

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych na terenie Miasta Żuromin

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały nr 444/LX/23 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych na terenie Miasta Żuromin.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi Miasta Żuromin, głównie w zakresie rozszerzenia obowiązujących funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania nieruchomości, co umożliwi kształtowanie przestrzeni miasta Żuromin w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego oraz potrzebami właścicieli nieruchomości. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 149/XVI/20 Rady Miejskiej W Żurominie z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin. Zgodnie z obowiązującym aktem prawa miejscowego. Dotychczasowe przeznaczenia terenów ulegną zmianie poprzez wprowadzenie nowych lub wzbogacenie obowiązujących funkcji oraz poprzez uporządkowanie wybranych przeznaczeń terenu oraz zasad ich zagospodarowania. Zmiany ustaleń proponowane w projekcie pozostają zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym akcie kierownictwa wewnętrznego przyjętym uchwałą 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.

Projekt planu w szczególności umożliwia rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usług, usług zdrowia i pomocy społecznej, produkcji, produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa, rolnictwa, składów i magazynów lub terenów infrastruktury technicznej oraz terenów komunikacji (tj. dróg zbiorczych, lokalnych oraz dojazdowych).

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz specyfiki zabudowy w strukturze miejskiej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 3) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz utwardzania i uszczelniania terenów związanych z magazynowaniem substancji szkodliwych dla środowiska;
- 5) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz by uciążliwości generowane przez obiekty związane z usługami oraz obiekty produkcji, składy i magazyny, zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 9) adaptuje się istniejące obiekty budowlane i instalacje należące do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko;
- 10) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub odpowiedni organ odstąpił od oceny oddziaływania na środowisko;
- 12) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 13) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych MN-U, MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

- c) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym UZ jak dla terenów szpitali w miastach;
- d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się;

Ponadto w zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu nakazuje się realizację nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie terenów górniczych, zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30% - dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami MW-U, MNW, MN-U, UZ, U, U-P, PS-IK, IE, RZP, oraz 1% - dla pozostałych terenów elementarnych.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje drogi zbiorcze, drogi lokalne oraz drogi dojazdowe. Dodatkowo granice planu obejmują teren składów i magazynów lub teren kanalizacji.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały Nr 444/LX/23 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych na terenie Miasta Żuromin, podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Żuromin, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Żuromin oraz w prasie. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na adres Urzędu lub w Urzędzie Gminy i Miasta Żuromin.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu od 21 października 2025 r. do 13 listopada 2025 r. (włącznie), a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (07.11.2025 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 listopada 2025 r. (włącznie). W niniejszym okresie nie wpłynęły żadne uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy i Miasta Żuromin w zakresie umożliwienia uregulowania istniejących przeznaczeń oraz zasad i warunków zagospodarowania nieruchomości, co umożliwi kształtowanie jednostki urbanistycznej w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu w szczególności umożliwia rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usług, usług zdrowia i pomocy społecznej, produkcji, produkcji

w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, rolnictwa, składów i magazynów, terenów infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyki oraz terenów komunikacji (tj. dróg zbiorczych, lokalnych oraz dojazdowych).

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Tereny objęte planem znajdują się w granicach zwartej jednostki osadniczej miasta Żuromin, charakteryzującej się wykształconą i zróżnicowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, obejmującą m.in. zabudowę mieszkaniową, usługową oraz obiekty związane z działalnością gospodarczą. Projekt planu przewiduje m.in. rozwój wskazanych funkcji, w tym zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, w formie uzupełnienia istniejącej struktury urbanistycznej. Rozwój ten realizowany jest w sposób dostosowany do aktualnych uwarunkowań przestrzennych i komunikacyjnych, z poszanowaniem prawa własności oraz interesu publicznego, odpowiadając aktualnym potrzebom społecznym i gospodarczym miasta.

Ustalenia planu zakładają wyznaczenie terenów komunikacji drogowej, obejmujących drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe, jako kontynuację i rozwój istniejącego układu komunikacyjnego. Część z terenów przeznaczonych pod funkcje drogowe związana jest z planowanymi poszerzeniami pasów drogowych dróg publicznych. Rozwiązania te wzmacniają istniejący układ transportowy i pozwalają na jego integrację z terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Przyjęte rozwiązania pozostają zgodne z kierunkami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin, co zapewnia prowadzenie polityki przestrzennej w sposób harmonijny i zrównoważony, łączący cele społeczne i gospodarcze z racjonalnym użytkowaniem terenu oraz ochroną zasobów przestrzennych miasta.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Miejska w Żurominie w dniu 31 sierpnia 2023 r. przyjęła Uchwałę Nr 438/LIX/23 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin. Dokument ten dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. W uzasadnieniu ww. uchwały Rada wskazała, iż stosownie do potrzeb rozwojowych wynikających z otoczenia gospodarczego oraz wniosków poszczególnych właścicieli nieruchomości, zaleca się sporządzanie planów na pojedynczych działkach lub niewielkich terenach, mając na celu umożliwienie ich zagospodarowania zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do osób ze szczególnymi potrzebami, zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.