



PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

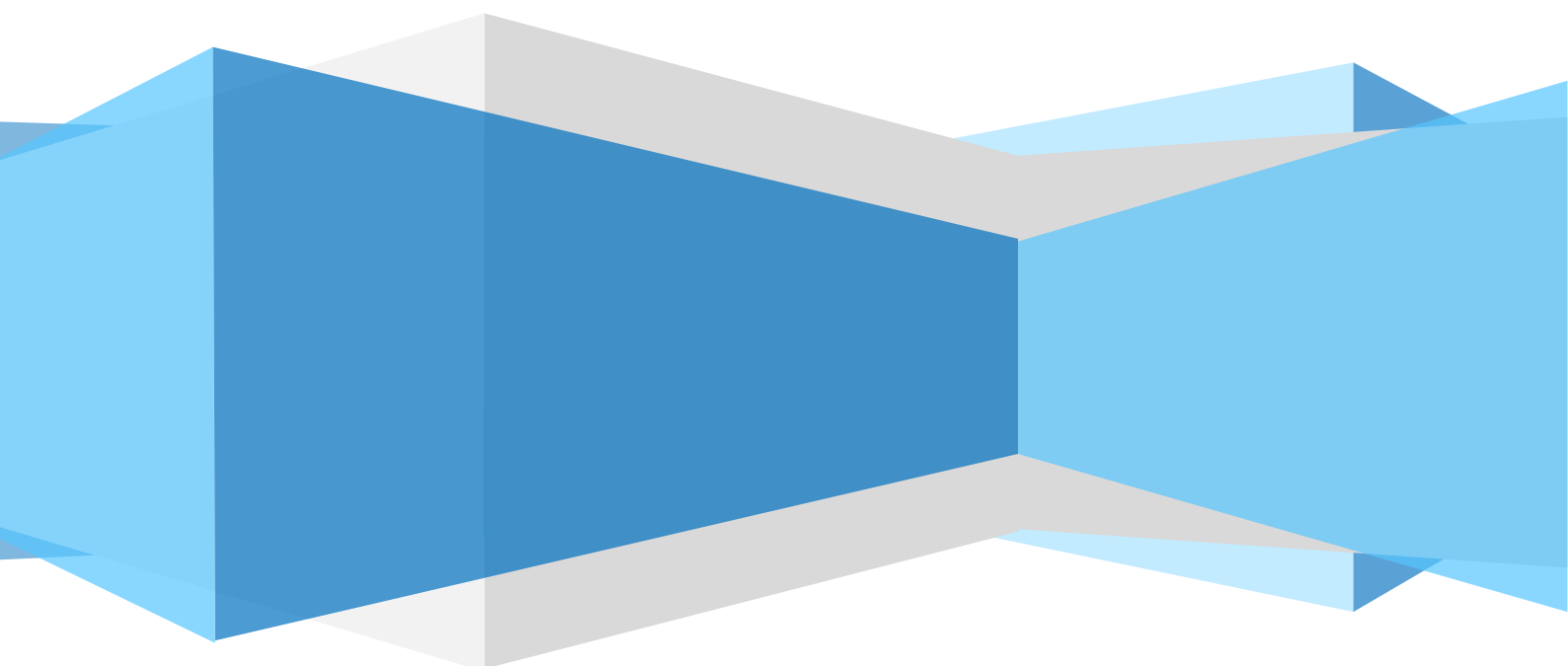
tel.: 530-638-052

e-mail: biuro@esprit.net.pl

strona internetowa: 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 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JANUSZKOWO, W SĄSIEDZTWIE
JEZIORA KĄTY I JEZIORA WRONOWO, GMINA KOZŁOWO.***



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	6
6. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM	13
7. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOZŁOWO	13
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH	17
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY	17
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW.....	20
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	21
12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	23
13. IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	25
14. ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOZŁOWO.....	26
15. MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.....	28
16. WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	28

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 Gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. **Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy, przed podjęciem uchwały Wójt 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, 1506 i 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 Kozłowo nie obowiązuje plan ogólny gminy. W związku z powyższym, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy zmienianej **Wójt Gminy Kozłowo 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 Gminy, 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 nie może naruszać ustaleń Studium, natomiast po utracie przez Studium mocy – musi być zgodny z planem ogólnym gminy. Do wniosku przedłożonemu Radzie Gminy 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 urbanistcie. 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	Pozyskanie mapy z zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Rozpoczęcie prac	1. Sporządzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisami wydanymi na podstawie art. 16 ust. 2 wraz z danymi przestrzennymi, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy. 2. Sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wraz z wizualizacją zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli obowiązek jej dołączenia wynika z uchwały. 3. Przygotowanie i złożenie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Wójta Gminy Kozłowo
14 dni lub w przypadku wezwania o uzupełnienie 14 dni od dnia usunięcia braków	Przekazanie przez Wójta wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Rady Gminy w terminie 14 dni od otrzymania wniosku lub w przypadku wystąpienia braków formalnych w terminie 14 dni od uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie ewentualnych braków wniosku w maksymalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
-	Wraz z przekazaniem wniosku do Rady Gminy, Wójt udostępnia wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu, a także ogłasza o tych czynnościach w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4, tj. – przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym ZPI lub w siedzibie Urzędu, – przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej – w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.
brak ustawowego terminu	Rada Gminy wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
brak ustawowego terminu	Po wyrażeniu zgody Wójt prowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie 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). W negocjacjach bierze udział również osoba wyznaczona przez Radę Gminy, a w przypadku, gdy Rada Gminy nie wyznaczy takiej osoby - Przewodniczący Rady Gminy.
brak ustawowego terminu	Uwzględniając wynik przeprowadzonych negocjacji, Wójt wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana oraz projekt umowy urbanistycznej wraz z załącznikiem stanowiącym projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
łącznie 21 dni (konsultacje społeczne), w tym: 14 dni na dokonanie uzgodnień oraz przedstawienie opinii przez Organy	Wójt występuje <u>jednocześnie</u> o opinie, uzgodnienia oraz ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych: – przez publikację w prasie, – przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu; – przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu; – w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

	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. W przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego ustawa dopuszcza ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz ich prowadzenie przez okres co najmniej 21 dni.
14 dni	W terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych Wójt 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> <i>(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)</i>
brak ustawowego terminu	Wójt przedstawia Radzie Gminy 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.'
2 miesiące	Podjęcie uchwały przez Radę Gminy 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 Kozłowo. 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.

