

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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 131/XVII/25 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 29 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego w obrębie Poniatowo i Franciszkowo gmina Żuromin 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. Inwestycją główną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu jest instalacja fotowoltaiczna.

3. Inwestycją uzupełniającą w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu jest modernizacja drogi publicznej gminnej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1KDD.

§ 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.

3. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 2.

4. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 3 do Uchwały.

5. Plan obejmuje obszar w obrębie Poniatowo i Franciszkowo o powierzchni około 48 ha.

§3.1. Ilekcrc 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) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku lub elementów konstrukcji wspornych paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;
- 4) linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej należy sytuować budynki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od lasu budynków lub ich części zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 5) pasie technologicznej – 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) linii zabudowy od lasu;
- 5) wymiarowania wyrażonego w metrach
- 6) pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) 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.

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 planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 „Zbiornik Działdowo” oraz 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 m²;
- 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 wydzielanie 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. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§16 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.

§17.1. Podstawową obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu ustala się z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD 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.

§18.1. 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.

§19.1. 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.

§20.1. 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

§21.1. Ustala się teren elektrowni słonecznych oznaczone symbolem **1PEF** położonych w obrębie Poniatowo.

2. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury lub komunikacji wewnętrznej

3. Oddziaływanie elektrowni słonecznej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **1PEF**.

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 oraz linie zabudowy od lasu – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
 - 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 – 1000m²;

§22.1 Ustala się teren dróg dojazdowych oznaczone symbolami: **1KDD** położony w obrębie Franciszkowo.

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

§23. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żuromin.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej