



PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

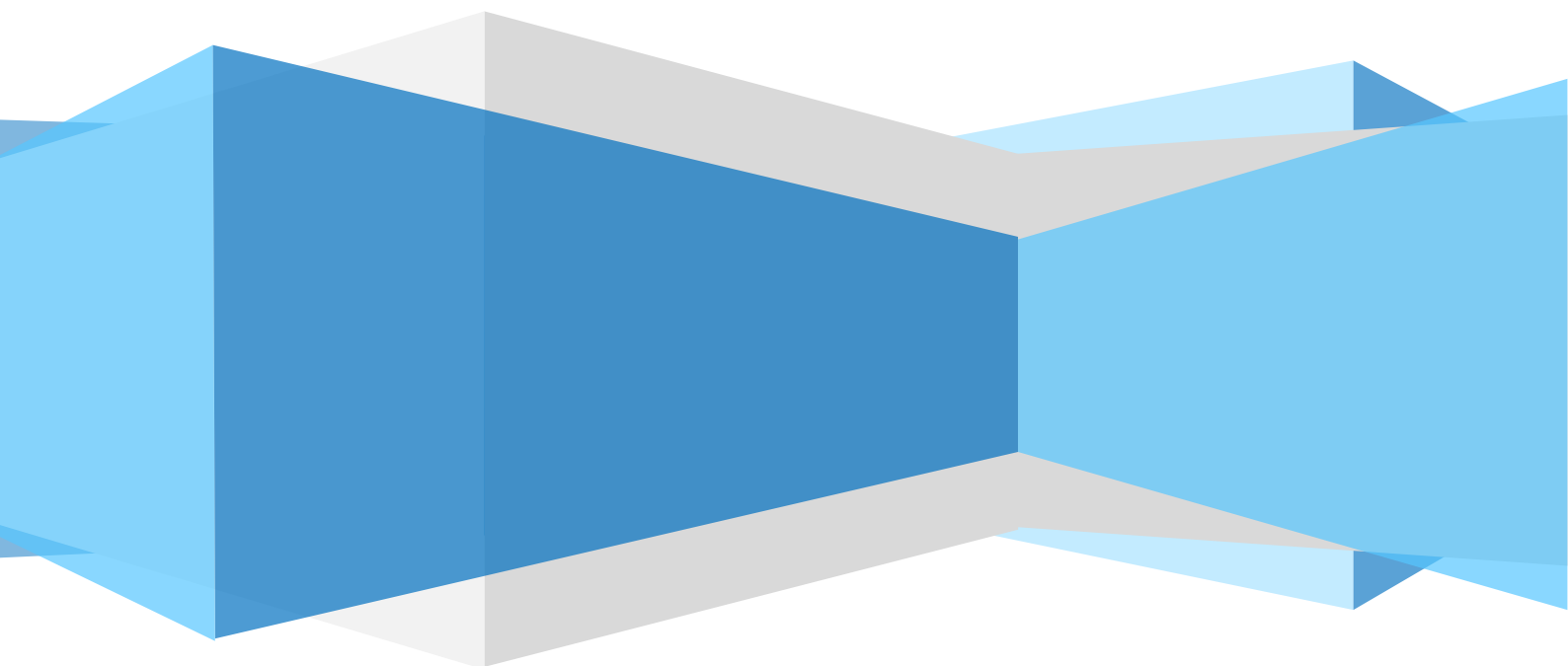
tel.: 530-638-052

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 WYBRANEGO OBSZARU PRZY UL. ZIELONEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM  
WIADROWO, GMINA ŻUROMIN.***



## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PODSTAWA PRAWNA .....                                                                                                                                                         | 3  |
| 2. OPRACOWANIE MIEJSCOWEGO PLANU W FORMIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO ..                                                                                                 | 4  |
| 3. CEL OPRACOWANIA.....                                                                                                                                                          | 6  |
| 4. METODOLOGIA OCENY.....                                                                                                                                                        | 6  |
| 5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA .....                                                                                                                                                   | 7  |
| 6. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM .....                                                                                                                                      | 10 |
| 7. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY I MIASTA ŻUROMIN .....                                                                     | 13 |
| 8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH .....                                                                                                            | 16 |
| 9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY .....                                                                                                    | 16 |
| 10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW .....                                                                                                                            | 16 |
| 11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ .....                                                                                                                      | 17 |
| 12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .....                                                                                               | 18 |
| 13. IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA<br>ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....                                                        | 19 |
| 14. ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI<br>STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA<br>ŻUROMIN..... | 19 |
| 15. MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....                                                                                                | 22 |
| 16. WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....                                                                                                                    | 22 |

## 1. PODSTAWA PRAWNA

---

Podstawą prawną jest *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 Gminy i Miasta 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 (17.08.2026 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 31 sierpnia 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 urbanście. W przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego inwestor zobowiązany jest do podpisania umowy urbanistycznej w formie aktu notarialnego, w której może zobowiązać się na rzecz gminy do przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej lub pokryciu całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej poniesionych przez gminę lub kosztów poniesionych przez gminę w celu uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Inwestor może zobowiązać się również do realizacji innych świadczeń niż wskazane powyżej. Gmina natomiast może zostać zobowiązana w umowie urbanistycznej do realizacji inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z art. 2 pkt 5a poprzez inwestycję uzupełniającą należy rozumieć *„inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu (...) dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - o ile służą obsłudze inwestycji głównej”*.

