

KANCELARIA NOTARIALNA
Andrzej Popiłko - notariusz
Joanna Dłużniewska - notariusz
Spółka Cywilna
09-300 ŻUROMIN Plac Piłsudskiego 7
tel./fax (0-23) 6572158

Repertorium A numer 4837/2026

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia 14-08-2026 r. (czternastego sierpnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku) w siedzibie Kancelarii Notarialnej Andrzeja Popiłko, Joanny Dłużniewskiej - spółki cywilnej notariuszy w Żurominie, przy Placu Piłsudskiego nr 7, przed notariuszem Andrzejem Popiłko, stawili się:-----

1. Michał BODENSZAC,-----

dowód osobisty [REDACTED], PESEL [REDACTED],-----

zamieszkały [REDACTED]-----

wskazuje adres do doręczeń: Urząd Gminy i Miasta Żuromin 09-300, Pl. Piłsudskiego 4.-----

Michał Bodenszac oświadcza, że działa przy tym akcie w imieniu i na rzecz Gminy i Miasta Żuromin (zwanej dalej „Gminą”) jako Burmistrz, uprawniony do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych na podstawie Statutu oraz okazanego zaświadczenia z dnia 22 kwietnia 2024 roku Przewodniczącej Miejskiej Komisji Wyborczej w Żurominie wydanego na podstawie art.490 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 Kodeks wyborczy oraz ustawy z dnia 20 czerwca 2002 roku o bezpośrednim wyborze wójta, burmistrza i prezydenta miasta / Dz.U. nr 113 , poz.984 / zał. do tego aktu / oraz, iż złożył ślubowanie w dniu 6 maja 2024 roku.-----

2. Robert MENDALKA,-----

Syn [REDACTED] obywatel polski,-----

dowód osobisty [REDACTED] PESEL [REDACTED],-----

wg oświadczenia zamieszkały [REDACTED]-----

[REDACTED]-----

Robert Mendalka - jako wspólnik spółki pod firmą "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie przy ulicy Olsztyńskiej nr 59, zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001244592, NIP 571 171 42 68 zgodnie z okazanym wydrukiem komputerowym pobranym w dniu 14 sierpnia 2026 roku ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, zawierającym informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, zgodnie z art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, uprawnieni do samodzielnej reprezentacji spółki, zapewniając, że nie zaszły żadne zmiany danych objętych obowiązkiem wpisu do powyższego rejestru, w szczególności pełnomocnictwo nie wygasło ani nie zostało odwołane, jak również, że reprezentowana przez Nich spółka nie została postawiona w stan upadłości. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery wypisano odpowiednio pod nazwiskami, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami stawających. Stawający zapewnili nadto, iż nie zaistniały okoliczności, o których mowa w art. 50 ust. 3 pkt 6 w związku z art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych, że nie została ogłoszona upadłość któregokolwiek z nich, ani nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie jest prowadzone wobec któregokolwiek z nich postępowanie restrukturyzacyjne, ani nie złożono wniosku restrukturyzacyjnego. -----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.).-----

Strony oświadczają że zawierają niniejszą umowę urbanistyczną (zwaną dalej „Umową Urbanistyczną”) w trybie art. 37ed. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 (zwanej dalej „Ustawą”)) w celu uregulowania przedmiotu oraz zasad realizacji przez Inwestora inwestycji uzupełniającej w rozumieniu art. 2 pkt 5a) Ustawy w rozumieniu Umowy Urbanistycznej.---

§ 2.

Strony oświadczają, że:-----

1. "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandyta z siedzibą w Działdowie jako Inwestor (dalej w umowie „Inwestor”) oświadcza, że w dniu 23 stycznia 2026 roku złożył w trybie art. 37ea Ustawy za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego oraz Uchwałą Nr 153/XX/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 4 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego, obejmującego: -----

1/ obszar inwestycji głównej obejmuje zasięgiem działkę o numerze ewidencyjnym gruntów **3286** położonej w Żurominie, stanowiącą własność "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, zlokalizowaną na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1MW-U-KOP oraz działkę o numerze ewidencyjnym gruntów **3288** położonej w Żurominie, stanowiącą własność osób fizycznych, zlokalizowaną na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem oraz 2MW-U-KOP, zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu Planu, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy. -----

2/ Obszar Inwestycji uzupełniających obejmuje zasięgiem działki o numerach ewidencyjnych 143/4 i 144/6, położonych w Żurominie, stanowiące własność Gminy, zlokalizowane na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1KDZ, zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu Planu, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.-----

2. Inwestycja uzupełniająca polega na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w pasie drogi publicznej ul. Żeromskiego w Żurominie (działkach nr 143/4 i 144/6), oznaczonej w projekcie Planu symbolem 1KDZ, i obejmuje następujący zakres prac: -

1) Przebudowa istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej- demontaż istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o śr. DN 150 mm o dł. 202 m oraz wybudowanie nowej sieci kanalizacji sanitarnej o śr DN 250 mm o długości 202m, -----

2) Budowa sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy rur PCVDN 250 mm długości 115 m,

3) Zakres i wartość inwestycji uzupełniającej należy ustalić zgodnie z przedmiarem kosztorysem inwestorskim. -----

Inwestycja uzupełniająca służyć będzie obsłudze Inwestycji głównej poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej - odprowadzeniu ścieków bytowych z obiektów Inwestycji głównej. -----

Obszar inwestycji głównej oraz obszar inwestycji uzupełniającej został przedstawiony na załączniku mapowym do niniejszego aktu.-----

Strony oświadczają, że przeprowadziły negocjacje, o których stanowi art. 37 ec ust. 2 pkt 1) Ustawy, w wyniku których uzgodniły niniejszą treść projektu Umowy Urbanistycznej oraz treść projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiącego załącznik do tego aktu.-----

§ 3.

1. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako

Inwestora oświadcza, że Inwestor zobowiązuje się do: -----

1) zapewnienia opracowania i nieodpłatnego przekazania Gminie kolejnych wersji projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 3286 i 3288 w Żurominie, wraz z niezbędną dokumentacją towarzyszącą, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, danymi przestrzennymi oraz innymi opracowaniami wymaganymi przepisami prawa, -----

2) bezpłatnego wsparcia technicznego Gminy w prowadzeniu procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w szczególności poprzez przygotowanie materiałów graficznych, analiz, wizualizacji oraz innych opracowań niezbędnych do przeprowadzenia konsultacji społecznych i dyskusji publicznej. Wszelkie czynności

formalnoprawne, w tym ogłoszenia, wyłożenie planu do publicznego wglądu, przyjmowanie uwag i organizacja dyskusji publicznej, należą wyłącznie do kompetencji Gminy.-----

2. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor zobowiązuje się zapewnić realizację na rzecz Gminy, na swój koszt i ryzyko, Inwestycji uzupełniającej opisanej powyżej w § 2 tego aktu, w tym opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej związanej z jej realizacją oraz pozyskanie wszelkich zgód, pozwoleń, zezwoleń, etc. koniecznych do realizacji Inwestycji uzupełniającej. Do obowiązków Inwestora należy w szczególności;-----

a) wykonanie Inwestycji uzupełniającej opisanej w treści § 2 niniejszej umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz zgodnie z treścią uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile jest wymagana na podstawie przepisów odrębnych), z materiałów budowlanych spełniających wymogi jakościowe obowiązujące w Unii Europejskiej;-----

b) przedstawienie Gminie niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wykorzystanych materiałów budowlanych; -----

c) pokrycie w całości ewentualnych szkód wobec Gminy oraz osób trzecich, wynikłych na skutek prowadzenia robót budowlanych lub innych działań Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy;-----

d) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót albo ich części bądź zniszczenia lub uszkodzenia urządzeń - naprawienie ich i doprowadzenie do stanu poprzedniego na własny koszt; -----

e) w przypadkach zawinionych - poniesienie wszelkich wydatków koniecznych do naprawienia wyrządzonej szkody; -----

f) uporządkowanie terenu inwestycji i przekazanie go Gminie po zakończeniu robót;---

