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 2026 r. poz. 662 z późn.zm.), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2, 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 z poźn.zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 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 uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
§1.

1. Uchwala 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 realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Żuromin - stanowiącego załącznik nr 2;
   4) danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem – stanowiącego załącznik nr 3.
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 – Subniecka Warszawska;
3) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza;
4) obszaru strefy ochrony sanitarnej w odległości do 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.

Ilekroć 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 wchodzą 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 zieleń 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 ładu przestrzennego

§5.

1. W zakresie ochrony ładu 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, za 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 ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§7.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. 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 scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MW-U-KOP**:
   1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;
   3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§10.

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

1) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
2) na terenach położonych w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza, objętych strefą ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza, której granicę wskazano na rysunku planu, stosownie do przepisów odrębnych zakazuje się realizacji: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
3) w granicach obszaru strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od cmentarza, wskazanego na rysunku planu, na terenach położonych w odległości co najmniej 50 m i mniejszej niż 150 m od cmentarza, stosownie do przepisów odrębnych zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, przy czym zakazy powyższe nie dotyczą sytuacji, w której teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

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 m^2 powierzchni użytkowej usług;
4) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile obowiązek ich realizacji wynika z przepisów odrębnych, w

szczególności z przepisów dotyczących dróg publicznych oraz przepisów regulujących kwestię ruchu drogowego:

a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
   1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Żuromin i powiązane są z miejskim i gminnym systemem uzbrojenia terenu;
   2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
   3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
   4) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem 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 ⌀160 mm;
         - dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż ⌀60 mm;
   2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do sieci kanalizacji sanitarnej, która w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1KDZ** 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 do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując 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 lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie 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 mm;
2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

§13.

Ustala się wysokości 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 m^2.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, 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 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 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 2 wyłącznie w bryłach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe;
   e) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w poziomie terenu;
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   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) 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;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 35º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
   c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
      - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2MW-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 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 2 wyłącznie w bryłach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe;
   e) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w poziomie terenu;
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   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) 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;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 35º, 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;
2) teren przeznaczony pod realizację inwestycji uzupełniającej w postaci sieci kanalizacji sanitarnej;
3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu:
- **1KDZ –** stała, 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
5) 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.