



PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

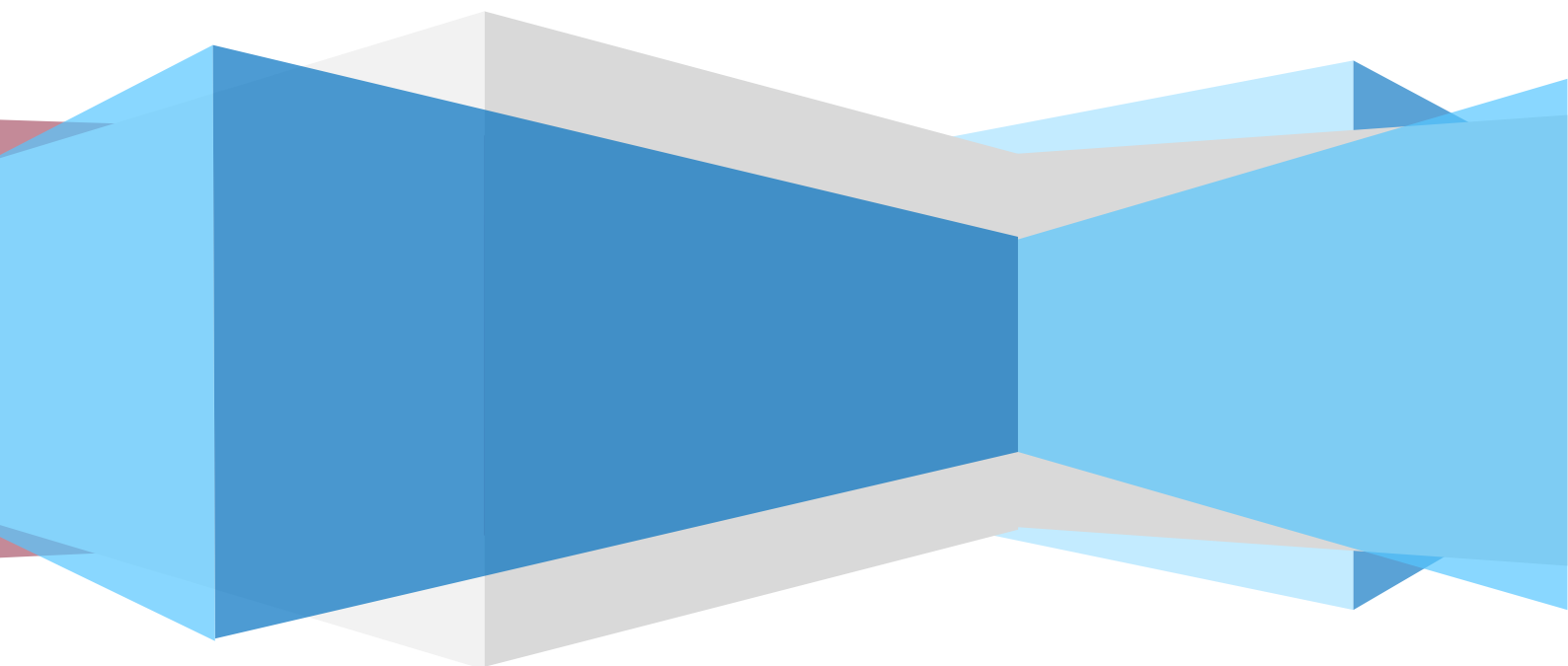
tel.: 530-638-052

e-mail: biuro@esprit.net.pl

strona internetowa: 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. MŁAWSKIEJ, POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA 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.....	18
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY	18
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW	18
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	19
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	23
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 przepisami 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 (16.02.2026 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 urbaniście. 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"> Sporządzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego 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) Przygotowanie i złożenie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin.
3 dni lub w przypadku wezwania o uzupełnienie 20 dni	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. <ul style="list-style-type: none"> 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 obejmująca 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, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko oraz projekt umowy urbanistycznej wraz z załącznikiem stanowiącym projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
łącznie 21 dni (konsultacje społeczne), 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: <ul style="list-style-type: none"> 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.
14 dni	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 jest działka ewidencyjna nr 472/1 oraz część działki ewidencyjnej nr 507, położone w obrębie geodezyjnym 1-Żuromin, na terenie miasta Żuromin. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w północno-wschodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Mławskiej, stanowiącej jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miasta, zapewniający powiązania transportowe w kierunku miejscowości Dąbrowy oraz Zielona (gm. Kuczbork-Osada). Lokalizacja ta

