

## **Uchwała Nr .....**

### **Rady Miejskiej w Żurominie**

**z dnia ...**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych na terenie Miasta Żuromin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 669 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr 444/LX/23 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych na terenie Miasta Żuromin stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin przyjętego Uchwałą nr 68/IX/24 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin, uchwała co następuje:

### **ROZDZIAŁ I USTALENIA WSTĘPNE**

#### **§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych na terenie Miasta Żuromin, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych na terenie Miasta Żuromin składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 składającego się z arkuszy nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącego załącznik nr 18;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Żuromin - stanowiącego załącznik nr 19;
  - 5) danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem – stanowiącego załącznik nr 20.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
  - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) zasad ochrony przyrody – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

## §2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornik Działdowo;
  - 2) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subiecka Warszawska.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia symboli cyfrowo – literowych terenów elementarnych należy rozumieć:
  - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
  - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć dostosowanie istniejącej zabudowy do warunków i zasad zagospodarowania wynikających z przepisów niniejszego planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony przyrody;
- 2) **budynku wolnostojącym** - należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) **DJP**– należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 9) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 10) **teren elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 11) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 14) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 15) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 17) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 18) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości przekraczającej 3 m.

### ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

##### §4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **U** – teren usług;
- 5) **UZ** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 7) **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 8) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 9) **PS-IK** – teren składów i magazynów lub teren kanalizacji;
- 10) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 11) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 12) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 13) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

##### §5.

1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczenia podstawowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ustaleń szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu: w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 1UN;
  - 3) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych, w granicach których możliwa jest realizacja zabudowy gospodarczo - garażowej, lokalizację tej zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ustaleń szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
  - 4) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
  - 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
- 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
  - 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych w postaci paneli z tworzyw sztucznych z wyjątkiem zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym **U, UZ, U-P, PS-~~IK~~, IE**;
  - 3) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
- 1) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
  - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji w jednej bryle budynku;
  - 3) nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
    - a) dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów, elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku;
  - 4) należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MW, MNW, MN-U** z wyłączeniem usług.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

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

##### **§6.**

1. Wskazuje się, że plan w całości znajduje się w granicach:
  - 1) głównego zbiornika wód podziemnych nr 214-Zbiornik Działdowo;
  - 2) głównego zbiornika wód podziemnych nr 215-Subniecka Warszawska;
  - 3) ustala się ochronę zbiorników o których mowa w pkt 1 i 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nakazuje się utwardzanie i uszczelnianie terenów związanych z magazynowaniem substancji szkodliwych dla środowiska;

- 5) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z usługami oraz obiekty produkcji, składy i magazyny, zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 9) adaptuje się istniejące obiekty budowlane i instalacje należące do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko;
- 10) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub odpowiedni organ odstąpił od oceny oddziaływania na środowisko;
- 12) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 13) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych **MN-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - d) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UZ** jak dla terenów szpitali w miastach;
  - e) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RZP** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - f) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
3. W granicach planu nie występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§7.**

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Zachowuje się z możliwością adaptacji istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych planu.
3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

#### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

##### **§8.**

4. W granicach planu występują obszary o których mowa w §6 ust. 1 podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

5. W granicach planu nie występują:
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
  - 1) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
  - 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**  
**§9.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RZP, RN**:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 1 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

**Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**  
**§10.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**  
**§11.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) plan obejmuje wybrane obszary na terenie miasta w związku z czym tereny objęte planem posiadają obsługę komunikacyjną z przyległych do planu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) powiązanie planu z układem komunikacyjnym w mieście odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować:
  - a) ze zlokalizowanych w planie dróg publicznych oznaczonych symbolami literowymi **KDZ i KDL**;
  - b) ze zlokalizowanych w planie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami literowym **KR**;
  - c) z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;
- 4) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **MW**: minimum 1,1 miejsce do parkowania na jeden lokal w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
  - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **MN**: minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

- c) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU**: minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie lub jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno – usługowym, budynku usługowo - mieszkalnym lub budynku usługowym;
- d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UZ**: minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- e) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **U**: minimum 1 miejsce parkingowe na 5 pracowników zatrudnionych na zmianie, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden budynek usługowy;
- f) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RPZ**:
  - 2 miejsca do parkowania dla budynku o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 550 m<sup>2</sup>;
  - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1100 m<sup>2</sup>;
- g) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
  - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
  - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
- 5) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 4, wliczając miejsca w garażach w budynkach, w garażach wolnostojących, zespołach garaży oraz w ramach zorganizowanych zespołów parkingowych;
- 6) dopuszcza się bilansowanie maksymalnie 10% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 4, wliczając miejsca parkingowe ogólnodostępne zorganizowane w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDZ**, **KDD**, **KR** oraz w przyległych do planu drogach publicznych i drogach wewnętrznych.

## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

### §12.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Żuromin i powiązane są z miejskim i gminnym systemem uzbrojenia terenu;
  - 2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
  - 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne;
  - 4) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KDZ**, **KDL**, **KR** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MW**, **MNW**, **MN-U**, **U**, **UZ**, **U-P**, **RZP**, **PS-IK**, **IE**, pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RN** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;

- a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 32 mm;
  - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
      - dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 200$  mm;
      - dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 60$  mm;
  - 2) ustala się odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych w przypadku, gdy ścieki te nie spełniają norm, dalsze działanie ze ściekami odprowadzanymi do zbiorników bezodpływowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
    - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
  - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
    - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 25 mm;



- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§13.**

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MW, MNW, MN-U, UZ, U, U-P, PS-IK, IE, RZP** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

**Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

**§14.**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MW**: 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNW**: 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN-U**: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN** i **MNU**: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UZ**: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **U**: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 7) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **U-P**: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 8) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RZP**: 10000 m<sup>2</sup>;
  - 9) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-8 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża, dojazdu, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenów elementarnych.

## ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MW

#### §15.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące;
    - b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) funkcję garażową realizować jako wbudowaną w bryły budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
    - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
    - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8;
    - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
    - b) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: nie wyżej niż 11 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 5 m;
  - 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
    - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
      - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2MW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące;
    - b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) funkcję garażową realizować jako wbudowaną w bryły budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,65;
    - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
    - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,25;
    - e) maksymalna intensywność zabudowy – 3,9;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie 5 kondygnacje nadziemne;
    - b) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: nie wyżej niż 16 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 5 m;
  - 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
- c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
  - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW**

**§16.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MNW, 2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
  - b) usługi w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych realizować wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej - 40 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 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 10 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 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:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 25° dla grupy budynków w zabudowie gospodarczo - garażowej;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
    - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN-U**

**§17.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 1) przeznaczenia terenu wykluczone w ramach usług:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - b) teren usług nauki;

- c) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
  - b) usługi realizować wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków z zastrzeżeniem lit. b): maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. d): nie wyżej niż 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 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:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 25° dla grupy budynków w zabudowie gospodarczo - garażowej;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
    - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym U**

**§18.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
  - 2) przeznaczenia terenu wykluczone w ramach usług:
    - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
    - b) teren usług nauki;
    - c) teren usług sportu i rekreacji;
    - d) teren usług kultury i rozrywki;
    - e) teren usług kultu religijnego;
    - f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) usługi realizować wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku usługowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) wysokość budynku usługowego: nie wyżej niż 10 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) 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:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 25° dla grupy budynków w zabudowie gospodarczo - garażowej;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
    - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie terenu wykluczone w ramach usług:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,85;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,7;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,55;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków usługowych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) wysokość budynków usługowych: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - f) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;
  - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
  - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu;
  - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 25°;
  - dopuszcza realizację dachów płaskich;
- c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2;
  - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UZ**

##### **§19.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) dopuszcza się realizację lądowisk dla helikopterów, w tym również lądowisk lokalizowanych na dachu budynku;
  - c) nakazuje się, aby lokale handlowe w budynkach nie przekraczały 10 % powierzchni użytkowej budynku;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,85;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,25;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 5,1;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków usługowych: maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) wysokość budynków usługowych: nie wyżej niż 20 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 10 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
  - f) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;
  - g) 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: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2;
    - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym U-P**

##### **§20.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji lub usług;

- 2) przeznaczenia terenu wykluczone w ramach usług:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - b) teren usług turystyki;
  - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
  - d) teren usług nauki;
  - e) teren usług edukacji;
  - f) teren usług sportu i rekreacji;
  - g) teren usług kultury i rozrywki;
  - h) teren usług kultu religijnego;
  - i) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) przeznaczenia terenu wykluczone w ramach produkcji:
  - a) teren elektrowni wiatrowej;
  - b) teren przemysłu portowego;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
  - b) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;
  - c) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 3,2;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 6 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20° dla grupy budynków;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2;
    - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RZP**

##### **§21.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dopuszcza się realizację szklarni;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich i innych obiektów związanych z hodowlą zwierząt;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - b) wysokość szklarni i obiektów związanych z gospodarką ogrodniczą: nie wyżej niż 15 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b) - c) 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:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RN**

##### **§22.**

Dla terenu elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo – literowym **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyjątkiem podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów niezbędnych do prawidłowej obsługi terenu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PS-IK**

##### **§23.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1PS-IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren składów i magazynów lub teren kanalizacji;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,85;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,7;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:



- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
  - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu;
  - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 25°;
  - dopuszcza realizację dachów płaskich;
- c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2;
  - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

## Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IE

### §24.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację: urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym głównego punktu zasilania (GPZ);
  - b) w ramach przeznaczenia terenu zezwala się na lokalizację:
    - budynków i budowli związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
    - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej;
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem literowym **IE**.
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) geometria i pokrycie dachów:
    - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
  - b) kolorystyka obiektów budowlanych – zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki.

## Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDZ

### §25.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) tereny elementarne oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi **1KDZ** i **3KDZ** przeznaczone są pod poszerzenie dróg publicznych;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **1KDZ** – do 1,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **2KDZ** – od 21,6 m do 44,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **3KDZ** – od 9,7 do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDL**

**§26.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) tereny elementarne przeznaczone są pod poszerzenie dróg publicznych;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **1KDL** – do 5,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **2KDL** – od 3,0 do 4,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **3KDL** – od 2,5 m do 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**sad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KR**

**§27.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **1KR** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§28.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Żuromin.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.