g) protokolarne przekazanie Gminie prawidłowo wykonanej Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 tego aktu; -----

h) nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy lub podmiotu przez nią wskazanego Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 tego aktu wraz z kompletną dokumentacją

projektową, powykonawczą i zawiadomieniem organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy wraz z oświadczeniem, że organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosił sprzeciwu w drodze decyzji (o ile jest wymagane);-----

i) zapewnienie nieograniczonego wstępu przedstawiciela Gminy na plac budowy na każdym etapie realizacji Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 tego aktu;-----

j) udostępnienie wszelkiej dokumentacji dotyczącej realizacji Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 tego aktu na pisemne żądanie Gminy, w terminie 7 dni roboczych od otrzymania takiego żądania.-----

3. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili jego przejęcia do momentu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 tego aktu Gminie. -----

4. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za szkody lub uszkodzenia i straty spowodowane przez siebie podczas usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi. -----

5. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor oświadcza, iż zapewni odpowiednie zasoby techniczne oraz personel posiadający zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji uzupełniającej wskazanej w § 2 tego aktu.-----

6. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor zrzeka się wobec Gminy roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.-----

1. W związku z realizacją przez Inwestora Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 tego aktu, Michał Bodenszac działający przy tym akcie jako Burmistrz Gminy i Miasta Żuromin oświadcza, że Gmina którą reprezentuje zobowiązuje się do: -----

a) udzielenia Inwestorowi lub wskazanemu przez niego podmiotowi prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane określone w Umowie do czasu zakończenia budowy;-----

b) przekazania Inwestorowi terenu budowy w terminie 14 dni od złożenia przez Inwestora wniosku, w którym wyrazi on gotowość do podjęcia robót budowlanych, jednak nie wcześniej niż po wejściu w życie Planu;-----

c) udzielania Inwestorowi bez zbędnej zwłoki pomocy, celem realizacji Inwestycji uzupełniającej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wydania wszelkich niezbędnych dokumentów lub oświadczeń (w tym koniecznych pełnomocnictw), oraz uczestniczyć w rozwiązywaniu ewentualnych problemów związanych z jej realizacją; -

d) przejęcia od Inwestora, po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, Inwestycji uzupełniającej zrealizowanej w zakresie opisanym w Umowie, po uprzednim poinformowaniu Gminy o spełnieniu przesłanek do przekazania Inwestycji uzupełniającej i wezwaniu Gminy przez Inwestora do przejęcia Inwestycji uzupełniającej.-----

2. Michał Bodenszac działający przy tym akcie jako Burmistrz Gminy i Miasta Żuromin oświadcza, że Gmina którą reprezentuje wyraża zgodę na przygotowanie przez Inwestora, na jego koszt, projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz dokumentów towarzyszących, a także zobowiązuje się do prowadzenia procedury planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym do niezwłocznego podejmowania wszelkich czynności wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.-----

3. Michał Bodenszac działający przy tym akcie jako Burmistrz Gminy i Miasta Żuromin oświadcza, że Gmina którą reprezentuje zobowiązuje się do przeprowadzenia procedury formalnej sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z przepisami prawa, w tym konsultacji społecznych i dyskusji publicznej, przy

wykorzystaniu materiałów technicznych przygotowanych i sfinansowanych przez Inwestora. -----

§ 5.

1. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestycja uzupełniająca opisana w § 2 tego aktu zostanie zrealizowana przez Inwestora i protokolarnie przekazana Gminie przez Inwestora w terminie nie dłuższym niż 5 lat od dnia wejścia w życie Planu. Terminy realizacji inwestycji ulegają odpowiedniemu przedłużeniu w przypadku wystąpienia opóźnień spowodowanych przyczynami niezależnymi od Inwestora, w szczególności: brakiem dostępu do miejsca wykonywania prac; działaniem osób trzecich, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności; działaniem siły wyższej. -----

2. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 tego aktu Inwestor przedstawi Gminie do uzgodnienia dokumentację projektową. Gmina może zgłosić uzasadnione uwagi do dokumentacji projektowej wyłącznie w przypadku sprzeczności z przepisami prawa lub istotnych wad technicznych. Brak uwag w terminie 14 dni od dnia przekazania dokumentacji uznaje się za jej akceptację. W przypadku, gdyby rozwiązania projektowe przedstawione w dokumentacji projektowej okazały się dla Gminy nie do zaakceptowania m. in. ze względu na sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa lub z innych powodów wskazanych przez Gminę, Robert Mendalka i Marcin Keller działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka jawna z siedzibą w Działdowie, jako Inwestor, zobowiązuje się do ich zmiany, zgodnie z zaleceniami/wytycznymi Gminy. -----

§ 6.

1. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka jawna z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor zapewni udzielenie Gminie rękojmi i gwarancji za wady na prace projektowe oraz roboty stanowiące przedmiot inwestycji uzupełniającej, o której mowa w §2 tego aktu, na okres 24 miesięcy. -----

2. Bieg terminu gwarancji oraz rękojmi rozpoczyna się w dniu następującym po dniu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej.-----

3. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor udzieli Gminie rękojmi i gwarancji za wady Inwestycji uzupełniającej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.-----

4. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie Umowy oraz powstałych w okresie gwarancyjnym.-----

5. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie gwarancji, okres gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowi załącznik do przedmiotowego protokołu.-----

6. Jeżeli w okresie objętym gwarancją lub rękojmią wady nie zostaną usunięte w terminie ustalonym przez Gminę - uzasadnionym technologicznym czasem usunięcia wady, może ona zlecić usunięcie wad osobie trzeciej - po pisemnym wyznaczeniu terminu nie krótszego niż 30 dni, bez konieczności uzyskiwania odrębnego upoważnienia sądowego. Inwestor poniesie wówczas udokumentowany koszt usunięcia wad przez osobę trzecią.-----

§ 7.

1. Gmina ma prawo żądania od Inwestora zapłaty następujących kar umownych w przypadku:-----

a) zawinionej przez Inwestora zwłoki w wykonaniu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 tego aktu, w stosunku do terminu określonego w § 5 ust. 1 tego aktu - w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki; -----

b) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 tego aktu, w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez

Gminę terminie na usunięcie wad, lecz nie więcej niż 40.000,00 zł (czterdzieści tysięcy złotych); -----

c) zwłoki w usunięciu wad i usterek przedmiotu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 tego aktu, stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad, lecz nie więcej niż 40.000,00 zł (czterdzieści tysięcy złotych); -----

d) odstąpienia od Umowy przez Inwestora z powodów innych, niż niewywiązanie się Gminy z warunków Umowy - w wysokości 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych);

e) odstąpienia od Umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora warunków Umowy, w wysokości 50 000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych); -----

3. Kary umowne mogą być dochodzone z każdego tytułu odrębnie i podlegają sumowaniu. Strony opłacają kary umowne na podstawie wezwania do zapłaty w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania wezwania. -----

4. O wysokości kar strony informują się w formie pisemnej. -----

5. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody. -----

6. Zapisy § 7 obowiązują Strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu Umowy. -----

§ 8.

1. Strony zobowiązują się do współpracy w dobrej wierze w wykonaniu postanowień niniejszej Umowy, w szczególności do niezwłocznego informowania o wszelkich przeszkodach lub zmianach mogących mieć wpływ na wykonanie Umowy. -----

2. Gmina zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu realizacji Umowy w trakcie jej trwania. -----

3. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, Strony Umowy mogą, w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany, unieważnienia, odstąpić od niniejszej Umowy bez ponoszenia kar umownych. W powyższej sytuacji Gmina, jak również ewentualnie Inwestor, zwróć sobie

wzajemnie nakłady finansowe poczynione na poczet realizacji Inwestycji uzupełniającej, poprzez zwrot faktycznie poniesionych kosztów [wydatki], zastrzeżeniem ich zweryfikowania przez należnego rzeczoznawcę jako uzasadnionych.

§ 9.

