjściowe w szczególności ortofotomapy oraz mapy ewidencyjne.

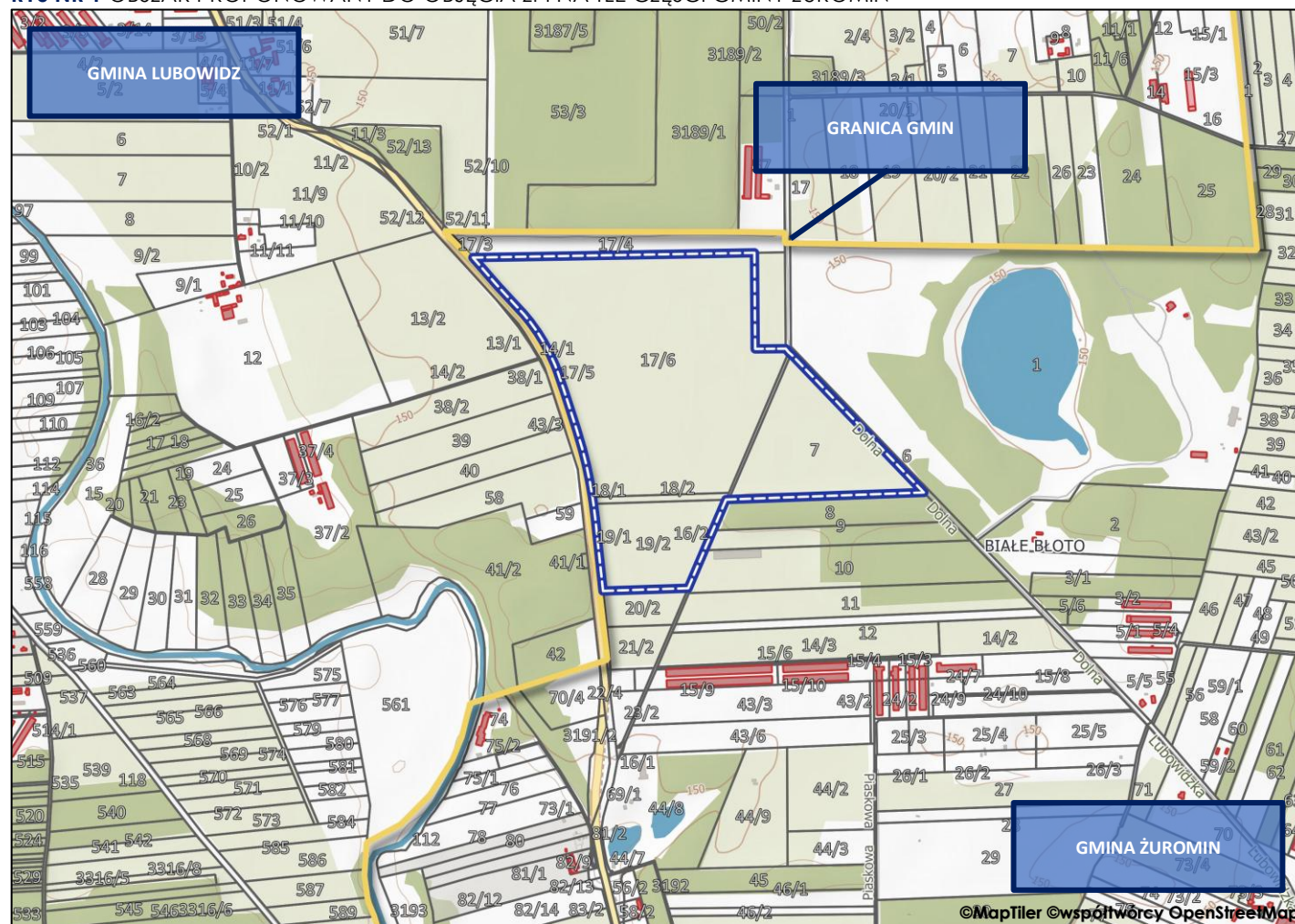
### 5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Obszarem proponowanym do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym są działki ewidencyjne nr 7, 18/2 i 19/2 oraz część działek ewidencyjnych nr 17/6 i 16/2 w obrębie geodezyjnym 2-Brudnice, Gmina Żuromin. Wskazany obszar stanowi teren o powierzchni ok. 39,3034 ha. Przedmiotowy obszar obejmuje teren niezabudowany oraz pas drogi gminnej zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 16/2. Badany teren zlokalizowany jest w zachodniej części gminy Żuromin, przy granicy z Gminą Lubowidz. Bezpośrednie sąsiedztwo

analizowanego obszaru stanowią otwarte tereny rolne i leśne, zabudowa zagrodowa, przedsiębiorstwa związane z przemysłem drzewnym i hodowlą drobiu oraz obszary wydobywcze i po wydobywcze kruszywa. Na poniższych rysunkach przedstawiono obszar proponowany do objęcia ZPI na tle części miasta Żuromin oraz ewidencji gruntów i budynków a także ortofotomapy.



