



PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

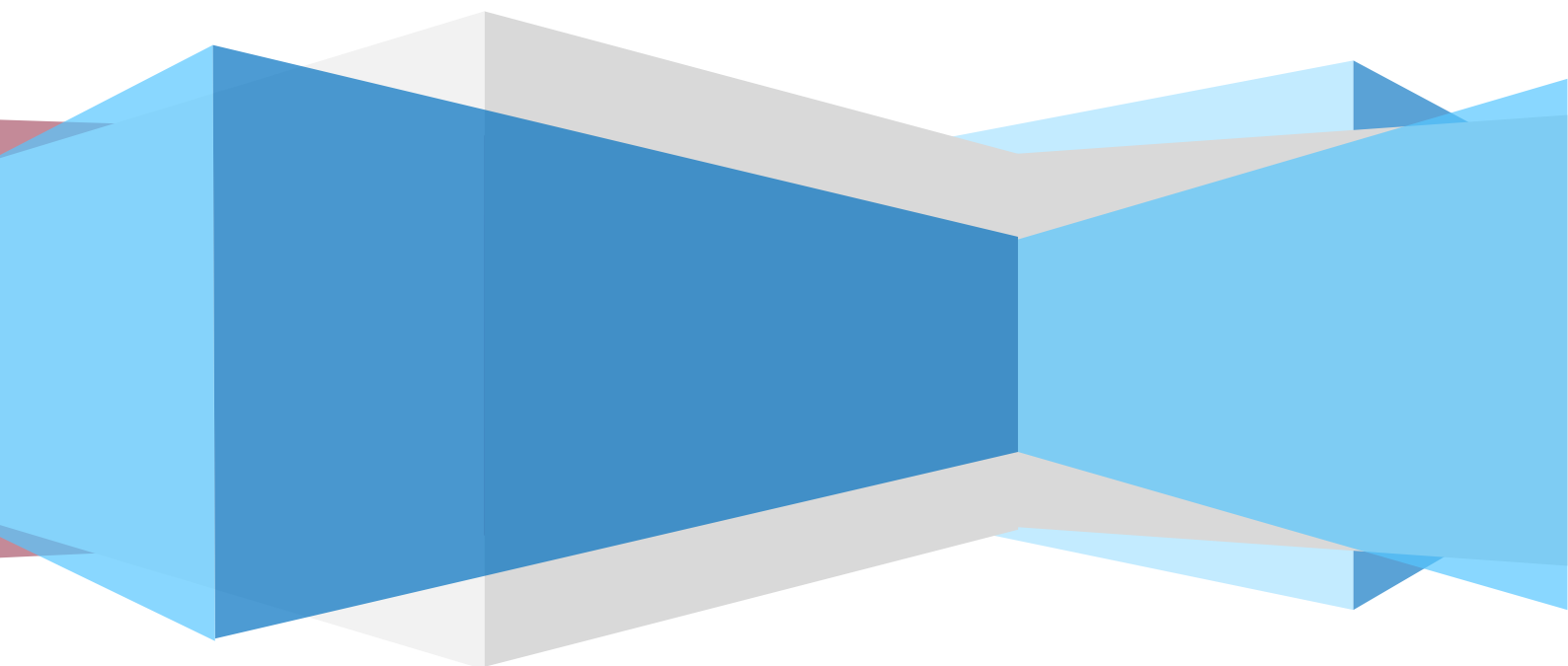
tel.: 530-638-052

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 TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 5-JANUSZKOWO, 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	7
6.	STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM	10
7.	USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOZŁOWO.....	13
8.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH	18
9.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY	18
10.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW	21
11.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	22
12.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	23
13.	IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.....	24
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 2024 r. poz. 1130 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 ze zm. 1506, 1597)] *stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie*". Na czas sporządzania niniejszej analizy (24.06.2025 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 musi być niesprzeczny z ustaleniami Studium, a maksymalnie po 30 czerwca 2026 r. – 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 urbaniście. 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	Wystąpienie z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o udostępnienie kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:000 do opracowania projektu załącznika graficznego zintegrowanego planu inwestycyjnego
Rozpoczęcie prac	<ol style="list-style-type: none"> 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 załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5. (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi) Przygotowanie i złożenie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Wójta Gminy Kozłowo.
3 dni lub w przypadku wezwania o uzupełnienie 20 dni	Przekazanie przez wójta wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Rady Gminy w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wniosku lub w przypadku wystąpienia braków formalnych w terminie 3 dni roboczych od uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie ewentualnych braków wniosku w maksymalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
-	Wraz z przekazaniem wniosku do Rady Gminy, Wójt ogłasza o tej czynności w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 tj. <ul style="list-style-type: none"> 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 treści projektu 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 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: <ul style="list-style-type: none"> 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> 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.
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.'
rozpatrzenie na najbliższej sesji Rady Gminy	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 2024 r. poz. 1130 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.