determinuje korzystną dostępność komunikacyjną terenu, zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej. Analizowany teren sąsiaduje z obszarami zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenami rodzinnych ogrodów działkowych. W jego otoczeniu zlokalizowane są również obiekty infrastruktury usługowej i społecznej, w tym Szpital Powiatowy w Żurominie, a także podmioty prowadzące działalność gospodarczą, m.in. I.C. Dębica – autoryzowany serwis opon, Żuromiński Dom Pogrzebowy oraz DAMTECH PV ŻUROMIN Fotowoltaika i Magazyny Energii (Grupa Damtech).

Pomimo obecności wskazanych obiektów usługowych, przedmiotowy obszar pozostaje w fazie intensywnych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. W jego otoczeniu wciąż występują tereny użytkowane rolniczo, które sukcesywnie podlegają procesowi urbanizacji poprzez realizację nowej zabudowy. Widoczna dynamika inwestycyjna, przejawiająca się powstawaniem nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu, świadczy o narastającej presji inwestycyjnej oraz o kształtowaniu się tej części miasta jako obszaru rozwojowego o rosnącym znaczeniu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Żuromin. 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 MIASTA ŻUROMIN



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



RYŚ 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

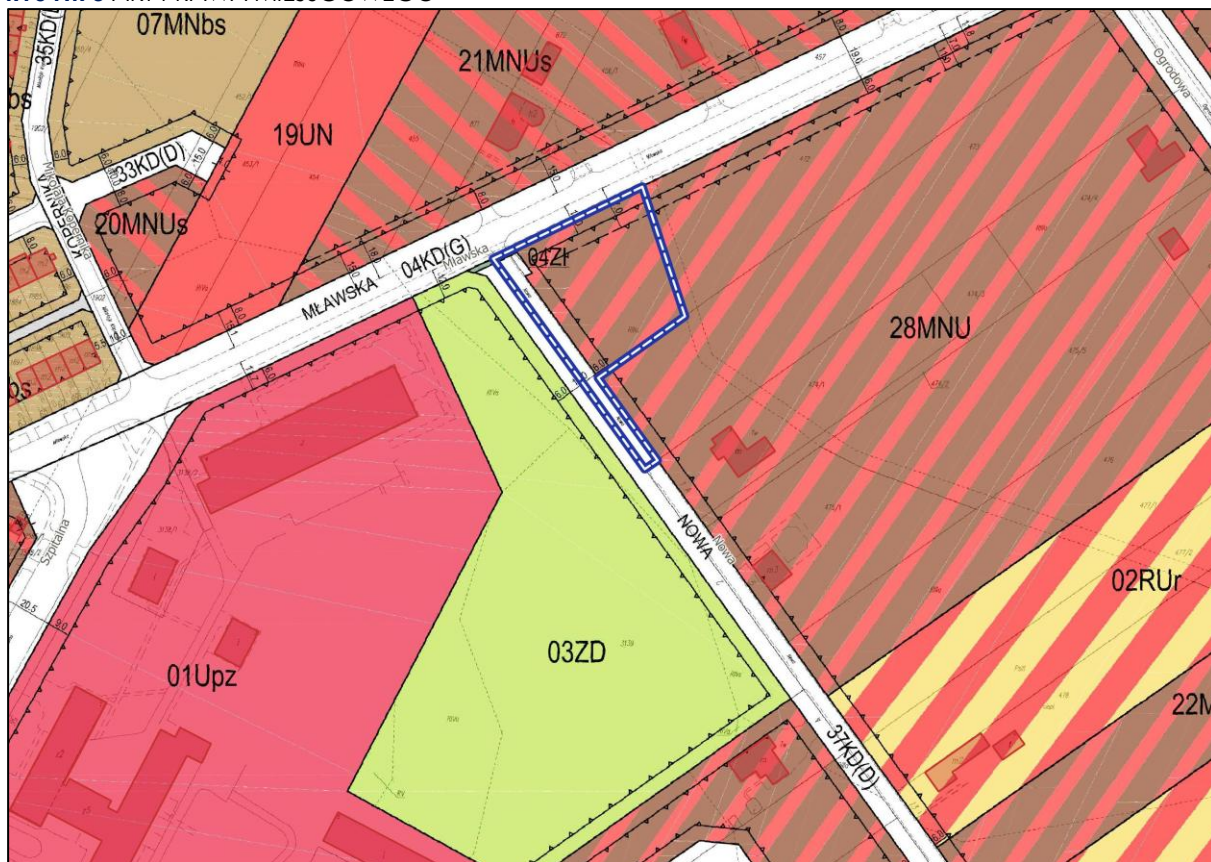
W granicach obszaru będącego przedmiotem niniejszej analizy obowiązuje akt prawa miejscowego, który określa możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr 149/XVI/20 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin. Wskazany akt prawa miejscowego wprowadza tereny o różnej funkcji i zasadach zagospodarowania. Zgodnie z załącznikiem graficznym będącym częścią ww. dokumentu teren proponowany do objęcia ZPI znajduje się w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 28MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz 37KD(D) – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **28MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) funkcję mieszkaniową realizować wyłącznie jako mieszkaniową jednorodziną;
 - b) usługi realizować w budynkach mieszkalno – usługowych lub jako budynki usługowe wolnostojące;
 - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
 - d) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w pkt. 5)-8);
 - e) 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 49% powierzchni użytkowej budynków mieszkalno – usługowych na działce budowlanej albo maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej w odniesieniu do budynków usługowych wolnostojących;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 01MNU 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 terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 07MNU i 08MNU wyznaczona jest granica strefy ochronnej sieci elektroenergetycznej 110kV, o której mowa w §11, ust.1, pkt 4), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
 - c) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 01MNU 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.50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,50 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,5 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): 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, brązu lub czerni;

- dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia potaci do 25° dla grupy budynków;
- c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

RYŚ NR 3 AKT PRAWA MIEJSCOWEGO



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

RYS NR 4 LEGENDA

USTALENIA:			
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM		TEREN OGRÓDÓW 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
	NIEPRZEMKALNA LINIA ZABUDOWY		TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
	NIEPRZEMKALNA LINIA ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I MIESZKALNO - USŁUGOWYCH		TEREN CMENTARZA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ INTENSYWNEJ		TEREN LASU
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ BLDNACZEJ I SZEREGOWEJ INTENSYWNEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ I BLDNACZEJ EKSTENSYWNEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ - USŁUGOWEJ ŚRODMIEJSKIEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ - 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 ŚRODMIEJSKIEJ		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANOWEJ		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG NIEUCHŁYBNYCH		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 CIĄGU PEZESGO
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU ADMINISTRACJI I BEZPIECZEŃSTWA Z FUNKCJĄ USŁUG NIEUCHŁYBNYCH		WYMAROWANIE PODANE W METRACH
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU OŚWIATY I EDUKACJI	USTALENIA DOTYCZĄCE OBJEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:	
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU OCHRONY ZDROWIA		ZABYTEK NIEMUCHOY UŁĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW NIEMUCHOCH WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
	TEREN ZABUDOWY USŁUG Z ZAKRESU KULTURY RELIGIJNEGO		ZABYTEK NIEMUCHOY UŁĘTY W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
	TEREN ZABUDOWY USŁUG Z ZAKRESU SPORTU I REKREACJI		OBZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP: - NUMER OBSZARU AZP; - NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NA OBSZARZE AZP; - NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO W MIEJSCOWOŚCI.
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCJI I NIO - USŁUGOWEJ		GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UŁĘTY W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCJI I NIO - ŚKŁADÓW I MAGAZYNÓW		OBZAR STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAPLECZA KOMUNIKACYJNEGO - PARKING NAZEMNE		GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 50 M OD CMENTARZA
	TEREN ZABUDOWY ZAPLECZA KOMUNIKACYJNEGO - GARAZE		GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 150 M OD CMENTARZA
	TEREN ZABUDOWY ZAPLECZA KOMUNIKACYJNEGO - DWORCZEC AUTOBUSOWY		GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ WŁĘCIA WODY
	TEREN OBLUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH OGRÓDNICZYCH		GRANICA STREFY OCHRONNEJ SECI ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	TEREN ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZAŁĘSIENIA		GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	TEREN ROLNICZY		GRANICA WARMIŃSKO - MAZURSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
			OŚ NAPIĘTRZNEJ SECI 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

Zgodnie z rysunkiem kierunków rozwoju zabudowy obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w granicach terenów preferowanej zabudowy mieszkaniowo-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**.

Tereny zabudowy produkcyjno-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.

