

Uzasadnienie do uchwały

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2820/1, 2819/1, 2818/5, 2817 w m. Żuromin

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538) zwanej dalej ustawą, przedkładałam projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2820/1, 2819/1, 2818/5, 2817 w m. Żuromin, celem jego uchwalenia.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żuromin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żuromin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;

- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabarytów budynków, określono geometrię dachów dopasowaną do otoczenia występującego poza granicami planu;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu reguluje m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie gospodarki odpadami oraz powierzchni biologicznie czynnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez ustalenie iż, na całym obszarze planu postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wskazano liczbę miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej;
- 7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie identyfikuje się szczególnych zagrożeń dla obronności;
- 9) potrzeb interesu publicznego – tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczono jako całość obszaru objętego planem, ustalono maksymalną stawkę procentową opłaty na 30%;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej- plan zawiera ustalenia w § 12, w tym możliwość lokalizacji sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedura sporządzenia planu uwzględniła wymaganą konsultację społeczną;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – (do uzupełnienia w trakcie procedury);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione poprzez zapisy w §11 ust. 2 projektu planu;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zostało spełnione poprzez szczegółowe zapisy odnoszące się do lokalizacji obiektów infrastrukturalnych w sposób zapewniający maksymalne bezpieczeństwo.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – Na terenach w granicach planu, które w studium wskazano jako przeznaczone pod tereny rolnicze bądź leśne, nie występuje istotny potencjał rolniczy ze względu na gleby o niskiej klasie bonitacyjnej. Ustalenia planu nie naruszają interesów lokalnych producentów rolnych ani nie ograniczają możliwości prowadzenia działalności rolniczej na terenach do tego przeznaczonych w sąsiedztwie planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniona poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem odpowiedniej klasy technicznej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan bezpośrednio nie odnosi się do możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, ale tworzy taką możliwość powiązania w tym systemie poprzez lokalizację w sąsiedztwie dróg publicznych;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełnione poprzez konieczność dostępu do drogi 1KDD
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan zachowuje obowiązujące tereny pod zabudowę zagrodową i dopuszcza jej uzupełnienie o zabudowę pomocniczą.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

.... Do uzupełnienia

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury opracowania ZPI.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami po wyrażeniu zgody przez Radę Miasta na sporządzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego Burmistrza miasta wykonał kolejne, przewidziane w przepisach prawa czynności proceduralne. Do uzupełnienia w toku procedury planistycznej ...

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu.

Obszar opracowania obejmuje tereny zlokalizowane w mieście Żuromin. Łączna powierzchnia planu wynosi ok. 3,09 ha, a przyjęte w jego ramach ustalenia stanowią wypełnienie potrzeb mieszkańców w tym obszarze. Obszar objęty ZPI obejmuje teren inwestycji głównej (1RZM) oraz teren na którym planowana jest inwestycja uzupełniająca (1KDD).

Projekt ustala przeznaczenie pod:

- 1) 1RZM -teren zabudowy zagrodowej; 2)
- 1KDD - teren drogi dojazdowej.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zawierają rozwiązania mające na celu ograniczenia negatywnego oddziaływania potencjalnych inwestycji na tym terenie, ustala parametry zabudowy oraz ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Podpis
Burmistrza