

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Wiadrowo, przy ul. Zielonej, gmina Żuromin

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn.zm.) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Miejską w Żurominie - Uchwała Nr 197/XXIV/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Wiadrowo, przy ul. Zielonej, gmina Żuromin. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni ok. 1,65 ha, obejmujący działki ewidencyjne nr 446 i 447, położone w obrębie geodezyjnym Wiadrowo, gmina Żuromin. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37ea ust. 3 oraz 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu uwzględniono:

- wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu;
- zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ust. 1-2);
- wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania;
- wpływ na finanse publiczne.

I. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu jest:

- partycypacja w kosztach wyposażenia terenu sportowo-rekreacyjnego w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym a-01UPs, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa - część 2.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

Teren elementarny wyodrębniony liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie został wyznaczony w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: Studium) oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebą zapewnienia warunków do funkcjonowania i rozwoju gospodarstwa rolnego. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz przepisów odrębnych. Oprócz kształtowania linii zabudowy, w celu ochrony ładu przestrzennego, w planie uwzględniono również parametry techniczne i wskaźniki zabudowy zagrodowej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

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

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- d) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym oraz dopuszczenie ich przebudowy i skanalizowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wskazanych w planie inwestycji celu publicznego;
- f) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania albo właściwy organ odstąpi od obowiązku jej przeprowadzenia;
- g) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- h) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenu RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Teren RZM podlega ochronie akustycznej jak teren zabudowy zagrodowej. Dodatkowo w zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Obszar planu stanowią grunty rolne, w tym pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione na pastwiskach oraz grunty pod rowami, zaliczone do klas bonitacyjnych V i VI. W granicach planu nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

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

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności potencjał rolniczy obszaru oraz możliwości rozwoju gospodarstwa rolnego. Projekt porządkuje zasady zagospodarowania terenu i określa parametry zabudowy zagrodowej zgodne z rolniczym kierunkiem rozwoju wynikającym ze Studium. Przyjęte rozwiązania umożliwią racjonalne wykorzystanie nieruchomości posiadających dostęp do układu komunikacyjnego i możliwość obsługi infrastrukturą techniczną.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustalono na poziomie 1% dla terenu RZM.

Ustalenie stawki procentowej na poziomie 1% uwzględnia zakres zobowiązań inwestora wynikających z umowy urbanistycznej, w tym partycypację w kosztach wyposażenia terenu sportowo-rekreacyjnego stanowiącą inwestycję uzupełniającą.

Tak określoną stawkę uznano za adekwatną do zakresu i charakteru przyjętych rozwiązań. Ustalenia planu umożliwiają rozwój zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym, przy jednoczesnym zachowaniu wymagań ładu przestrzennego i ochrony terenów sąsiednich.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

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

9) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych. Potrzeby interesu publicznego uwzględniono natomiast poprzez powiązanie realizacji inwestycji głównej z partycypacją inwestora w kosztach wyposażenia terenu sportowo-rekreacyjnego.

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

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Inwestycję uzupełniającą stanowi partycypacja w kosztach wyposażenia terenu sportowo-rekreacyjnego oznaczonego symbolem a-01UPs w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa - część 2.

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

Ogłoszenia o przekazaniu przez Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin do Rady Miejskiej w Żurominie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Wiadrowo, przy ul. Zielonej, gmina Żuromin, dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu:

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym planem lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Burmistrz Gminy i Miasta Żuromin wystąpił jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od do prowadzone były konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie otwartego spotkania oraz w formie indywidualnych konsultacji z projektantami planu w formie online. *W wyznaczonym terminie wpłynęło uwag / nie wpłynęły żadne uwagi.*

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r. *Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.).*

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

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §11. W szczególności określono zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu, zasad jego zagospodarowania i możliwości zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych wzięto pod uwagę interes publiczny, interesy osób prywatnych i prawo własności. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin, które lokalizuje obszar w strefie B - rolno-leśnej, predysponowanej

do rozwoju funkcji rolniczej. Projekt uwzględnia również rolniczy charakter otoczenia oraz walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym położony jest w południowo-wschodniej części obrębu Wiadrowo, w otoczeniu terenów użytkowanych rolniczo. Obejmuje niezabudowane działki nr 446 i 447 o łącznej powierzchni 1,6538 ha. Dostęp komunikacyjny zapewnia droga gminna położona wzdłuż południowej granicy planu. Celem ZPI jest stworzenie warunków do funkcjonowania i rozwoju gospodarstwa rolnego, w tym realizacji zabudowy zagrodowej. Koncentracja zabudowy w granicach jednego obszaru oraz określenie jej parametrów pozwolą na uporządkowane wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i ograniczenie przypadkowego rozpraszania obiektów. Rozwiązania te pozostają zgodne z rolniczym kierunkiem rozwoju określonym w Studium. Powiązanie inwestycji głównej z partycypacją w kosztach wyposażenia terenu sportowo-rekreacyjnego zapewnia jednocześnie realizację świadczenia na rzecz lokalnej społeczności.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Obowiązującym aktem kierownictwa wewnętrznego jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin, przyjęte uchwałą nr 419/LVII/23 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 15 maja 2023 r.

Ocena aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została dokonana uchwałą nr 438/LIX/23 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 31 sierpnia 2023 r. Projekt planu uwzględnia potrzeby rozwojowe gminy i zachowuje zgodność z obowiązującym Studium, które dla tego obszaru przewiduje rolniczy kierunek zagospodarowania oraz dopuszcza rozwój zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym.

VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §10 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VII. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego może mieć pozytywny wpływ na finanse publiczne z uwagi na możliwe dochody z podatków lokalnych związane z realizacją zabudowy. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów przygotowania dokumentacji planistycznej. Inwestor będzie również partycypował w kosztach wyposażenia terenu sportowo-rekreacyjnego w ramach inwestycji uzupełniającej, na zasadach określonych w umowie urbanistycznej.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Żurominie uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Wiadrowo, przy ul. Zielonej, gmina Żuromin, jest uzasadnione.