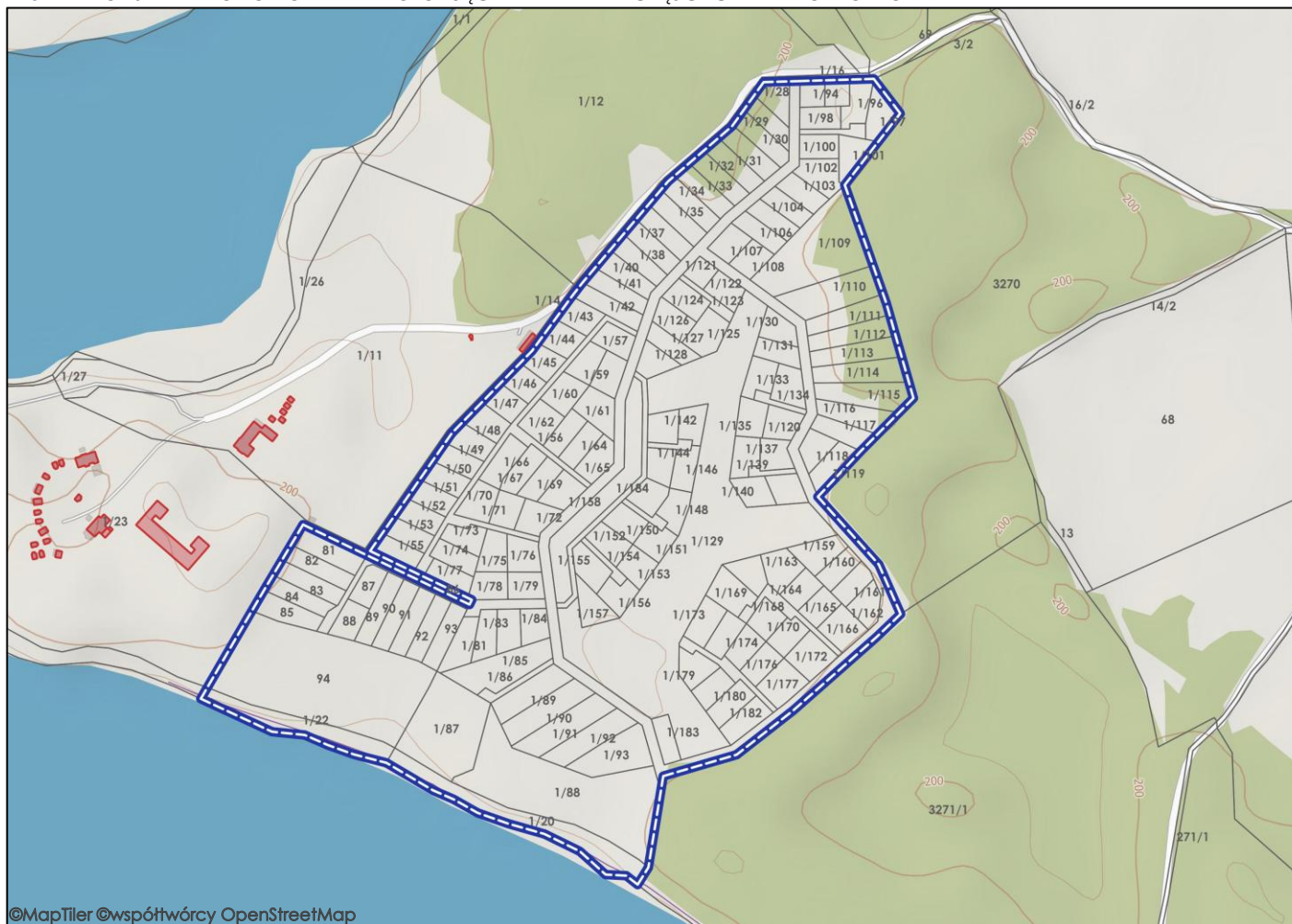
4. METODOLOGIA OCENY

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

Obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obejmuje działkę ewidencyjną nr 1/22, 1/20, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/105, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 1/40, 1/41, 1/42, 1/100, 1/101, 1/102, 1/103, 1/104, 1/106, 1/107, 1/108, 1/109, 1/110, 1/111, 1/112, 1/113, 1/114, 1/115, 1/116, 1/117, 1/118, 1/119, 1/43, 1/44, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 1/55, 1/56, 1/57, 1/58, 1/59, 1/60, 1/61, 1/62, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/72, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/88, 1/89, 1/85, 1/86, 1/87, 1/90, 1/91, 1/92, 1/93, 1/81, 1/82, 1/83, 1/84, 1/159, 1/160, 1/161, 1/162, 1/166, 1/165, 1/164, 1/163, 1/167, 1/169, 1/168, 1/170, 1/171, 1/172, 1/183, 1/182, 1/181, 1/180, 1/179, 1/178, 1/173, 1/174, 1/175, 1/176, 1/177, 1/129, 1/140, 1/141, 1/137, 1/138, 1/139, 1/130 , 1/131, 1/132, 1/133, 1/134, 1/135, 1/136, 1/121, 1/122, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, 1/128 , 1/184, 1/142, 1/143, 1/144, 1/145, 1/146, 1/147, 1/148, 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153, 1/154, 1/155, 1/156, 1/157, 1/158, 1/120 w obrębie geodezyjnym 5-Januszkowo, Gmina Kozłowo. Łączna powierzchnia analizowanego terenu wynosi ok. 37,6273 ha. Przedmiotowy obszar stanowi teren niezabudowany. Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego obszaru stanowią otwarte tereny rolne i leśne, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w skład których wchodzi obiekt „Januszkowo Sport Resort” oraz tereny wód powierzchniowych Jeziora Kownatki. Na poniższych rysunkach przedstawiono obszar proponowany do objęcia ZPI na tle części gminy Kozłowo oraz ewidencji gruntów i budynków a także ortofotomapy.

RYŚ NR 1 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE CZĘŚCI GMINY KOZŁOWO



©MapTiler ©współtwórcy OpenStreetMap

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



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI

RYS NR 2 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW ORAZ ORTOFOTOMAPY



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatnidzicki.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>,
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMTS/StandardResolution?Service=WMTS&Request=GetCapabilities>

6. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM

W granicach obszaru będącego przedmiotem niniejszej analizy obowiązuje akt prawa miejscowego, który określa możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr XLVII/400/2014 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 15 października 2014 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działek o numerach geodezyjnych 1/7, 1/19, 1/20, 1/21 i 1/22 w obrębie geodezyjnym Januszkowo. (dalej: MPZP, akt prawa miejscowego). Analizowany obszar obejmuje swoim zasięgiem prawie całością powierzchnię MPZP. Wskazany akt prawa miejscowego wprowadza tereny o różnym sposobie zagospodarowania. Zgodnie z załącznikiem graficznym będącym częścią ww. dokumentu teren proponowany do objęcia ZPI znajduje się w granicach:

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/zabudowy nieuciążliwych usług – oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) terenów zieleni urządzonej – oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) terenów zieleni naturalnej – oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 5) terenów usług sportu i rekreacji oraz turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolem **US/UT**;
- 6) terenów zabudowy urządzeń wodnych – oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**;
- 7) terenów wód śródlądowych – oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**;
- 8) terenów infrastruktury technicznej – oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT**;
- 9) terenów dróg publicznych dojazdowych – oznaczonych symbolem **KDD**;
- 10) terenów dróg wewnętrznych – oznaczonych symbolem **KDW**.

RYS NR 3 AKT PRAWA MIEJSCOWEGO



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

RYS NR 4 LEGENDA

OZNACZENIA	
	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	LOKALIZACJI POMOSTU
PRZEZNACZENIE TERENU NA CELE:	
	ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ /ZABUDOWY NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG
	ZIELENI URZĄDZONEJ
	ZIELENI NATURALNEJ
	USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ TURYSTYKI
	REKREACJI NADWODNEJI
	WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
	INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
	DRÓG WEWNĘTRZNYCH
TREŚĆ INFORMACYJNA:	
	ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	POWIERZCHNIA TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH (0,28ha)
	POWIERZCHNIA DZIAŁEK

Źródło: Uchwała Nr XLVII/400/2014 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 15 października 2014 r. w sprawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działek o numerach geodezyjnych 1/7, 1/19, 1/20, 1/21 i 1/22 w obrębie geodezyjnym Januszkowo.

7. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOZŁOWO

Na terenie Gminy Kozłowo obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą 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 (dalej: studium, akt kierownictwa wewnętrznego).

KIERUNEK ROZWOJU - OBSZAR ROZWOJU ZABUDOWY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI

Analizowany obszar zlokalizowany jest w obszarze rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej z usługami oznaczonej symbolem II.24.

