

**UCHWAŁA NR 245 / XXXIV / 17**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE**

z dnia 26 czerwca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, etap 1, obręb Brudnice**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiany: Dz.U z 2016 r.: poz.1579, poz.1948), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ) oraz uchwały Nr 345/XLVII/10 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 10 listopada 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości położonych na terenie gminy Żuromin: Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, uchwały nr 31/V/11 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 10 lutego 2011 r. o zmianie uchwały Nr 345/XLVII/10 z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości położonych na terenie gminy Żuromin: Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, uchwały nr 166 / XXV / 16 z dnia 29 listopada 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości położonych na terenie gminy Żuromin: Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, oraz uchwały nr 207 / XXX/17 z dnia 17 marca 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości położonych na terenie gminy Żuromin: Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, Rada Miejska w Żurominie po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żuromin zatwierdzonego uchwałą Nr 193/XXXI/2001 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 9 lutego 2001r. w sprawie: uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin, zmienioną uchwałą Nr 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin, uchwała co następuje:

**Dział I.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, etap 1, obręb Brudnice.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1, arkusze 1 i 2 w skali 1:2000;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żurominie;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób

- zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
  - 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem i numerem;
  - 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewację budynku mieszkalnego, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody, na odcinku nie większym niż szerokość 40% elewacji na odległość nie większą niż 2,0m;
  - 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy;
  - 12) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 13) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach specjalistycznej produkcji rolniczej oraz innych budynkach inwentarskich.
  - 14) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki produkcyjne, o których mowa w przepisach odrębnych.
- § 3. 1** Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) symbole przeznaczenia terenów;
  - 6) wymiarowanie w metrach.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 30, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **Dział II.**

### **Przeznaczenie terenów**

- § 4** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem – MNU;
  - 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – U;
  - 3) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczone na rysunku planu symbolem – PG;
  - 4) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem – UT;
  - 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RM;
  - 6) tereny specjalistycznej produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RP;
  - 7) tereny gospodarowania odpadami, oznaczone na rysunku planu symbolem – O;
  - 8) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem – E;
  - 9) tereny sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem – US;
  - 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP;
  - 11) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem – R;
  - 12) tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie, oznaczone na rysunku planu symbolem – RZL;

- 13) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZL;
- 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – WS;
- 15) tereny dróg lokalnych publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDL;
- 16) tereny dróg dojazdowych publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDD;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW.
- 18) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDP.

### **Dział III.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-29, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

### **Dział IV.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 6.1** Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się nakaz, by wszelkie uciążliwości generowane przez budynki specjalistycznej produkcji rolnej zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US i UT ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dla terenów leżących w obrębie strefy 100m od linii brzegu rzeki ustala się zakaz zabudowy budynkami z wyłączeniem budowy budynków służących racjonalnej gospodarce rolnej.
7. Dla terenów leżących w obrębie strefy ochronnej gniazdowania cennych gatunków ptactwa zakaz zalesiania i zadrzewiania terenu.

### **Dział V.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 7.1** Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- a) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków: młyn wodny (A-257 z dn. 17 02 1992 r.), położony w obrębie terenu E,
- b) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków: budynek mieszkalny oraz dwa budynki gospodarcze położone przy ulicy Mostowej 20 w obrębie terenu RM 1.6, budynek mieszkalny położony przy ulicy Mostowej 23 w obrębie terenu MNU 1.2,
- c) stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2. Dla budynków i budowli wpisanych do rejestru zabytków ustala się dopuszczenie remontu, odbudowy i przebudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.
3. Dla budynków i budowli wpisanych do ewidencji zabytków ustala się dopuszczenie remontu, odbudowy, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.
4. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych

należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

#### **Dział VI.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- § 8.1 Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się podział i scalanie zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
  3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna szerokość frontu działki 18m;
    - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
    - 3) minimalne powierzchnie działek budowlanych 1000m<sup>2</sup>.

#### **Dział VII.**

##### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Dział VIII.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 10. 1 Ustala się nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.
2. W granicach stref ochronnych sieci elektroenergetycznych ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

#### **Dział IX.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11 Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **Dział X.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

- § 12. 1 Obszar objęty planem jest położony częściowo w obszarze NATURA 2000 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Międzyrzecza Skrwy i Wkry.
2. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Na rysunku planu oznaczono obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).
  4. Na rysunku planu pokazano granice terenów i obszarów górniczych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
  5. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

