



PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

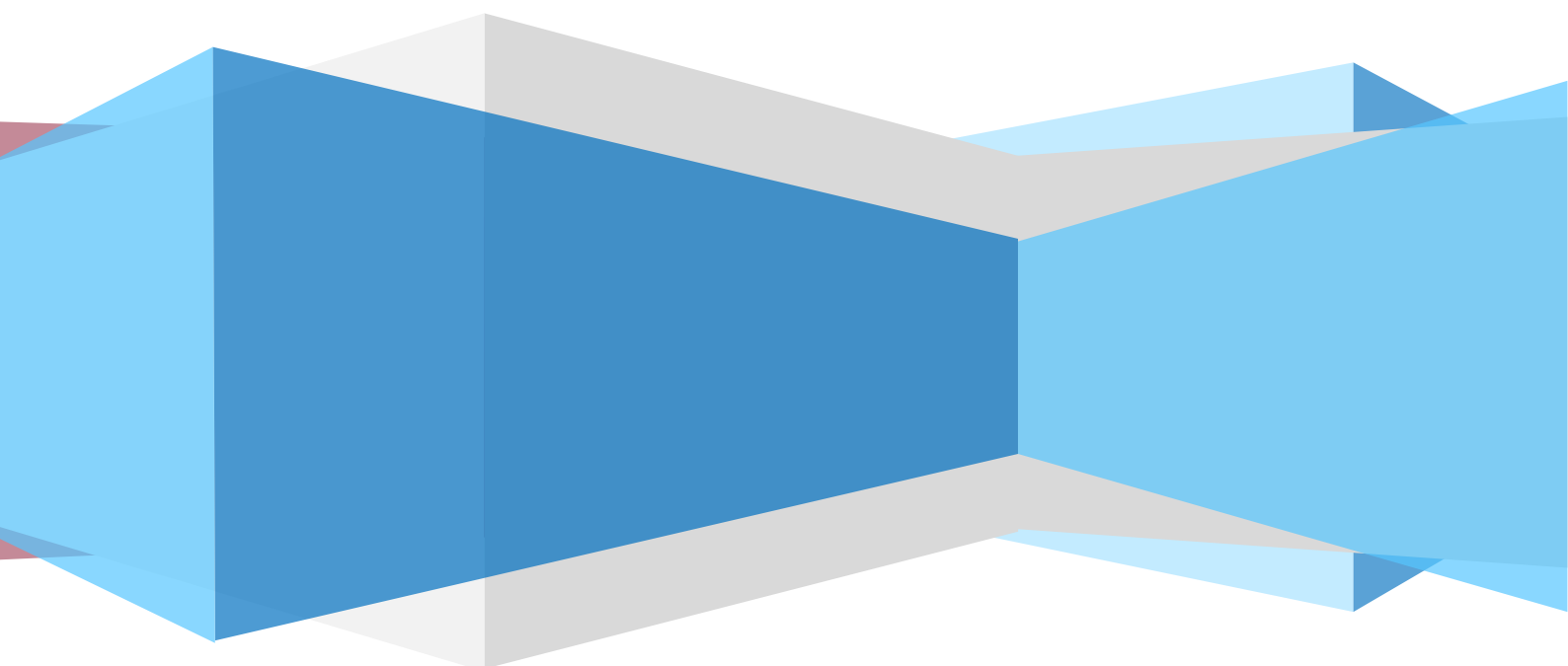
tel.: 530-638-052

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 PRZY UL. LUBOWIDZKIEJ, UL. MAZURSKIEJ I UL. ŻEROMSKIEGO  
POŁOŻONEGO NA TERENIE GMINY ŻUROMIN*



## SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA PRAWNA .....	2
2.	OPRACOWANIE MIEJSCOWEGO PLANU W FORMIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....	3
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 .....	14
8.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH .....	20
9.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY .....	20
10.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW .....	21
11.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ .....	22
12.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	23
13.	IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....	24
14.	ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUROMIN .....	25
15.	MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....	27
16.	WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.....	27

### 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 (12.12.2024 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
<b>Rozpoczęcie prac</b>	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
<b>Rozpoczęcie prac</b>	1. <i>Sporządzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego</i> zgodnie z art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisami wydanymi 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) 2. Przygotowanie i złożenie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin.
<b>3 dni</b> lub w przypadku wezwania o uzupełnienie <b>20 dni</b>	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.  Uzupełnienie ewentualnych braków wniosku w maksymalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
-	Wraz z przekazaniem wniosku do Rady Miejskiej, Burmistrz ogłasza o tej czynności w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 tj. – przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym ZPI lub w siedzibie Urzędu, – przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej – w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.
brak ustawowego terminu	Rada Miejska wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
brak ustawowego terminu	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). W negocjacjach bierze udział również osoba wyznaczona przez Radę Miejską, a w przypadku, gdy Rada Miejska nie wyznaczy takiej osoby - Przewodniczący Rady Miejskiej.
brak ustawowego terminu	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.
<b>łącznie 21 dni</b> <b>(konsultacje społeczne),</b> w tym: 14 dni na dokonanie uzgodnień oraz przedstawienie opinii przez Organy	Burmistrz występuje <u>jednocześnie</u> o opinie, uzgodnienia oraz ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych: – przez publikację w prasie, – przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu; – przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu; – w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.  Termin na dokonanie uzgodnień i przedstawienie opinii wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii. Brak możliwości 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	<a href="#">Następuje zawarcie umowy urbanistycznej.</a> 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
<a href="#">Dzień wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego określa załącznik do umowy urbanistycznej tj. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.</a>	