Obszary oznaczone na rysunku studium jako „rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej”, obejmują tereny przewidziane pod zainwestowanie na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i pozostałych działalności gospodarczych o charakterze nieuciążliwym. Studium dopuszcza na nich również realizację zabudowy rekreacji indywidualnej. Wyznaczenie obszarów nowej zabudowy związane jest z zapewnieniem dostępu do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej. Studium proponuje etapowanie intensywności zagospodarowywania poszczególnych terenów w zależności od kolejności wyposażania ich w urządzenia infrastruktury technicznej. Tereny, które jako pierwsze będą posiadały możliwości zainwestowania ze względu na możliwość wyposażenia ich w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną, zostały oznaczone w rysunku studium symbolem „I”. Pozostałe obszary, które będą wymagały uzbrojenia w sieć kanalizacji sanitarnej i częściowo również zaopatrzenia w wodę, oznaczono symbolem „II”. Ich zainwestowanie będzie uzależnione nie tylko od wyposażenia w odpowiednią infrastrukturę techniczną, ale również od zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne. Uszczegółowienie sposobu zagospodarowania poszczególnych obszarów przewidzianych pod zainwestowanie nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

Kierunki zagospodarowania obszarów rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej z usługami – ETAP II

Symbol	Lokalizacja	Funkcja obszaru i kierunki zagospodarowania
II.24	Januszkowo	<ul style="list-style-type: none"> – podstawowe kierunki zagospodarowania: <ul style="list-style-type: none"> • budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne; • funkcja turystyczna i wypoczynkowa, w tym agroturystyka i rekreacja indywidualna; – uzupełniające kierunki zagospodarowania: <ul style="list-style-type: none"> • rozwój działalności gospodarczych nierolniczych, uwzględniających wymogi ochrony środowiska, • rozwój funkcji turystycznych i wypoczynkowych, w tym agroturystyki. – budowa infrastruktury związanej ze sportem i rekreacją; – uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej; – obszar położony w granicach OCHK Jezioro Mielno.

Sposób zagospodarowania powyższych obszarów powinny określać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego (w tym przede wszystkim zasad, nakazów i zakazów obowiązujących w obszarach chronionego krajobrazu), dostępności komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej (przede wszystkim sieci wodno-kanalizacyjnej). Szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i przeznaczenia terenu w obszarach rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej będą określały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy:

- 1)** minimalna wielkość działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo usługowej – 1000m²;
 - dla zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, pensjonatowej oraz rekreacji indywidualnej – 1500m²;

- 2)** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej,
 - 60% dla zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - 25% dla zabudowy usługowej, pensjonatowej,
 - 15% dla zabudowy produkcyjno-usługowej;
 - 80% dla terenów zieleni ogrodowej.

- 3)** optymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej powinien wynosić:
 - 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej,
 - 45% dla zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, pensjonatowej,
 - 25% dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 15% dla zabudowy na terenach zieleni ogrodowej;

- 4) miejsca parkingowe:**
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zapewnienie co najmniej 1 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej, pensjonatowej oraz produkcyjno-usługowej zapewnienie co najmniej 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo usługowej – zapewnienie co najmniej 1 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz co najmniej 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:**
- budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, pensjonatowej, rekreacji indywidualnej: trzy kondygnacje nadziemne, z trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym,
 - budynków w zabudowie usługowej i produkcyjno-usługowej: trzy kondygnacje nadziemne;
 - budynków gospodarczych: dwie kondygnacje, nie więcej niż 12 m;
 - budynków inwentarskich: jedna kondygnacja, nie więcej niż 7 m;
- 6) zadaszienia zabudowy:**
- dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, pensjonatowej, rekreacji indywidualnej: symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20° – 45°, w przypadku budynków gospodarczych i garażowych dopuszczalne dachy płaskie,
 - dla budynków w zabudowie usługowej, produkcyjno-usługowej: symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20° – 45°, dopuszczalne dachy płaskie,
 - dla budynków inwentarskich: symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15° – 45°;
- 7) lokalizacja obszarów działalności produkcyjno-usługowej - w oddaleniu od obszarów zabudowy mieszkaniowej, odległości są uzależnione od rodzaju prowadzenia działalności i warunków terenowych;**
- 8) ogranicza się lokalizację „prowizorycznych” form użytkowania letniskowego (budki, przyczepy campingowe, itp.) na terenach przeznaczonych pod zabudowę.**

Mając na uwadze wyznaczony w Studium kierunek rozwoju zabudowy, należy wskazać, iż w pełni słuszne jest przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, który będzie stanowił zmianę obowiązującego miejscowego planu i przeznaczenia wskazanego terenu. Postulowany rodzaj zabudowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium dla tego obszaru.

RYS NR 5 STUDIUM – MAPA KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY



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

RYS NR 6 LEGENDA

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

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 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) mogą mieć decydujący wpływ na ustalenia aktu prawa miejscowego jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. W przedmiotowym przypadku obszar proponowany do objęcia ZPI zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno na obszarze, którego obowiązuje *Rozporządzenie Nr 106 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 176, poz. 2574)* (dalej: OCHK Jeziora Mielno).

W związku z położeniem analizowanego obszaru w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno**, wskazać należy na obowiązujące zakazy wynikające z § 4 ust. 1 OCHK Jeziora Mielno:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, 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 art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.);
- 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 przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym 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) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Po wykonaniu merytorycznej oceny wskazanych zakazów uznano, że w przypadku przedmiotowej sprawy zastosowanie będzie mieć zakaz wymieniony w § 4 ust.1 pkt. 1 tj. *zakaz 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.*

Wskazane rozporządzenie przewiduje odstępstwa od ww. zakazu tj. *zakaz nie dotyczy wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym oraz realizacji inwestycji celu publicznego.* Oprócz powyższych odstępstw, z brzmienia literalnego zakazu wynika dodatkowo odstępstwo tj. *niedotyczącego amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.* Zainwestowanie terenu zabudową może naruszyć wskazany powyżej zakaz, dlatego też planowaną inwestycję należy poddać uzgodnieniu z właściwą Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska.

Teren obciążony jest również zakazem wymienionym w § 4 ust. 1 pkt. 3 poruszanej powyższym Rozporządzeniu OCHK Mielno tj. *zakaz 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.* W granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI występują pojedyncze zgrupowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Wskazane zadrzewienie rozmieszczone są na całym analizowanym obszarze. Rozporządzenie nie przewiduje odstępstw, oprócz wymienionego w treści zakazu tj. *nie dotyczy w przypadku potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.*

W zgodzie z powyższym projektowaną zabudowę należy wkomponować w istniejący stan zadrzewień aby nie naruszyć wskazanego zakazu. Zadrzewienia występujące w granicach

obszaru objętego opracowaniem są rozpoznawalne na ortofotomapie i zostały zobrazowane na załączniku graficznym.

RYS NR 7 ZADRZEWIENIA W GRANICACH ANALIZOWANEGO OBSZARU



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatnidzicki.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>, <https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMTS/StandardResolution?Service=WMTS&Request=GetCapabilities>

Istotnym ograniczeniem w przypadku przyszłego zagospodarowania terenu jest zakaz wymieniony w § 4 ust.1 pkt. 8 Rozporządzenia OCHK Mielno – tj. *lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej*. W bliskim sąsiedztwie analizowanego obszaru znajduje się Jezioro Kownatki. Na podstawie bazy danych obiektów topograficznych zinwentaryzowano przebieg linii brzegowej ww. zbiornika wodnego, a następnie wyznaczono zasięg 100-metrowej strefy ochronnej.

RYŚ NR 8 STREFA OCHRONNA W ODLEGŁOŚCI 100 M OD LINII BRZEGOWEJ JEZIORA KOWNATKI

Źródło: opracowanie własne na podstawie

https://atlas.warmia.mazury.pl/arcgis/services/Guest/BDOT10k_2022_2_10_6_wms/MapServer/WMS/Server

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW

Formy ochrony zabytków ustalone 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.

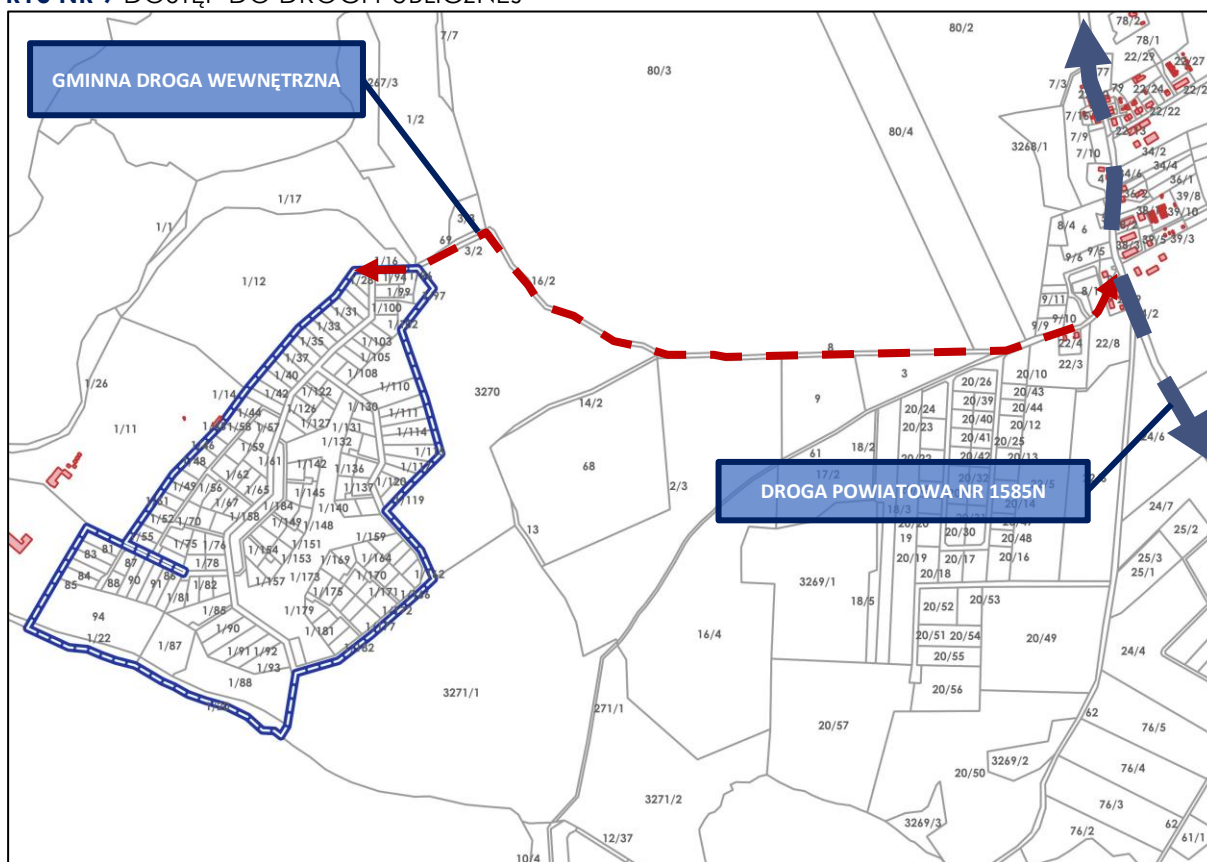
Wszystkie obiekty i obszary zabytkowe zgromadzone są w dokumencie dotyczącym zabytków, opracowywanym dla obszaru całej gminy, czyli gminnej ewidencji zabytków.