1. Dokumentacja projektowa dotycząca Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 tego aktu oraz projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. -----

2. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor wraz z przekazaniem Gminie Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 tego aktu, zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 2 lit. h oraz przekazaniem projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zezwoli na rozporządzanie i wykonywanie zależnych praw autorskich do przekazanej dokumentacji projektowej, w postaci dokonywania zmian, modyfikacji wraz z możliwością ich zlecenia osobom trzecim (autorskie prawa zależne).-----

3. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor z chwilą przekazania Gminie tej dokumentacji, przenosi na rzecz Gminy majątkowe prawa autorskie do jej wykorzystywania na wszystkich aktualnych polach eksploatacji, w tym w szczególności na następujących polach eksploatacji: -----

- 1) w zakresie używania w formie zapisu na papierze i/lub zapisu magnetycznego; -----
- 2) w zakresie wykorzystania i udostępniania w całości lub w części; -----
- 3) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania całości lub jej części; -----
- 4) w zakresie rozpowszechniania w całości lub w części. -----

4. Przeniesienie praw autorskich, o których mowa w ust. 2 i 3 następuje z chwilą przekazania dokumentacji Gminie. -----

5. Wraz z przekazaniem Gminie dokumentacji, Inwestor zobowiązany jest przekazać listę twórców dokumentacji wraz z ich oświadczeniami o przeniesieniu ich praw autorskich i praw zależnych na Inwestora oraz dalszego przeniesienia tych praw przez Inwestora na Gminę. -----

6. Osobiste prawa autorskie, jako niezbywalne, pozostają własnością autora dokumentacji projektowej. -----

7. Robert Mendalka działający w imieniu i na rzecz "MK INWESTYCJE R.MENDALKA, M.KELLER" spółka Komandytowa z siedzibą w Działdowie, jako Inwestora oświadcza, że Inwestor ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie roszczenia osób trzecich z tytułu naruszenia przez niego cudzych praw autorskich, z związku z realizacją przedmiotu Umowy. -----

§ 10.

1. Umowa nie zastępuje żadnych decyzji i postanowień administracyjnych wymaganych odrębnymi przepisami, ani nie zmienia żadnych wcześniej wydanych administracyjnych decyzji i postanowień. -----

2. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. -----

3. Wszystkie spory wynikłe z Umowy lub pozostające w związku z nią, które nie będą mogły być rozwiązane w drodze wspólnych uzgodnień, zostają poddane pod rozstrzygnięcie sądu polskiego właściwego miejscowo dla siedziby Gminy Żuromin woj. mazowieckie. -----

4. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. -----

§ 11.

1. Skutki prawne Umowy Urbanistycznej powstaną z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszego aktu. -----

2. Wszelkie prawa i zobowiązania Stron wynikające z Umowy będą również wiążące wobec ewentualnych następców prawnych Stron. -----

3. Wartość Inwestycji Uzupełniającej Strony wyceniły na kwotę 432.523,35 zł (czterysta trzydzieści dwa tysiące pięćset dwadzieścia trzy złote i trzydzieści pięć groszy), zgodnie z kosztorysem inwestorskim stanowiącym załącznik do tego aktu. ---

§ 12.

Notariusz poinformował Strony, że zgodnie z art. 37 ed. ust. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), do umowy urbanistycznej nie stosuje się przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu, a także o treści art. 37 ed. ust. 8 Ustawy tj. Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej.-----

§ 13.

Koszty tego aktu ponosi Inwestor.-----

§ 14.

Pobrałem:-----

a/ tytułem taksy z § 6 w zw. z § 3 rozp. Min. Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej / tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm./, w kwocie -----**2000,00 zł.**

b/ tytułem podatku VAT na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług / tekst jednolity Dz.U. z 2025 roku, poz.1811 ze zm./ według stawki 23 %, w kwocie -----**460,00 zł.**

Suma opłat: 2460,00 zł.

