

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Żuromin w części obrębu geodezyjnego Poniatowo i Franciszkowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust.1 i art. 37ea ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z Uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Żurominie z dnia ..... 2024 r. w sprawie udzielenia zgody na procedowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego w części obrębu Poniatowo i Franciszkowo Rada Miejska w Żurominie uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny gminy Żuromin w części obrębu geodezyjnego Poniatowo i Franciszkowo, zwany dalej planem.

**§ 2.** 1. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 2000.

2. Rysunek planu stanowi załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 3.

4. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 4 do Uchwały.

5. Plan obejmuje obszar w obrębie Poniatowo i Franciszkowo o powierzchni około 65 ha.

**§3.1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ścian budynku lub elementów konstrukcji wspornych paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;
- 3) pas technologiczny – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych.

**§4. 1.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) wymiarowania wyrażonego w metrach
- 5) pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) oznaczeń przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**Rozdział 2.**  
**Przeznaczenie terenów w planie**

**§ 5.1.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) PEF – teren elektrowni słonecznych;
- 2) KDD – teren dróg dojazdowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**§6.1.** W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

**§7.1.** W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.

3. W granicach planu nie występują tereny chronione pod względem akustycznym.

### **Rozdział 5**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§8.1.** W granicach planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Rozdział 6**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§9.1** W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **Rozdział 7**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

**§10.1.** W obszarach planu, nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

### **Rozdział 8**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

**§11.1.** W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych wyznacza się następujące parametry działek:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

3. Dopuszcza się wydzielania działek innych niż w ust. 2 dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

## **Rozdział 9**

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

**§12.** Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§13.** W pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV i SN 15kV, mają zastosowanie ograniczenia w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie norm natężenia pola elektromagnetycznego od tych linii. Ograniczenia w zabudowie przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania tych linii.

**§ 14.** Zabudowę i zagospodarowanie w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należy realizować w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci oraz przy zachowaniu wymaganych odległości.

**§15** Urządzenia wytwarzające energię elektryczną z energii słonecznej należy wyposażyć w zabezpieczenia zapobiegające oślepianiu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§16.1.** Podstawową obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu ustala się z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD oraz z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych występujących poza granicami planu.

2. Ustala się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

- 1) dla terenów elektrowni słonecznych – minimum jedno miejsce parkingowe na działkę budowlaną,
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§17.1.** W granicach planu w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej lub nowo projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm z zastrzeżeniem pkt 3).
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm i odprowadzanie ścieków przez przyłącza do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków;

- 6) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;
- 7) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub,
  - b) poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub,
  - c) na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane trafostacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wolnostojące, wewnętrzne, jak i słupowe;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

## **Rozdział 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§18.1.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób niezgodny z ustaleniami planu, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

## **Rozdział 12**

### **Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

**§19.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami: PEF ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.  
2. Dla terenów nie wymienionych w ust 1 nie ustala się stawki procentowej.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§20.1.** Ustala się tereny elektrowni słonecznych oznaczone symbolami: **1PEF, 2PEF, 3PEF**.

2. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury lub komunikacji wewnętrznej
3. Oddziaływanie elektrowni słonecznej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami PEF.
4. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - 1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń do wytwarzania, transformowania i magazynowania energii elektrycznej stanowiących kompletną instalację fotowoltaiczną w szczególności: paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych lub trackerach, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, obiektów kontenerowych do obsługi paneli fotowoltaicznych, magazynów energii, ogrodzeń terenu, monitoringu
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;
  - 5) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie ustala się;
  - 6) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,9.
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 7m.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:  
1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>;

**§21.1** Ustala się teren dróg dojazdowych oznaczone symbolami: **1KDD**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleni urządzonej.

## **Rozdział 14**

### **Ustalenia końcowe**

**§22.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żuromin.

**§23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej