



PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

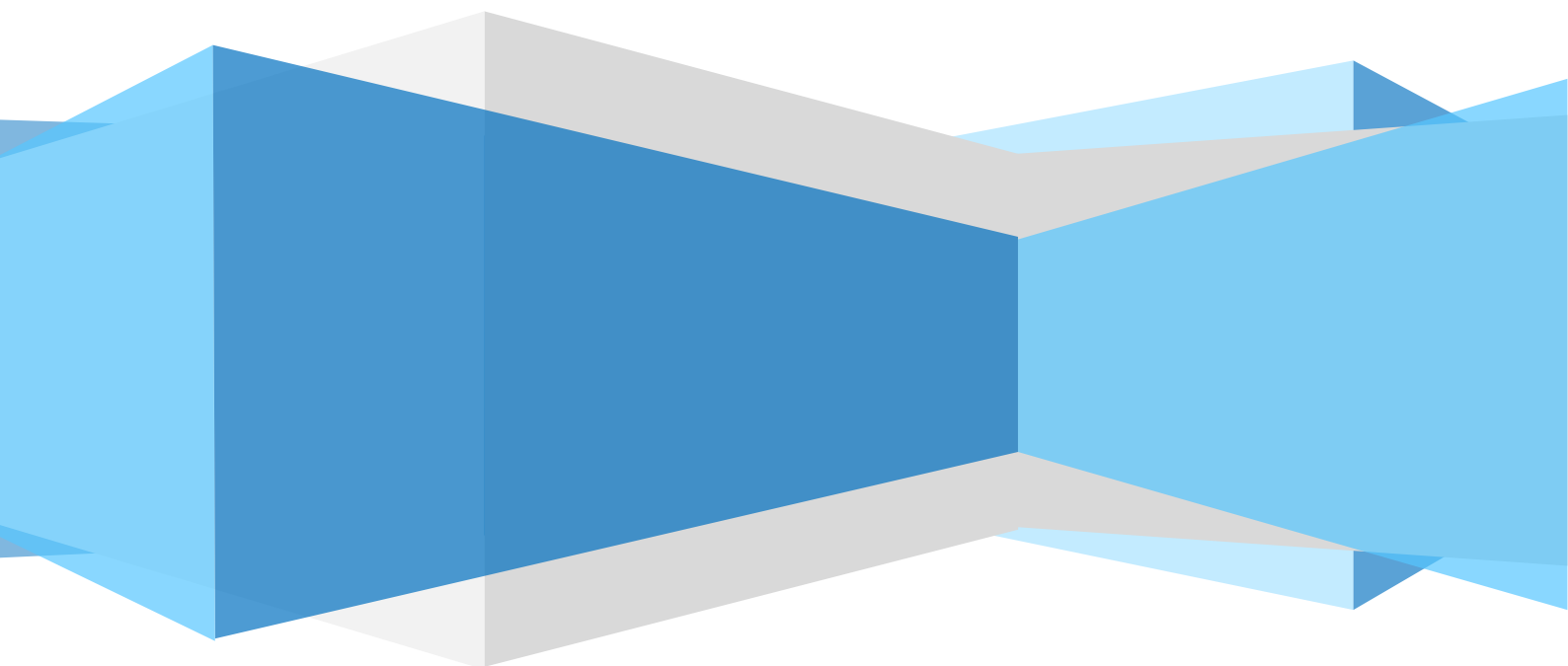
tel.: 530-638-052

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 SARNOWO, 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	14
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH.....	19
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY	19
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW	19
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	20
12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	21
13. IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	21
14. ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOZŁOWO	22
15. MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	25
16. WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.....	25

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 przepis 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 (12.01.2026 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 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

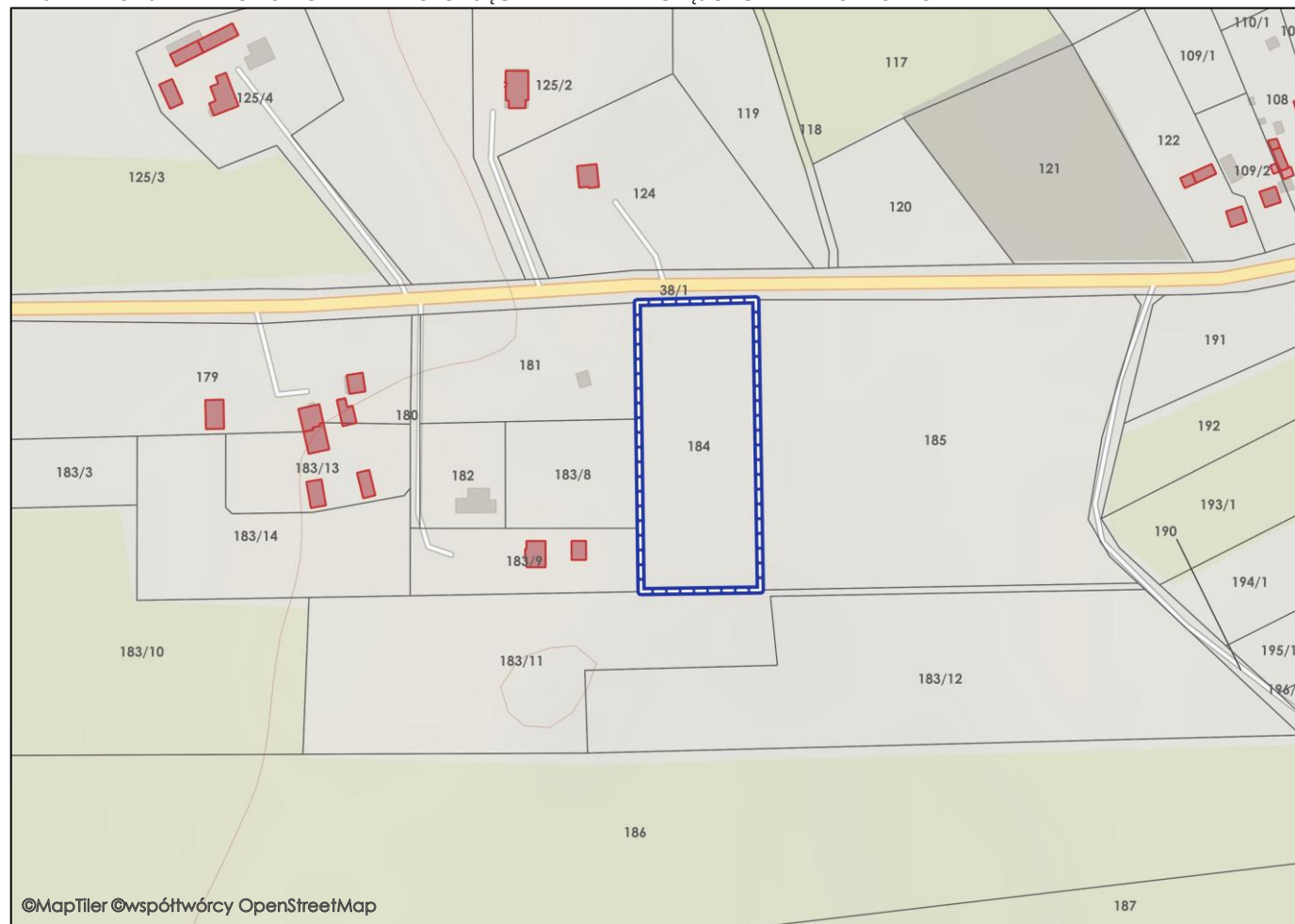
W celu uzyskania wyników dotyczących wyżej opisanych zagadnień przeprowadzono merytoryczną ocenę ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kozłowo. Dokonano również inwentaryzacji urbanistycznej w postaci wizji terenowej obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym 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 całość działki ewidencyjnej nr 184, położonej w obrębie geodezyjnym 15-Sarnowo, Gmina Kozłowo. Powierzchnia analizowanego terenu wynosi 0,7191 ha. Przedmiotowy obszar jest niezabudowany, położony w południowo-wschodniej części gminy. Sąsiedztwo analizowanego obszaru stanowią tereny nowo kształtującego się zespołu zabudowy, rozwijający się jako kontynuacja jednostki osadniczej Sarnowo, a także tereny dotychczas niezainwestowane, wykorzystywane rolniczo. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w skrajnej części tego zespołu zabudowy, od strony jednostki osadniczej, w obszarze ukierunkowanym na stopniowe powiązanie nowej zabudowy z istniejącą strukturą osadniczą, co jednoznacznie określa jej funkcjonalne i przestrzenne usytuowanie w strukturze przestrzennej.