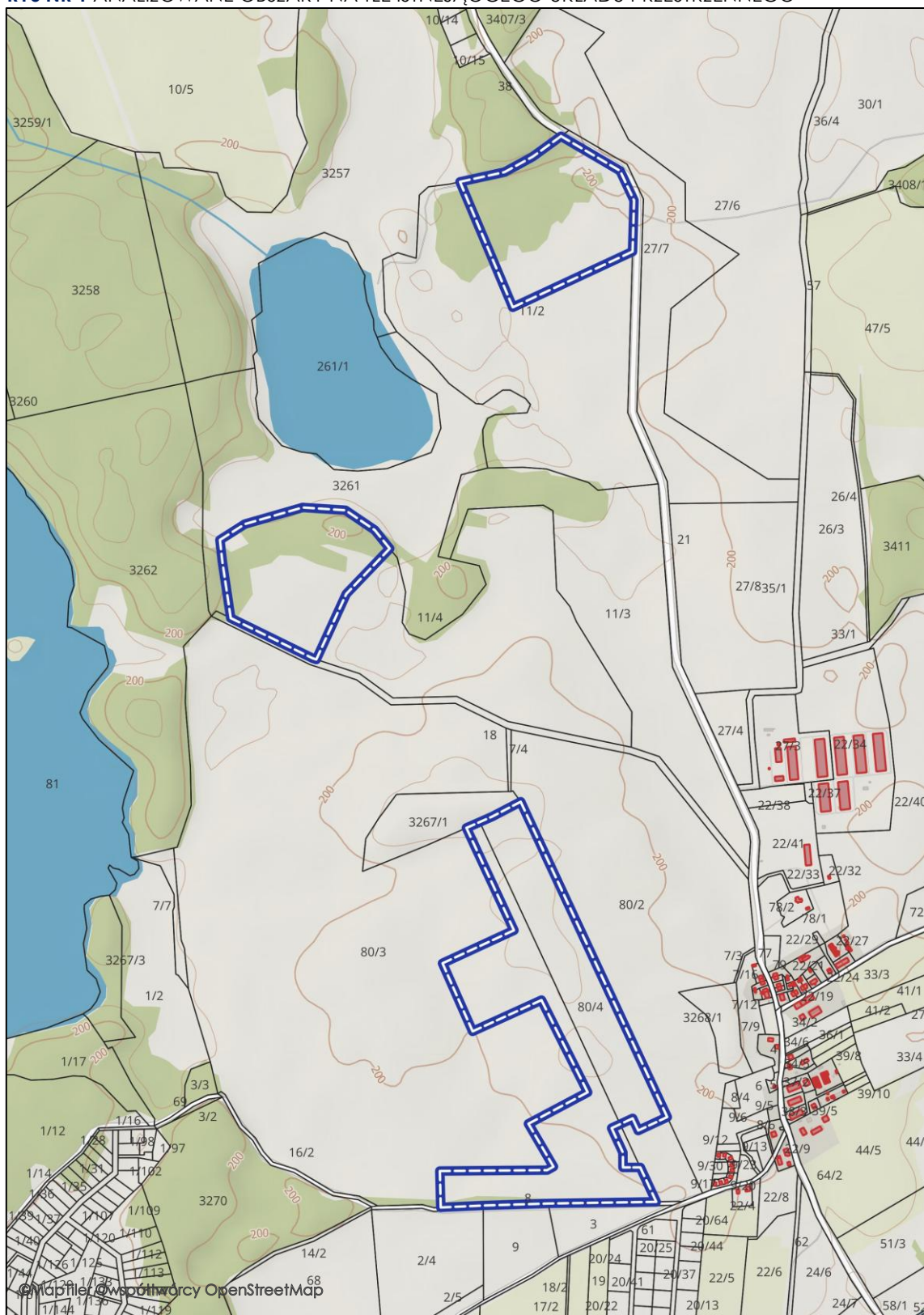
5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu obejmującego inwestycję główną oraz inwestycję uzupełniającą. Inwestycja główna obejmować będzie fragmenty działek ewidencyjnych nr 11/2, 11/4, 80/4 oraz 80/3, położonych w obrębie geodezyjnym Januszkowo, gmina Kozłowo. Zakres inwestycji uzupełniającej nie jest możliwy do określenia na obecnym

etapie procedowania, stanowić on będzie bowiem przedmiot negocjacji prowadzonych przez Wójta Gminy Kozłowo z inwestorem, zgodnie z procedurą opisaną w rozdziale 2 niniejszego opracowania. Ostateczny, szczegółowy zakres inwestycji uzupełniającej zostanie ustalony dopiero na etapie zawarcia umowy urbanistycznej, stanowiącej kolejny, dalszy etap procedowania zintegrowanego planu inwestycyjnego. W związku z powyższym niniejsza analiza koncentruje się na terenie inwestycji głównej.