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

TAB. NR 1 ETAPY PRAC PLANISTYCZNYCH ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

| ZWIĄZANIE USTAWOWYM TERMINEM                                                                                                                 | ETAP PRAC PLANISTYCZNYCH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rozpoczęcie prac                                                                                                                             | Wystąpienie z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o udostępnienie kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:000 do opracowania projektu załącznika graficznego zintegrowanego planu inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rozpoczęcie prac                                                                                                                             | <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Sporządzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego</b> zgodnie z art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisami 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)</li> <li>Przygotowanie i złożenie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 14 dni<br>lub w<br>przypadku<br>wezwania o<br>uzupełnienie<br>28 dni                                                                         | <p>Przekazanie przez Burmistrza wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Rady Miejskiej w terminie 14 dni \ od otrzymania wniosku lub w przypadku wystąpienia braków formalnych w terminie 3 dni roboczych od uzupełnienia wniosku.</p> <p>Uzupełnienie ewentualnych braków wniosku w maksymalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| -                                                                                                                                            | <p>Wraz z przekazaniem wniosku do Rady Miejskiej, Burmistrz ogłasza o tej czynności w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 tj.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym ZPI lub w siedzibie Urzędu,</li> <li>przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej</li> <li>w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| brak ustawowego terminu                                                                                                                      | Rada Miejska wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| brak ustawowego terminu                                                                                                                      | <p>Po wyrażeniu zgody Burmistrz prowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (w przypadku, gdy inwestycja uzupełniająca obejmować ma nieruchomości niebędące we własności inwestora, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości – osoba ta może zobowiązać się do zbycia tej nieruchomości na rzecz Gminy).</p> <p>W negocjacjach bierze udział również osoba wyznaczona przez Radę Miejską, a w przypadku, gdy Rada Miejska nie wyznaczy takiej osoby - Przewodniczący Rady Miejskiej.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| brak ustawowego terminu                                                                                                                      | 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<br>(konsultacje społeczne),<br>w tym:<br>14 dni na<br>dokonanie<br>uzgodnień oraz<br>przedstawienie<br>opinii przez<br>Organy | <p>Burmistrz występuje <u>jednocześnie</u> o opinie, uzgodnienia oraz ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przez publikację w prasie,</li> <li>przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu;</li> <li>przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu;</li> <li>w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.</li> </ul> <p>Termin na dokonanie uzgodnień i przedstawienie opinii wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii. Brak możliwości wystąpienia przez Organy opiniujące i uzgadniające projekt ZPI o przedłużenie terminu dokonania uzgodnienia lub przedstawienia opinii.</p> |

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                             | W przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego ustawa dopuszcza ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz ich prowadzenie przez okres co najmniej 21 dni.                                                                                                                                                                          |
| <b>14 dni</b>                                                                                                                                               | W terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych Burmistrz wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikających z uzyskanych opinii, uzgodnień i uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych.                                                                                        |
| brak ustawowego terminu                                                                                                                                     | <u>Następuje zawarcie umowy urbanistycznej.</u><br>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.' |
| <b>2 miesiące</b> na podjęcie uchwały od dnia przedstawienia radzie projektu do uchwalenia                                                                  | 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 2026 r. poz. 538 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 i Miasta 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 dwie działki ewidencyjne nr 446 i 447 w obrębie geodezyjnym Wiadrowo Gmina Żuromin [Rys. 1]. Badany obszar stanowi teren o łącznej powierzchni 1,6538 ha.

Teren objęty analizą położony jest w granicach obrębu geodezyjnego Wiadrowo i stanowi grunt niezabudowany o dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. Najbliższe otoczenie stanowią tereny o charakterze rolnym.

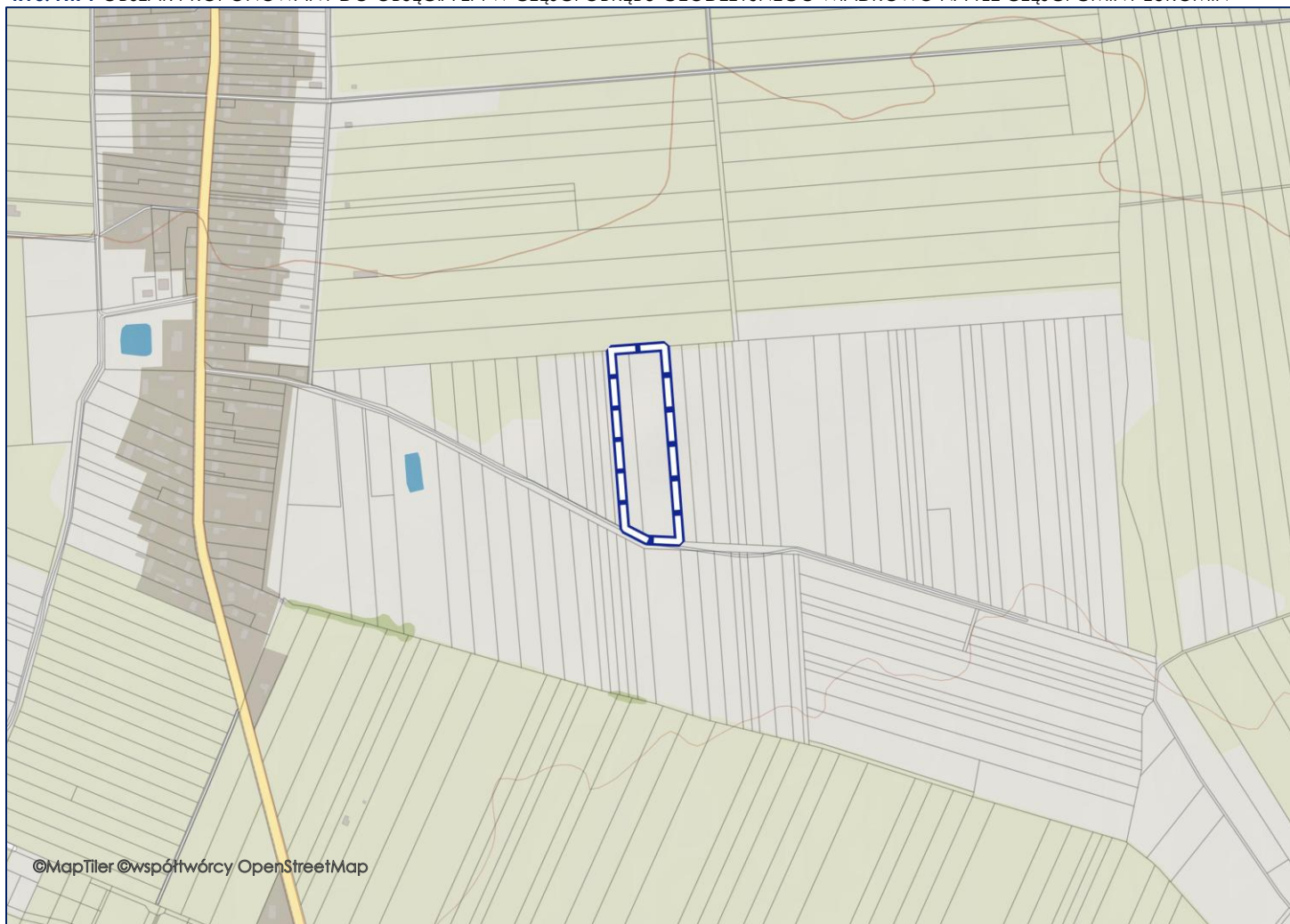
Badany obszar zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części miejscowości Wiadrowo, w bliskim sąsiedztwie centralnej jego części, a także w kierunku północnym od granic miasta Żuromin. Analizowany obszar charakteryzuje się relatywnie wysokim stopniem jednorodności funkcjonalno-przestrzennej, wynikającym z wyraźnej dominacji użytkowania rolniczego. Struktura zagospodarowania pozostaje w przeważającej mierze związana z funkcją rolniczą, przy jednocześnie niewielkim udziale terenów zieleni o charakterze naturalnym. Uzupełniającym elementem struktury przestrzennej jest rozproszona zabudowa zagrodowa, której występowanie ma jednak charakter incydentalny. Pozostała część obrębu Wiadrowo charakteryzuje się stosunkowo zwartą i uporządkowaną strukturą osadniczą, z wyraźnie ukształtowanym układem zabudowy wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego. W strukturze funkcjonalnej występuje naprzemienne rozmieszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, tworzące ciąg zabudowy o zróżnicowanym, lecz czytelnym charakterze funkcjonalnym.