*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 z dostosowaniem parametrów urbanistycznych w sposób umożliwiający możliwie efektywne wykorzystanie potencjału terenu, w ramach wartości przewidzianych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem charakterystyki terenu oraz określeniem 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.

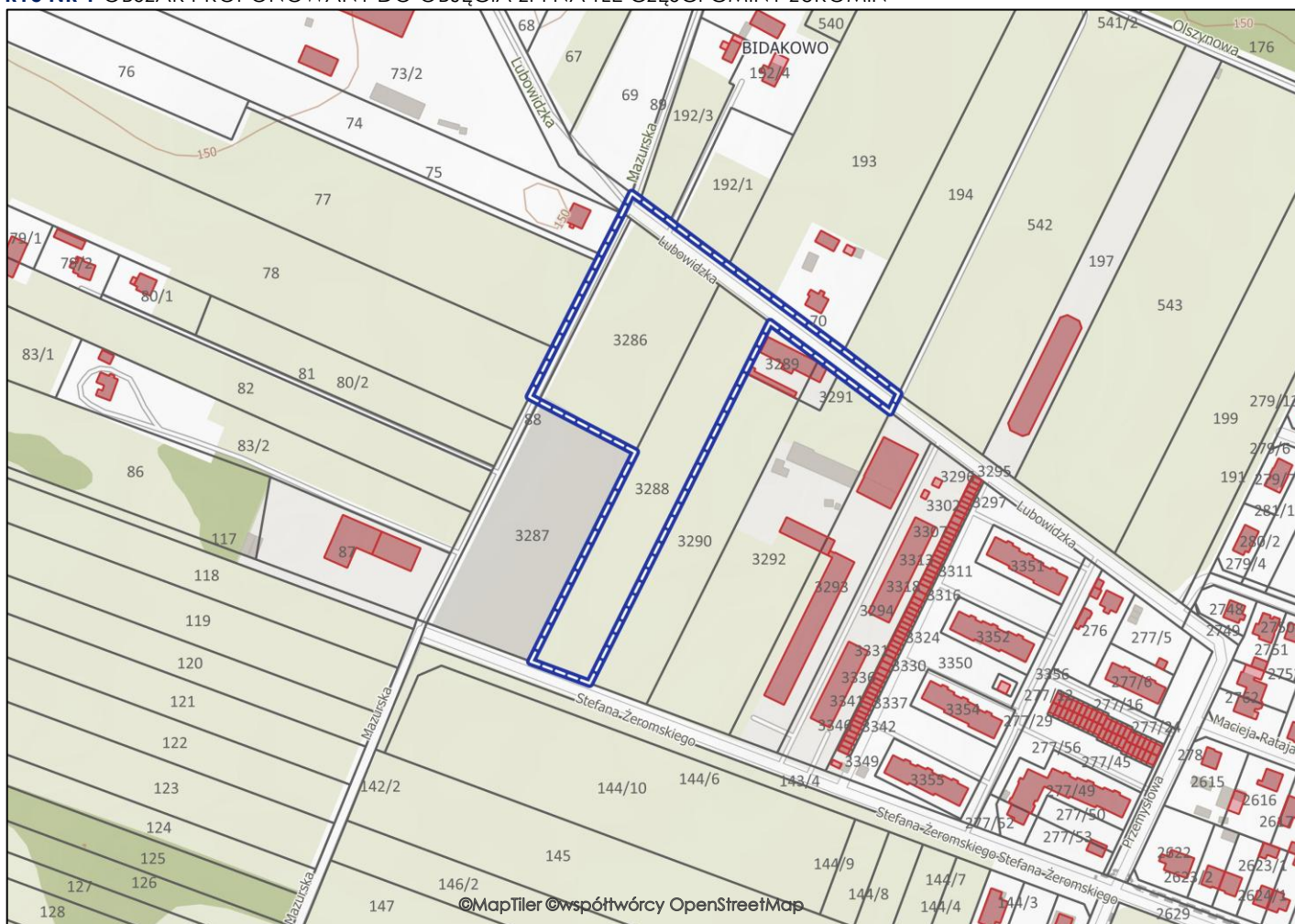
### 5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obejmuje działki ewidencyjne nr 3286 i 3288 zlokalizowane w obrębie geodezyjnym 1-Żuromin, a także część działek ewidencyjnych nr 88 i 70, położonych w obrębie geodezyjnym 23-Wiadrowo, Gmina Żuromin. Wskazany obszar stanowi teren o powierzchni 1,8356 ha. Analizowany obszar stanowi teren niezabudowany, położony częściowo w północno-wschodniej części miasta Żuromin, w granicach obrębu geodezyjnego 1-Żuromin oraz częściowo na obszarze wiejskim, w obrębie geodezyjnym 23-Wiadrowo gm. Żuromin. W ramach ukształtowanej struktury funkcjonalno-

