UCHWAŁA NR ……
RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE
z dnia …… r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów położonych przy drodze powiatowej Nr 4626W w miejscowości Chamsk, gmina Żuromin

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, 912, 1273), art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) oraz uchwały Nr …….. Rady Miejskiej w Żurominie z dnia …….. 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów położonych przy drodze powiatowej Nr 4626W w miejscowości Chamsk, gmina Żuromin, po stwierdzeniu zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z ustaleniami planu ogólnego Miasta i Gminy Żuromin, przyjętego uchwałą nr 201/XXIV/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 26 sierpnia 2026 r., Rada Miejska w Żurominie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów położonych przy drodze powiatowej Nr 4626W w miejscowości Chamsk, gmina Żuromin, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje:
   1) tekst planu – stanowiący treść niniejszej uchwały;
   2) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
   4) dane przestrzenne stworzone dla planu – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Na rysunku planu wyznaczono następujące oznaczenia obowiązujące:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) wymiarowanie;
   5) cyfrowo-literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu.
3. Na rysunku planu wyznaczono następujące oznaczenia informacyjne:
   1) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
   2) pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
4. Cyfrowo-literowe oznaczenia terenów należy rozumieć w sposób następujący:
   1) poz. 1 oznaczenia – symbol cyfrowy – liczba porządkowa określająca odpowiedni teren;
   2) poz. 2 oznaczenia – symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu zgodne z ustaleniami § 4 oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały.

Rozdział 2
Słowniczek pojęć użytych w uchwale

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1;

2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą cyfrowo-literowe oznaczenie oraz przypisane do niego ustalenia;
5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza którymi zakazuje się wprowadzać zabudowę, przy czym linie te nie dotyczą elementów architektonicznych: gzymsu, okapu dachu, balkonu, tarasu, zadaszenia nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni, istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury technicznej;
6) **pasie technologicznym (pasie ochrony funkcyjnej)** – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z budową, przebudową i odbudową, remontem i utrzymaniem tych linii, o szerokości zgodnej z ustaleniami planu.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1., należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

Rozdział 3
Przepisy ogólne

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
1) **PEB** – teren biogazowni;
2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) dopuszcza się sytuowanie budynków, z wyłączeniem pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) na granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej;
2) nakazuje się zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnienie wynikających z jej istnienia obostrzeń lub ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w pasach technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej) z możliwością dojścia i dojazdów w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii oraz przebudowy, rozbudowy i budowy nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem lokalizacji infrastruktury technicznej;
2) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem literowym **PEB** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem literowym **PEB** potencjalne oddziaływanie biogazowni o mocy do 1,5 MW, nie może wykroczyć poza wyznaczony teren;
5) ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i substancji złowonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem literowym **PEB** zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych i sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania krajobrazu – na całym obszarze objętym planem wyznaczony został obszar oznaczony w Audycie Krajobrazowym kodem **14-318.62-066**, dla którego nie zawarto rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się 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.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **PEB, WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi (pasy ochrony funkcyjnej);
2) w obszarze pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) linii elektroenergetycznych, zagospodarowanie terenu nakazuje się realizowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zakazu lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zakazu sytuowania instalacji fotowoltaicznych, hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
3) na trasie linii elektroenergetycznych ustala się szerokość pasa wycinki podstawowej drzew według przepisów odrębnych;
4) wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej nakazuje się uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tych linii WN, SN, nN, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dla terenów oznaczonych symbolami **PEB, WS** dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:

– ustala się powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznymi sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
– dla budowy, rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowej, ustala się następujące zasady:
– – realizacja sieci wodociągowej jako podziemnej,
– – parametry sieci – przekrój nie mniejszy niż Ø 32 mm,
– dla budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacyjnej, ustala się następujące zasady:
– – realizacja sieci kanalizacyjnej jako podziemnej,
– – parametry sieci – przekrój nie mniejszy niż Ø 60 mm,
– dla budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej, ustala się następujące zasady:
– – realizacja sieci elektroenergetycznej jako podziemnej lub napowietrznej,
– – parametry sieci – 0,4-15kV,
– dla budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, ustala się następujące zasady:
– – realizacja sieci gazowej jako podziemnej,
– – parametry sieci – przekrój nie mniejszy niż Ø 20 mm,

3) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: **PEB, WS** – 1%.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **PEB**.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1PEB** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – teren biogazowni;
   2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) ustala się lokalizację biogazowni o mocy do 1,5 MW,
      b) dopuszcza się lokalizację budynków technicznych, zbiorników, silosów, magazynów płaskich i wiat do składowania substratów, suszarni, kontenerów, studni, stacji, jednostek kogeneracyjnych (modułów elektrociepłowniczych) zasilanych biogazem, urządzeń do oczyszczania i uzdatniania biogazu do parametrów biometanu oraz budowli wykorzystujących ciepło z wysokosprawnej kogeneracji biogazowni oraz infrastruktury technicznej do obsługi biogazowni,
      c) dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z obsługą przeznaczenia terenu,
      d) dopuszcza się lokalizację zabudowy, sieci i urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej;
   3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – maksymalna 0,7, minimalna 0,01,
      b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
      c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
   4) gabaryty, wysokość i geometria dachu:
      a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
      b) geometria dachu – płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 0º-45º;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, realizowane jako naziemne miejsca parkingowe w granicach własnych działki lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na 10 miejsc postojowych, realizowane jako naziemne miejsca parkingowe w granicach własnych działki lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi;
8) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **WS**.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
   2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających brzegi wód,
      b) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników jako przeciwpożarowe, na zasadach i warunkach przewidzianych przepisami odrębnymi;
   3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się;
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi (pasy ochrony funkcyjnej).

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 18. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żuromin.

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