Położenie analizowanego obszaru w otoczeniu terenów rolnych oraz jego dostępność komunikacyjna stwarzają warunki do dalszego wykorzystania nieruchomości na potrzeby działalności rolniczej. Ustalenie zasad zagospodarowania w ZPI umożliwi uporządkowane kształtowanie zabudowy związanej z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego, z uwzględnieniem charakteru rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz ograniczeniem przypadkowego rozpraszania obiektów.

Inwestycja główna będzie polegała na zagospodarowaniu terenu na potrzeby funkcjonowania i rozwoju gospodarstwa rolnego, w tym lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolną, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną. Szczegółowy zakres oraz parametry zabudowy zostaną określone w projekcie ZPI z uwzględnieniem ustaleń Studium i przepisów odrębnych.



**RYS. NR 1** OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO WIADROWO NA TLE CZĘŚCI GMINY ŻUROMIN



**Źródło:** opracowanie własne na podstawie <http://openmaptiles.org/>, pagingEnabled='true' preferCoordinatesForWfsT11='false' restrictToRequestBBOX='1' srsname='EPSG:2178' typename='ewns:dzialki' url='https://zuromin-powiat.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php' version='auto'



**RYS NR 2** OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO WIADROWO NA TLE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW ORAZ ORTOFOTOMAPY



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://zuromin-powiat.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php?version='autol';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 336/XLVII/22 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 4 lipca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa - część 2. 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 liczbowo-literowym a-03R tj. teren rolniczy oraz a-04Z, tj. teren zieleni.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem liczbowo-literowym **a-03R** oraz **a-04Z** ustala się:

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi a-01R, a-02R, a-03R, a-04R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 30 DJP;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,015 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,015 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
  - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
  - b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków inne niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 10 m;
  - d) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e): nie wyżej niż 5 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty

dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

- dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;

d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowymi a-01Z, a-02Z, a-03Z, a-04Z, a-05Z, a-06Z, a-07Z ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;

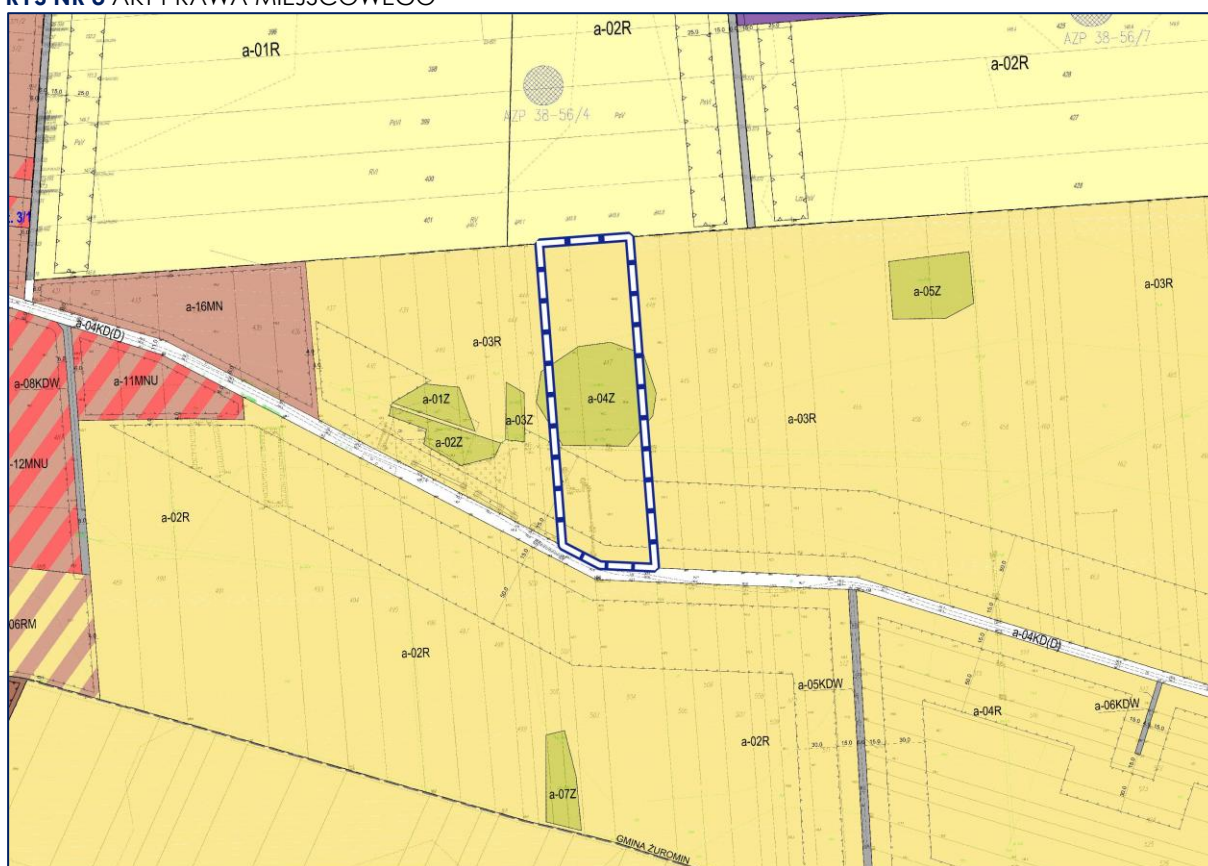
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1 pkt

### RYŚ NR 3 AKT PRAWA MIEJSCOWEGO



Źródło: opracowanie własne na podstawie: <https://zuromin.e-mapa.net/>



RYS NR 4 LEGENDA MPZP WIADROWO

|                                                                                             |                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>USTALENIA:</b>                                                                           |                                                                                                                          |
|            | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM                                                                               |
|            | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA                                |
|            | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY                                                                                          |
|            | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                                                              |
|            | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ                                                                              |
|            | TEREN ZABUDOWY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB/ I USŁUGOWEJ                                                    |
|            | TEREN ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH                                                                                      |
|            | TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH - USŁUGI KULTURY, SPORTU I REKREACJI                                                    |
|            | TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z PRODUKCJĄ ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z WYKORZYSTANIEM ENERGII SŁOŃCA              |
|            | TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ                                                                                                |
|            | TEREN ROLNICZY                                                                                                           |
|            | TEREN ZIELENI NATURALNEJ                                                                                                 |
|            | TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ                                                                                     |
|            | TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ                                                                                   |
|            | TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ                                                                                    |
|           | TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ                                                                                  |
|          | TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ                                                                                                  |
|          | TEREN CIĄGU PIESZEGO                                                                                                     |
|          | GRANICA SIŁ TEREN POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW |
|          | GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIEM W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU                    |
|          | WYMIAROWANIE PODANE W METRACH                                                                                            |
| <b>USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:</b> |                                                                                                                          |
|          | ZABYTEK NIERUCHOMOŚCI WJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW                                                                 |
|          | OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP:                                                                                  |
|                                                                                             | - NR OBSZARU AZP                                                                                                         |
|                                                                                             | - NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NA OBSZARZE AZP                                                                         |
|                                                                                             | - NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO W MIEJSCOWOŚCI                                                                          |
|          | GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 150 M OD CMENTARZA                                                                   |
| <b>USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC ADMINISTRACYJNYCH:</b>                                        |                                                                                                                          |
|          | GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY                                                                                            |
|          | NAZWA GMINY                                                                                                              |
| <b>OZNACZENIA INFORMACYJNE:</b>                                                             |                                                                                                                          |
|          | GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO                                                                                              |
|          | NAZWA OBRĘBU GEODEZYJNEGO                                                                                                |

**Źródło:** Uchwała Nr 336/XLVII/22 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 4 lipca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa - część 2

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

Na terenie Gminy Żuromin obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr 419/LVII/23 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin (dalej: studium).

### KIERUNEK ROZWOJU ROLNO-LEŚNY

Zgodnie z rysunkiem kierunków rozwoju zabudowy całość terenu proponowana do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowana jest w granicach terenów rolnych. Teren zlokalizowany jest w strefie B - rolno-leśnej w obszarze predysponowanym do rozwoju funkcji rolniczej.

W Studium ustalono kierunki zagospodarowania dla terenów rolniczych:

Strefa B - rolno - leśna - wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla rozwoju funkcji rolniczej.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- ochrona gleb o najwyższych wartościach bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nie rolnicze poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- lokalizując na terenie strefy zabudowę mieszkaniową lub inną, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, należy brać pod uwagę oddziaływanie akustyczne już istniejących elektrowni wiatrowych,
- rozwój rolnictwa z uwzględnieniem istniejącej specjalizacji gospodarstw, tradycji i wykształconych kierunków produkcji rolnej,
- utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu trwałych użytków zielonych oraz racjonalne ich wykorzystanie jako bazy paszowej dla produkcji zwierzęcej,
- wprowadzanie zalesień nowych i uzupełniających - przede wszystkim na gruntach słabych jakościowo,
- tworzenie warunków do wprowadzania funkcji uzupełniających względem rolnictwa – agroturystyka, małe zakłady usługowe lub przetwórcze,
- ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem związkami pochodzącymi z działalności rolniczej,
- wprowadzanie zalesień oraz zadrzewień (śródpolnych i przydrożnych), modyfikujących stosunki mikroklimatyczne i hydrologiczne oraz przeciwdziałających degradacji gleb. Zwiększenie udziału terenów biologicznie czynnych w ogólnym bilansie powierzchni ma wpływ na jakość środowiska zdolnego do przynajmniej częściowego rekompensowania jego antropogenicznych obciążeń,
- zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania przyrody poprzez utrzymanie istniejących ciągów przyrodniczych szczególnie doliny rzeki Wkry, stanowiącej korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Celem ochrony jest utrzymanie krajowego powiązania ekologicznego, zachowanie głównej rynny przewietrzającej oraz osiągnięcie zakładanej II klasy czystości umożliwiającej bezpośrednie rekreacyjne wykorzystanie wód,
- możliwość wykorzystania warunków naturalnych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- racjonalna eksploatacja złóż surowców tj. z równoczesną rekultywacją terenu w kierunku określonym w projekcie gospodarowania złożem aż do całkowitego wyeksploatowania złoża.

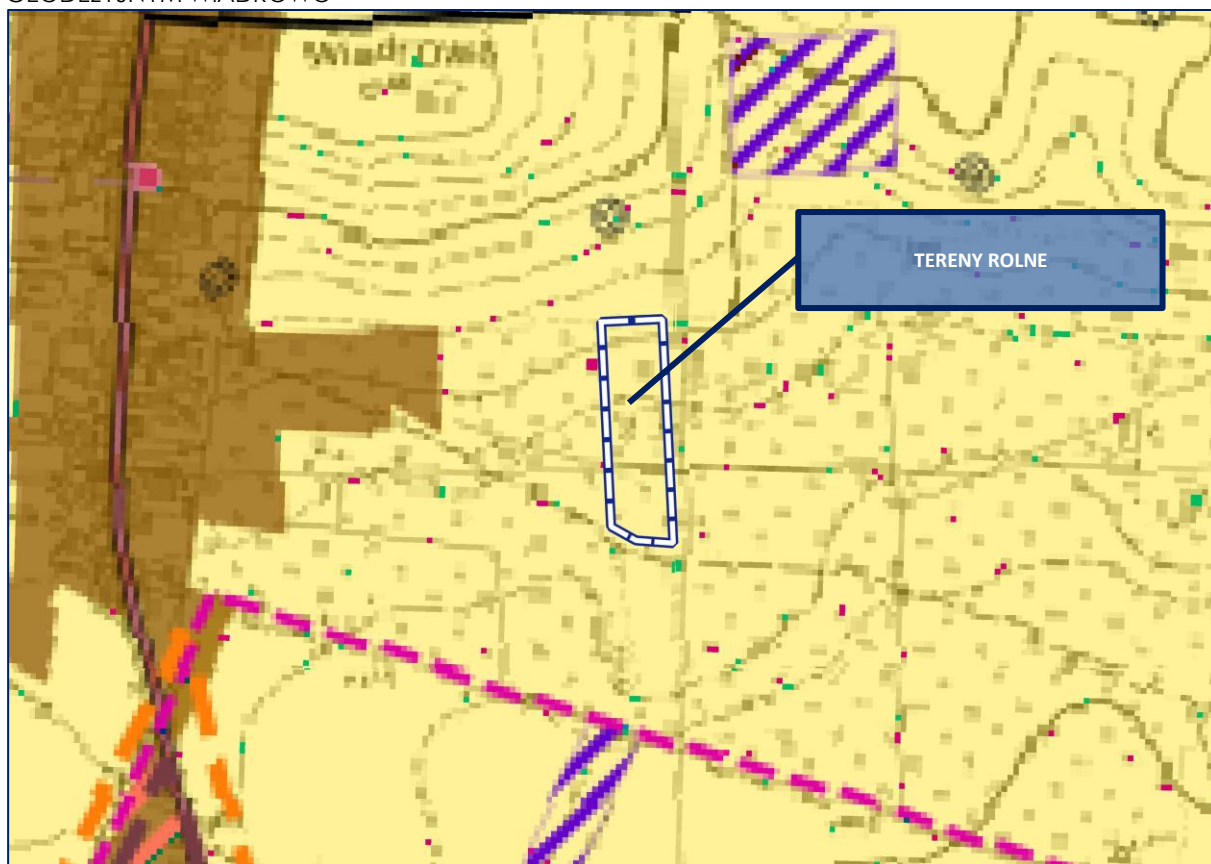
Studium dla strefy B wyznacza podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

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

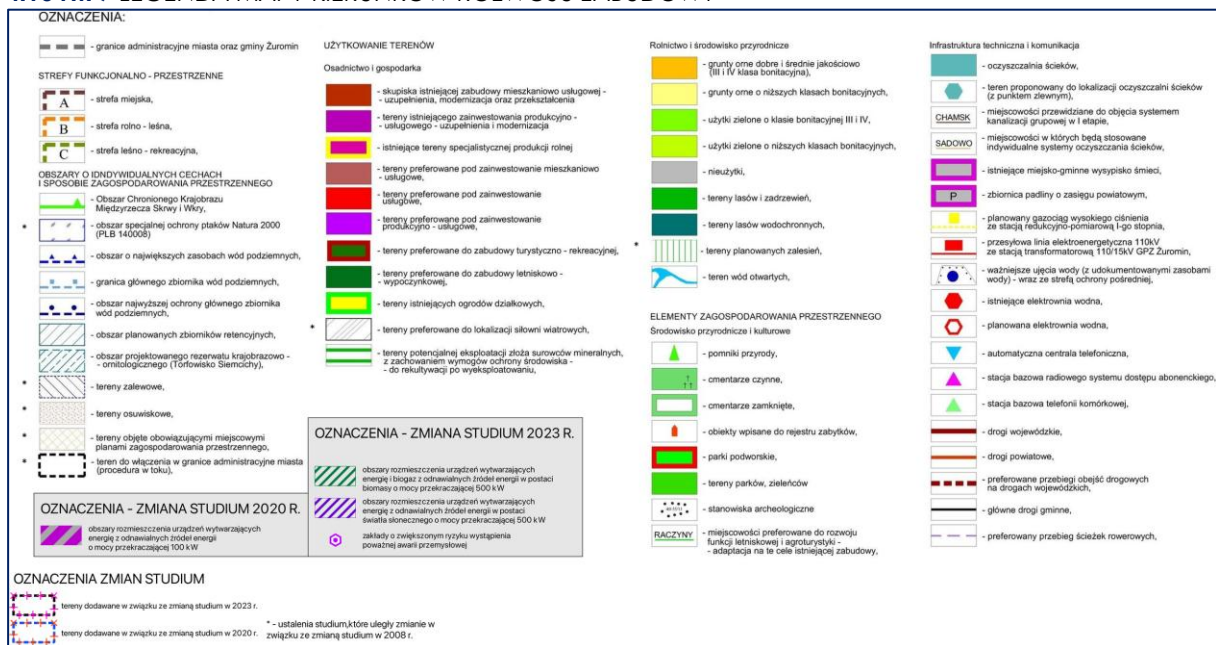
Na poniższym rysunku przedstawiono rozmieszczenie omawianych wcześniej kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając ich lokalizację w obszarze proponowanym do objęcia ZPI.

**RYŚ NR 6** STUDIUM – MAPA KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY DLA TERENU W OBREBIE GEODEZYJNYM WIADROWO



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://zuomin.e-mapa.net>

**RYŚ NR 7** LEGENDA MAPY KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY



Źródło: Uchwała Nr 419/LVII/23 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin.



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

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

**TAB. NR 2 ZESTAWIENIE GRUNTÓW**

| NUMER DZIAŁKI | KLASOŹYTEK GRUNTOWY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 446           | Lzr-PsV – Grunty zadrzewione i zakrzewione na pastwisku trwałym V klasy bonitacyjnej<br>Lzr-PsVI – Grunty zadrzewione i zakrzewione na pastwisku trwałym VI klasy bonitacyjnej<br>PsV – Pastwiska trwałe V klasy bonitacyjnej<br>PsVI – Pastwiska trwałe VI klasy bonitacyjnej<br>W-PsV – Grunty pod rowami związane z pastwiskami trwałymi V klasy bonitacyjnej |
| 447           | Lzr-PsV – Grunty zadrzewione i zakrzewione na pastwisku trwałym V klasy bonitacyjnej<br>Lzr-PsVI – Grunty zadrzewione i zakrzewione na pastwisku trwałym VI klasy bonitacyjnej<br>PsV – Pastwiska trwałe V klasy bonitacyjnej<br>PsVI – Pastwiska trwałe VI klasy bonitacyjnej<br>W-PsV – Grunty pod rowami związane z pastwiskami trwałymi V klasy bonitacyjnej |

*Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://zuromin.e-mapa.net>*

## 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 z późn. zm.) mogą mieć decydujący wpływ na ustalenia aktu prawa miejscowego jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. W przedmiotowym przypadku **cały analizowany obszar 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:

- wpis do rejestru zabytków;
  - wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;

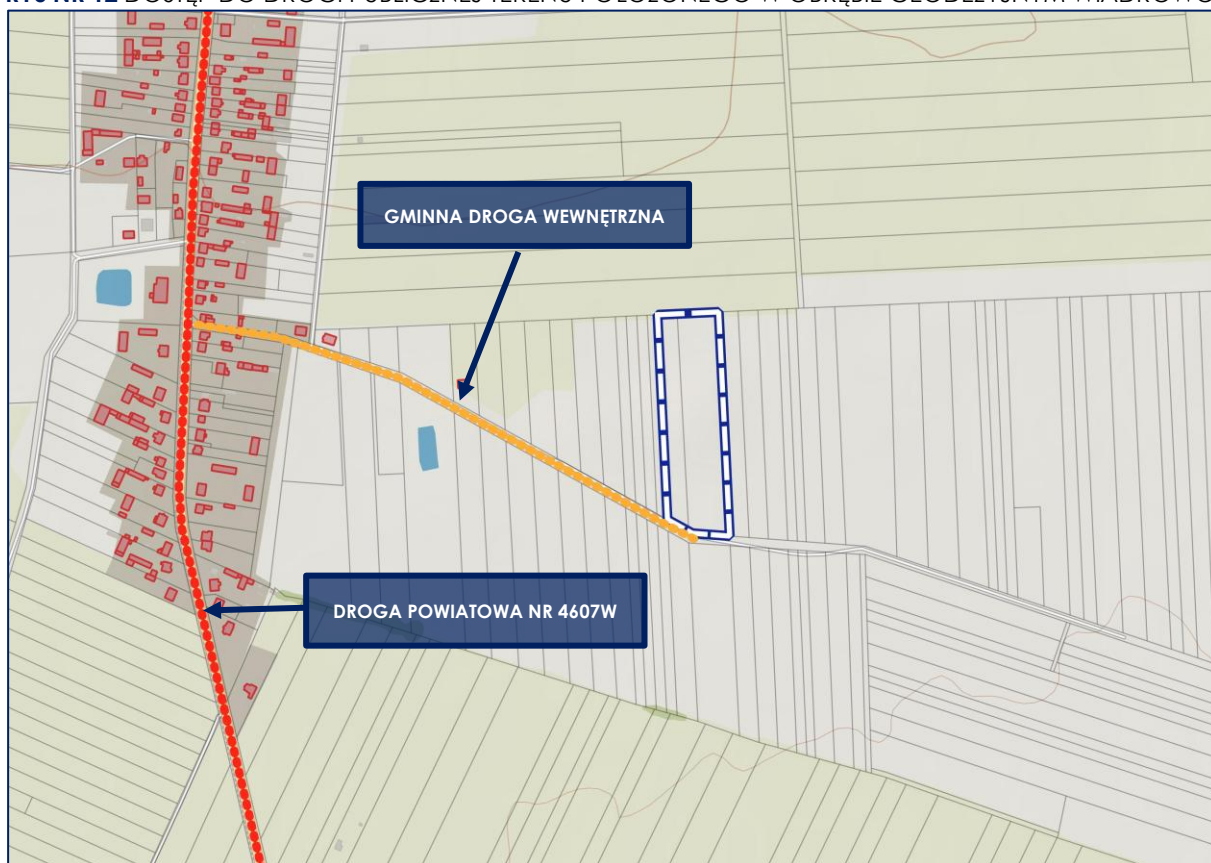
3. utworzenie parku kulturowego;
4. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej 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

Badany teren położony jest w części obrębu geodezyjnego Wiadrowo i posiada dostęp do drogi powiatowej nr 4607W (działka ewidencyjna nr 281, obręb Wiadrowo), poprzez gminną drogę wewnętrzną, którą stanowi działka ewidencyjna nr 474.

**RYS NR 12** DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WIADROWO



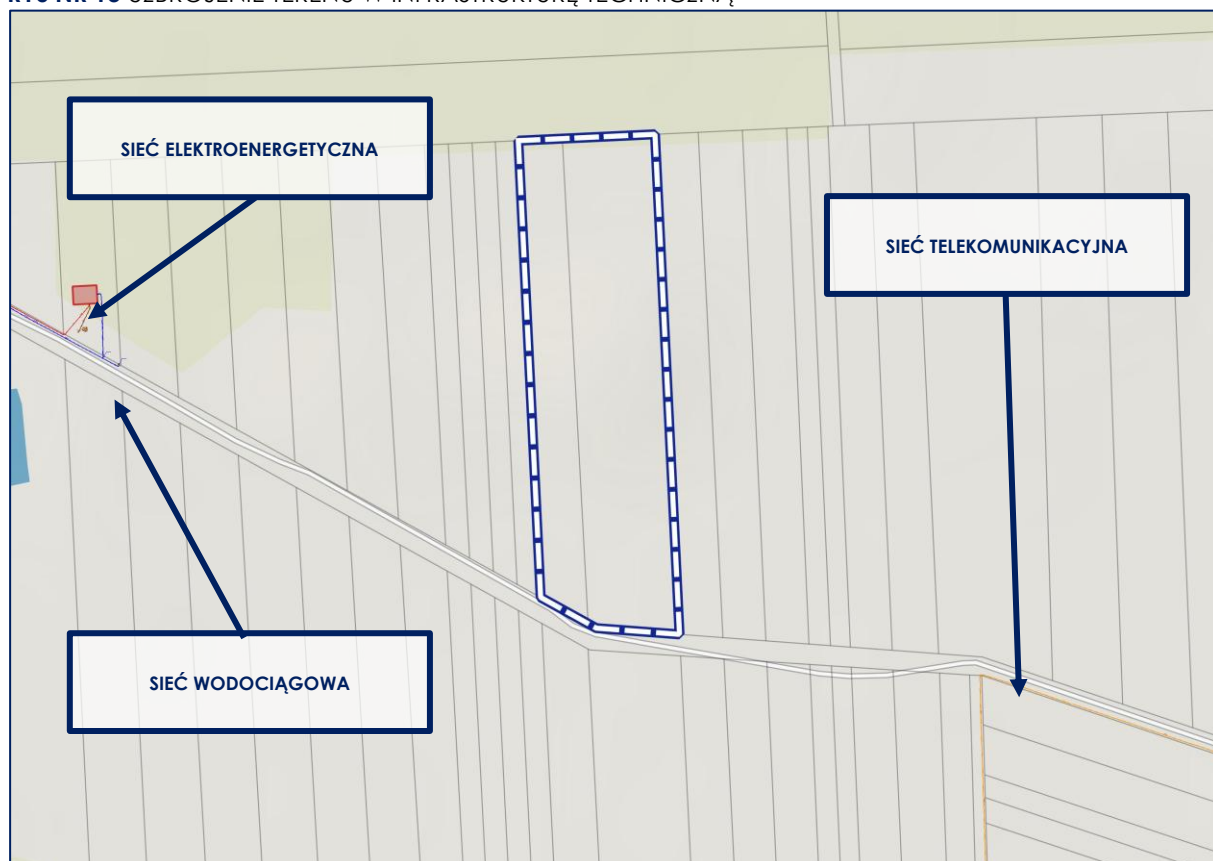
Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://openmaptiles.org/>, <https://zuomin.e-mapa.net>

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

Badany teren nie jest uzbrojony w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej oraz elektroenergetycznej, natomiast w sąsiedztwie analizowanego terenu dostępne są podstawowe sieci infrastruktury technicznej, obejmujące sieć wodociągową, elektroenergetyczną oraz telekomunikacyjną. Istniejące uzbrojenie stwarza możliwość obsługi terenu, wymagając jedynie jego lokalnej rozbudowy i doprowadzenia do granic analizowanego obszaru. Teren nie posiada możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, natomiast część istniejących budynków w miejscowości Wiadrowo korzysta z indywidualnych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej. W związku z powyższym, spełnienie warunku zaopatrzenia inwestycji w infrastrukturę techniczną w zakresie dostępu do wody oraz odprowadzania ścieków można zagwarantować np. poprzez własne ujęcia wody, zbiorniki bezodpływowe czy też przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Na poniższym rysunku przedstawiono stopień wyposażenia obszaru proponowanego do objęcia ZPI w sieci infrastruktury technicznej.

**RYŚ NR 13** UZBROJENIE TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://zuromin.e-mapa.net>

### 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 obszary proponowany do objęcia ZPI:

- nie znajdują się na obszarze występowania złóż kopalin, obszarów lub terenów górniczych;
- nie są obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- nie są obszarem zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi;
- analizowany obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornik Działdowo nr 214 oraz Nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Subniecka Warszawska nr 215.
- w granicach obszaru oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują grunty leśne.

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

W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności ustalono, iż obszar proponowany do objęcia ZPI położony w części obrębu geodezyjnego Wiadrowo zlokalizowany jest, w granicach kierunku określonego w Studium jako teren rolny w strefie rolno-leśnej. W związku z wykazaną możliwością opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego dla analizowanych nieruchomości w oparciu o ustalenia Studium wskazać należy, że dokument ten określa podstawowe kierunki oraz zasady zagospodarowania terenów, w tym wyznacza ramy dla kształtowania zabudowy na obszarach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. Ustalenia Studium stanowią wystarczającą podstawę do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, natomiast szczegółowe wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy, zgodnie z charakterem tego aktu planistycznego, podlegają doprecyzowaniu na etapie sporządzania ZPI. Ich określenie następuje z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz przepisów odrębnych, przy zachowaniu zgodności z kierunkami zagospodarowania wynikającymi ze Studium.

Z analizy uwarunkowań terenu wynika, iż obszar proponowany do objęcia ZPI nie jest położony w granicach prawnych form ochrony przyrody. Natomiast, zarówno obowiązujące ograniczenia, jak i planowane rozwiązania projektowe przewidziane w ramach ZPI będą podlegały uzgodnieniom z właściwą miejscowo Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska.

Na wskazanym terenie nie występują obszary zagrożone niebezpieczeństwem powodzi, jak również tereny i obszary górnicze. Ponadto w granicach terenów proponowanych do objęcia ZPI nie występują formy ochrony zabytków oraz grunty rolne i leśne prawnie chronione.

Na analizowanym obszarze w części obrębu geodezyjnego Wiadrowo stwierdzono możliwość wyposażenia nowej zabudowy w niezbędne sieci infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę i uzupełnienie istniejącego uzbrojenia. Bliskość istniejących sieci infrastruktury technicznej umożliwia ich rozbudowę w kierunku analizowanego obszaru, a tym samym stwarza warunki do zapewnienia obsługi infrastrukturalnej nowej zabudowy. Należy wskazać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewnienie dostaw energii elektrycznej do planowanej inwestycji należy do zadań operatora systemu dystrybucyjnego, którym na danym obszarze jest właściwy miejscowo dostawca energii (ENERGA OPERATOR S.A.). Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej odbywa się na podstawie warunków technicznych wydanych przez operatora, a procedura ta nie stanowi ograniczenia dla realizacji ZPI. Brak wyposażenia w pozostałe sieci uzbrojenia terenu nie stanowi przeszkody z uwagi na możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych zgodnych z obowiązującymi przepisami.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę uwarunkowań przestrzennych, prawnych i funkcjonalnych obszaru objętego opracowaniem, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest w pełni uzasadnione.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznacza analizowany obszar przede wszystkim na cele rolnicze i dopuszcza lokalizację zabudowy zagrodowej, jednak przyjęte w nim szczegółowe parametry zagospodarowania ograniczają możliwość racjonalnego wykorzystania nieruchomości na potrzeby rozwoju gospodarstwa rolnego. Sporządzenie ZPI pozwoli na ponowne, kompleksowe określenie zasad zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb związanych z prowadzeniem i rozwojem działalności rolniczej, przy jednoczesnym zachowaniu rolniczego charakteru obszaru.

Planowane zagospodarowanie nie prowadzi do wprowadzenia funkcji obcej względem otoczenia ani do przekształcenia terenu na cele nierolnicze. Jego celem jest stworzenie warunków do rozwoju i modernizacji gospodarstwa rolnego oraz koncentracji zabudowy służącej produkcji rolniczej w granicach terenu posiadającego zapewnioną obsługę komunikacyjną i możliwość wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną. Kompleksowe



określenie parametrów zabudowy w ZPI umożliwi kontrolowane kształtowanie zespołu obiektów, ograniczając ich przypadkowe i nieuporządkowane rozmieszczenie w rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Zastosowanie formuły ZPI jest uzasadnione potrzebą skoordynowania inwestycji głównej z inwestycją uzupełniającą oraz określenia zobowiązań inwestora w umowie urbanistycznej. Pozwala to powiązać rozwój gospodarstwa rolnego z realizacją świadczeń służących interesowi gminy, a jednocześnie zapewnia gminie wpływ na ostateczny zakres i parametry zagospodarowania terenu.

Planowane rozwiązania pozostają zgodne z określonym w Studium kierunkiem wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i służą efektywniejszemu wykorzystaniu potencjału rolniczego nieruchomości. W konsekwencji przystąpienie do sporządzenia ZPI należy uznać za zasadne z punktu widzenia rozwoju działalności rolniczej, ładu przestrzennego oraz racjonalnego zagospodarowania terenu..

Opracowanie ZPI pozwoli na dostosowanie ustaleń planistycznych do aktualnych uwarunkowań oraz określenie ram dla dalszego rozwoju obszaru, z uwzględnieniem istniejącej struktury osadniczej, dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz konieczności racjonalnego wykorzystania terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy. Jednocześnie instrument ten umożliwia bardziej precyzyjne powiązanie zamierzeń inwestycyjnych z interesem publicznym i potrzebami rozwojowymi gminy, ograniczając ryzyko niekontrolowanego i rozproszonego kształtowania struktury przestrzennej.

Przyjęcie nowego aktu planistycznego umożliwi również uporządkowanie ustaleń dotyczących terenów inwestycyjnych oraz ich dostosowanie do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy. Realizacja inwestycji na podstawie zintegrowanego planu inwestycyjnego stworzy podstawy do racjonalnego zagospodarowania obszaru, zwiększy jego potencjał funkcjonalny, a także przyczyni się do wzmocnienia lokalnej gospodarki poprzez rozwój i modernizację gospodarstw rolnych, zwiększenie aktywności gospodarczej oraz efektywniejsze wykorzystanie istniejącego potencjału rolniczego obszaru, a także w perspektywie długoterminowej, wzrost dochodów własnych gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych. Planowane rozwiązania pozostają zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, jednocześnie odpowiadając na aktualne potrzeby rozwojowe oraz wymagania wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

## 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 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 2026 r., poz. 538 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.