Obiekty i obszary zabytkowe ujawniane są także w dokumentach planistycznych, takich jak Studium czy plan miejscowy. Przeprowadzona analiza wykazała, że w granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI **nie występują** prawne formy ochrony zabytków.

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

Obszar proponowany do objęcia Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym (ZPI) posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 1585N (działka ewidencyjna nr 64/2) – za pośrednictwem gminnej drogi wewnętrznej, obejmującej działki ewidencyjne nr: 61, 8, 16/2, 69 oraz 1/16. Układ komunikacyjny w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego analizą przedstawiono na poniższym rysunku.

RYŚ NR 9 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

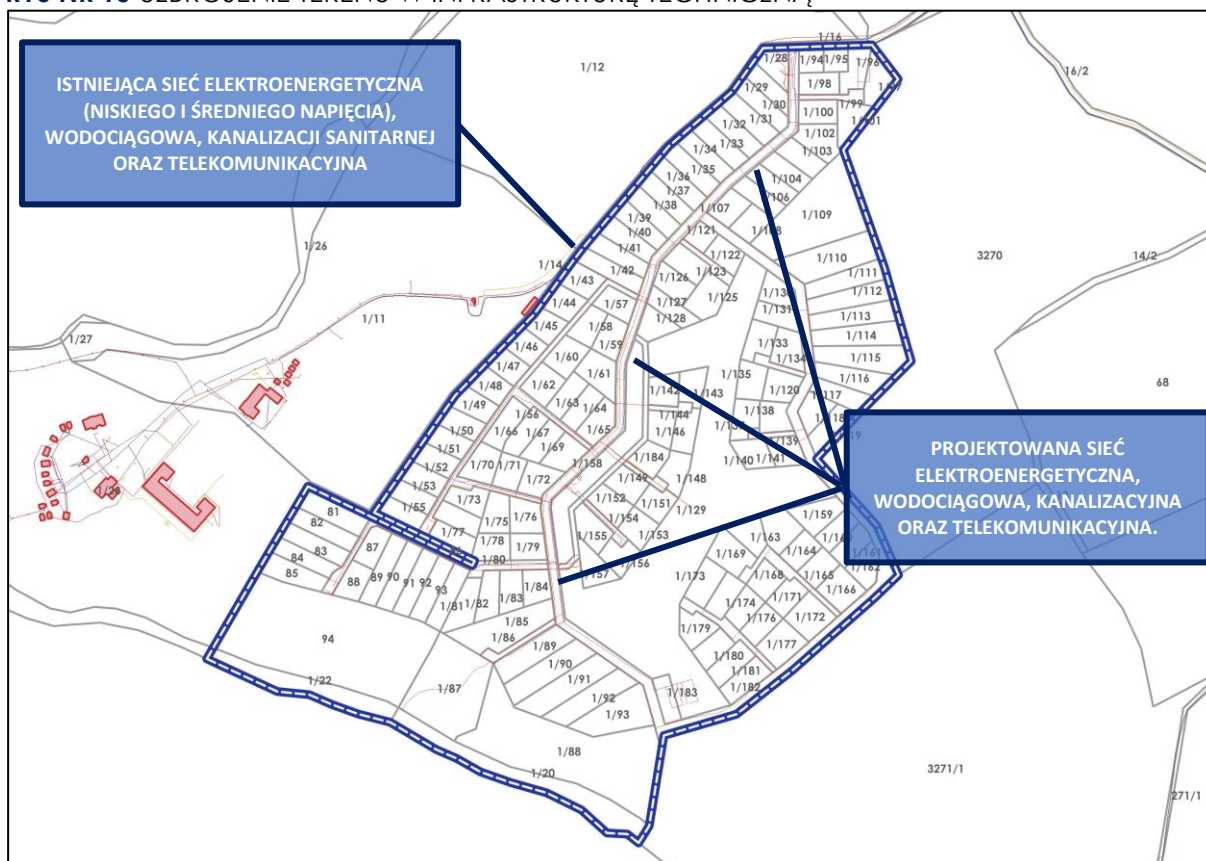


Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatnidzicki.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>,
https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Obszar planowany do objęcia Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym (ZPI) charakteryzuje się korzystnym poziomem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu, wzdłuż jego północno-zachodniej granicy, zlokalizowane są istniejące sieci: elektroenergetyczna (niskiego i średniego napięcia), wodociągowa, kanalizacji sanitarnej oraz telekomunikacyjna. W granicach analizowanego obszaru przewiduje się realizację sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Planowana infrastruktura zostanie rozmieszczona w sposób równomierny, z uwzględnieniem całej powierzchni terenu objętego opracowaniem, co zapewni możliwość etapowego i docelowego uzbrojenia poszczególnych działek w niezbędne media.

RYS NR 10 UZBROJENIE TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ



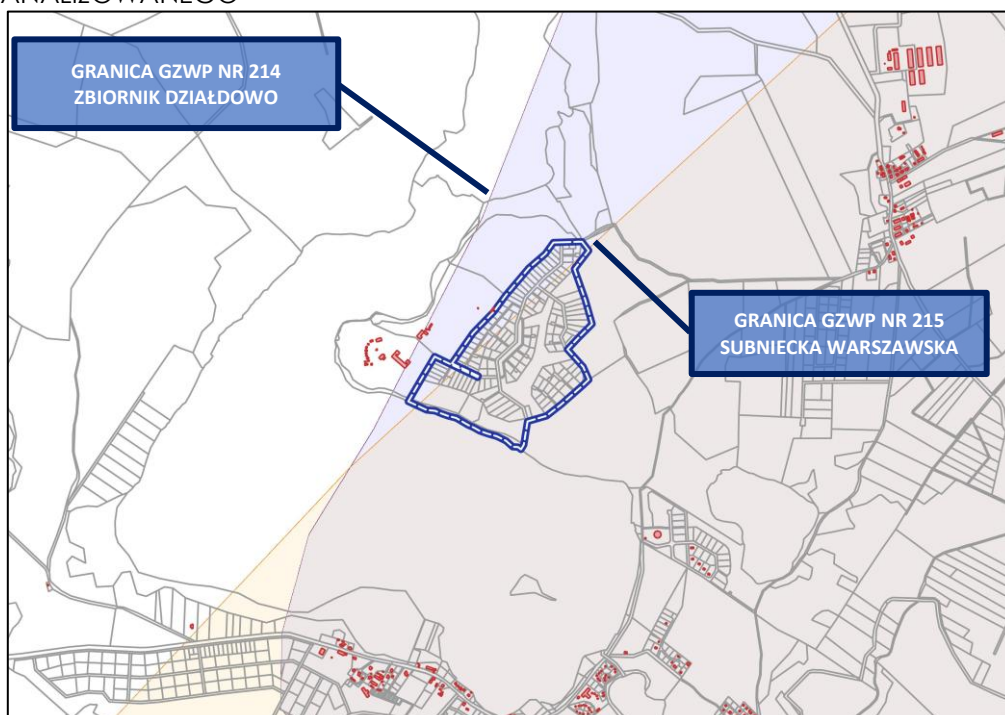
Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatnidzicki.geoportal2.pl/map/geoportal/wmsg.php>

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 obszar proponowany do objęcia ZPI:

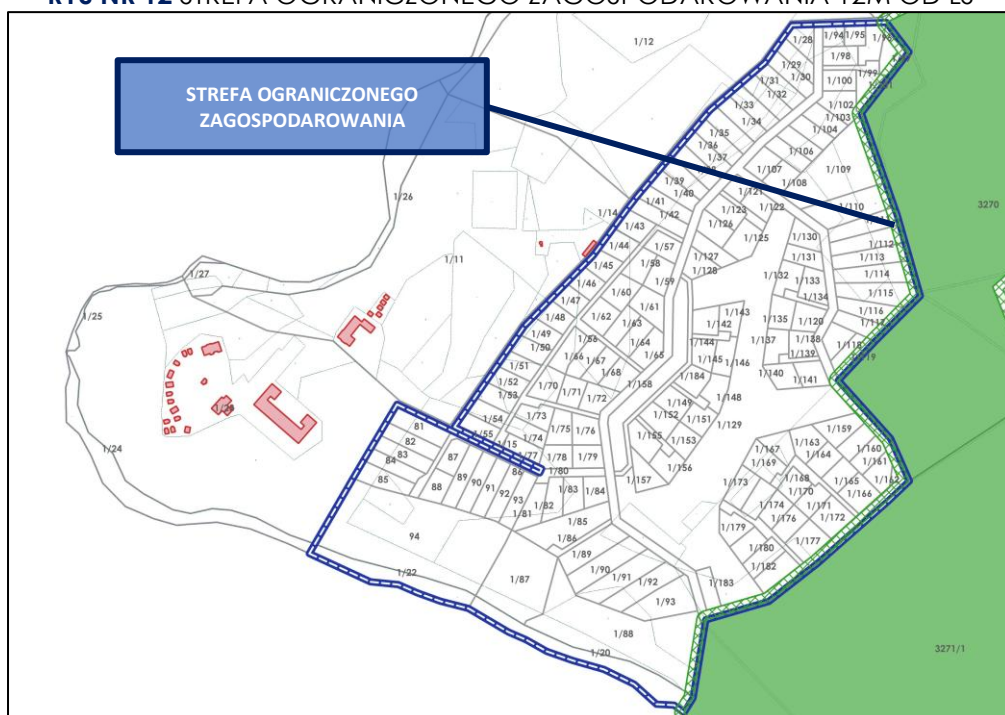
- nie znajduje się na obszarze występowania złóż kopalin, obszarów lub terenów górniczych,
- nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- nie jest obszarem zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi,
- znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 – Zbiornik Działdowo oraz w części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 – Subniecka Warszawska.
- znajduje się w strefie ograniczonego zagospodarowania w odległości 12 m od konturu gruntu leśnego.

RYS NR 11 GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH W GRANICACH TERENU ANALIZOWANEGO



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatnidzicki.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>, <http://epsh.pgi.gov.pl/gzwp-wms/service.svc/get>

RYS NR 12 STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA 12M OD LS



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

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

W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności wykazano, że obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w Studium Gminy Kozłowo w granicach kierunku określonego jako obszar rozwoju zabudowy o **funkcji mieszkaniowej z usługami**, obejmujący tereny przewidziane pod zainwestowanie na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i pozostałych działalności gospodarczych o charakterze nieuciążliwym. Studium dopuszcza na nich również realizację zabudowy rekreacji indywidualnej. W związku z wykazaną możliwością sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru, w oparciu o obowiązujące ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zasadne jest odniesienie się do ogólnych warunków oraz zasad zabudowy i zagospodarowania wynikających z tego dokumentu. Szczegółowe parametry i wskaźniki urbanistyczne obowiązujące dla poszczególnych rodzajów terenów zostały przedstawione w rozdziale 7 niniejszej analizy.

Analiza uwarunkowań terenu wykazała, że obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody. Mając jednak na uwadze występujące uwarunkowania środowiskowe, wszelkie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne w zakresie zagospodarowania oraz zabudowy wymagają obligatoryjnego uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska. Ponadto w granicach terenu proponowanego do objęcia ZPI nie występują form ochrony zabytków, grunty prawnie chronione, obszary zagrożeń niebezpieczeństwem powodzi jak również tereny i obszary górnicze. Obszar planowany do objęcia Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym (ZPI) posiada korzystne warunki w zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się istniejące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i telekomunikacyjna, natomiast w granicach obszaru przewiduje się realizację sieci zapewniającej kompleksowe i etapowe uzbrojenie terenu.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę stanu faktycznego oraz wykazaną możliwość zgodności planowanych rozwiązań z ustaleniami Studium Gminy Kozłowo, należy stwierdzić, iż zasadne jest przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, z uwzględnieniem dostosowanych parametrów urbanistycznych, w sposób umożliwiający efektywną realizację potencjału terenu, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z wartościami parametrów i kierunkami określonymi w Studium. Należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że świadome kształtowanie terenów inwestycyjnych za pomocą szczegółowych

aktów prawa miejscowego jest przejawem kontroli władz gminy nad rozwojem przestrzennym, który posiada bezpośredni wpływ na jakość życia jej mieszkańców.

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 Gminy Kozłowo 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) tj. Wójta Gminy Kozłowo, 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.