Obszarem objętym niniejszą analizą są 3 odrębne tereny położone w granicach administracyjnych gminy Kozłowo, obejmujące działki ewidencyjne zlokalizowane w obrębie geodezyjnym Januszkowo. Analizowane obszary położone są w północnej części gminy, w sąsiedztwie jednostki osadniczej Januszkowo, w bliskim sąsiedztwie Jeziora Kąty oraz Jeziora Wronowo. W sąsiedztwie jednostki osadniczej Januszkowo występuje zabudowa o mieszanym charakterze, obejmująca zabudowę mieszkaniową, zabudowę rekreacji indywidualnej oraz zabudowę gospodarczą, charakterystyczną dla obszarów wiejskich. Taki charakter otoczenia wskazuje na ukształtowaną już w tej części gminy strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

RYŚ NR 1 ANALIZOWANE OBSZARY NA TLE ISTNIEJĄCEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO



Źródło: opracowanie własne na podstawie - <http://openmaptiles.org/>
<https://powiatnidzicki.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
 MICHAŁ ROMAŃSKI

Ze względu na złożony charakter przestrzenny analizowanego terenu, a także w celu zapewnienia większej przejrzystości i czytelności opracowania, wyodrębniono trzy odrębne obszary analizy: Obszar I, Obszar II oraz Obszar III. Podział ten ma charakter porządkujący i będzie konsekwentnie stosowany w dalszej części opracowania.

Na poniższym rysunku przedstawiono cały badany teren, położony w granicach administracyjnych gminy Kozłowo, wraz z oznaczeniem oraz przyporządkowaniem poszczególnych części terenu do trzech odrębnych obszarów analizy: Obszar I, Obszar II oraz Obszar III, zgodnie z przyjętą w niniejszym opracowaniu strukturą opisu.



[Obszar I]

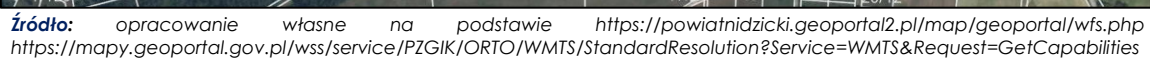
Obszar I obejmuje fragment działki ewidencyjnej nr 11/2 położonej w obrębie geodezyjnym Januszkowo, gmina Kozłowo. Całość obszaru stanowi grunt niezabudowany. Powierzchnia Obszaru I wynosi ok. 8,8155 ha.

[Obszar II]

Obszar II obejmuje fragment działki ewidencyjnej nr 11/4 położonej w obrębie geodezyjnym Januszkowo, gmina Kozłowo. Całość obszaru stanowi grunt niezabudowany. Powierzchnia Obszaru II wynosi ok. 7,8593 ha.

[Obszar III]

Obszar III obejmuje fragmenty działek ewidencyjnych nr 80/4 oraz 80/3 położonych w obrębie geodezyjnym Januszkowo, gmina Kozłowo. Całość obszaru stanowi grunt niezabudowany. Powierzchnia Obszaru III wynosi ok. 18,4953 ha.



6. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM

W granicach analizowanych obszarów będących przedmiotem niniejszej analizy nie obowiązuje akt prawa miejscowego, który określałby możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOZŁOWO

Na terenie Gminy Kozłowo obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte *Uchwałą LIX/437/2022 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozłowo* (dalej: studium).

Analizowane obszary I, II oraz III położone są w granicach terenu oznaczonego symbolem III.5, wyznaczonego dla miejscowości Januszkowo w ramach obszarów rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej, w tym zabudowy turystyczno-rekreacyjnej oraz sportowej.

Dla obszaru III.5 Studium ustala jako podstawowe kierunki zagospodarowania lokalizację obiektów i zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej oraz sportowej, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska. Jako uzupełniające kierunki zagospodarowania Studium wskazuje wprowadzanie zalesień i zieleni urządzonej. Studium wprowadza ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko oraz wskazuje, że obszar położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezioro Mielno.