przestrzennej, bezpośrednie otoczenie analizowanego terenu, zlokalizowane w obrębie tego samego sektora wyznaczonego przez układ dróg publicznych, charakteryzuje się przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, a także zabudowy usługowej. Sąsiedztwo dalszego zasięgu względem analizowanego obszaru stanowią tereny otwarte o charakterze rolniczym oraz obszary zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej. Na kolejnych rysunkach przedstawiono obszar proponowany do objęcia ZPI na tle części gminy 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://zuromin-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 149/XVI/20 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin. Wskazany akt prawa miejscowego wprowadza tereny o różnym sposobie zagospodarowania. Zgodnie z załącznikiem graficznym będącym częścią ww. dokumentu teren proponowany do objęcia ZPI znajduje się w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 01MWn – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, 04U - teren zabudowy usługowej, 03KD(L) - teren drogi publicznej klasy lokalnej oraz 18KDW – teren drogi wewnętrznej.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **01MWn** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, funkcja usługowa; niezbędne do obsługi zabudowy: dojeżdża, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - c) nakazuje się lokalizację usług w wyłącznie parterach budynków;
  - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się, aby funkcja usługowa stanowiła maksymalnie 35% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **01MWn** wyznaczona jest granica strefy ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, ust.1, pkt 3, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - b) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **01MWn** wyznaczona jest strefa ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o której mowa w §7, ust.1, pkt 4), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,70 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 2,80 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a): nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni; - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 25° dla grupy budynków; - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **04U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych;
  - b) funkcję mieszkaniową realizować wyłącznie jako mieszkaniową jednorodzinną;
  - c) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się, aby mieszkania w budynkach usługowo-mieszkalnych nie przekraczały 25 % powierzchni użytkowej budynku;
  - b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi od 19U do 21U dopuszcza się realizację stacji paliw;
  - c) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym 01U, 02U, 03U, **04U**, 05U, 18U, 21U wyznaczona jest granica strefy ochrony sanitarnej, o której mowa w § 11, ust. 1, pkt 3), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - b) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **04U** wyznaczona jest strefa ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o której mowa w §7, ust.1, pkt 4), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.25 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,65 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 2,6 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 15 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
  - c) wysokość budowli – nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie wyżej niż 10 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) - c): nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 25°;
    - dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi od 19U do 21U dopuszcza realizację dachów płaskich;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **03KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - 03KD(L) – zmienna w przedziale od 12,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi 12KD(L), 13KD(L), 15KD(L), 16KD(L), 17KD(L) wyznaczona jest granica strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7, ust.1, pkt 3), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

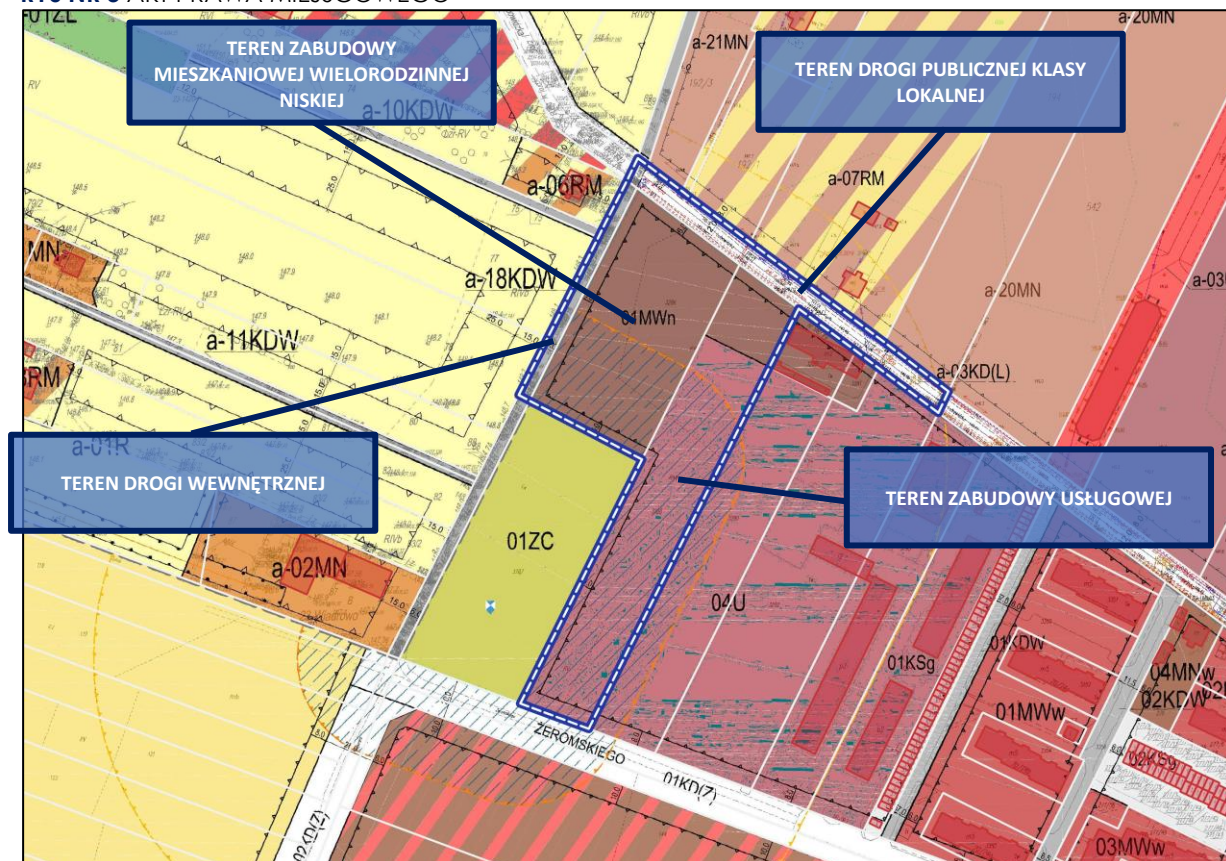
Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **18KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:



- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
    - 18KDW – zmienna w przedziale od 6,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych.
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
- a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 31KDW, wyznaczona jest granica strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7, ust.1, pkt 3), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

### RYS NR 3 AKT PRAWA MIEJSCOWEGO



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

## RYS NR 4 LEGENDA

USTALENIA:			
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM		TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY		TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI Z ZAKRESU SPORTU I REKREACJI
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY		TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I MIESZKALNO-USŁUGOWYCH		TEREN OMIĘTARZA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ INTENSYWNEJ		TEREN LASU
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ BILNACZEJ I SZEREGOWEJ INTENSYWNEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ I BILNACZEJ EKSTENSYWNEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ ŚRODKOWEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ WYSOKIEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - Ciepłownictwo
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ NISKIEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANOWEJ ŚRODKOWEJ		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANOWEJ		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG WIELUCELNYCH		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU ADMINISTRACJI I BEZPIECZEŃSTWA		TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU ADMINISTRACJI I BEZPIECZEŃSTWA Z FUNKCJĄ MIESZKALNĄ WIELORODZINNĄ		TEREN OSIĄGI PEZESGO
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU ADMINISTRACJI I BEZPIECZEŃSTWA Z FUNKCJĄ USŁUG WIELUCELNYCH		WYMIAROWANIE PODANE W METRAH
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU OŚWIATY I EDUKACJI	USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:	
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU OCHRONY ZDROWIA		ZABYTEK NIEMUCHOWY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW NIEMUCHOWYCH WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
	TEREN ZABUDOWY USŁUG Z ZAKRESU KULTURY RELIGIJNEGO		ZABYTEK NIEMUCHOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	TEREN ZABUDOWY USŁUG Z ZAKRESU SPORTU I REKREACJI		Obszar stankowa archeologicznego AZP: - numer obszaru AZP; - numer stankowa archeologicznego na obszarze AZP; - numer stankowa archeologicznego w miejscowości.
	TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWEJ		GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UJĘTEJ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW		Obszar strefy ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej
	TEREN ZABUDOWY ZAPLECZA KOMUNIKACYJNEGO - PARKINGI NAZEMNE		GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 50 M OD OMIĘTARZA
	TEREN ZABUDOWY ZAPLECZA KOMUNIKACYJNEGO - GARAZE		GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 150 M OD OMIĘTARZA
	TEREN ZABUDOWY ZAPLECZA KOMUNIKACYJNEGO - DROZDZIE AUTOBUSOWE		GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
	TEREN OBSŁUGI PRZEMYSŁU W GOSPODARSTWACH OGRÓDOWYCH		GRANICA STREFY OCHRONNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	TEREN ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZAŁĘSZENIA		GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	TEREN ROLNICZY		GRANICA WARMINSKO-MAZURSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
			OŚ NAPIOWETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
			NAZWA ULICY

**Źródło:** Uchwała Nr 149/XVI/20 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin.

## 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 PREFEROWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ ORAZ PREFEROWANEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Zgodnie z rysunkiem kierunków rozwoju zabudowy obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w granicach terenów preferowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz preferowanej zabudowy usługowej w granicach strefy funkcjonalno-przestrzennej „A” – strefa miejska.

