



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 13 grudnia 2017 r.

Poz. 11931

### UCHWAŁA NR 289/XXXIX/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE

z dnia 8 listopada 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, etap 4, obręb Chamsk**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r. poz. 1073) oraz uchwały Nr 345/XLVII/10 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 10 listopada 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości położonych na terenie gminy Żuromin: Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, uchwały nr 31/V/11 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 10 lutego 2011 r. o zmianie uchwały Nr 345/XLVII/10 z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości położonych na terenie gminy Żuromin: Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, uchwały nr 166 / XXV / 16 z dnia 29 listopada 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości położonych na terenie gminy Żuromin: Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, oraz uchwały nr 207 / XXX/17 z dnia 17 marca 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości położonych na terenie gminy Żuromin: Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, Rada Miejska w Żurominie po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żuromin zatwierdzonego uchwałą Nr 193/XXXI/2001 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 9 lutego 2001r. w sprawie: uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin, zmienioną uchwałą Nr 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin, uchwała co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, etap 4, obręb Chamsk.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1, arkusze 1, 2 i 3 w skali 1:2000;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** Ilekróć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żurominie;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewację budynku mieszkalnego, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody, na odcinku nie większym niż szerokość 40% elewacji na odległość nie większą niż 2,0m;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy;
- 12) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach specjalistycznej produkcji rolniczej oraz innych budynkach inwentarskich.
- 14) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki produkcyjne, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 3. 1.** Na rysunku planu obowiązującymi ustalenia mi planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) wymiarowanie w metrach;
- 7) istniejące linie elektroenergetyczne SN wraz ze strefami ochronnymi;
- 8) strefa 100m od brzegu rzeki;
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ );
- 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ );
- 11) strefa ochronna w odległości 50m od cmentarza;
- 12) strefa ochronna w odległości 150m od cmentarza.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 33, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **DZIAŁ II. Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem – MNU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem – MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – U;
- 5) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem – UO;
- 6) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem – UK;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RM;
- 8) tereny specjalistycznej produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RP;
- 9) tereny ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu symbolem – WZ;
- 10) tereny usług w zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZPU;
- 11) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZD;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP;
- 13) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZC;
- 14) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem – R;
- 15) tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie, oznaczone na rysunku planu symbolem – RZL;
- 16) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZL;
- 17) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – WS;
- 18) tereny dróg lokalnych publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDL;
- 19) tereny dróg dojazdowych publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDD;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW;
- 21) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDP.

## **DZIAŁ III. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków jedynie w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych parametrów określonych w § 13-32, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

## **DZIAŁ IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 6.1.** Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się nakaz, by wszelkie uciążliwości generowane przez budynki specjalistycznej produkcji rolniczej zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU oraz ZPU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ V.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- a) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków: kościół parafialny (A-94 z dn. 08.12.1961) położony w obrębie terenu UK 4.1, zespół dworski (A-244 z dn. 15.10.1981) położony w obrębie terenu ZPU,
- b) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków: kapliczka przydrożna położona w obrębie terenu UK 4.2,
- c) stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2. Dla terenu parku oraz budynków wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- 1) Zachowanie historycznej kompozycji zieleni;
- 2) Dopuszczenie remontu, odbudowy i przebudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.

3. Dla budowli wpisanych do ewidencji zabytków ustala się dopuszczenie remontu, odbudowy i przebudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.

4. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

## **DZIAŁ VI.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział i scalanie zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 18m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od  $65^{\circ}$  do  $90^{\circ}$ ;
- 3) minimalne powierzchnie działek:  $1000\text{m}^2$ .

4. Dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

## **DZIAŁ VII.**

### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**DZIAŁ VIII.****Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. 1. Ustala się nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz ze strefą ochronną o szerokości 6m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

**DZIAŁ IX.****Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**DZIAŁ X.****Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 12. 1. Obszar objęty planem jest położony częściowo w obszarze NATURA 2000 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Międzyrzecza Skrwy i Wkry.

2. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną w odległości 50m od granic istniejącego cmentarza w obrębie której ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną w odległości 150m od granic cmentarza w obrębie której ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów korzystających z wody do sieci wodociągowej z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Na rysunku planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ), dla których obowiązuje zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

**DZIAŁ XI.****Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów.**

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 4.1-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy jednorodzinne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych,
  - b) usług nieuciążliwych wbudowanych do maks. 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) obiektów małej architektury,

- e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 30%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 40%;
- 4) gabaryty obiektów:
- a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - e) maksymalna wysokość budowli 10,0 m,
  - f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury 2,0 m,
  - g) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego na wysokości maksymalnie 0,9 m a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, oraz min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 6) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 7) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 8) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub gospodarczo – garażowy.