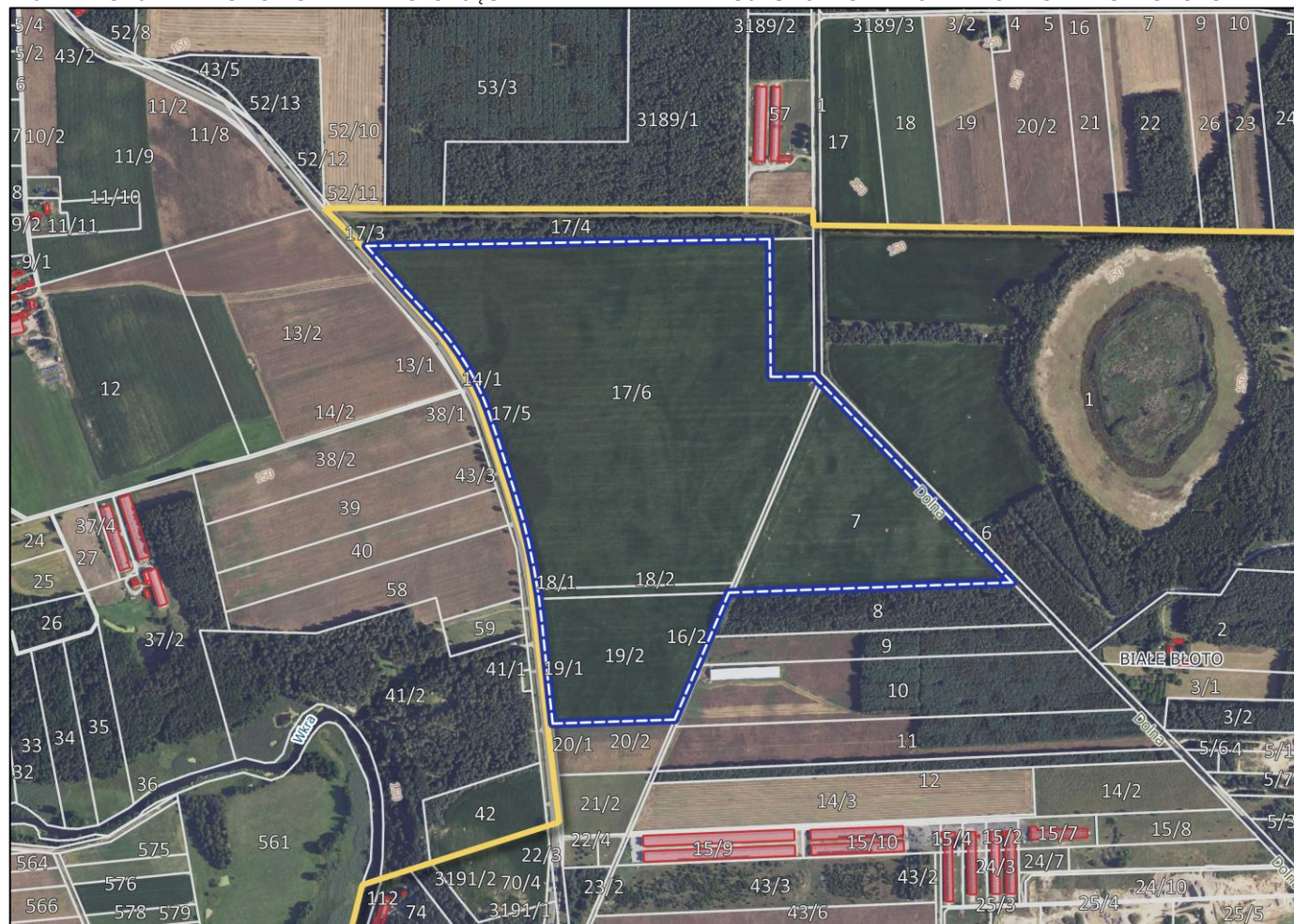
## RYS NR 1 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE CZĘŚCI GMINY ŻUROMIN



**Źródło:** opracowanie własne na podstawie <http://openmaptiles.org/>, <http://zuromin-powiat.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>.



**RYS NR 2** OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW ORAZ ORTOFOTOMAPY



**Źródło:** opracowanie własne na podstawie <http://zuomin-powiat.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>,  
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMTS/StandardResolution?Service=WMTS&Request=GetCapabilities>

## 6. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM

---

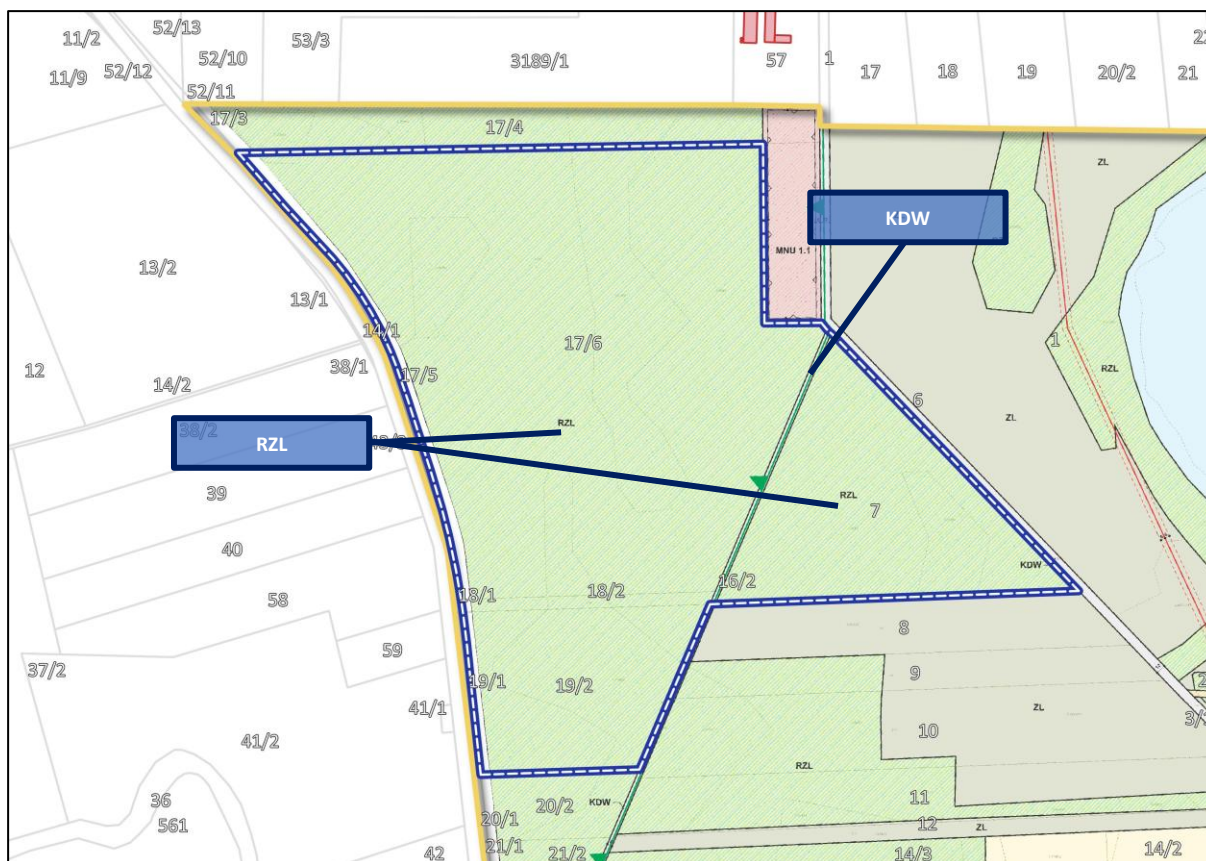
W granicach obszaru będącego przedmiotem niniejszej analizy obowiązuje akt prawa miejscowego, który określa możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr 129/XXXIX/17 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 8 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, etap 1, obręb Brudnice. Wskazany akt prawa miejscowego wprowadza tereny o różnym przeznaczeniu terenu. Zgodnie z załącznikiem graficznym będącym częścią ww. dokumentu teren proponowany do objęcia ZPI znajduje się w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem RZL – tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie oraz KDW – teren dróg wewnętrznych.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **RZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z możliwością zalesienia;
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów rolniczych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nieograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) prawo zalesienia i prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 4,5m, maks. 16m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.



