

UCHWAŁA NRRADY MIASTA ŻUROMIN
z dnia

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2820/1, 2819/1, 2818/5, 2817 w m. Żuromin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2025.1153) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz w związku z uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2820/1, 2819/1, 2818/5, 2817 w m. Żuromin, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin uchwalonego uchwałą nr 68/IX/24 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 18 grudnia 2024 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) granic i sposobów 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **granicy obszaru objętego planem** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linii wyznaczonej na rysunku planu określającej maksymalny zasięg zabudowy, której nie może przekroczyć żadna nadziemna i podziemna część budynku oraz wiaty;
- 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **sieci uzbrojenia** – dystrybucyjne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 6) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 10°;
- 7) **DJP** - duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) **obsada** - nieprzekraczalna ilość DJP w budynkach i obiektach inwentarskich.

§ 3.

Załącznikami do planu są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żuromin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żuromin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa w metrach;
- 5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych;
- 6) przeznaczenie terenu.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) możliwość zagospodarowania obiektami i urządzeniami związanymi z ustalonym przeznaczeniem terenu takimi jak dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze i garażowe.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się inwestycje celu publicznego w granicach planu.

§ 8.

Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 2) w granicach planu dopuszcza się zieleń i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie;

§ 9.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 70° do 110°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 700m²;
- 3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 18 m;
- 4) dla terenów dróg i infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się pas technologiczny od linii elektroenergetycznych, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

§ 11.

Na całym obszarze planu postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12.

1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych,
 - c) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) do cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:
 - a) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu melioracji lub przebudowę istniejących,
 - b) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ze względu na możliwość występowania niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) zbiorniki na gaz;
- 9) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) sieci elektroenergetyczne i teletechniczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 12) nowe linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, dopuszcza się budowę infrastruktury bezprzewodowej;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego;
- 14) obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, z wyjątkiem wstępnego przechowywania odpadów na własnej nieruchomości, przez ich wytwórcę.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogę dojazdową, powiązaną z zewnętrznym układem transportowym.

3. Obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

4. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;

5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust.4.

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych o których mowa w ust. 3 i 4 w garażach lub w formie wiat lub jako parkingi terenowe na działce, na której realizowana jest podlegająca bilansowaniu inwestycja.

§ 13.

Wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30%.

§ 14.

Linie rozgraniczające tereny:

- 1) 1RZM - obejmują obszar inwestycji głównej
- 2) 1KDD - obejmują obszar inwestycji uzupełniającej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem**

§ 15.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) budynków inwentarskich do obsady 5 DJP
- 3) budynków gospodarczych, magazynowych oraz garażowych;
- 4) infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni towarzyszącej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,8;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy 0,001;

- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,1;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy 12m;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 10 do 45°.

4. Obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDD.

§16.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żuromin.

§ 18.

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