Na poniższych rysunkach przedstawiono obszar proponowany do objęcia ZPI na tle części gminy Kozłowo oraz ewidencji gruntów i budynków a także ortofotomapy.

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



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

RYŚ 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?version='auto'>
<https://mt1.google.com/vt/lyrs=s&x={x}&y={y}&z={z}>

6. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM

W granicach działki ewidencyjnej będącej przedmiotem niniejszej analizy obowiązuje akt prawa miejscowego, który określa możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr LX/447/2022 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Sarnowo, Zakrzewo (dalej: MPZP).

Zgodnie z załącznikiem graficznym będącym częścią ww. dokumentu obszar proponowany do objęcia ZPI znajduje się w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem **11RM** – teren zabudowy zagrodowej. Plan wprowadza dla przedmiotowego terenu elementarnego wskazane ustalenia:

- 1) *przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- 2) *zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:*
 - a) *budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;*
 - b) *nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;*
- 3) *szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:*
 - a) *powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m²;*
 - b) *powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m²;*
 - c) *szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;*
- 4) *wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:*
 - a) *powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60 % powierzchni działki budowlanej;*
 - b) *powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;*
 - c) *intensywność zabudowy – minimalnie 0,03 maksymalnie 0,7 powierzchni działki budowlanej;*
- 5) *wysokość zabudowy:*
 - a) *liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;*
 - b) *liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;*
 - c) *wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;*
 - d) *wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;*
 - e) *wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;*
- 6) *usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:*
 - a) *kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;*
 - b) *geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte*

































dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, z zastrzeżeniem lit c);

c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków, dla obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z § 7 ust 1 pkt 2), dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką w odcieniach czerwieni;

d) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

RYS NR 4 LEGENDA MPZP

USTALENIA:	
	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Wymiarowanie podane w metrach
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej
	teren zabudowy usług publicznych
	teren zabudowy usług sakralnych
	teren zabudowy zagrodowej
	teren infrastruktury technicznej
	teren cmentarza
	teren lasu
	teren zieleni naturalnej
	teren rolniczy
	teren wód powierzchniowych śródlądowych
	teren drogi publicznej klasy lokalnej
	teren drogi wewnętrznej
	teren ciągu pieszo-jezdnego
	teren ciągu pieszego
USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:	
	Granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza
	Granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza
	Granica Zespołu przyrodniczo krajobrazowego Dolina Rzeki Szkotówki
	Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nidy I Szkotówki
	Zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków
	Zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków
	Obszar stanowiska archeologicznego AZP:
	- Nr obszaru AZP
	- Nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP
	Obszar planu w całości położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska oraz nr 214 - Działdowo
OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
	Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
	Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 110kV
	Granica zamkniętego zabytkowego cmentarza przykościelnego
	Istniejąca zieleń do zachowania
	Szpalery drzew oraz zazdrzewienia przydrożne do zachowania

Źródło: <https://mpzp.igeomap.pl/doc/nidzica/kozlowo/023.jpg>

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 ZABUDOWY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI – ETAP II

Analizowany obszar zlokalizowany jest w granicach wskazanych w Studium jako „teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami – etap II”. 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 ma nastąpić 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.12	Sarnowo	<p>– podstawowe kierunki zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe z ograniczeniem chowu i hodowli zwierząt do 20 DJP na jeden budynek inwentarski; <p>– uzupełniające kierunki zagospodarowania:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • rozwój działalności gospodarczych rolniczych z ograniczeniem chowu i hodowli zwierząt do 20 DJP na jeden budynek inwentarski; • rozwój działalności gospodarczych nierolniczych, w tym usług obsługi komunikacji, uwzględniających wymogi ochrony środowiska, • rozwój funkcji turystycznych i wypoczynkowych, w tym agroturystyki <p>– budowa infrastruktury związanej ze sportem i rekreacją;</p> <p>– ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko;</p> <p>– uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej.</p>
--	--	---

Sposób zagospodarowania powyższego obszaru zgodnie z treścią studium powinien określać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego (w tym przede wszystkim zasad, nakazów i zakazów obowiązujących 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 przyjąć należy następujące wskaźniki zabudowy:

- a) *minimalna wielkość działki budowlanej:*
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej– 1000m²;
 - dla zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, pensjonatowej oraz rekreacji indywidualnej 1500m²;
- b) *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.
- c) *optymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej powinien wynosić:*
 - 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej,
 - 45% zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, pensjonatowej,
 - 25% dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 15% dla zabudowy na terenach zieleni ogrodowej;
- d) *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;
- e) *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;

f) zadania zabudowy:

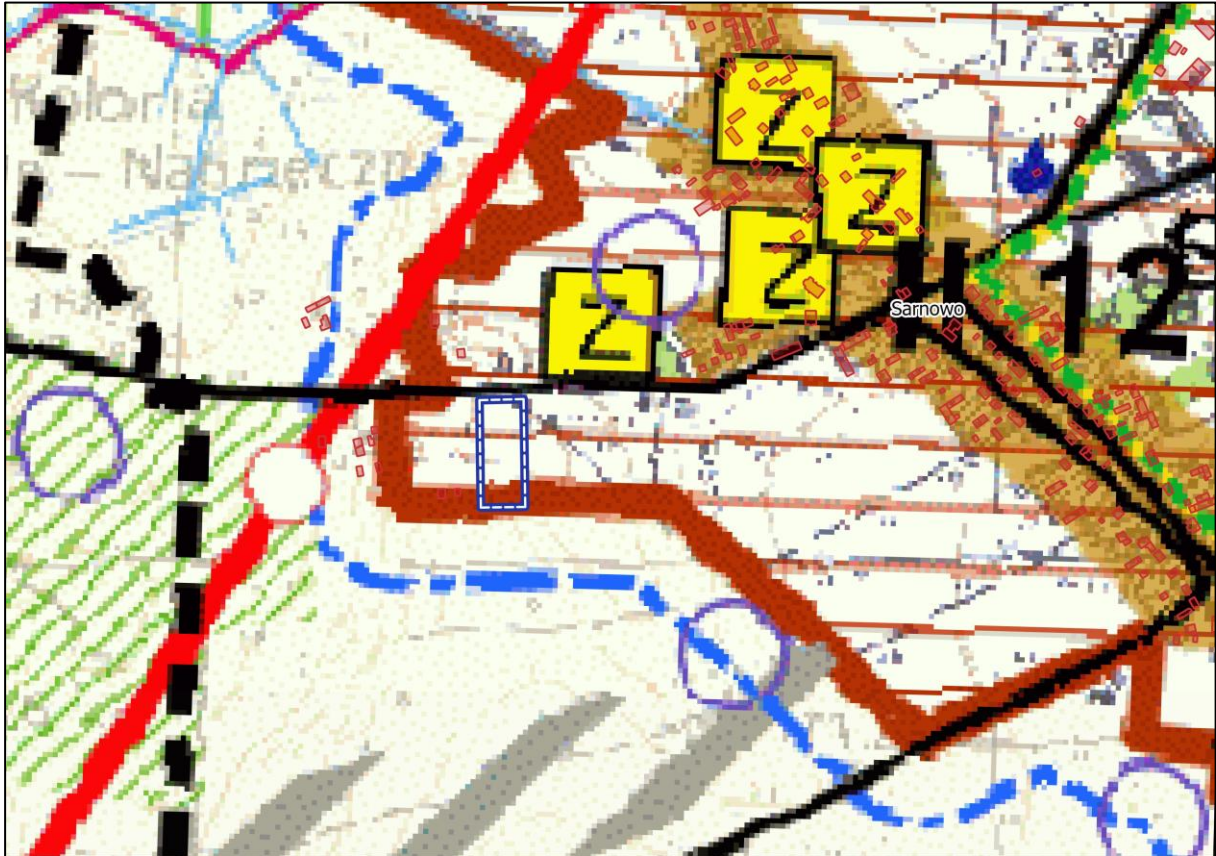
- dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, pensjonatowej, rekreacji indywidualnej: symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20° – 45°, w przypadku budynków gospodarczych 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°;

g) lokalizacja obszarów działalności produkcyjno-usługowej - w oddaleniu od obszarów zabudowy mieszkaniowej, odległości są uzależnione od rodzaju prowadzenia działalności i warunków terenowych;

h) 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 o funkcji mieszkaniowej z usługami, zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia ZPI, który wprowadzi nowe ustalenia planistyczne dla analizowanego terenu. Postulowany rodzaj zagospodarowania jest zgodny z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium, a jego realizacja przyczyni się do racjonalnego wykorzystania terenów oraz uporządkowania struktury przestrzennej w tej części gminy.

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
Zieleń 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 o wysokich walorach kulturowych, wskazane do rozwoju funkcji agroturystycznej
Droga ekspresowa	Obszary udokumentowanego występowania złóż kruszywa naturalnego
Droga krajowa	Obszary perspektywicznego występowania złóż kruszywa naturalnego
Droga wojewódzka	Tereny górnicze
Droga powiatowa	Obszary górnicze
Droga gminna	Obszary wskazane do rekultywacji
Linia kolejowa	Strefy przejściowe działalności rolniczej
Ścieżka rowerowa	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej oraz zalesień
Główne elementy infrastruktury technicznej	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (numer obszaru)
Ujęcia wody	Układ komunikacyjny
Oczyszczalnie ścieków	UKŁAD NADRZĘDNY:
Sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia - 110 kV	Droga ekspresowa S7
Układ zaporowo-upustowy	Droga krajowa
Gazociąg wysokiego ciśnienia	Przebieg drogi ekspresowej S7 poza granicami gminy
DN 400	Węzły komunikacyjne w ciągu drogi ekspresowej
DN 200	UKŁAD PODSTAWOWY:
Maszty GSM	Drogi wojewódzkie
Obszary objęte formami prawnej ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody i środowiska	Drogi powiatowe
Obszary chronionego krajobrazu	UKŁAD UZUPEŁNIAJĄCY:
Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki	Drogi gminne
Jeziora Mielno	Tereny kolejowe - tereny zamknięte
Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Doliny rzeki Szkotówki	Ścieżki rowerowe
Pomniki przyrody	Główne elementy infrastruktury technicznej
Parki zabytkowe	Ujęcia wody
Korytarze ekologiczne	Oczyszczalnie ścieków - istniejące
Tereny o niekorzystnych warunkach ekofizjograficznych do zabudowy i całorocznego pobytu ludzi	Oczyszczalnie ścieków - projektowane
Obiekty i obszary chronione z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i inne obiekty o wysokich walorach kulturowych	Sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
Obiekty wpisane do rejestru zabytków	Układ zaporowo-upustowy
Stanowiska archeologiczne	Gazociąg wysokiego ciśnienia:
Młyny wodne	DN 400 (Uniszki Zawadzkie - Nidzica)
Młyny wiatrowe	DN 200 (Uniszki Zawadzkie - Nidzica)
Pozostałe obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych	Orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 (Nidzica - Kozłowo)
Tereny górnicze	Stacje bazowe telefonii komórkowej
Udokumentowane złoża kopalin	Obszary objęte formami prawnej ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody i środowiska oraz prawo wodne
Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi:	Obszary Chronionego Krajobrazu:
1%	Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki
10%	Jeziora Mielno
Główne Zbiorniki 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 27 czerwca 2022 r.

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 2026 r. poz. 13) mogą mieć decydujący wpływ na ustalenia aktu prawa miejscowego jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. W przedmiotowym przypadku obszar proponowany do objęcia ZPI **nie jest** zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW

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:

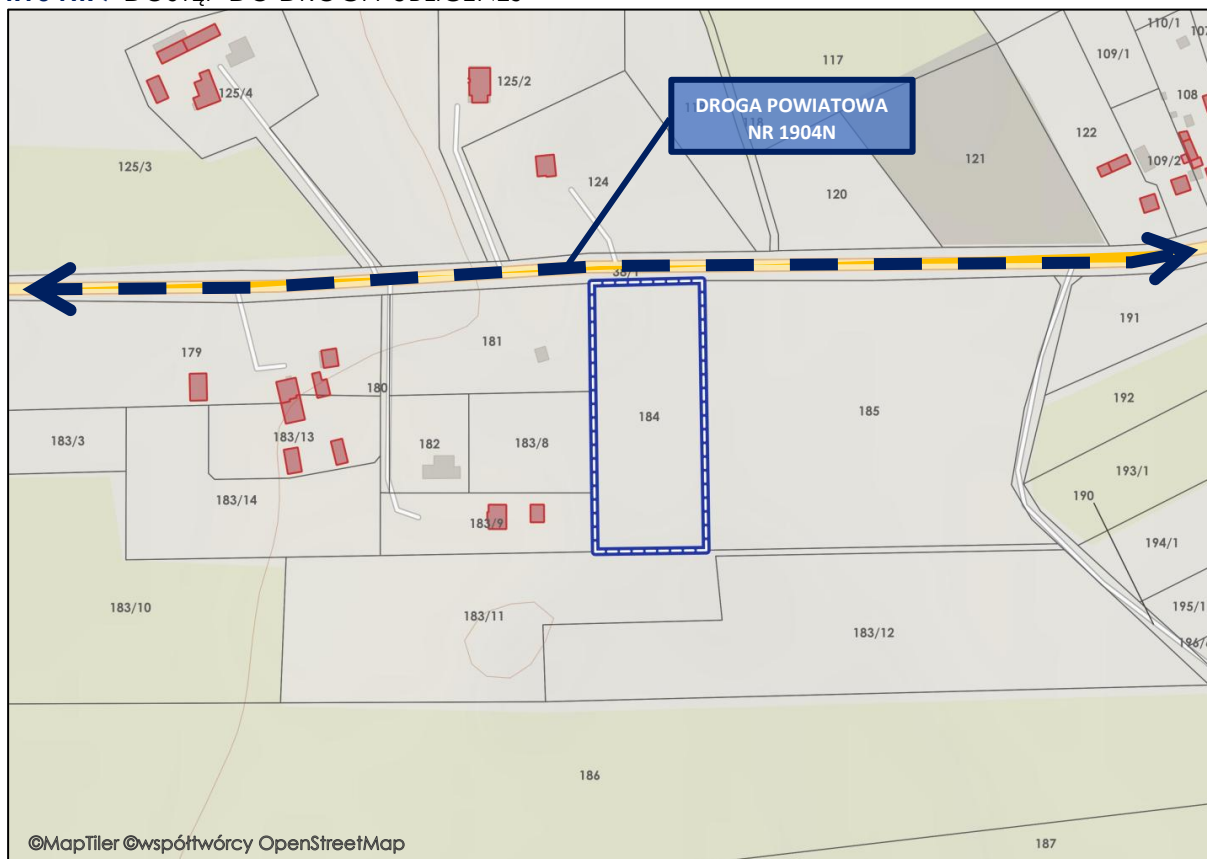
1. wpis do rejestru zabytków;
 - 1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
2. uznanie za pomnik historii;
3. utworzenie parku kulturowego;
4. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, 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 granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI **nie występują** prawne formy ochrony zabytków.

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

Obszar proponowany do objęcia ZPI posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej tj. drogi powiatowej nr 1904N (działka ewidencyjna nr 38/1), przebiegającej wzdłuż północnej granicy analizowanego obszaru. Układ komunikacyjny służący do obsługi terenu objętego analizą przedstawiono na poniższym rysunku.

RYŚ NR 7 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ



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

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Obszar planowany do objęcia Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym (ZPI) posiada częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Przez północną część analizowanego obszaru, wzdłuż drogi powiatowej, przebiegają sieci wodociągowa oraz elektroenergetyczna niskiego napięcia. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, po przeciwnej stronie drogi powiatowej, zlokalizowana jest sieć telekomunikacyjna. Na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu nie występuje sieć kanalizacyjna, a istniejąca zabudowa w sąsiedztwie analizowanego obszaru korzysta w tym zakresie z rozwiązań indywidualnych. Kwestia docelowego sposobu odprowadzania ścieków pozostaje przedmiotem odrębnych ustaleń, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz kompetencjami właściwych organów. Zakres ewentualnych działań związanych z infrastrukturą techniczną będzie uzależniony od przyjętych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska,
- nie znajduje się w strefie ograniczonego zagospodarowania w odległości 12 m od konturu gruntu leśnego,
- nie znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego,
- znajduje się w strefie ochrony sanitarnej w odległości od 50 m do 150 m, wyznaczonej od granicy cmentarza.

RYS NR 8 STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD GRANICY CMENTARZA

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatnidzicki.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php?version='auto'>.

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 i usługowej. W ramach wskazanego kierunku zagospodarowania Studium dopuszcza realizację zabudowy o charakterze mieszkaniowym, w tym jednorodziennym i zagrodowym, a także funkcji obejmujących działalności gospodarcze rolnicze i nierolnicze, usługi, funkcje turystyczne i wypoczynkowe oraz infrastrukturę związaną ze sportem i rekreacją, przy jednoczesnym ograniczeniu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Studium określa również ramowe parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiące punkt odniesienia dla dalszych ustaleń planistycznych. W szczególności wskazano: minimalną powierzchnię działek budowlanych, wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalny udział powierzchni zabudowy, zasady zapewnienia miejsc parkingowych, maksymalną wysokość zabudowy oraz

ogólne wytyczne dotyczące formy architektonicznej obiektów, w tym geometrii dachów i lokalizacji funkcji produkcyjno-usługowych względem zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe wartości parametrów i wskaźników zostały określone w rozdziale 7 niniejszej analizy. Uwzględnienie powyższych uwarunkowań umożliwi wykazanie zgodności proponowanego zagospodarowania terenu z polityką przestrzenną gminy. W granicach przedmiotowego terenu obowiązuje akt prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania i warunki zabudowy. Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) przewiduje zastąpienie fragmentu obowiązujących ustaleń mpzp oraz wprowadzenie nowych rozwiązań planistycznych, co umożliwia dostosowanie regulacji do aktualnych potrzeb inwestycyjnych, przy zachowaniu spójności i funkcjonalności przestrzeni.

Działanie to należy traktować jako element porządkowania i aktualizacji ustaleń planistycznych w granicach obowiązujących ram prawnych oraz polityki przestrzennej gminy. ZPI umożliwi uwzględnienie bieżących uwarunkowań technicznych, środowiskowych i przestrzennych, co jest istotne dla zapewnienia prawidłowego i spójnego kształtowania ładu przestrzennego na analizowanym obszarze.

Analiza uwarunkowań terenu wykazała, że obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajduje się w granicy prawnych form ochrony przyrody. Ponadto w granicach terenu proponowanego do objęcia ZPI nie występują formy ochrony zabytków, grunty prawnie chronione, obszary zagrożone niebezpieczeństwem powodzi, jak również tereny i obszary górnicze. Analizowany teren położony jest w strefie ochrony sanitarnej cmentarza w odległości od 50 do 150 m od jego granic, co zostało uwzględnione przy planowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu. W kontekście inwestycyjnym istotne jest wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej przebiegającej przez północną część analizowanego obszaru wzdłuż drogi powiatowej, co umożliwi zaopatrzenie terenów w wodę z sieci publicznej. W granicach tego samego odcinka terenu występuje także sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. Ponadto, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, po drugiej stronie drogi powiatowej, zlokalizowana jest sieć telekomunikacyjna. Na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu nie została zlokalizowana sieć kanalizacyjna. Istniejąca zabudowa zlokalizowana w sąsiedztwie korzysta z rozwiązań indywidualnych.

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. 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 w Kozłowie 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. Wójt Gminy w Kozłowie, 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.