Źródło: opracowanie własne na podstawie - <https://rastry.gison.pl/wms/zuomin>.



## RYS NR 4 LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY USŁUG TURYSTYKI
	TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KRUSZYWA
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY SPECJALISTYCZNEJ PRODUKCJI ROLNEJ
	TERENY GOSPODAROWANIA ODPADAMI
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
	TERENY SPORTU I REKREACJI
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY ROLNICZE
	TERENY ROLNICZE PRZEZNACZONE POD ZALESIENIE
	LASY
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	DROGI LOKALNE PUBLICZNE
	DROGI DOJAZDOWE PUBLICZNE
	DROGI WEWNĘTRZNE
	CIĄGI PIESZE
	WYMIAROWANIE W METRACH
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
	STREFA 100m OD BRZEGU RZEKI
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT ( $p=10\%$ )
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT ( $p=1\%$ )
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	KAPLICZKA, KRZYŻ PRZYDROŻNY
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	KONTENEROWE STACJE TRANSFORMATOROWE
	NASŁUPOWE STACJE TRANSFORMATOROWE
	ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBSZAR NATURA 2000
	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU MIĘDZYRZECZA SKRWY I WKRY
	STREFA OCHRONY GNIAZDOWANIA CENNYCH GATUNKÓW PTACTWA
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ MIEJSC ŻEROWANIA W ODLEGŁOŚCI 200m OD RZĘKI I 250m OD STREFY OCHRONY GNIAZDOWANIA CENNYCH GATUNKÓW PTACTWA
	OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT ( $p=0,2\%$ )
	OBSZARY PRZEZNACZONE DO PRZEKSZTAŁCEŃ I REKULTYWACJI
	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
	ZAKRES ROZSTRZYGNIĘCIA NADZORCZEGO WOJEWODY MAZOWIECKIEGO WNP-I.4131.342.2017.MO z dnia 5 grudnia 2017 r. STWIERDZAJĄCEGO NIEWAŻNOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ W ODNIESIENIU DO TERENU RM 1.7 W ZAKRESIE W JAKIM DOPUSZCZA DO ZABUDOWY W GRANICACH OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

**Źródło:** Uchwała Nr 129/XXXIX/17 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 8 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, etap 1, obręb Brudnice.

## 7. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUROMIN

Na terenie Gminy Żuromin obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą 68/IX/24, z dnia 18 grudnia 2024 r., w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin (dalej: studium).

### KIERUNEK ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIE Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW POCHODZĄCEJ Z PRZETWARZANIA ŚWIATŁA SŁONECZNEGO ORAZ TERENY PREFEROWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

Zgodnie z rysunkiem kierunków rozwoju zabudowy obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w granicach strefy funkcjonalno-przestrzennej „C” – strefa leśno-rekreacyjna. Wskazana strefa oparta jest na korzystnych uwarunkowaniach przyrodniczo - krajobrazowych rejonu, który jednocześnie posiada mniej korzystne uwarunkowania dla produkcji rolnej. Obejmuje obszar doliny rzeki Wkry i większych kompleksów leśnych zachodniej części gminy.

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i główne działania w wydzielonych strefach przedstawiają się następująco:

- poprawa stanu czystości wód powierzchniowych jako podstawowy warunek racjonalnego rozwoju tego rejonu w zakresie funkcji: ochronnej, rekreacyjnej i gospodarczej,
- lokalizując na terenie strefy zabudowę mieszkaniową lub inną, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, należy brać pod uwagę oddziaływanie akustyczne już istniejących elektrowni wiatrowych,
- zwiększenie walorów przyrodniczych terenu poprzez wprowadzanie zalesień w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już powierzchni leśnych przeznaczając na ten cel grunty nieprzydatne dla rolnictwa (nieużytki, enklawy leśne) oraz takie, na których produkcja rolna jest nieopłacalna (grunty najgorsze jakościowo - kl. VI i VIz),
- przestrzeganie zasad gospodarowania na terenach objętych ochroną (obszar Natura 2000, obszar chronionego krajobrazu) oraz przewidzianych do ochrony (projektowany rezerwat przyrody bądź użytek ekologiczny „Torfowisko Siemcichy”), pozwoli zachować wysokie walory przyrodnicze i estetyczne krajobrazu,
- rozwojowi turystyki na obszarach cennych przyrodniczo i krajobrazowo tj. dla których ustanowiono rygory ochronne oraz ograniczenia funkcji gospodarczych, powinno towarzyszyć zagospodarowanie przestrzenne nie powodujące przekroczenia naturalnej chłonności terenów,
- lokalizacja obiektów rekreacyjnych na terenach charakteryzujących się korzystnymi warunkami klimatyczno-zdrowotnymi tj. w sąsiedztwie terenów leśnych. Ewentualne zagospodarowanie turystyczne terenów leśnych powinno uwzględniać ich odporność siedliskowo-drzewostanową,
- utrzymanie dotychczasowych form zagospodarowania rolniczego,
- rozwój kierunków produkcji rolnej z wykorzystaniem użytków zielonych,
- preferowanie rozwoju rolnictwa ekologicznego i produkcji surowców rolniczych o wysokich parametrach jakościowych,
- tworzenie warunków (poprawa standardu warunków mieszkaniowych w zabudowie rolniczej, promocja) dla rozwoju agroturystyki,
- zalesianie gruntów słabych jakościowo.

Na rysunku studium wskazano tereny pod zabudowę, określające możliwe kierunki rozwoju przestrzennego gminy Żuromin. Dla obszaru proponowanego do objęcia ZPI wskazano tereny **rolniczej przestrzeni produkcyjnej, rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kw pochodzącej z przetwarzania światła słonecznego oraz tereny preferowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustalono zasady kształtowania tej przestrzeni:

- dopuszczalne formy użytkowania terenów rolnych to uprawy rolnicze i ogrodnicze, siedliska rolnicze, rowy i drogi dojazdowe do pól
- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej (nie zaznaczonej na załączniku graficznym) i związanej z obsługą rolnictwa, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, którego minimalna powierzchnia winna być równa średniej wielkości gospodarstw rolnych w gminie (z wyłączeniem lasów i nieużytków),
- dopuszcza się, przy zachowaniu obowiązujących przepisów, możliwość przekształcania istniejących siedlisk rolniczych na cele mieszkaniowe, usługowe, magazynowo-składowe lub potrzeby działalności produkcyjnej,
- wskazane zalesianie użytków rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej oraz nieużytków w pobliżu istniejących kompleksów leśnych lub zespołów zieleni wysokiej, poza obszarami objętymi i przewidywanymi do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych,
- na terenach leśnych - zakaz nowej zabudowy nie związanej z gospodarką leśną,
- w zakresie ochrony środowiska ustala się maksymalną nieprzekraczalną obsadę pojedynczego budynku inwentarskiego rozumianą jako liczbę dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), o których mowa w przepisach odrębnych: dla terenów zabudowy zagrodowej - 40 DJP, dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - 60 DJP, dla terenów rolniczych - 60 DJP - przy czym studium dopuszcza różnicowanie wielkości obsady w zależności od lokalnych uwarunkowań (np. bliskości zabudowy nierolniczej) w celu stopniowania wpływu oddziaływania zabudowy na tereny inne niż rolne.

Na terenach rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kw pochodzącej z przetwarzania światła słonecznego ustalono zasady kształtowania tej przestrzeni:

- Wyznacza się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW, na których studium dopuszcza alternatywnie lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię elektryczną pochodzącą z przetwarzania światła słonecznego wraz z infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania, w tym magazynami energii i stacjami transformatorowymi oraz głównymi punktami zasilania, lub realizację funkcji wynikającej z kierunku zagospodarowania określonego na rysunku studium (w przypadku zabudowy produkcyjnej lub usługowej dopuszcza się te funkcje łącznie). W przypadku realizacji funkcji odnawialnego źródła energii ustala się intensywność zabudowy - od 0,0001 do 1,0, powierzchnia zabudowy - od 1% do 80% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna - od 10% do 50% działki budowlanej, wysokość zabudowy - od 3 m do 6 m dla paneli fotowoltaicznych, od 7 m do 12 m dla stacji transformatorowych i głównych punktów zasilania.

Na terenach preferowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalono zasady kształtowania tej przestrzeni:

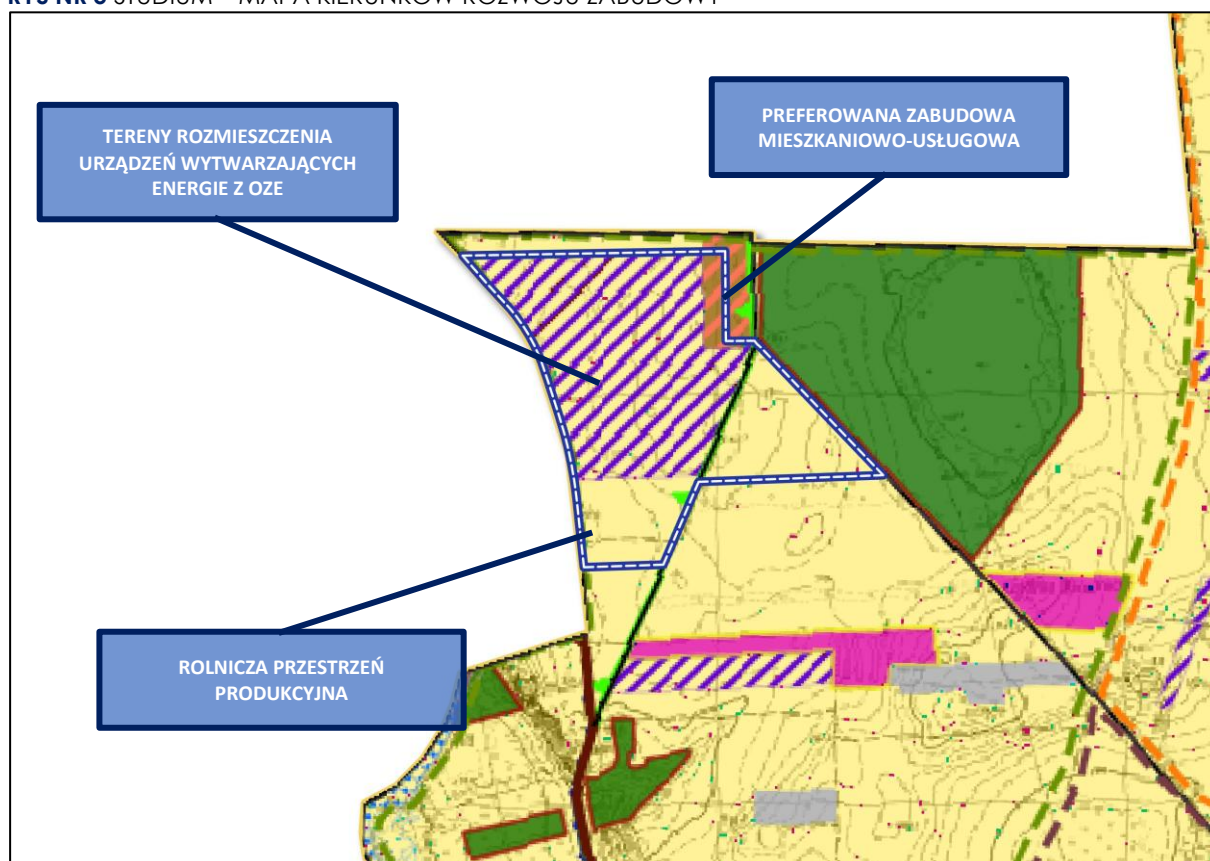
- mieszkaniowo - usługowej przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności, ustala się parametry i wskaźniki urbanistyczne: intensywność zabudowy - od 0,01 do 5, powierzchnia zabudowy - od 1% do 60% powierzchni działki budowlanej (dla działek zabudowanych, których powierzchnia zabudowy przekracza 60%, dopuszcza się powierzchnię zabudowy nie wyższą niż wynikająca z faktycznego zagospodarowania), powierzchnia biologicznie czynna - od 30% do 50% działki budowlanej, wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - od 7 m do 12 m, wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - od 10 m do 20 m, wysokość zabudowy mieszkaniowej



jednorodzinnej i usługowej - od 5 m do 16 m, wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - od 7 m do 20 m,

Uwzględniając przywołane powyżej ustalenia Studium dla analizowanego obszaru, zasadnym wydaje się podjęcie działań zmierzających do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, umożliwiającego efektywne zagospodarowanie terenu w ramach wyznaczenia odpowiednich terenów elementarnych, zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium.

**RYS NR 5** STUDIUM – MAPA KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://rastry.gison.pl/wms/zuromin>

## RYS NR 6 LEGENDA

<b>OZNACZENIA</b>	
	granice obszaru objętego studium
	granica administracyjna miasta Żuromin
<b>STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE</b>	
	strefa miejska
	strefa rolno-leśna
	strefa leśno-rekreacyjna
<b>OBSZARY O INDYWIDUALNYCH CECHACH I SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
	Obszar Chronionego Krajobrazu Międzyrzecz Skrwy i Wkry
	pomnik przyrody
	granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 Działdowo (gmina jest położona w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska)
	obszar specjalnej ochrony Dolina Wkry i Mławki
	obszary o największych zasobach wód podziemnych
	projektowany rezerwat krajobrazowo-ornitologiczny "Torfowisko Siemcichy"
	obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%
	obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%
	obszary zagrożone osuwaniem mas ziemnych
	zakład o zwiększonym ryzyku awarii przemysłowej
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b>	
	tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej - uzupełnienia, modernizacja oraz przekształcenia
	tereny istniejącej zabudowy produkcyjno - usługowej - uzupełnienia i modernizacja
	istniejące tereny seccjalistycznej produkcji rolnej
	tereny preferowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej
	tereny preferowanej zabudowy usługowej
	tereny preferowane pod zabudowę produkcyjno - usługową
	tereny preferowane pod zabudowę turystyczno- rekreacyjną
	tereny preferowane pod zabudowę lotniskowo - wypoczynkową
	tereny ogrodów działkowych
	tereny wydobywania surowców
	tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW pochodzącej z przetwarzania światła słonecznego
	tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci biogazu i biomasy o mocy przekraczającej 500 kW
	tereny rolnicze i leśne
<b>ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe</b>	
	cmentarze czynne
	cmentarze zamknięte
	obiekty wpisane do rejestru zabytków
	tereny parków zielenic
	parki dworskie
	zabytkowe cmentarze
	pozostałe obiekty wpisane do ewidencji zabytków
	strefa ochrony konserwatorskiej
	stanowiska archeologiczne punktowe
	stanowiska archeologiczne powierzchniowe
	miejsowości preferowane do rozwoju funkcji lotniskowej i agroturystyki - adaptacja na te cele istniejącej zabudowy
<b>Infrastruktura techniczna i komunikacja</b>	
	oczyszczalnia ścieków
	teren proponowany do lokalizacji oczyszczalni ścieków (z punktem zlewnym)
	miejsowości przewidziane do objęcia systemem kanalizacji grupowej w I etapie
	zbiornica padliny o zasięgu powiatowym
	planowana stacja redukcyjno-pomiarowa
	planowany gazociąg wysokiego ciśnienia
	Główny Punkt Zasilania
	linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
	ważniejsze ujęcia wody
	istniejąca elektrownia wodna
	planowana elektrownia wodna
	automatyczna centrala telefoniczna
	stacja bazowa radiowego systemu dostępu abonenckiego
	stacja bazowa telefonii komórkowej
	istniejąca elektrownia wiatrowa
	drogi wojewódzkie
	drogi powiatowe
	drogi gminne
	preferowany przebieg obejścia drogowego na drogach wojewódzkich
	preferowany przebieg ścieżek rowerowych

**Źródło:** Uchwała Nr 68/IX/24 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin.

## 8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

W Polsce ochronie prawnej podlegają grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82). Zgodnie z art. 3 przytoczonej ustawy ochrona gruntów rolnych polega głównie na ograniczaniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze, a leśnych na cele nieleśne. Przeprowadzona analiza wykazała, że na badanym terenie nie występują grunty chronione.

**TAB. NR 2** ZESTAWIENIE GRUNTÓW

NUMER DZIAŁKI	KLASOŹYTEK GRUNTOWY	POW. KLASOŹYTKU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OBSZARU (HA)	POW. DZIAŁKI (HA)
7	RV – Grunty orne V klasy bonitacyjnej; RVI – Grunty orne VI klasy bonitacyjnej.	6,3626 0,9662	7,3288
18/2	RV – Grunty orne V klasy bonitacyjnej; RVI – Grunty orne VI klasy bonitacyjnej.	0,3671 0,1168	0,4839
19/2	RV – Grunty orne V klasy bonitacyjnej; RVI – Grunty orne VI klasy bonitacyjnej.	2,3247 2,6665	4,9912
17/6	RV – Grunty orne V klasy bonitacyjnej; RVI – Grunty orne VI klasy bonitacyjnej.	22,8665 4,9394	27,8059
16/2	Dr – drogi.	0,6029	0,6029

*Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://zuromin-powiat.geoportal2.pl/>*

## 9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY

Uwarunkowania wynikające z lokalizacji terenu na obszarach podlegających prawnym formom ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) mogą mieć decydujący wpływ na ustalenia aktu prawa miejscowego jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. W przedmiotowym przypadku analizowany teren zlokalizowany jest w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry przyjętego Uchwałą Nr 59/X/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ciechanowie z dnia 23 kwietnia 1990 r. w sprawie wyznaczenia obszarów

chronionego krajobrazu na terenie województwa ciechanowskiego (dalej: OCHK). Wskazany akt prawny w §3 wprowadza następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
- 3) 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;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnobotnych;
- 8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m na terenie gmin Biezuń, Żuromin, Lutocin oraz gminy Lubowidz w części objętej strefą obszaru Natura 2000 oraz 50 m na pozostałym terenie gminy Lubowidz 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 i 2180 oraz z 2018 r. poz. 650 i 710)
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej."

Dla przedmiotowego terenu znaczenie może mieć *zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką*. Od wskazanego zakazu obowiązuje odstępstwo, które mówi, że przedmiotowy *zakaz nie dotyczy wykonywania działań zapewniających bezpieczeństwo sanitarno-epidemiologiczne oraz mających na celu ochronę zdrowia lub życia*. Istotność wskazanego zakazu dla analizowanego terenu podlegać będzie uzgodnieniom z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

## 10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW

Formy ochrony zabytków ustalone zostały w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.). Powyższy przepis określa następujące formy ochrony zabytków:

1. wpis do rejestru zabytków;
  - 1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
2. uznanie za pomnik historii;
3. utworzenie parku kulturowego;
4. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu

lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

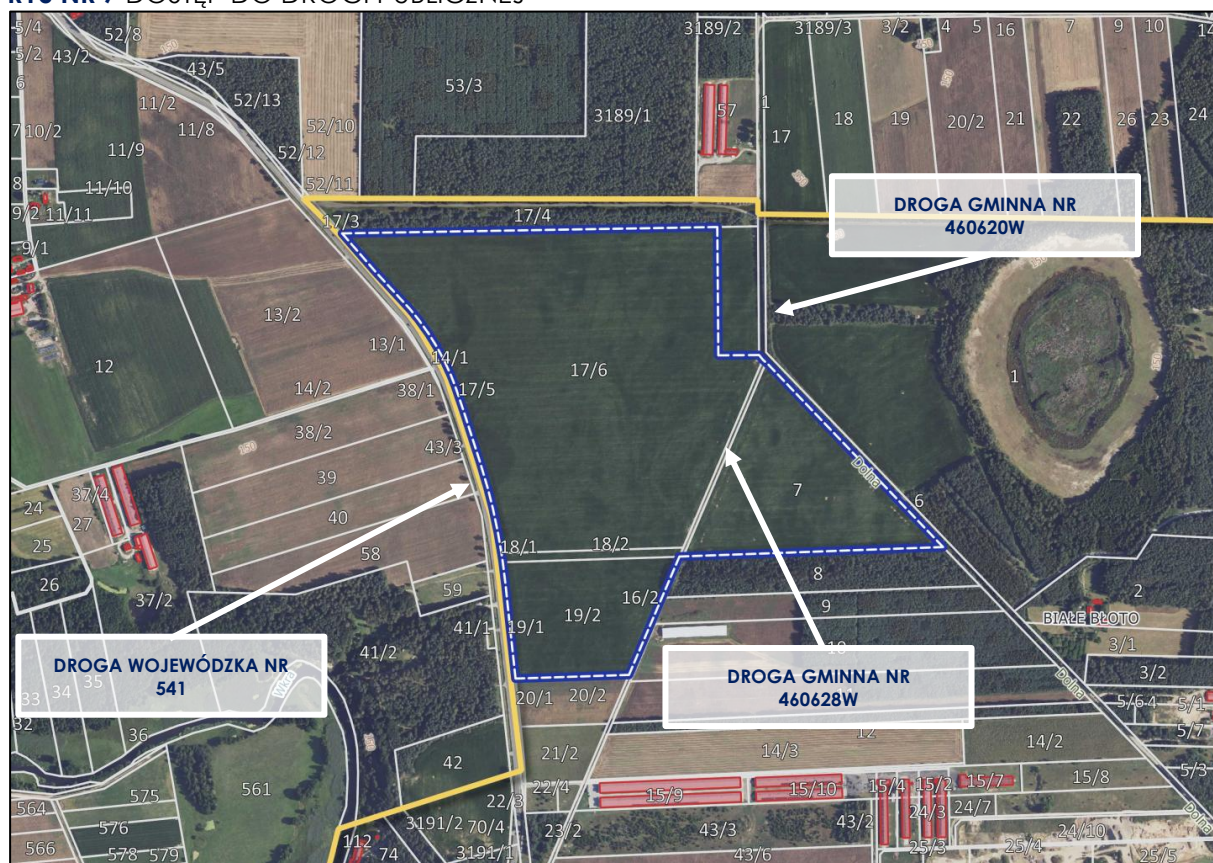
Wszystkie obiekty i obszary zabytkowe zgromadzone są w dokumencie dotyczącym zabytków, opracowywanym dla obszaru całej gminy, czyli gminnej ewidencji zabytków. Obiekty i obszary zabytkowe ujawniane są także w dokumentach planistycznych, takich jak Studium czy plan miejscowy. Przeprowadzona analiza wykazała, że w granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI **nie występują** prawne formy ochrony zabytków.



## 11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

Przez analizowany obszar częściowo przebiega gminna droga publiczna nr 460628W (działka ewidencyjna nr 16/2), dodatkowo od strony północno-wschodniej wzdłuż analizowanego obszary przebiega gminna droga publiczna nr 460620W (działka ewidencyjna nr 6). Od strony południowo-zachodniej badanego terenu przebiega droga wojewódzka nr 541.

### RYS NR 7 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ



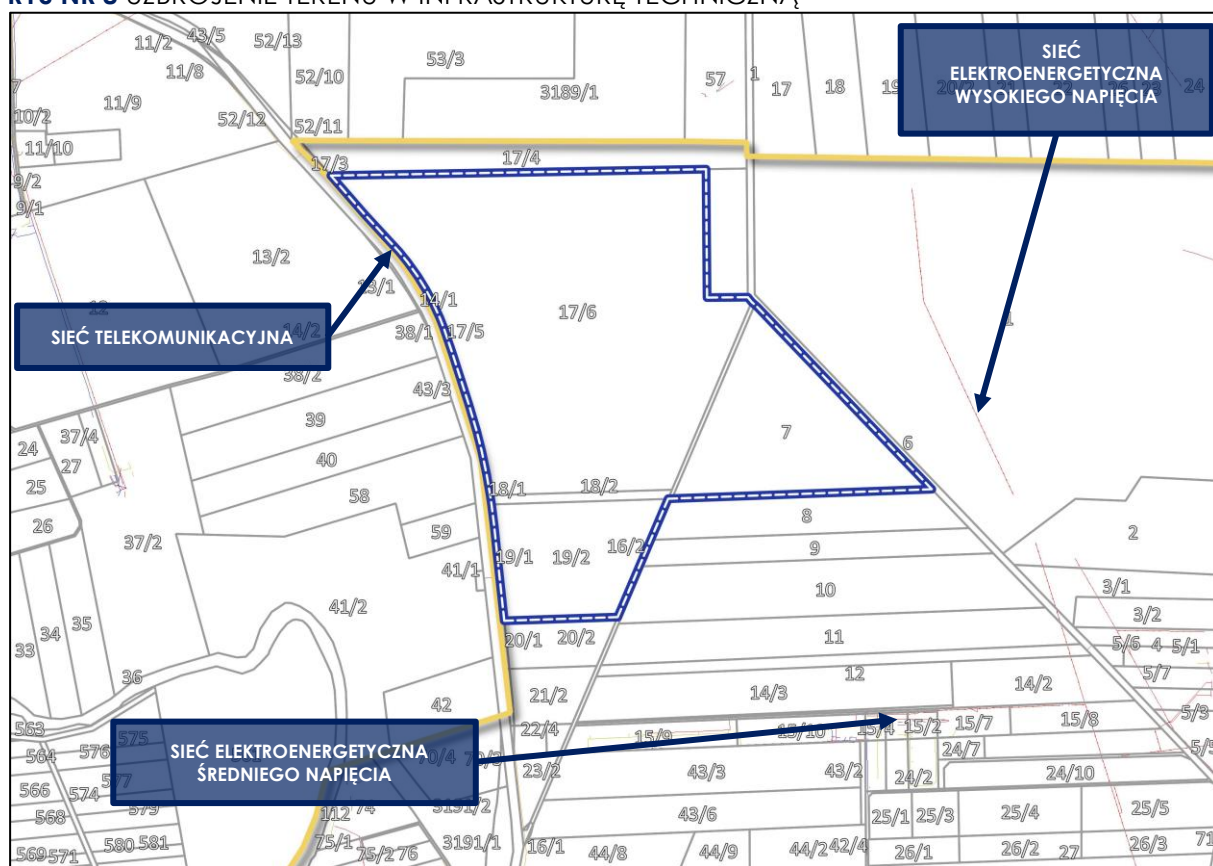
**Źródło:** opracowanie własne na podstawie <http://zuomin-powiat.geoportal2.pl/>;  
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMTS/StandardResolution?Service=WMTS&Request=GetCapabilities>,  
[https://sip.gison.pl/zuomin\\_drogi](https://sip.gison.pl/zuomin_drogi)



## 12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Obszar proponowany do objęcia Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym nie jest uzbrojony w sieć techniczną. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 541 przebiega istniejąca sieć telekomunikacyjna. W dalszym sąsiedztwie, w odległości około 125 metrów na wschód od analizowanego obszaru, zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Z kolei sieć elektroenergetyczna średniego napięcia przebiega na południe od przedmiotowego terenu, w odległości około 400 metrów. Zabudowane nieruchomości znajdujące się w sąsiedztwie analizowanego obszaru korzystają z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków. Taki stan wynika z braku ogólnodostępnej infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu.

**RYŚ NR 8** UZBROJENIE TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://zuromin-powiat.geoportal2.pl/map/geoportal/wmsg.php>

### 13. IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Powyżej wymieniono kluczowe uwarunkowania mające wpływ na możliwości zainwestowania analizowanego obszaru. Jednakże uwarunkowań terenu mających wpływ na ogólną możliwość zabudowy i zagospodarowania określonego obszaru albo warunkujących powstanie dodatkowych obostrzeń dla ustaleń ZPI, jest znacznie więcej. Zalicza się do nich m.in. szerokie spektrum czynników geologicznych takich jak: występowanie terenów zagrożonych powodzią, terenów górniczych, złóż kopalin, terenów osuwiskowych lub obszarów głównych zbiorników wód podziemnych. Posługując się dostępnymi materiałami dokonano analizy pozostałych czynników wpływających na przyszłe zapisy zintegrowanego planu inwestycyjnego. Analiza wykazała, iż obszar proponowany do objęcia ZPI:

- nie znajduje się na obszarze występowania złóż kopalin, obszarów lub terenów górniczych,
- nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- nie jest obszarem zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi,
- znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subniecka Warszawska nr 215 oraz Zbiornika Działdowo nr 214.

### 14. ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUROMIN

W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności wykazano, że obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w Studium Gminy Żuromin w przewarżającej części w granicach kierunku określonego jako teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kw pochodzącej z przetwarzania światła słonecznego, która umożliwia lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię elektryczną pochodzącą z przetwarzania światła słonecznego wraz z infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania, w tym magazynami energii i stacjami transformatorowymi oraz głównymi punktami zasilania. Na pozostałej części analizowany teren znajduje się w granicach rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenach preferowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Z czego tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią bardzo mały fragment analizowanego terenu. W związku z tym, iż wykazano szansę na opracowanie miejscowego planu dla przedmiotowego terenu w oparciu o istniejące ustalenia Studium odnieść należy się do podstawowych warunków oraz zasad zabudowy i zagospodarowania zawartych w Studium. [Dla terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kw](#)

pochodzącej z przetwarzania światła słonecznego ustalono parametry i wskaźniki urbanistyczne: intensywność zabudowy - od 0,0001 do 1,0; powierzchnia zabudowy - od 1% do 80% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna - od 10% do 50% działki budowlanej; wysokość zabudowy - od 3 do 6 m dla paneli fotowoltaicznych, od 7 m do 12 m dla stacji transformatorowych i głównych punktów zasilania. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalono parametry: intensywność zabudowy - od 0,01 do 5, powierzchnia zabudowy - od 1% do 60% powierzchni działki budowlanej (dla działek zabudowanych, których powierzchnia zabudowy przekracza 60%, dopuszcza się powierzchnię zabudowy nie wyższą niż wynikająca z faktycznego zagospodarowania), powierzchnia biologicznie czynna - od 30% do 50% działki budowlanej, wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - od 7 m do 12 m, wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - od 10 m do 20 m, wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - od 5 m do 16 m, wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - od 7 m do 20 m,

Analiza uwarunkowań terenu wykazała, że obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym częściowo znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry. Wskazany akt prawny wprowadza szereg zakazów, jednakże w przypadku analizowanego terenu istotnym może się okazać jedynie jeden dotyczący zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry. Wskazać należy, że istotność zarówno tego jak i pozostałych zakazów leży w gestii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W granicach analizowanego obszaru nie występują grunty chronione, obszary zagrożenia niebezpieczeństwem powodzi, tereny i obszary górnicze oraz formy ochrony zabytków.

W wyniku analizy terenu ustalono, że w sąsiedztwie terenu przebiega sieć elektroenergetyczną średniego i wysokiego napięcia oraz sieć telekomunikacyjna.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę stanu faktycznego oraz wykazaną możliwość zgodności planowanych rozwiązań z ustaleniami Studium Gminy Żuromin, należy stwierdzić, iż zasadne jest przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, z uwzględnieniem efektywnej realizacji potencjału terenu, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z wartościami i kierunkami określonymi w Studium, w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej na przedmiotowym obszarze. Należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że świadome kształtowanie nowych terenów inwestycyjnych za pomocą szczegółowych aktów prawa miejscowego jest przejawem kontroli władz gminy nad rozwojem przestrzennym, który posiada bezpośredni wpływ na jakość życia jej mieszkańców. Ponadto, uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych z zakresu odnawialnych źródeł energii zgodnie z kierunkami rozwoju zabudowy określonymi w Studium oraz przepisami ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyczyni się do spójnego i kontrolowanego zagospodarowania terenu w obrębie geodezyjnym Brudnice, co pozwoli na wykorzystanie potencjału terenu z uwzględnieniem wszelkich przepisów odrębnych.

## WYMAGANIA FORMALNE

### PODKŁAD MAPOWY I PROCEDURA PLANISTYCZNA

#### 15. MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W przypadku opracowania miejscowego planu w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego koszty zakupu podkładu mapowego do opracowania projektu ZPI należą do zadań inwestora.

#### 16. WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Należy wskazać, iż procedowanie miejscowego planu prowadzone jest przez organ wykonawczy gminy, czyli w przedmiotowej sprawie przez Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin we współpracy z Radą Miejską. Od strony formalno - prawnej prace planistyczne związane ze sporządzeniem oraz uchwaleniem miejscowego planu w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego powinny być zgodne z procedurą wskazaną w art. 37ec. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) tj. Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin, jeżeli Rada Miejska wyrazi zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego:

- 1) prowadzi z inwestorem, a także z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego,
- 2) wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik negocjacji,
- 3) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana,
- 4) jednocześnie:
  - a) występuje o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,
  - b) występuje o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,
  - c) występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,

- d)** ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;
- 5)** w terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, o których mowa w pkt 4 lit. a, b i d, wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:
  - a)** uzyskanych opinii,
  - b)** dokonanych uzgodnień,
  - c)** przeprowadzonych konsultacji społecznych;
- 6)** w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 1, pkt 4 lit. b, i pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;
- 7)** zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną,
- 8)** udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych,
- 9)** przedstawia Radzie Miejskiej projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. koniecznym jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującą: uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskanie wymaganych ustawą opinii oraz zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.