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 występują grunty rolne klasy bonitacyjnej IIIa. Zgodnie z treścią Art.10a ww. ustawy przepisów dotyczących ograniczeń przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Tym samym obszar analizowany położony w granicach administracyjnych Miasta Żuromin nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

TAB. NR 2 ZESTAWIENIE GRUNTÓW

NUMER DZIAŁKI	KLASOŹYTEK GRUNTOWY	POW. KLASOŹYTKU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OBSZARU (HA)	POW. DZIAŁKI (HA)
472/1	RIIIa – Grunty rolne IIIa klasy bonitacyjnej;	0,2848	0,2848
507	dr – drogi.	0,7545	0,7545

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://zuromin-powiat.geoportat2.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 2026 r. poz. 13) 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

Obszar proponowany do objęcia ZPI zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie działki ewidencyjnej nr 457, stanowiącej drogę wojewódzką nr 563 (ul. Mławska), oraz działki ewidencyjnej nr 507, będącej drogą gminną nr 460670W, która częściowo znajduje się w granicach obszaru analizowanego.

RYS NR 7 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

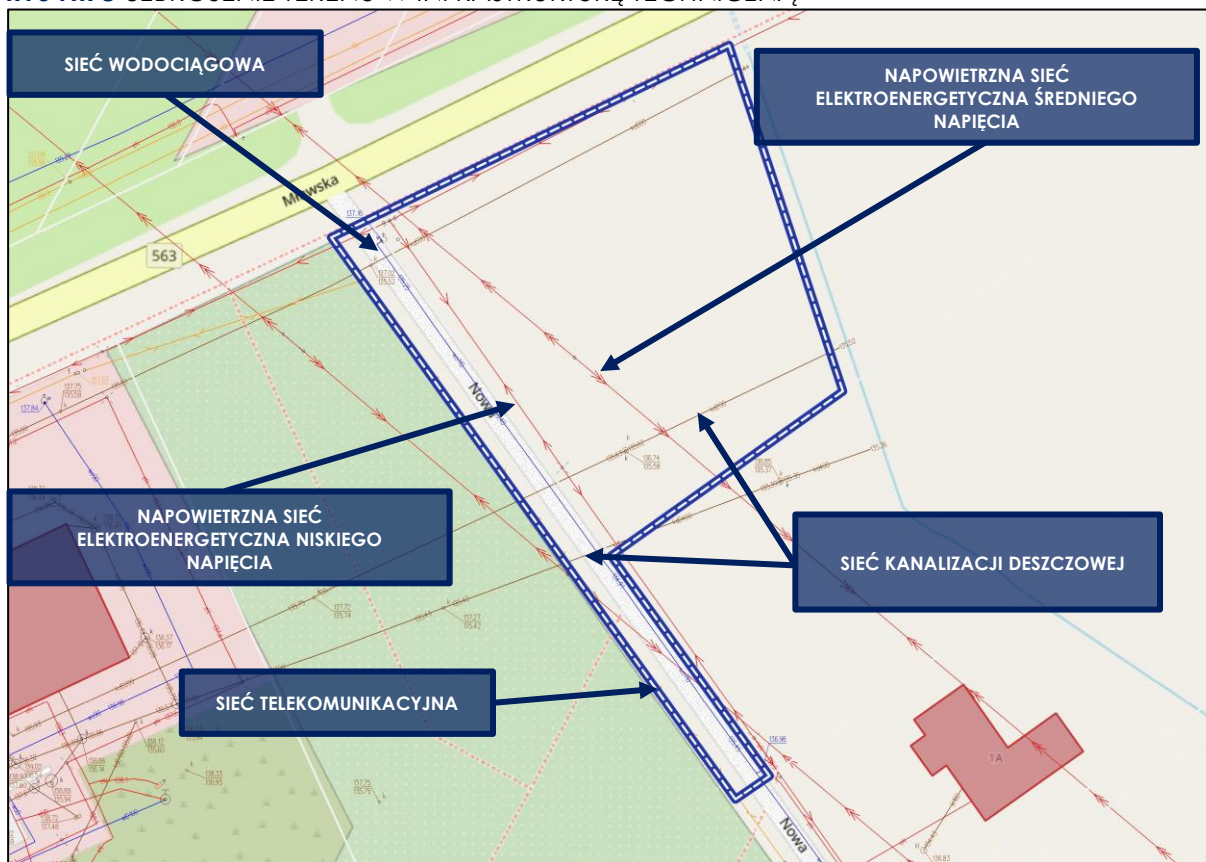


Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://zuomin-powiat.geoportal2.pl>;
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMTS/StandardResolution?Service=WMTS&Request=GetCapabilities>,
https://sip.gison.pl/zuomin_drogi

