

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Mławskiej i ul. Nowej położonego na terenie miasta 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 198/XXIV/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Mławskiej i ul. Nowej położonego na terenie miasta Żuromin. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granice niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni ok. 0,35 ha, położony w części obrębu geodezyjnego nr 1-Żuromin, w granicach administracyjnych Miasta Żuromin. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37 ea 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:

- budowa chodnika w granicach gminnej drogi publicznej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym **1KDD**.

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

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ład 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. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi miasta Żuromin, w zakresie rozwoju terenu usług. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ład przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy.

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) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- d) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z usługami powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
- f) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- g) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od przeprowadzenia oceny na podstawie przepisów odrębnych;
- h) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

W granicach planu nie występują tereny elementarne podlegające ochronie akustycznej, dla których istnieje konieczność ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo w zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Teren objęty opracowaniem stanowią grunty rolne klasy III, położone w granicach administracyjnych miasta. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), przepisów rozdziału 2 tej ustawy, dotyczących m.in. przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz obowiązku uzyskania zgody właściwego organu, nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki do uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych 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 uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez uporządkowanie zasad zagospodarowania terenu, jednoznaczne określenie funkcji usługowej oraz dostosowanie parametrów zabudowy do kierunków rozwoju wynikających ze Studium. Przyjęte rozwiązania umożliwią racjonalniejsze wykorzystanie terenu położonego w granicach miasta, z dostępem do układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, co może sprzyjać aktywizacji gospodarczej obszaru oraz wzrostowi dochodów gminy z podatków lokalnych.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 1% dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym U i KDD.

Ustalenie stawki procentowej na poziomie 1% jest uzasadnione z kilku kluczowych powodów. Przeprowadzone negocjacje z inwestorem doprowadziły do zawarcia umowy urbanistycznej w ramach, której inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej. Koszty jej realizacji zostaną poniesione przez inwestora, a to wiąże się z obciążeniem finansowym całego projektu realizacji omawianego przedsięwzięcia.

Stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 1% dla terenów oznaczonych symbolami U i KDD, uznając ją za adekwatną do zakresu i charakteru przyjętych rozwiązań. Ustalenia planu mają przede wszystkim charakter porządkujący i doprecyzowujący zasady zagospodarowania terenu, w tym w zakresie jednoznacznego określenia funkcji usługowej oraz dostosowania parametrów zabudowy do ustaleń Studium i istniejącego kontekstu przestrzennego. Uwzględniono również fakt, że realizacja planu została powiązana z obowiązkiem wykonania inwestycji uzupełniającej finansowanej przez inwestora. W ocenie organu tak określona stawka pozostaje współmierna do skutków ekonomicznych uchwalenia planu oraz sprzyja realizacji jego ustaleń bez nadmiernego obciążania procesu inwestycyjnego.

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 zawiera ustaleń z zakresu wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu.

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

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1KDD** – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę chodnika w granicach gminnej drogi publicznej.

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 obszaru przy ul. Mławskiej i ul. Nowej dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r.:

- 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).

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 §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin, przewidującymi rozwój funkcji mieszkalamo-usługowej. Projekt uwzględnia również walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, określając zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym położony jest w granicach miasta Żuromin, w części charakteryzującej się postępującymi procesami urbanizacyjnymi oraz stopniowym przekształcaniem funkcji rolniczych na mieszkaniowo-usługowe. Lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Mławskiej, stanowiącej jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miasta, zapewnia dobrą dostępność transportową oraz powiązania z pozostałymi częściami miasta i terenami sąsiednimi. Analizowany teren wpisuje się w istniejącą i rozwijającą się strukturę funkcjonalno-przestrzenną, stanowiąc jej naturalne uzupełnienie. W jego otoczeniu występuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz obiekty infrastruktury społecznej i gospodarczej, co sprzyja dalszemu rozwojowi funkcji usługowych bez konieczności zajmowania nowych terenów niezurbanizowanych. Takie zagospodarowanie przyczynia się do racjonalnego wykorzystania przestrzeni oraz ograniczenia rozpraszania zabudowy. Inwestycja uzupełniająca w granicach elementu 1KDD tj. budowa chodnika w obrębie gminnej drogi publicznej poprawi funkcjonalność terenu, ułatwi dostęp do istniejącej zabudowy oraz wzmocni spójność przestrzenną tej części miasta, tworząc korzystne warunki dla dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Celem opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego jest umożliwienie rozwoju samodzielnej zabudowy usługowej w obrębie rozwijającej się części miasta, w której dominuje funkcja mieszkaniowo-usługowa. Zakłada się jednocześnie wprowadzenie niewielkich korekt parametrów i wskaźników urbanistycznych, mających na celu poprawę możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowanie ich do aktualnych potrzeb inwestycyjnych, przy zachowaniu spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz zasad ładu przestrzennego. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Aktualnie obowiązującym aktem kierownictwa wewnętrznego jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin, przyjęte uchwałą nr 68/IX/24 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 18 grudnia 2024 r. Od momentu jego uchwalenia Rada Miejska nie podjęła kolejnej uchwały w sprawie oceny aktualności Studium ani obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ostatnia ocena aktualności Studium oraz miejscowych planów została dokonana uchwałą nr 438/LIX/23 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 31 sierpnia 2023 r., tj. przed uchwaleniem obowiązującego Studium. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wnioski wynikające z

dotychczasowej analizy potrzeb rozwojowych gminy, przy jednoczesnym zachowaniu pełnej zgodności z aktualnym Studium, które stanowi podstawę opracowania planu. W związku z powyższym stwierdza się, że projekt planu jest zgodny z obowiązującym Studium oraz uwzględnia aktualne potrzeby i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VII. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej ani budowy chodnika w granicach gminnej drogi publicznej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 1KDD, gdyż jest to inwestycja uzupełniająca przewidziana do wykonania przez inwestora. Plan nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Żurominie niniejszej Uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Mławskiej i ul. Nowej położonego na terenie miasta Żuromin, jest uzasadnione.