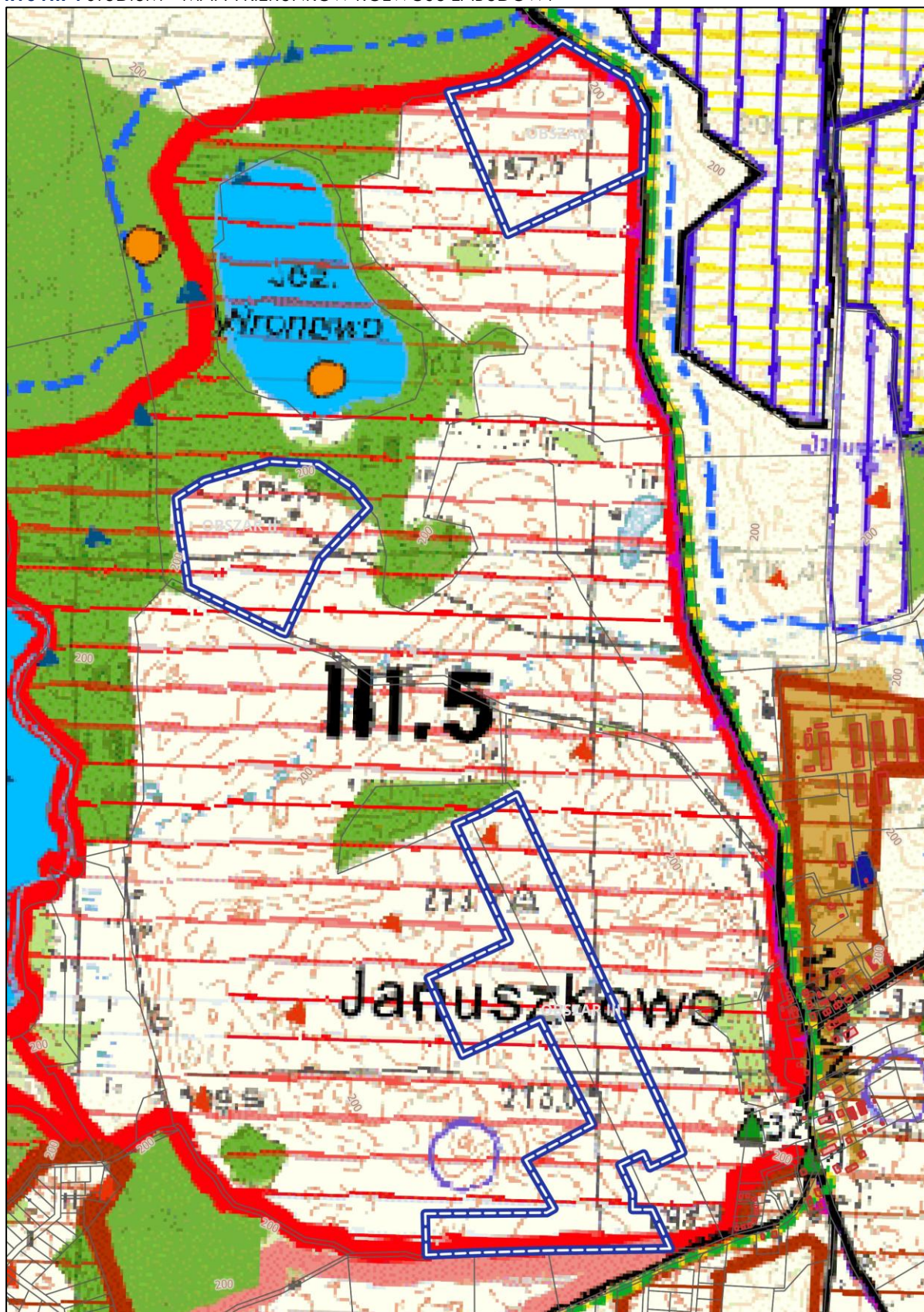
W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu Studium ustala dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej następujące parametry:

- minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m²;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- optymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- miejsca parkingowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe na mieszkanie;
- maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, z trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;

- zadaszenia: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°–45°, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie.

Planowana w ramach inwestycji głównej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, wraz z towarzyszącą jej zielenią naturalną oraz niezbędną obsługą komunikacyjną, wpisuje się w podstawowy kierunek zagospodarowania wyznaczony dla obszaru III.5, obejmujący wprost funkcję mieszkaniową. Proponowane rozwiązania planistyczne pozostają tym samym zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

RYŚ NR 4 STUDIUM – MAPA KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://mpzp.igemap.pl/cgi-bin/plany/281103/studium>

RYS NR 5 LEGENDA

Uwarunkowania	Kierunki
OZNACZENIA: Granica gminy Wody powierzchniowe Lasy Tereny wskazane do zalesień Zielen sportowa Ogrody działkowe Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej Cmentarze Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Obszary zabudowane wiejskich jednostek osadniczych Obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi Obszary zabudowy o funkcji produkcyjnej Obiekty usług publicznych Obiekty usług publicznych Układ komunikacyjny Droga ekspresowa Droga krajowa Droga wojewódzka Droga powiatowa Droga gminna Linia kolejowa Ścieżka rowerowa Główne elementy infrastruktury technicznej Ujęcia wody Oczyszczalnie ścieków Sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia - 110 kV Układ zaporowo upustowy Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 DN 200 Maszty GSM Obszary objęte formami prawnej ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody i środowiska Obszary chronionego krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki Jeziora Mielno Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Doliny rzeki Szkotówki Pomniki przyrody Parki zabytkowe Korytarze ekologiczne Tereny o niekorzystnych warunkach ekofizjograficznych do zabudowy i całorocznego pobytu ludzi Obiekty i obszary chronione z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i inne obiekty o wysokich walorach kulturowych Obiekty wpisane do rejestru zabytków Stanowiska archeologiczne Młyny wodne Młyny wiatrowe Pozostałe obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych Tereny górnicze Udokumentowane złoża kopalin Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi: 1% 10% Główne Zbiorniki Wód Podziemnych GZWP Nr 214 GZWP Nr 215 Zmiana studium 2022 r. granica zmiany studium	OZNACZENIA: Granica gminy Tereny zainwestowane Główne elementy sieci osadniczej gminy Wody powierzchniowe Lasy Tereny wskazane do zalesień Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i użytkowaniu terenów Obszary rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej z usługami - ETAP I Obszary rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej z usługami - ETAP II Obszary rozwoju zabudowy o funkcji usługowej, w tym zabudowy turystyczno-rekreacyjnej oraz sportowej Obszary rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej, w tym zabudowy o funkcji turystyczno-rekreacyjnej Obszary rozwoju zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej Tereny zieleni ogrodowej Obiekty o wysokich walorach kulturowych, wskazane do rozwoju funkcji agroturystycznej Obszary udokumentowanego występowania złóż kruszywa naturalnego Obszary perspektywicznego występowania złóż kruszywa naturalnego Tereny górnicze Obszary górnicze Obszary wskazane do rekultywacji Strefy przejściowe działalności rolniczej Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej oraz zalesień Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (numer obszaru) Układ komunikacyjny UKŁAD NADRZĘDNY: Droga ekspresowa S7 Droga krajowa Przebieg drogi ekspresowej S7 poza granicami gminy Węzły komunikacyjne w ciągu drogi ekspresowej UKŁAD PODSTAWOWY: Drogi wojewódzkie Drogi powiatowe UKŁAD UZUPEŁNIAJĄCY: Drogi gminne Tereny kolejowe - tereny zamknięte Ścieżki rowerowe Główne elementy infrastruktury technicznej Ujęcia wody Oczyszczalnie ścieków - istniejące Oczyszczalnie ścieków - projektowane Sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV Układ zaporowo-upustowy Gazociąg wysokiego ciśnienia: DN 400 (Uniszki Zawadzkie - Nidzica) DN 200 (Uniszki Zawadzkie - Nidzica) Orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 (Nidzica - Kozłowo) Stacje bazowe telefonii komórkowej Obszary objęte formami prawnej ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody i środowiska oraz prawo wodne Obszary Chronionego Krajobrazu: Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki Jeziora Mielno Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina rzeki Szkotówki” Pomniki przyrody Korytarze ekologiczne Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi: 1% 10% Obiekty chronione z tytułu przepisów o ochronie zabytków Obiekty wpisane do rejestru zabytków Stanowiska archeologiczne Zmiana studium 2022 r. granice zmiany studium Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię słońca

Źródło: Uchwała Nr LIX/437/2022 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozłowo.

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 badanych terenach nie występują grunty rolne i leśne chronione.

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 obszary proponowane do objęcia ZPI zlokalizowane są w całości w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, na obszarze którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XIII/244/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno (dalej: uchwała OCHK).

W związku z położeniem wszystkich analizowanych obszarów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, wskazać należy na obowiązujące zakazy wynikające z § 5 ust. 1 uchwały OCHK:

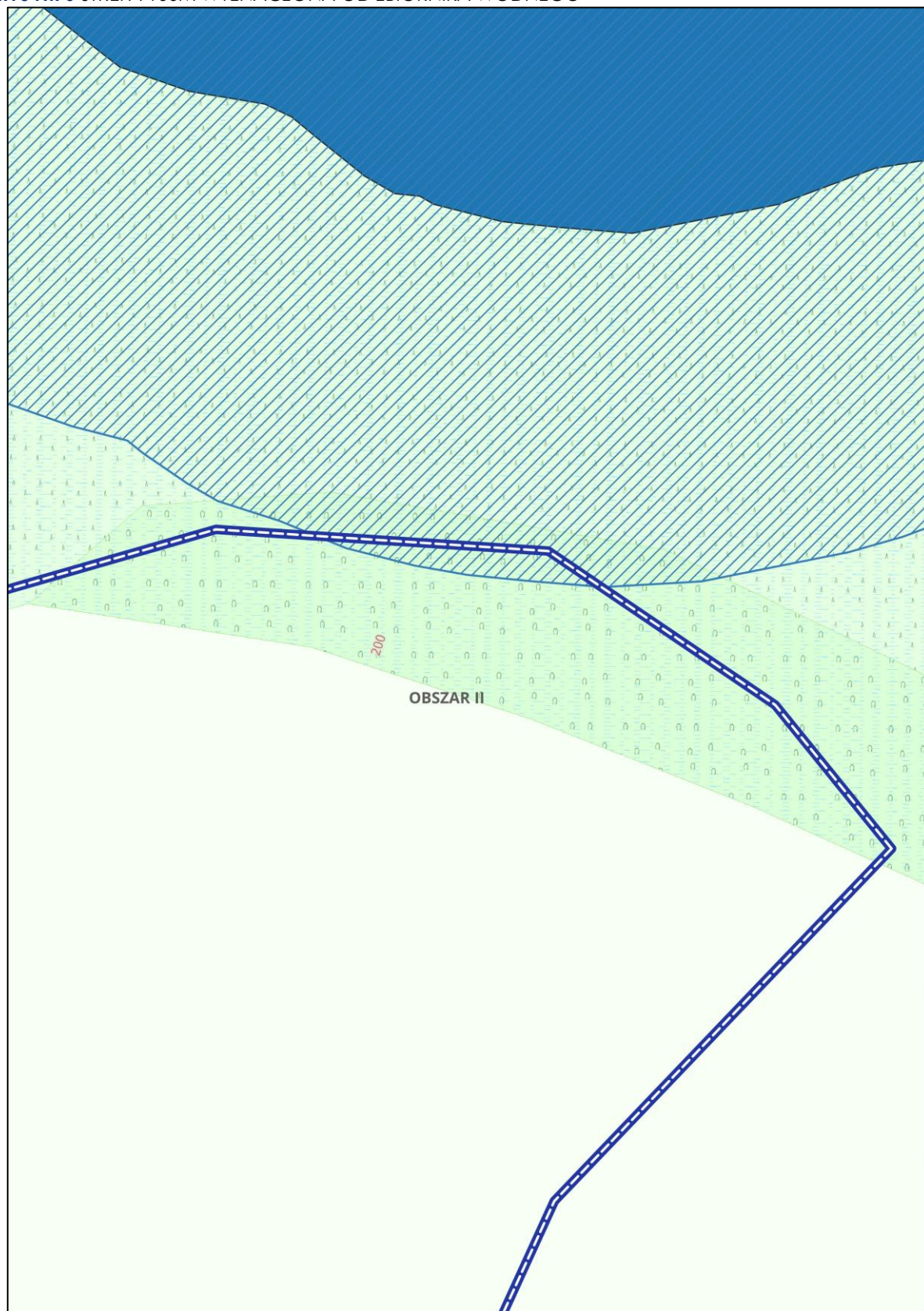
1. *zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
2. *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;*
3. *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*

4. *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
5. *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*
6. *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;*
7. *likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*
8. *budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.*

Po wykonaniu merytorycznej oceny ww. zakazów uznano, że w przypadku przedmiotowej sprawy zastosowanie będzie mieć zakaz wymieniony w § 5 ust. 1 pkt 3, tj. zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. W granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI występuje pojedyncze zgrupowanie zadrzewień. W związku z powyższym planowaną zabudowę należy wkomponować w istniejące ukształtowanie terenu, z zachowaniem istniejących zadrzewień, tak aby nie naruszyć wskazanego zakazu.

Istotnym ograniczeniem w przypadku przyszłego zagospodarowania terenu jest również zakaz wymieniony w § 5 ust. 1 pkt 8 uchwały OCHK, tj. zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. W granicach analizowanych obszarów zidentyfikowano fragment terenu położony w zasięgu wskazanej 100-metrowej strefy ochronnej. Zgodnie z projektem planu, fragment ten wyznaczono jako teren elementarny zieleni naturalnej (1ZN), na którym nie przewiduje się realizacji zabudowy. W związku z powyższym wskazany zakaz nie będzie miał w praktyce zastosowania do proponowanych ustaleń ZPI.

RYS NR 6 STREFA 100M WYZNACZONA OD ZBIORNIKA WODNEGO



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDOT-10K

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTEKÓW

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:

1. wpis do rejestru zabytków;
1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
2. 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 granicy obszarów proponowanych do objęcia ZPI **nie występują** prawne formy ochrony zabytków.

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

[Obszar I]

Obszar I posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1585N (działka ewidencyjna nr 21). Droga przebiega wzdłuż wschodniej granicy Obszaru I.

[Obszar II]

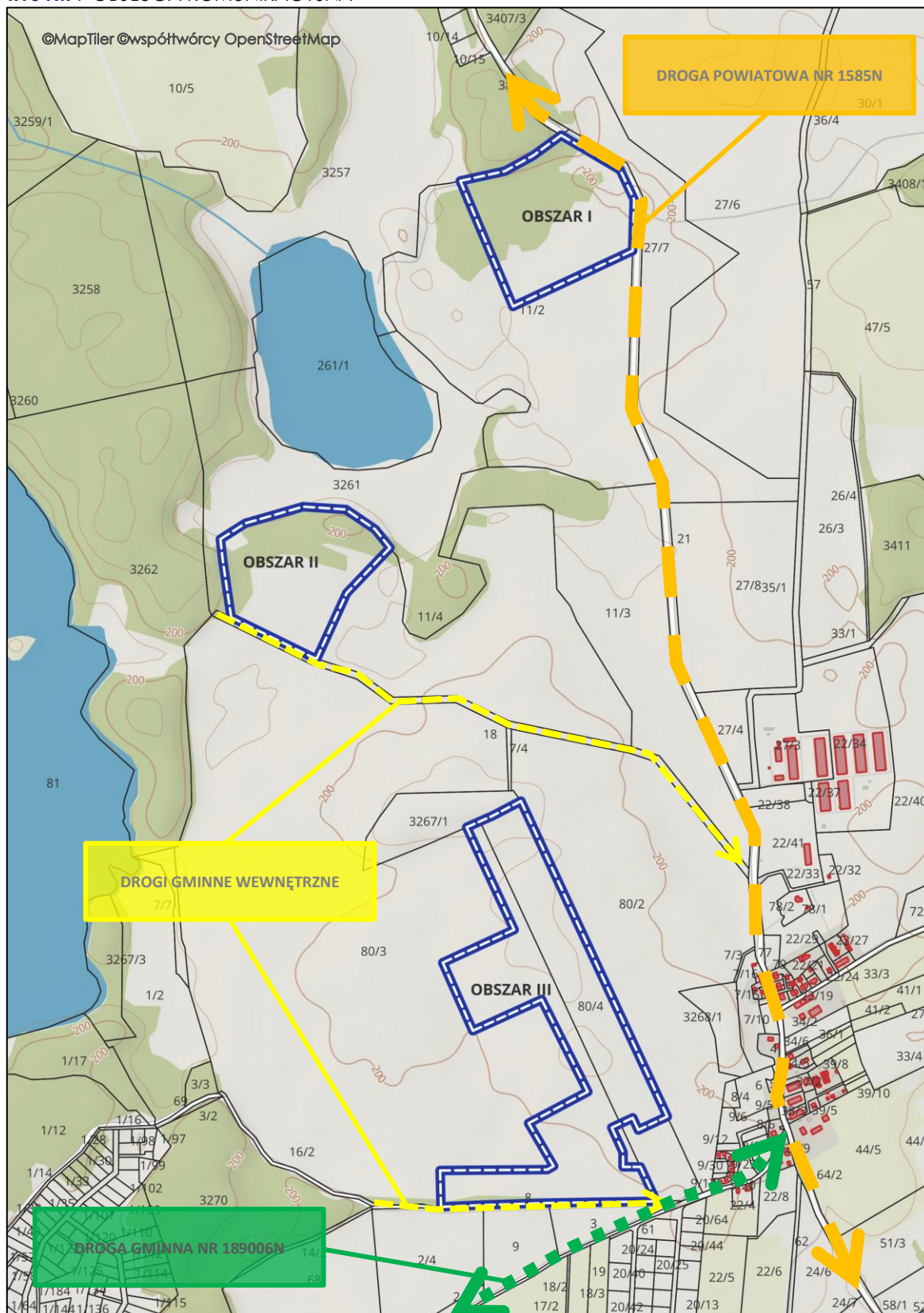
Obsługa komunikacyjna Obszaru II odbywa się poprzez gminną drogę wewnętrzną (działka ewidencyjna nr 18) do drogi powiatowej nr 1585N (działka ewidencyjna nr 21).