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Obszar proponowany do objęcia ZPI jest wyposażony w sieć wodociągową, sieć telekomunikacyjną, napowietrzną sieć elektroenergetyczną średniego oraz niskiego napięcia. W granicach analizowanego terenu znajduje się również odcinek sieci kanalizacji deszczowej. Istniejące uzbrojenie techniczne zapewnia podstawową dostępność do infrastruktury niezbędnej dla realizacji planowanej zabudowy. Teren posiada możliwość bezpośredniego włączenia do funkcjonujących sieci, co sprzyja sprawnej obsłudze inwestycji oraz ogranicza konieczność realizacji rozbudowanej infrastruktury poza obszarem opracowania.

RYS 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,
- Nie znajduje się w granicy krajobrazu priorytetowego.

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, która umożliwi lokalizację bądź rozbudowę mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urzędzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności. 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 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 oraz wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - od 7 m do 20 m.*

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje MPZP, który stanowi akt prawa miejscowego regulujący zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z ustaleniami planu, teren proponowany do objęcia ZPI położony jest w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 28MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz 37KD(D) – teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Obowiązujący akt prawa miejscowego zapewnia formalne podstawy do realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej, jednakże ZPI stanowi narzędzie umożliwiające bardziej elastyczne i kompleksowe dostosowanie parametrów oraz zasad zagospodarowania do aktualnych potrzeb inwestycyjnych i uwarunkowań przestrzennych. ZPI pozwala na precyzyjne określenie docelowej struktury funkcjonalnej, układu komunikacyjnego oraz zasad obsługi infrastrukturalnej w sposób skoordynowany z zamierzeniem inwestycyjnym, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Zastosowanie ZPI w analizowanym przypadku umożliwi uporządkowanie procesów przekształceń zachodzących w północno-wschodniej części miasta, gdzie obserwowana jest wyraźna dynamika urbanizacyjna. Narzędzie to pozwoli na dostosowanie ustaleń planistycznych do aktualnej skali i charakteru planowanej inwestycji, zapewniając

spójność funkcjonalno-przestrzenną z sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz właściwe powiązania komunikacyjne.

Analiza uwarunkowań wykazała, że obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ani w granicach terenów i obszarów górniczych. W granicach analizowanego terenu nie występują również obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską. Na przedmiotowym obszarze występują grunty rolne podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Jednakże z uwagi na położenie terenu w granicach administracyjnych miasta Żuromin, przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze w miejscowym planie (w tym w zintegrowanym planie inwestycyjnym) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Ewentualne wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej następować będzie na etapie realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi. Przedmiotowy teren posiada dostęp do podstawowych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia. W jego granicach zlokalizowany jest również odcinek kanalizacji deszczowej. Istniejące uzbrojenie stanowi korzystną bazę dla realizacji planowanej zabudowy i stwarza potencjalne możliwości jej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

W konsekwencji należy uznać, że objęcie przedmiotowego terenu ZPI jest zasadne zarówno z punktu widzenia obowiązujących dokumentów planistycznych, jak i w kontekście trwających procesów rozwojowych miasta, umożliwiając racjonalne i skoordynowane kształtowanie tej części struktury przestrzennej Żuromina. Przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego w zgodzie z ustaleniami Studium Gminy Żuromin, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań prawnych, środowiskowych i infrastrukturalnych. Zastosowanie instrumentu ZPI pozwoli na doprecyzowanie zasad zagospodarowania terenu w sposób odpowiadający aktualnym potrzebom rozwojowym oraz skali planowanej inwestycji, z zachowaniem ładu przestrzennego i spójności funkcjonalnej z otoczeniem. Wprowadzenie szczegółowych rozwiązań planistycznych w formie aktu prawa miejscowego stanowi wyraz elastycznego dostosowania polityki przestrzennej gminy do aktualnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych i dynamiki inwestycyjnej. Pozwoli to na efektywne wykorzystanie potencjału terenu, uporządkowanie procesów urbanizacyjnych zachodzących w tej części miasta oraz harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Żuromin.

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.