Przedstawione powyżej opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie dla stron i stosownych urzędów.-----

Stawający oświadczają, że notariusz zapoznał ich z klauzulą informacyjną związaną z przetwarzaniem danych osobowych oraz że znają zasady, na jakich przetwarzane są ich dane osobowe w kancelarii i ich prawa z tym związane oraz obowiązki współników i pracowników kancelarii w tym zakresie.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Na oryginale właściwe podpisy

Repertorium A numer 4838/2026

Wypis wydano: GMINA I MIASTO ŻUROMIN

Pobrano:

- taksy notarialnej na podstawie §12 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r./ Dz.U.nr 148, poz.1564 ze zm./ **78 zł**
- podatku VAT według stawki 23% **17,94 zł** na podstawie art.41 ustawy z dnia 11.03.2004r. - / Dz.U.nr 54, poz.535 ze str. 8 zm./ Razem **95,94 zł**




NOTARIUSZ
Andrzej Popiłko



Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Żurominie

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru
położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.), art. 20 ust.1, art. 37ea, art. 37eb, art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr 153/XX/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 4 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego, Rada Miejska w Żurominie 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, Rada Miejska w Żurominie uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE**

§1.

1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - stanowiącego załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Żuromin - stanowiącego załącznik nr 3;
 - 5) danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem – stanowiącego załącznik nr 4.
3. Plan obejmuje:
 - 1) obszar inwestycji głównej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1MW-U-KOP, 2MW-U-KOP**;
 - 2) obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1KDZ** – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu przepisów odrębnych – budowę sieci kanalizacji sanitarnej.
4. 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.
5. 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) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
 - 4) obszaru położonego w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza.
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.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

- 5) **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;
- 6) **terenie 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;
- 7) **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;
- 8) **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, dojścia i dojazdy;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 10) **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;
- 11) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: handlu z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych takich jak krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, usługi podstawowe nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 12) **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;
- 13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleni o wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§4.

Ustala się przeznaczenie terenu elementarnego oznaczonego symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MW-U-KOP** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub parkingu;
- 2) **KDZ** – teren drogi zbiorczej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§5.

1. W zakresie ochrony ład przestrzennego 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. 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) 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 ramach jednej bryły budynku;
 - 2) 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;

- b) w celu ograniczenia wizualnego oddziaływania zabudowy dla ostatniej kondygnacji nadziemnej nakazuje się zastosowanie odmiennego koloru elewacji względem koloru elewacji niższych kondygnacji nadziemnych.
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 powierzchni uszczelnionych 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 opadów;
 - 5) 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;
 - 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosowny organ odstąpił od przeprowadzenia oceny na podstawie przepisów odrębnych;
 - 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska: dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MW-U** **KOP** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
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 z 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. 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.

1. W granicach planu występują obszary o których mowa w §6 ust. 1 podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;

- 3) obszary 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 scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MW-U-KOP**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 20 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 szczególne 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) w granicach strefy ochronnej sanitarnej w odległości 50 m i strefy ochronnej sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie cmentarza zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§11.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie planu z układem komunikacyjnym w mieście odbywa się poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem literowym **KDZ**, która posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy oraz powiązane są z systemem komunikacyjnym w mieście i gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MW-U-KOP** należy realizować z terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1KDZ** lub z dróg publicznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;
- 3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów łącznie:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) 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.
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 4, wliczając miejsca w garażach w budynkach oraz w ramach zorganizowanych zespołów parkingowych.

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 zlokalizowanie w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, która posiada 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 istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych o ustaleniach niniejszego planu;
 - 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
 - 4) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochronnych funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **MW-U-KOP** 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.
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 90 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 $\varnothing 160$ mm;
 - dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 60$ mm;
 - 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do sieci kanalizacji sanitarnej, która w granicach terenu elementarnego oznaczona symbolem **IKDZ** stanowi inwestycję uzupełniającą;
 - 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 uszczelnionych 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 istniejącą napowietrzną linię o napięciu 15 kV;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne 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 zlokalizowanych 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 lub z sieci ciepłowniczej z chwilą jej wybudowania;
 - 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 mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, 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 mm²;
 - 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 stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MW-U-KOP, KDZ** - 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§14.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MW-U-KOP**: 1000 m².
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.

**ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

§15.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MW-U-KOP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub parking;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne: usługi handlu, usługi edukacji, usługi biurowe i administracji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki;
 - 3) przeznaczenia wykluczone: usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi nauki, usługi turystyki, usługi kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub w formie zgrupowanej;
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) funkcję garażową realizować jako wbudowaną w bryły budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako garaż podziemny;

- d) dopuszcza się realizację usług, o których mowa w pkt 3 w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie bryłach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe;
 - e) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną poziomymie terenu;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:
- 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 – 3,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 5,0;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego w ramach parkingu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: nie wyżej niż 18 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. 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 do 35°, kryty dachówką blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu i 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-U-KOP** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub parkingu;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne: usługi handlu, usługi edukacji, usługi biurowe i administracji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki;
 - 3) przeznaczenia wykluczone: usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi nauki, usługi turystyki, usługi kultury religijnej, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub w formie zgrupowanej;
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) funkcję garażową realizować jako wbudowaną w bryłę budynków mieszkalnych wielorodzinnych jako garaż podziemny;
 - d) dopuszcza się realizację usług, o których mowa w pkt 3 w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie bryłach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe;
 - e) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną poziomymie terenu;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:
 - 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 – 2,0;
- e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego w ramach parkingu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: nie wyżej niż 18 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 6 m;
- 8) 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 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 zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDZ

§16.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 1) teren przeznaczony pod realizację inwestycji uzupełniającej w postaci sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu:
 - **1KDZ** – stała, 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWINIA KOŃCOWE

§17.

- 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.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Miejską w Żurominie - Uchwała Nr 153/XX/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 4 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 2,25 ha, położony na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37 ea ust. 3 oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

- wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu;
- zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ust. 1-2);
- wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania;
- wpływ na finanse publiczne.

I. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu jest:

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ciągu drogi publicznej (w części drogi publicznej - ul. Żeromskiego) oznaczonej symbolem 1KDZ.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: Studium) oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Obszar objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin (Uchwała nr 149/XVI/20 z dnia 5 marca 2020 r.), który wprowadza funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej. Zmiana planu ma na celu rozszerzenie możliwych do zrealizowania na danym terenie funkcji oraz zmianę wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenu.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi miasta Żuromin. Mając względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska: gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do powierzchniowych i gruntu;
- b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość podziemnych;
- c) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) nakaz utwardzania i uszczelniania terenów związanych z magazynowaniem opadów;
- e) zakaz 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;
- f) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- g) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej katastrofy przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- h) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym M-KOP jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązki zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W granicach planu nie występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowych i widokowych.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

W granicach planu nie zachodzą przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i parkingów, co stanowi bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni miejskiej w porównaniu do dotychczasowego przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną niską.

Nowe ustalenia planu sprzyjają intensyfikacji zabudowy w dobrze skomunikowanym i uzbrojonym obszarze miasta, umożliwiają rozwój lokalnych usług oraz zwiększają atrakcyjność inwestycyjną terenu. Takie rozwiązania przekładają się na wzrost wartości nieruchomości, wpływy podatkowe oraz racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury, wspierając rozwój ekonomiczny miasta w ramach dostępnych zasobów przestrzennych.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 1% dla wszystkich terenów elementarnych.

Ustalenie stawki procentowej na poziomie 1% jest uzasadnione z kilku kluczowych powodów. Przeprowadzone negocjacje z inwestorem doprowadziły do zawarcia umowy urbanistycznej w ramach, której inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej. Koszty jej realizacji zostaną poniesione przez inwestora, a to wiąże się z obciążeniem finansowym całego projektu realizacji omawianego przedsięwzięcia.

Jest to szczególnie istotne dla opłacalności całej inwestycji, ponieważ umożliwia inwestorowi ewentualną redystrybucję części nieruchomości w tym możliwości nawiązania partnerstwa, co pozwoli na zbilansowanie kosztów związanych z realizacją kluczowej części projektu. Wreszcie, decyzja o ustaleniu stawki na poziomie 1% przyczyni się do ożywienia gospodarczego związanego z obrotem nieruchomościami.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w projekcie planu. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 1KDZ – inwestycja uzupełniająca stać się ma budowę sieci kanalizacji sanitarnej. Sieć ta ma być realizowana w ciągu drogi publicznej (w części drogi publicznej - ul. Żeromskiego).

