UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego

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 153/XX/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 4 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej Rada Miejska w Żurominie podjęła w dniu 26 sierpnia 2026 r. uchwałę Nr 199/XXIV/26 w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego. Uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 31 sierpnia 2026 r. pod poz. 8301 oraz przekazana organowi nadzoru w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa.

W wyniku kontroli legalności uchwały Wojewoda Mazowiecki wszczął postępowanie nadzorcze, o czym zawiadomił Radę Miejską w Żurominie pismem z dnia 18 września 2026 r., znak: WP-I.4131.253.2026. Następnie rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 25 września 2026 r., znak: WP-I.4131.253.2026, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 28 września 2026 r. pod poz. 9324, stwierdził nieważność uchwały w całości, wskazując na istotne naruszenie zasad sporządzania planu.

W związku z powyższym podjęto procedurę naprawczą na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu, w związku z art. 37n ust. 1 tej ustawy, obejmującą ponowienie czynności planistycznych w zakresie niezbędnym do doprowadzenia projektu planu do zgodności z przepisami prawa. W projekcie planu wprowadzono zmiany uwzględniające ustalenia rozstrzygnięcia nadzorczego, a następnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano ponownym konsultacjom społecznym.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 2,25 ha, położony na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego. 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 2026 r. poz. 538 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 sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu przepisów odrębnych – budowa sieci kanalizacji sanitarnej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem liczbowo-literowym 1KDZ.

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.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone 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.

Obszar objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin, który wprowadza funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej. Zmiana planu ma na celu rozszerzenie możliwych do zrealizowania na danym terenie funkcji oraz zmianę wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenu.

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

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym 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 odnoszące się do: usytuowania obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych, w tym: minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, a także geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów oraz kolorystyki elewacji, linii zabudowy i gabarytów obiektów.

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

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 214 – Zbiornik Działdowo oraz nr 215 – Subniecka Warszawska. W związku z tym w planie ustalono ochronę tych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 powierzchni 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 powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) nakaz utwardzania i uszczelniania terenów związanych z magazynowaniem opadów;
e) 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;
f) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
g) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
h) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska, dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MW-U-KOP jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dodatkowo, w celu ochrony zieleni, wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej. W granicach planu nie występują obiekty ani obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

W granicach planu nie zachodzą przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele 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.

W zakresie ochrony zdrowia w planie uwzględniono położenie obszaru w sąsiedztwie cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, wyznaczając strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m oraz 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

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, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami 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

Zmiana planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i parkingów, co stanowi bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni miejskiej w porównaniu do dotychczasowego przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną niską.

Nowe ustalenia planu sprzyjają intensyfikacji zabudowy w dobrze skomunikowanym i uzbrojonym obszarze miasta, umożliwiają rozwój lokalnych usług oraz zwiększają atrakcyjność inwestycyjną terenu. Takie rozwiązania przekładają się na wzrost wartości nieruchomości, wpływy podatkowe oraz racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury, wspierając rozwój ekonomiczny miasta w ramach dostępnych zasobów przestrzennych.

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

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.

Jest to szczególnie istotne dla opłacalności całej inwestycji, ponieważ umożliwia inwestorowi ewentualną redystrybucję części nieruchomości w tym możliwości nawiązania partnerstwa, co pozwoli na zbilansowanie kosztów związanych z realizacją kluczowej części projektu. Wreszcie, decyzja o ustaleniu stawki na poziomie 1% przyczyni się do ożywienia gospodarczego związanego z obrotem nieruchomościami.

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 oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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. W zakresie sieci szerokopasmowych ustalono zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, z zastrzeżeniem realizacji nowych sieci telekomunikacyjnych jako kablowych, umieszczanych doziemnie.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 1KDZ – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę sieci kanalizacji sanitarnej. Sieć ta ma być realizowana w ciągu drogi publicznej (w części drogi publicznej – ul. Żeromskiego).

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 położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego 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 3 czerwca 2026 r. do 2 lipca 2026 r. 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 projektantem planu w siedzibie urzędu (dyżur projektanta). W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W ramach procedury naprawczej, podjętej w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 września 2026 r., znak: WP-I.4131.253.2026, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano ponownym konsultacjom społecznym. O ich rozpoczęciu Burmistrz Gminy i Miasta Żuromin poinformował ogłoszeniem z dnia 2 października 2026 r. Ponowne konsultacje społeczne prowadzone były w dniach od 5 października 2026 r. do 27 października 2026 r. włącznie, w formie zbierania uwag. W wyznaczonym terminie 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 była 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 2023 r. poz. 1112 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 §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów 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 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin, przyjętego uchwałą nr 68/IX/24 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 18 grudnia 2024 r. Projekt uwzględnia zasady

kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem, w tym w zakresie geometrii dachów, kolorystyki elewacji oraz gabarytów obiektów.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi i parkingi stanowią formę intensywnego, ale racjonalnego zagospodarowania terenu, zgodnego z miejskim charakterem otoczenia.

Nowe ustalenia planu sprzyjają kształtowaniu struktury przestrzennej miasta w sposób ograniczający transportochłonność przez lokalizację mieszkań i usług w najbliższym zasięgu oraz dobrą dostępność komunikacyjną. Umożliwienie realizacji miejsc parkingowych wspiera funkcjonalność i dostępność terenu, poprawiając jednocześnie warunki życia mieszkańców.

Inwestycja objęta planem będzie realizowana w ramach Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, który przewiduje budowę sieci kanalizacji sanitarnej jako inwestycji uzupełniającej. Dzięki temu możliwe jest pełne uzbrojenie terenu i jego efektywne zagospodarowanie bez nadmiernych nakładów publicznych. Takie rozwiązanie przyczynia się do racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz zwiększenia jej walorów ekonomicznych, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i wykorzystaniu istniejących miejskich zasobów infrastrukturalnych.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Miejska w Żurominie w dniu 31 sierpnia 2023 r. przyjęła Uchwałę Nr 438/LIX/23 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin. Sporządzany zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z zaleceniami zawartymi w analizie, wspierając realizację polityki przestrzennej gminy poprzez dostosowanie planów miejscowych do aktualnych uwarunkowań przestrzennych. Plan uwzględnia również potrzebę zapewnienia przejrzystych zasad zagospodarowania przestrzennego oraz efektywnego wykorzystania terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium.

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, jeżeli konieczność ich wyznaczenia będzie wynikać z przepisów odrębnych.

VII. WPŁYW 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 uzbrojeniem terenu tj. w sieć kanalizacyjną, 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 położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego, jest uzasadnione.