**§ 14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU 4.1-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych,
  - b) budynków usługowych, handlu i rzemiosła, stanowiących objekty wolno stojące lub lokale wbudowane w inne budynki,
  - c) budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,

- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 35%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 40%;
- 4) gabaryty obiektów:
- a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 12,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - e) maksymalna wysokość budowli 10,0 m,
  - f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury 2,0 m,
  - g) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego na wysokości maksymalnie 0,9 m, a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, oraz min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 6) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 7) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 8) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno-usługowy lub jeden wolnostojący budynek usługowy oraz jeden budynek gospodarczy lub gospodarczo – garażowy.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych oraz mieszkalno - usługowych,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) dojazdów i parkingów,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 35%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 40%;

## 4) gabaryty obiektów:

- a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie III kondygnacjach nadziemnych,
  - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych – 12,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - e) wysokość okapu budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych maksymalnie 7,0 m od poziomu terenu,
  - f) maksymalna wysokość budowli 10,0 m,
  - g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury 2,0 m;
- 5) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez prawa ich nadbudowy z obowiązkiem zachowania istniejących podziałów okiennych i drzwiowych;
- 6) dopuszcza się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu, rozbudowę i przebudowę istniejących zabudowań gospodarczych;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny, oraz min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U 4.1-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wbudowanej funkcji usług kultury, usług związanych z funkcją ochotniczej straży pożarnej na terenie U 4.1,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 70%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 10%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
  - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 15° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
  - d) wysokość okapu maksymalnie 7,0 m od poziomu terenu,
  - e) maksymalna wysokość budowli 10,0 m;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min.2 miejsc postojowych w obrębie parkingu otwartego;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi.



**§ 17.** Dla terenów usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wbudowanej funkcji mieszkaniowej do maks. 30% pow. całkowitej budynku,
  - b) usług sportu,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) budynków gospodarczych i garażowych,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) dojazdów i parkingów,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 25%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 35%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dachy płaskie, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 15° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków usług oświaty i usługowo - mieszkalnych – 13,0 m,
  - d) wysokość okapu budynków usług oświaty i usługowo - mieszkalnych maksymalnie 7,0 m od poziomu terenu;
  - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - f) maksymalna wysokość budowli 10,0 m,
  - g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury 2,0 m;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 5 miejsc postojowych w obrębie budynków garażowych lub parkingu otwartego;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi.

**§ 18.** Dla terenów usług kultu religijnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem UK 4.1-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcja sakralna budynku kościoła na terenie UK4.1 oraz kapliczki, na terenie UK4.2;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) funkcji usługowa biura parafialnego, usług kultury,
  - b) funkcja mieszkalnej jednorodzinnej, na terenie UK4.1
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) budynków gospodarczych i garażowych, na terenie UK4.1
  - e) obiektów małej architektury,

- f) dojazdów i parkingów, na terenie UK4.1,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących obiektów biura parafialnego,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25, dla terenu UK4.1 oraz 0,5 dla terenu UK4.2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 25%; dla terenu UK4.1 oraz 50% dla terenu UK4.2,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 35%;
- 4) gabaryty obiektów:
- a) obowiązek zachowania budynku kościoła bez zmiany istniejących gabarytów i formy architektonicznej,
  - b) ustala się kształtowanie budynków biura parafialnego, usług kultury i budynku mieszkalnego jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - c) geometria dachu budynków biura parafialnego, usług kultury i budynku mieszkalnego: dachy płaskie, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 15° - 45°,
  - d) maksymalna wysokość budynków biura parafialnego, usług kultury i budynku mieszkalnego – 9,0 m,
  - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - f) maksymalna wysokość budowli 10,0 m,
  - g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury 2,0 m;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 5 miejsc postojowych w obrębie budynków garażowych lub parkingu otwartego;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi.
- § 19.** Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM 4.1-24 ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa, hodowlana w obrębie działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków i budowli rolniczych,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) dojazdów i parkingów,
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
    - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 30%;
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 40%;
  - 4) gabaryty obiektów:
    - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 10,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 15,0 m,
  - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - f) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,
  - g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury 2,0 m,
  - h) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maksymalnie 0,9 m a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 5) maksymalna obsada budynku inwentarskiego 40 DJP;
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 7) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Dla terenów specjalistycznej produkcji rolnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RP 4.1-11 ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa rolnicza, hodowlana;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojazdów i parkingów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 30%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 15,0 m,
  - d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury 2,0 m;
- 5) maksymalna obsada budynku inwentarskiego: 60 DJP;
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;

- 7) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 10) uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności musi zamykać się w granicy terenu, do którego prawo posiada inwestor;
- 11) od strony terenów rolnych oraz terenów zabudowanych budynkami z pomieszczeniami mieszkalnymi obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

**§ 21.** Dla terenów ujęcia wody, oznaczonych na rysunku planu symbolem WZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z funkcją istniejącego ujęcia wody;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) dojazdów i parkingów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 15%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 60%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
  - b) geometria dachu budynków: dach płaski,
  - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 8,0 m;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, w obrębie parkingu otwartego;
- 6) przy granicy terenu wskazanie do nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

**§ 22.** Dla terenów usług w zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZPU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi hotelowe, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcja mieszkaniowa wbudowana,
  - b) usługi sportu,
  - c) zieleni urządzona.
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) dojazdów i parkingów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się przebudowę obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 10%;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 60%;

5) gabaryty obiektów:

- a) ustala się kształtowanie nowych budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 10,0 m,
  - d) wysokość okapu maksymalnie 6,0 m od poziomu terenu;
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie parkingu otwartego;
- 7) prawo lokalizacji nowych wolno stojących budynków usługowych i mieszkalno – usługowych w obrębie linii zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.

