

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Szkotowo, gmina Kozłowo

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały nr XXXIV/250/2026 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Szkotowo, gmina Kozłowo. Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projektem planu objęto teren wskazany na mapie stanowiącej załącznik graficzny do ww. uchwały.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. 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 oraz inwentaryzację terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacja przeprowadzona była w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Kozłowo, głównie w zakresie umożliwienia rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

W dniu wejścia w życie planu w jego granicach występuje częściowo istniejąca zabudowa, w odniesieniu do której ustalenia planu dopuszczają jej adaptację, w tym przebudowę, remont, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w §5 ustaleń planu.

Na terenie gminy Kozłowo obowiązuje akt kierownictwa wewnętrznego, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozłowo, przyjęte uchwałą Nr LIX/437/2022 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 27 czerwca 2022 r. Zgodnie z ww. dokumentem, obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach terenów wskazanych w studium do rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej z usługami. W związku z powyższym ustalenia projektowe dokumentu są zgodne z kierunkami rozwoju ustalonymi w studium gminy Kozłowo.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz specyfiki zabudowy kubaturowej.

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: geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów oraz kolorystyki elewacji, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

Plan w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornik Działdowo oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 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 również dotyczące gospodarowania wodami poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, wody oraz wód gruntowych. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) dopuszczenie przebudowy i zarurowania sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zakaz, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z usługami powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
- g) 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;
- h) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- i) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- j) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska: dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MNW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej; dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.

W zakresie ochrony przyrody wskazuje się, że wyłącznie w zakresie załącznika nr 1 arkusz nr 2 plan w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzeki Nidy i Szkotówki. Nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach tej formy ochrony przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wyznaczone w planie, w zakresie załącznika nr 1 arkusz nr 2, przeznaczenia terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w sposób zapewniający zgodność z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzeki Nidy i Szkotówki. Dodatkowo, w celu ochrony i kształtowania krajobrazu, ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu, a w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem ZN (§18) wprowadzono zapisy chroniące istniejącą zieleń naturalną, w tym zakaz jej niszczenia oraz nakaz zachowania gatunków rodzimych, co służy zachowaniu walorów krajobrazowo-widokowych obszaru.

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. W związku z powyższym projekt planu nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

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

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie terenów górniczych, zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- 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, w tym stopniowaną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w zależności od ogólnej liczby stanowisk postojowych.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami projekt planu nakazuje dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach 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. 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.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. 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 oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

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 §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, ustalając zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, z zastrzeżeniem realizacji nowych sieci telekomunikacyjnych jako kablowych, umieszczanych doziemnie. Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne.

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

Informację o podjęciu Uchwały Nr XXXIV/250/2026 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Szkotowo, gmina Kozłowo, podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kozłowie, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Kozłowie oraz w prasie. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na adres Urzędu lub w Urzędzie Gminy w Kozłowie.

W toku prac nad planem, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 września 2026 r. do 29 października 2026 r. (włącznie). W ramach konsultacji społecznych w dniu 12 października 2026 r. odbył się dyżur projektanta, a w dniu 13 października 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań planistycznych przyjętych w projekcie planu, przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Uwagi do projektu planu należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 października 2026 r. (włącznie). W ramach konsultacji społecznych wpłynęło uwag.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie 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 (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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. 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. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Kozłowo w zakresie umożliwienia rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 31 ha, dla którego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), tereny zieleni naturalnej (ZN) oraz tereny dróg publicznych (KDD) i wewnętrznych (KR). Rozwiązania planistyczne zostały dostosowane do istniejących uwarunkowań przestrzennych i przyrodniczych, w tym do położenia części obszaru (w zakresie załącznika nr 1 arkusz nr 2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzeki Nidy i Szkotówki. Kształtowanie nowej zabudowy zostało zaplanowane w sposób uwzględniający potrzebę zachowania ładu przestrzennego poprzez określenie zasad zagospodarowania i zabudowy, parametrów urbanistycznych oraz ochronę terenów o wysokich walorach przyrodniczych, w tym terenów zieleni naturalnej wyznaczonych w arkuszu nr 2. Ustalenia planu pozostają zgodne z obowiązującymi ograniczeniami i zakazami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym z zasadami ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 oraz nr 215. Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w planie opierają się na projektowanych terenach dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz istniejącym układzie komunikacyjnym gminy, zapewniając dostępność komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Jednocześnie zachowano właściwe proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami pełniącymi funkcje przyrodnicze i krajobrazowe. Przyjęte w planie ustalenia stanowią realizację zasady zrównoważonego rozwoju poprzez pogodzenie potrzeb inwestycyjnych z koniecznością ochrony środowiska oraz zachowania walorów krajobrazowych i przyrodniczych obszaru. W efekcie projekt planu zapewnia racjonalne wykorzystanie przestrzeni, ogranicza niekontrolowane rozpraszanie zabudowy oraz tworzy podstawy dla harmonijnego zagospodarowania terenów objętych opracowaniem.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Gminy w Kozłowie w dniu 17 marca 2017 r. przyjęła Uchwałę Nr XXI/228/2017 w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozłowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kozłowo. Dokument ten dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Wnioski płynące z analizy wskazują, że w systemie planowania przestrzennego w Gminie Kozłowo zakłada się, że zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz sporządzanie nowych dokumentów realizowane będą w oparciu o aktualne potrzeby, w tym także ważny interes społeczny, cele publiczne, zmiany w przepisach prawa oraz zmiany wynikające ze złożonych wniosków.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do osób ze szczególnymi potrzebami, zawarto w §7. Dodatkowo w §10 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.