[Obszar III]

Obsługa komunikacyjna Obszaru III odbywa się poprzez gminną drogę wewnętrzną (działka ewidencyjna nr 8) do drogi gminnej publicznej nr 189006N (działka ewidencyjna nr 61).

Schemat oraz opis przebiegu dróg obsługujących komunikacyjnie analizowane obszary przedstawiono na załączniku graficznym poniżej.

RYS NR 7 OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatnidzicki.geoportal2.pl/map/geoportal/wms.php>, <http://openmapfiles.org/>



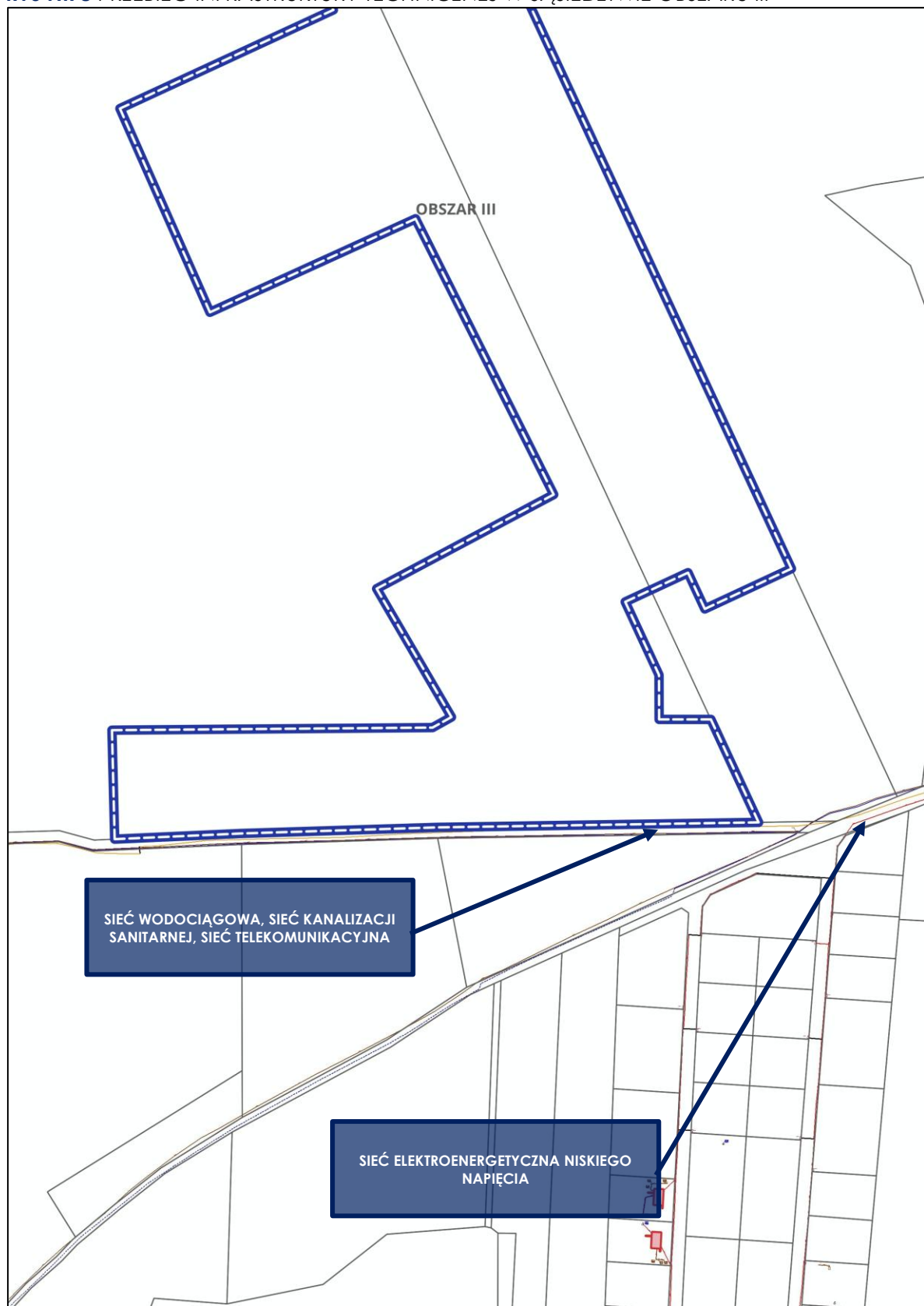
PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Obszar I oraz Obszar II nie są obecnie wyposażone w sieci infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w wodę na tych terenach będzie mogło być realizowane w sposób indywidualny, w oparciu o własne ujęcia wody. Odprowadzanie ścieków bytowych przewiduje się analogicznie w sposób indywidualny, poprzez szczelne zbiorniki bezodpływowe, z zastrzeżeniem docelowego podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku jej realizacji na tym terenie w przyszłości. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy natomiast do zadań właściwego gestora sieci elektroenergetycznej i będzie mogło zostać zrealizowane na warunkach określonych przez ten podmiot, stosownie do zgłoszonego zapotrzebowania. W związku z powyższym, brak aktualnego uzbrojenia Obszaru I oraz Obszaru II nie stanowi realnej przeszkody dla planowanego zagospodarowania terenu, z uwagi na możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków.

W przypadku Obszaru III sytuacja w zakresie uzbrojenia terenu przedstawia się korzystniej. W bezpośrednim sąsiedztwie w granicach działki ewidencyjnej nr 8, stanowiącej gminną drogę wewnętrzną obsługującą komunikacyjnie ten obszar, przebiegają sieci: kanalizacyjna, wodociągowa oraz telekomunikacyjna. W niedalekiej odległości, w granicach działki ewidencyjnej nr 61, stanowiącej drogę gminną nr 189006N, przebiega dodatkowo sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia.