#### **Dział XI.**

**Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów.**

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU 1.1-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nowych budynków mieszkalnych, poza granicami strefy 100m od linii brzegu rzeki,
  - b) nowych budynków usługowych, handlu i rzemiosła, stanowiących obiekty wolno stojące lub lokale wbudowane w inne budynki, poza granicami strefy 100m od linii brzegu rzeki,
  - c) nowych budynków gospodarczych i garażowych, poza granicami strefy 100m od linii brzegu rzeki,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 35%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 40%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 12,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - e) maksymalna wysokość budowli 10,0 m,
  - f) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego na wysokości maksymalnie 0,9 m a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, oraz min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 6) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 7) dla budynków niezwiązanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej w obrębie strefy 100m od linii brzegu rzeki ustala się prawo remontu, przebudowy i rozbudowy bez prawa budowy nowych budynków;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden wolnostojący

budynek usługowy oraz jeden budynek gospodarczy lub gospodarczo – garażowy;  
11) dla terenów leżących w obrębie strefy 100m od linii brzegu rzeki obowiązują przepisy § 6.6.

**§ 14.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U 1.1-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami hotelowymi, obsługą ruchu turystycznego dla terenu U1.1 usług handlu dla terenu U 1.2, oraz usług kultury dla terenu U 1.3;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług kultury,
  - b) usług gastronomii,
  - c) lokali mieszkalnych wbudowanych,
  - d) nowych budynków gospodarczych i garażowych, poza granicami strefy 100m od linii brzegu rzeki,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej – 15%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 40%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie nowych budynków jako obiektów o maksymalnie III kondygnacjach nadziemnych,
  - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 15° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków usługowych i usługowo - mieszkalnych – 15,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - e) maksymalna wysokość budowli 10,0 m;
- 5) dla budynków niezwiązanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej w obrębie strefy 100m od linii brzegu rzeki ustala się prawo remontu, przebudowy i rozbudowy bez prawa budowy nowych budynków;
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obrębie parkingu otwartego;
- 7) dla terenów leżących w obrębie strefy 100m od linii brzegu rzeki obowiązują przepisy § 6.6.

**§ 15.** Dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT1.1-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego w tym usługi gastronomii oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy letniskowej, pensjonatowej oraz usług sportu, do maks. 30 % powierzchni działki budowlanej
  - b) wbudowanej funkcji mieszkaniowej do maks. 30% pow. użytkowej budynku lub maks. 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego,
  - c) usług sportu,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) budynków gospodarczych i garażowych,
  - f) obiektów małej architektury,

- g) dojazdów i parkingów,
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 10%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 60%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dla terenu UT 1.2 dopuszcza się wysokość IV kondygnacji nadziemnych,
  - c) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - d) maksymalna wysokość budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych i mieszkalnych – 10,0 m,
  - e) dla terenu UT 1.2 dopuszcza się wysokość budynku w formie wiatraka – 20 m,
  - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - g) maksymalna wysokość budowli 10,0 m;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynków garażowych lub parkingu otwartego.

**§16.** Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczonych na rysunku planu symbolem – **PG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowa eksploatacja kruszywa, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tymczasowa zabudowa i infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją kruszywa,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojazdów i parkingów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 5%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 20%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie I kondygnacji nadziemnej, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dachy płaskie, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 35°,
  - c) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, usługowych i produkcyjno – usługowych – 7,0 m,
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych w obrębie parkingu otwartego;
- 6) dokonanie pełnej rekultywacji terenu, zgodnie z przyjętym kierunkiem rekultywacji w dokumentacji rekultywacyjnej, po zakończeniu eksploatacji złoża, z maksymalnym zachowaniem dotychczasowych walorów i funkcji przyrodniczych obszaru, na zasadzie

sukcesywnej rekultywacji odkrywki w czasie jej eksploatacji, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 7) zakaz składowania odpadów w odkrywce;
- 8) skarpy wyrobiska zabezpieczyć przed osuwaniem, zachowując odpowiedni kąt nachylenia, zgodny z projektem zagospodarowania złoża.

**§17.** Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM 1.1-19** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa, hodowlana w obrębie działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojazdów i parkingów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 30%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 40%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 10,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 15,0 m,
  - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - f) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,
  - g) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maksymalnie 0,9 m, a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 5) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego 40 DJP;
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 7) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) dla terenów leżących w obrębie strefy 100m od linii brzegu rzeki obowiązują przepisy § 6.6.

**§ 18.** Dla terenów specjalistycznej produkcji rolnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP 1.1-9** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa rolnicza, hodowlana;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojazdów i parkingów,



- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych, dojazdów, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 40%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 30%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 15,0 m,
- 5) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego: 60 DJP;
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 7) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 10) uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności musi zamykać się w granicy terenu, do którego prawo posiada inwestor;
- 11) od strony terenów rolnych oraz terenów zabudowanych budynkami z pomieszczeniami mieszkalnymi obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

§ 19. Dla terenów gospodarowania odpadami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **O** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: objekty związane z funkcją wysypiska śmieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych,
  - b) dojazdów i parkingów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 10%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 20%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dachy płaskie, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 35°,
  - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 12,0 m,
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych w obrębie

parkingu otwartego.