W strukturze wewnętrznej gminy, po uwzględnieniu lokalnych zróżnicowań przestrzennych wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, społecznoekonomicznych i techniczno-infrastrukturalnych, predyspozycji funkcjonalnych oraz roli obszaru w rozwoju gospodarczym gminy, wyodrębniono strefy funkcjonalno- przestrzenne:

- Strefa A - miejska - strefa intensywnego rozwoju funkcji osadniczo - usługowych i produkcyjnych, w oparciu o ukształtowany ośrodek miejski, posiadający korzystne położenie i możliwości rozwoju.

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

Strefa A - miejska - tworzenie warunków dla rozwoju funkcji osadniczo - usługowych i produkcyjnych. Koncentracja działań powinna zmierzać w kierunku wzmocnienia organizmu miejskiego Żuromina jako ośrodka obsługi ludności (w tym ruchu turystycznego - wypoczynkowego w tym rejonie) oraz ośrodka przetwórstwa rolno - spożywczego na bazie lokalnej produkcji rolnej.

Główne kierunki działania zmierzające do realizacji celów na tym obszarze:

- podniesienie atrakcyjności poprzez:
  - zagospodarowanie centralnej części miasta z ukierunkowaniem na cele usługowo - mieszkaniowe, uwzględniające obsługę ruchu turystyczno - wypoczynkowego rejonu. Konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ochroną konserwatorską, uwzględniającego szczegółowe wytyczne konserwatorskie,



- poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej szczególnie w kontekście rozwiązania problemów komunikacyjnych miasta (eliminacja ruchu tranzytowego z centrum, urządzenie parkingów dla samochodów w rejonie centrum oraz w rejonie planowanych dróg obwodowych), dostosowanie nowych inwestycji do skali, rozwiązań funkcjonalnych, kształtu i technologii budowlanej zachowanych, wartościowych kulturowo obiektów. Kreowanie wizerunku miasta poprzez odtworzenie i utrzymanie historycznych układów przestrzennych wraz z pozostałościami dawnego układu parcelacyjnego, odbudowę i dbałość o miejsca stanowiące tożsamości miasta - zespół sakralny, teren najstarszej części miasta, cmentarze. Stworzenie warunków do zaspokojenia zainteresowań poznawczych oraz odczucia indywidualnego klimatu miasta,
- tworzenie warunków dla aktywizacji gospodarczej w oparciu o korzystne położenie w układzie komunikacji drogowej oraz korzystne uwarunkowania hydrogeologiczne,
- rozwój zorganizowanej bazy ogólnodostępnej dla obsługi ruchu turystyczno - wypoczynkowego, stanowiącej uzupełnienie oferty regionu, w kontekście korzystnych uwarunkowań do rozwoju budownictwa letniskowego i gospodarstw agroturystycznych,
- przygotowanie oferty terenów - ukierunkowanie gospodarki gruntami na tworzenie zasobów komunalnych z przeznaczeniem na poszczególne funkcje,
- intensyfikacja użytkowania terenów przy równoczesnym likwidowaniu konfliktów funkcjonalno-przestrzennych,
- usprawnienie tranzytowego ruchu drogowego przebiegającego przez miasto przy równoczesnym uwzględnieniu konieczności optymalnej obsługi terenów rozwojowych,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów rozwojowych miasta,
- zapewnienie odpowiedniego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta poprzez zwiększenie powierzchni terenów zielonych oraz lokalizowanie nowych w sposób ułatwiający przewietrzanie terenu, tj. równoległe do kierunków wiatrów przewietrzających,
- przekształcanie otoczenia miasta w obszary ekologiczne z jednoczesnym skutecznym ograniczaniem różnego rodzaju naruszeń środowiska na terenie miasta,

- powiązanie systemu przyrodniczego miasta z atrakcyjnymi terenami otwartymi w jego strefie zewnętrznej poprzez zwiększenie powierzchni terenów zielonych oraz stworzenie (wzmocnienie) systemu spójnych, czytelnych ciągów przyrodniczych mających duże znaczenie dla funkcjonowania miasta,
- preferowanie rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego,
- tworzenie warunków dla rozwoju usług dla rolnictwa (magazyny, punkty skupu, hurtownie itp.)
- ochrona większych kompleksów gleb dobrych jakościowo (kl. II - IV) przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
- rozwój rolnictwa z utrzymaniem dotychczasowej specjalizacji, tradycji upraw i ukształtowanych kierunków produkcji rolnej,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów przewidzianych do zabudowy,
- urządzenie ścieżek i tras rowerowych,
- promocja miasta oraz jego szans i możliwości rozwoju.