RYS NR 8 PRZEBIEG INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W SĄSIEDZTWIE OBSZARU III



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatpiski.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>,
<https://powiatpiski.geoportal2.pl/map/geoportal/wms.php>

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 wszystkie obszary proponowane do objęcia ZPI:

- nie znajdują się na obszarze występowania złóż kopalin, obszarów lub terenów górniczych,
- nie znajdują się w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- nie znajdują się w obszarze zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi;
- Obszary I, II oraz III znajdują się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 „Zbiornik Działdowo”, przy czym dodatkowo fragment Obszaru III położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”
- nie znajdują się w granicy krajobrazu priorytetowego.

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

W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności wykazano, że obszary proponowane do objęcia ZPI zlokalizowane są w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kozłowo w granicach terenu oznaczonego symbolem III.5, wyznaczonego dla miejscowości Januszkowo w ramach obszarów rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej, w tym zabudowy turystyczno-rekreacyjnej oraz sportowej. W związku z tym, iż wykazano możliwość opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego dla przedmiotowego terenu w oparciu o istniejące ustalenia Studium, odnieść należy się do podstawowych warunków oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w nim zawartych, a w szczególności do stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planistycznych z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Obszar oznaczony symbolem III.5, w granicach którego zlokalizowany jest przedmiotowy teren, obejmuje jako podstawowy kierunek zagospodarowania lokalizację obiektów i zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej oraz sportowej, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska. Planowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej pozostaje w pełnej zgodności z charakterem tego obszaru funkcjonalnego. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako forma zagospodarowania wprost wymieniona wśród podstawowych kierunków stanowi funkcję bezpośrednio zgodną z profilem użytkowym terenu wyznaczonego w Studium. Projektowany sposób zagospodarowania nie wprowadza funkcji obcej ani sprzecznej z kierunkami określonymi w dokumencie planistycznym gminy, lecz stanowi ich konsekwentną realizację. Zgodność przewidywanych rozwiązań ze Studium przejawia się również na poziomie wskaźników zagospodarowania terenu. Studium ustala dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalną wielkość działki budowlanej na poziomie 1000 m², minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki oraz optymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 40% powierzchni działki. Przyjęty w projekcie ZPI program zagospodarowania, obejmujący tereny elementarne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z wydzielonym terenem zieleni naturalnej oraz terenami komunikacji wewnętrznej, został ukształtowany z poszanowaniem powyższych wskaźników, co zapewnia ekstensywny charakter zagospodarowania oraz zachowanie wysokiego udziału terenów biologicznie czynnych, odpowiadający zasadzie racjonalnego gospodarowania przestrzenią wskazanej w Studium.

Istotnym elementem analizy zgodności jest odniesienie do uwarunkowań wynikających z położenia obszaru w granicach form ochrony przyrody, do których Studium wprost nakazuje dostosowanie przyszłych rozwiązań planistycznych. Wszystkie analizowane obszary położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, w związku z czym Studium wskazuje na obowiązek uwzględnienia ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jako kierunku uzupełniającego dla obszaru III.5. Przewidywane rozwiązania respektują ten kierunek polityki przestrzennej poprzez odsunięcie terenów przeznaczonych pod zabudowę od linii brzegowej jezior oraz wydzielenie terenu zieleni naturalnej w obrębie strefy nadwodnej, co zostało szerzej omówione w rozdziale dotyczącym uwarunkowań wynikających z ochrony przyrody. Ocena zgodności planowanych rozwiązań z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony przyrody należy do właściwych organów uczestniczących w procedurze planistycznej, których stanowisko zostanie określone na etapie opinii i uzgodnień projektu planu.

Obsługa komunikacyjna analizowanych terenów jest formalnie uregulowana, zapewniając dostęp do dróg publicznych, w tym drogi powiatowej nr 1585N oraz drogi gminnej nr 189006N. W zakresie infrastruktury technicznej Obszar III korzysta z istniejącego uzbrojenia zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie, natomiast w przypadku Obszaru I i Obszaru II możliwe jest zastosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków, co nie stanowi przeszkody dla realizacji planowanego zagospodarowania.

Planowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi rozwiązanie racjonalne, bezpośrednio wynikające z kierunków polityki przestrzennej gminy określonych w Studium. Sporządzenie planu miejscowego w procedurze zintegrowanego planu inwestycyjnego pozwoli na precyzyjne określenie zasad zagospodarowania terenu w sposób w pełni odpowiadający ustaleniom Studium, z zachowaniem ładu przestrzennego, spójności funkcjonalnej z otoczeniem oraz poszanowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych tego rejonu gminy Kozłowo.

Zasadność sporządzenia ZPI wynika z potrzeby kompleksowego określenia zasad zagospodarowania terenów wskazanych w Studium jako obszary rozwoju zabudowy oraz skoordynowania planowanej inwestycji z układem komunikacyjnym, infrastrukturą techniczną i uwarunkowaniami przyrodniczymi. Zastosowanie formuły ZPI umożliwia objęcie jednolitymi ustaleniami planistycznymi wszystkich obszarów inwestycji głównej, a także powiązanie ich zagospodarowania z realizacją inwestycji uzupełniającej. Zakres świadczeń i zobowiązań inwestora zostanie ustalony w toku negocjacji oraz określony w umowie urbanistycznej, co pozwoli ograniczyć ryzyko obciążenia budżetu gminy kosztami związanymi z uruchomieniem nowych terenów inwestycyjnych.

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 Wójta we współpracy z Radą Gminy. 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. Wójta, jeżeli Rada Gminy 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 Gminy 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.