**§ 20.** Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty związane z funkcją elektrowni wodnej i stopni wodnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i parkingów,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony konserwatorskiej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 40%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 30%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie I kondygnacji nadziemnej,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 7,0 m,
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych w obrębie parkingu otwartego.

**§ 21.** Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) ukształtowania skarpy w sposób amfiteatralny,
  - e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 60%;
- 5) maksymalna wysokość budowli 4,0 m;
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych w obrębie parkingu otwartego.

**§ 22.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP 1.1-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
- 2) dopuszcza się realizację ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury, pomników oraz dróg pieszych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków,
- 4) obowiązek przeznaczenia min. 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) maksymalna wysokość budowli 4,0 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania

realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 23.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) dojazdów rolniczych,
  - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 1%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 80%;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie parkingu otwartego;
- 7) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 8) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 9) od strony terenów zabudowanych wskazanie do nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

**§ 24.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z możliwością zalesienia;
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów rolniczych,
  - b) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) prawo zalesienia i prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 25.** Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) prawo do prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

**§ 26.** Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z przeznaczeniem terenu oraz urządzeń wodnych i obiektów związanych z istniejącym i projektowanym układem

drogowym w formie przepraw;

- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli związanych z elektroenergetyką wodną;
- 4) maksymalna wysokość budowli 2,0 m.

**§ 27.** Dla terenów dróg dojazdowych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**, dróg lokalnych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych KDD zmienna, min. 8m, maks.10m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych KDL zmienna, min. 8m, maks.16,5m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów inżynierskich związanych z funkcjonowaniem dróg i zarządzaniem ruchem na nich, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym skablowania istniejących linii średniego i wysokiego napięcia z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) na terenach KDD i KDL dopuszcza się lokalizowanie następujących stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

**§ 28.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 4,5m, maks. 16m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

**§ 29.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDP** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 4m, maks. 4,5m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

## **Dział XII.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

**§ 30** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg w powiązaniu z układem dróg publicznych i wewnętrznych mających swój przebieg poza granicami planu;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 4) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych KDD i KDL, dróg wewnętrznych KDW oraz ciągów pieszych KDP;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, istniejącymi liniami napowietrznymi średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4kV) lub istniejącymi i projektowanymi liniami kablowymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) adaptuje się istniejące sieci telekomunikacyjne i dopuszcza się ich rozbudowę, uzupełnienie oraz możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie kablowe doziemne;

- 7) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania i przełożenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) zakaz lokalizacji linii elektroenergetycznych w odległości od skrajnego przewodu mniejszej niż jedna średnica rozpiętości skrzydeł elektrowni wiatrowych;
- 9) tymczasowo odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych do bezodpływowych szczelnych zbiorników wybieralnych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków, docelowo poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej w przyległych drogach do oczyszczalni ścieków;
- 10) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach poszczególnych działek budowlanych do gruntu, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z projektowanych ciągów komunikacyjnych do istniejących rowów melioracji szczegółowej przy zastosowaniu urządzeń oczyszczających, docelowo do systemu kanalizacji deszczowej;
- 12) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 13) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
- 14) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 15) w nowo lokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, lub wykorzystywać alternatywne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 16) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

### **Dział XIII.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 31.** Zgodnie z artykułem 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) - 30%,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej (U) – 30 %,
- 3) dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa (PG) – 30 %,
- 4) dla terenów usług turystyki (UT) - 30%,
- 5) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) - 30%,
- 6) dla terenów specjalistycznej produkcji rolnej (RP) - 30%,
- 7) dla terenów gospodarki odpadami (O) - 1%,
- 8) dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki (E) - 1%,
- 9) dla terenów sportu i rekreacji (US) – 1%,
- 10) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) - 1%,
- 11) dla terenów rolniczych (R) - 1%,
- 12) dla terenów rolniczych przeznaczonych pod zalesienie (RZL) - 1%,
- 13) dla terenów lasów (ZL) - 1%,
- 14) dla terenów wód powierzchniowych (WS) - 1%,
- 15) dla terenów dróg lokalnych publicznych (KDL) - 1%,
- 16) dla terenów dróg dojazdowych publicznych (KDD) - 1%,
- 17) dla terenów dróg wewnętrznych (KDW) - 1%,
- 18) dla terenów ciągów piesznych (KDP) - 1%,

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Żuromin.

**§ 33.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.