Na rysunku studium wskazano tereny pod zabudowę, określające możliwe kierunki rozwoju przestrzennego miasta Żuromina. Dla obszaru proponowanego do objęcia ZPI wskazano tereny **preferowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz preferowanej zabudowy usługowej**. Tereny zabudowy 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:

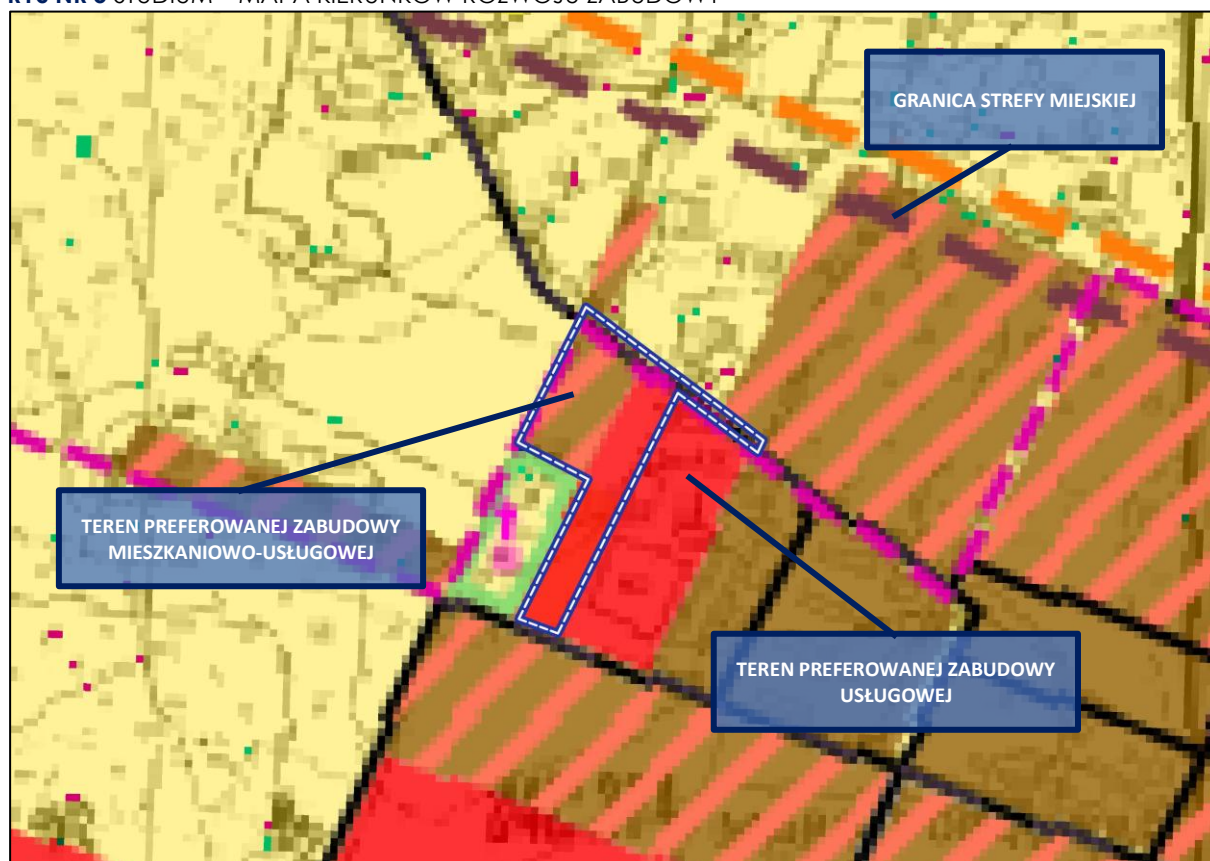
- intensywność zabudowy - od 0,01 do 5,
- powierzchnia zabudowy - od 1% do 60% powierzchni działki budowlanej (dla działek zabudowanych, których powierzchnia zabudowy przekracza 60%, dopuszcza się powierzchnię zabudowy nie wyższą niż wynikająca z faktycznego zagospodarowania),
- powierzchnia biologicznie 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,

Tereny usługowe z przeznaczeniem na realizację urządzeń usługowych, obsługi komunikacji drogowej i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska. Dopuszcza się w tych terenach jako towarzyszącą, funkcję mieszkaniową, ustala się parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy - od 0,01 do 2,
- powierzchnia zabudowy od 1% do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna - od 30% do 50% działki budowlanej,
- wysokość zabudowy - od 5 m do 20 m.

Uwzględniając przywołane powyżej ustalenia Studium dla analizowanego obszaru, zasadnym wydaje się podjęcie działań zmierzających do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego z dostosowaniem parametrów urbanistycznych w sposób umożliwiający możliwie efektywne (w *granicach możliwości planistycznych*) wykorzystanie potencjału terenu, pozostającego w zgodzie z określonym kierunkiem rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej.

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



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

## 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 lub nierolnicze. Przeprowadzona analiza wykazała, że na badanym terenie nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie zgodnie z ww. ustawą.