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Ogłoszenia o przekazaniu przez Burmistrza Żuromina do Rady Miejskiej w Żurominie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin ul. Żeromskiego dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu z dnia 27 kwietnia 2003 r.:

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym planem lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Burmistrz Żuromina wystąpił jednocześnie o uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od do prowadzone były konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie otwartego spotkania oraz w indywidualnych konsultacji z projektantami planu w formie online. W wyznaczonym terminie wpłynęły / nie wpłynęły żadne uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r. Równoległe prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin, przewidującymi rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Projekt uwzględnia również walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, określając zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi i parkingi stanowią formę intensywnego, ale racjonalnego zagospodarowania terenu, zgodnego z miejskim charakterem otoczenia.

Nowe ustalenia planu sprzyjają kształtowaniu struktury przestrzennej miasta w sposób ograniczający transportochłonność – przez lokalizację mieszkań i usług w najbliższym zasięgu oraz dobrą dostępność komunikacyjną. Umożliwienie realizacji miejsc parkingowych wspiera funkcjonalność i dostępność terenu, poprawiając jednocześnie warunki życia mieszkańców.

Inwestycja objęta planem będzie realizowana w ramach Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, który przewiduje budowę sieci kanalizacji sanitarnej jako inwestycji uzupełniającej. Dzięki temu możliwe jest pełne uzbrojenie terenu i jego efektywne zagospodarowanie bez nadmiernych nakładów publicznych. Takie rozwiązanie przyczynia się do racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz zwiększenia jej walorów ekonomicznych, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i wykorzystaniu istniejących miejskich zasobów infrastrukturalnych.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Miejska w Żurominie w dniu 31 sierpnia 2023 r. przyjęła Uchwałę Nr 438/LIX/23 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin. Sporządzany zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z zaleceniami zawartymi w analizie, wspierając realizację polityki przestrzennej gminy poprzez dostosowanie planów miejscowych do aktualnych uwarunkowań przestrzennych. Plan uwzględnia również potrzebę zapewnienia przejrzystych zasad zagospodarowania przestrzennego oraz efektywnego wykorzystania terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium.

VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób z szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VII. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gminnego nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej ani uzbrojeniem terenu w sieć kanalizacyjną, gdyż jest to inwestycja uzupełniająca przewidziana do wykonania przez inwestora. Nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Żurominie niniejszej Uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego oraz w części obrębu geodezyjnego Wiadrowo przy ul. Lubowidzkiej i ul. Mazurskiej jest uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do
Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Żuromin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Żurominie rozstrzyga, co następuje:

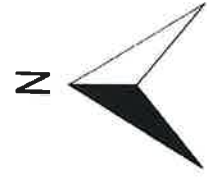
Niniejszy Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego na terenie miasta Żuromin przy ul. Żeromskiego nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 2 do Uchwały
nr
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia

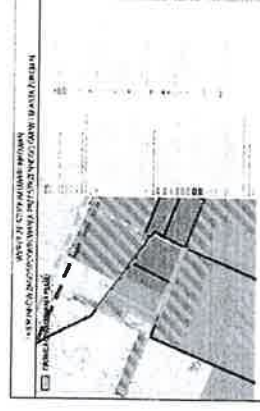
**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA
OBSZARU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA ŻUROMIN PRZY UL. ŻEROMSKIEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada
Miejska w Żurominie rozstrzyga co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żurominie załącznik do uchwały nr/2026 z dnia 2026 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1							



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG LUB PARKINGU
- TEREN DROGI ZBIOROCZEJ
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIANYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 50 M OD CMENTARZA
- OBSZAR POŁOŻONY W STREFIE OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150 M OD CMENTARZA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- OŚ NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA PASA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIANYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 50 M OD CMENTARZA
- OBSZAR POŁOŻONY W STREFIE OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150 M OD CMENTARZA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OŚ NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA PASA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Żurominie
Pl. Piłsudskiego 4
09-300 Żuromin