TAB. NR 2 ZESTAWIENIE GRUNTÓW

NUMER DZIAŁKI	KLASOŻYTEK GRUNTOWY	POW. KLASOŻYTEKU (HA)	POW. DZIAŁKI (HA)
3286	RIVb – Grunty orne IVb klasy bonitacyjnej; RV – Grunty orne V klasy bonitacyjnej.	0,3994 0,2976	0,6970
3288	RIVb – Grunty orne IVb klasy bonitacyjnej; RV – Grunty orne V klasy bonitacyjnej.	0,4386 0,4038	0,8424
70	Dr – Drogi.	1,3884	1,3884
88	Dr – Drogi.	0,1554	0,1554

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 obszar proponowany do objęcia ZPI zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody.



## 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

W granicach obszaru proponowany do objęcia ZPI znajduje się droga gminna nr 460620N (działka ewidencyjna nr 70) oraz droga gminna nr 4600667N (działka ewidencyjna nr 88). W bezpośrednim sąsiedztwie południowej części analizowanego obszaru znajduje się droga gminna nr 460705N stanowiąca działki ewidencyjne nr 143/4 i 144/6.

### RYS NR 7 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

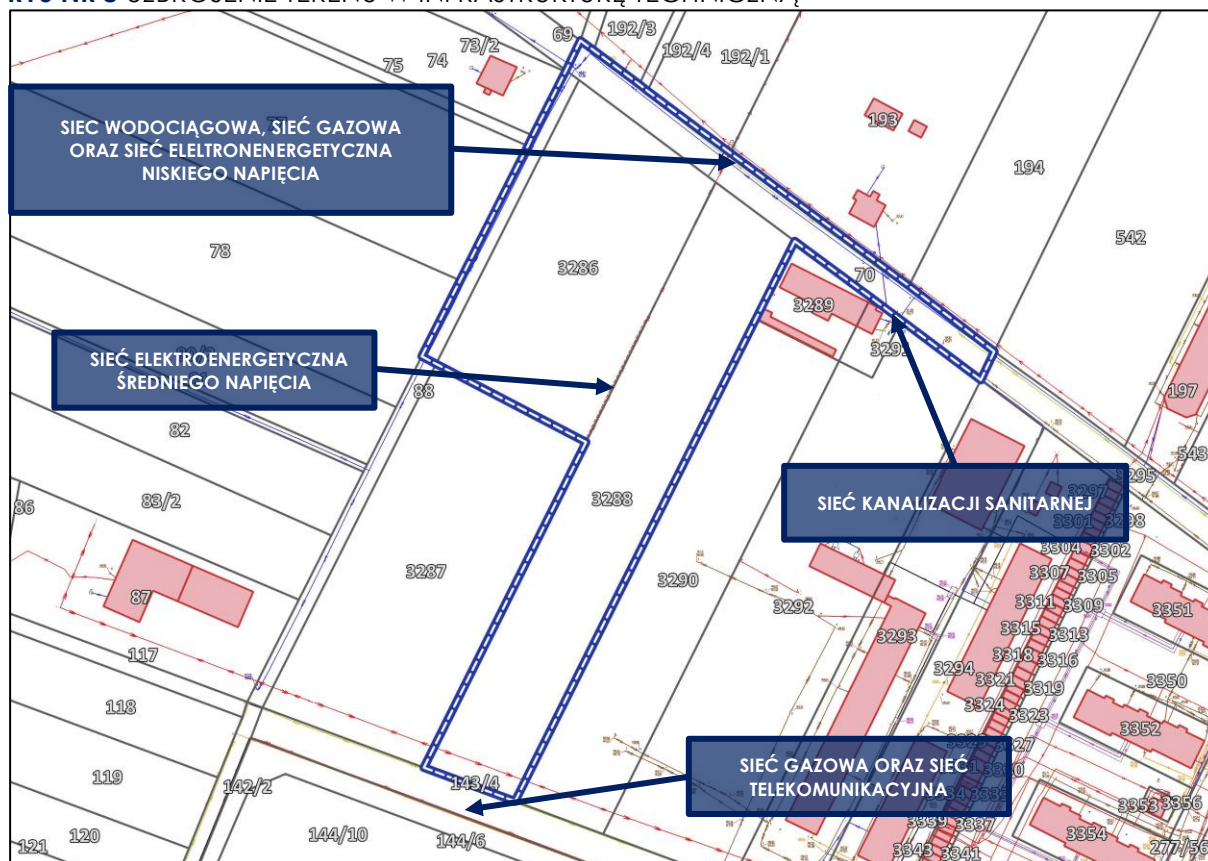


Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://zuomin-powiat.geoportal2.pl/>;  
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMTS/StandardResolution?Service=WMTS&Request=GetCapabilities>,  
[https://sip.gison.pl/zuomin\\_drogi](https://sip.gison.pl/zuomin_drogi)

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

Obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym uzbrojony jest w sieć gazową, sieć wodociągową oraz sieć kanalizacji sanitarnej. Należy wskazać, że przez ww. obszar przebiega również sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu, od strony północnej przebiega sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, a od strony południowej sieć telekomunikacyjna i gazowa.

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



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

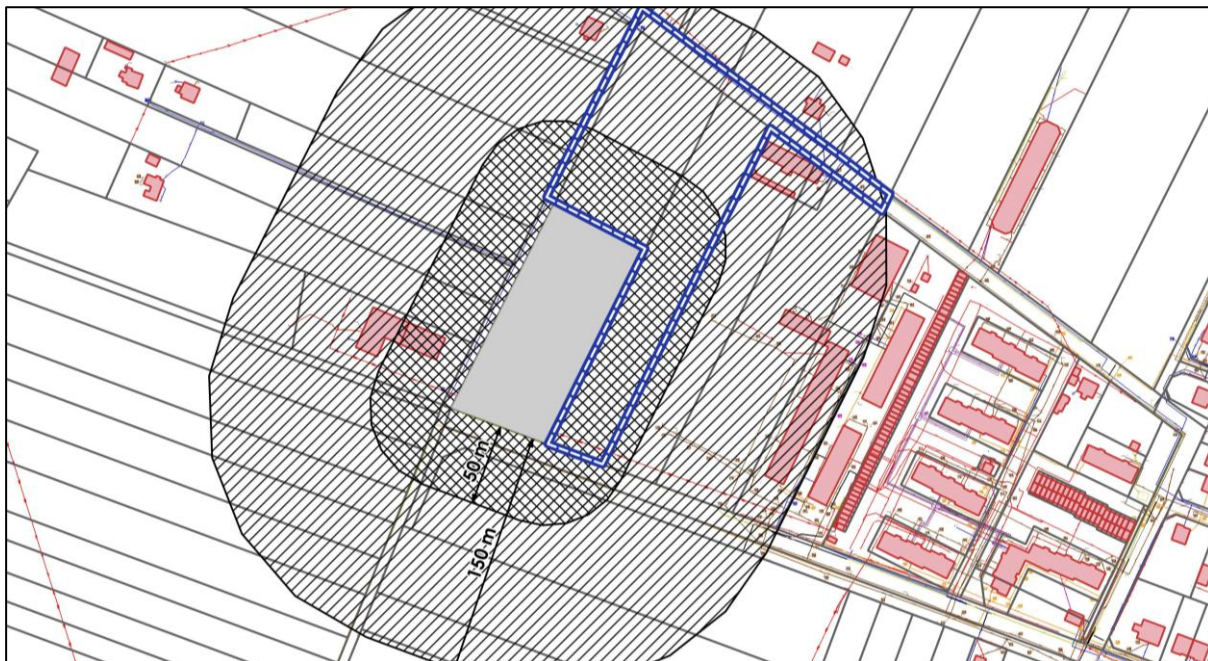


### 13. IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

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.
- W sąsiedztwie na terenie działki ewidencyjnej nr 3287 znajdują się cmentarz żydowski. Analizowany obszar w przeważającej części znajduje się w strefie odległości do 50 m oraz od 50 m do 150 m od terenu cmentarza.

#### RYS NR 9 STREFA SANITARNA WYZNACZONA OD GRANICY CMENARZA



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

## 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 granicach kierunku określonego jako tereny preferowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz preferowanej zabudowy usługowej.

W związku z tym, iż wykazano szansę na opracowanie miejscowego planu dla analizowanej nieruchomości w oparciu o istniejące ustalenia Studium odnieść należy się do podstawowych warunków oraz zasad zabudowy i zagospodarowania zawartych w Studium. [Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej](#) ustalono 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. [Dla terenów usługowych](#) ustalono następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne: intensywność zabudowy - od 0,01 do 2, powierzchnia zabudowy od 1% do 60% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna - od 30% do 50% działki budowlanej, wysokość zabudowy - od 5 m do 20 m.

Analiza uwarunkowań terenu wykazała, że obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody, obszarach zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi jak również terenach i obszarach górniczych. Ponadto w granicach terenu proponowanego do objęcia ZPI nie występują form ochrony zabytków oraz grunty prawnie chronione. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się cmentarz żydowski. Analizowany obszar w przeważającej części znajduje się w strefie sanitarnej w odległości do 50 m oraz od 50 m do 150 m od terenu cmentarza. W wyniku analizy terenu ustalono, że przez wskazany teren przebiega sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, sieć gazową oraz sieć kanalizacji sanitarnej. Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć telekomunikacyjna. Tym samym wskazać należy, że analizowany teren wyposażony jest w stopniu wysokim w infrastrukturę techniczną.

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 dostosowanych parametrów urbanistycznych, w sposób umożliwiający efektywne wykorzystanie potencjału terenu, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z wartościami i kierunkami określonymi w Studium, w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 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 terenów inwestycyjnych zgodnie z kierunkami rozwoju zabudowy określonymi w Studium przyczyni się do spójnego i kontrolowanego zagospodarowania terenu w obrębie geodezyjnym Żuromin, 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.