**§ 23.** Dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD 4.1-2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z funkcją ogrodów działkowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni urządzonej,
- b) ogrodów jordanowskich,
- c) placów zabaw i urządzeń sportowych,
- d) dojść i dojazdów,
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz budowę altan, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- b) maksymalna powierzchnia pojedynczej altany – 35 m<sup>2</sup>,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 20%;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 70%;

4) gabaryty obiektów:

- a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie I kondygnacji nadziemnej,
- b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci maks. 25°,
- c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 4,0 m.

**§ 24.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP 4.1-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
- 2) dopuszcza się realizację ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury, pomników oraz dróg pieszych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków,
- 4) obowiązek przeznaczenia min. 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) maksymalna wysokość budowli 4,0 m
- 6) maksymalna wysokość obiektów małej architektury 2,0 m;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 25.** Dla terenów cmentarza, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza;
- 2) prawo do pochówku zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego wolnostojącego budynku kaplicy,
  - b) dojazdów i parkingów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 5%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 50%;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie I kondygnacji nadziemnej,
  - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 6,0 m,
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, w obrębie parkingu otwartego.

**§ 26.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych w obrębie linii zabudowy,
  - b) dojazdów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 1%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 80%;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,
- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie w obrębie parkingu otwartego;
- 7) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi;
- 8) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 9) od strony terenów zabudowanych wskazanie do nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

**§ 27.** Dla terenów rolniczych przeznaczonych pod zalesienie, oznaczonych na rysunku planu symbolem RZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z możliwością zalesienia;
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów rolniczych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) prawo zalesienia i prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 28.** Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) prawo do prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

**§ 29.** Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli związanych z elektroenergetyką wodną;
- 4) maksymalna wysokość budowli 2,0 m.

**§ 30.** Dla terenów dróg dojazdowych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD oraz dróg lokalnych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych KDD zmienna, min. 8m, maks.16m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych KDL zmienna, min. 12m, maks. 14m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów inżynierskich związanych z funkcjonowaniem dróg i zarządzaniem ruchem na nich, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym skablowania istniejących linii średniego i wysokiego napięcia z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) na terenach KDD i KDL dopuszcza się lokalizowanie nasłupowych stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 6) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

**§ 31.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 4,5m, maks.12m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- 3) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

**§ 32.** Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDP ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

## **DZIAŁ XII.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

**§ 33.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg w powiązaniu z układem dróg publicznych i wewnętrznych mających swój przebieg poza granicami planu;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 4) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, istniejącymi liniami napowietrznymi średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4kV) lub istniejącymi i projektowanymi liniami kablowymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) adaptuje się istniejące sieci telekomunikacyjne i dopuszcza się ich rozbudowę, uzupełnienie oraz możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie kablowe podziemne;
- 8) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania i przełożenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) zakaz lokalizacji linii elektroenergetycznych w odległości od skrajnego przewodu mniejszej niż jedna średnica rozpiętości skrzydeł elektrowni wiatrowych;
- 10) tymczasowo odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych do bezodpływowych szczelnych zbiorników wybieralnych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków, docelowo poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej w przyległych drogach do oczyszczalni ścieków;
- 11) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;



- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach poszczególnych działek budowlanych do gruntu, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z projektowanych ciągów komunikacyjnych do istniejących rowów melioracji szczegółowej przy zastosowaniu urządzeń oczyszczających, docelowo do systemu kanalizacji deszczowej;
- 13) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 14) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
- 15) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 16) w nowo lokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, lub wykorzystywać alternatywne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 17) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

### **DZIAŁ XIII.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 34.** Zgodnie z artykułem 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - 30%,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) - 30%,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - 30%,
- 4) dla terenów zabudowy usługowej (U) - 30%,
- 5) dla terenów usług oświaty (UO) - 1%,
- 6) dla terenów usług kultu religijnego (UK) - 1%,
- 7) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) - 30%,
- 8) dla terenów specjalistycznej produkcji rolnej (RP) - 30%,
- 9) dla terenów ujęcia wody (WZ) - 1%,
- 10) dla terenów usług w zieleni (ZPU) - 1%,
- 11) dla terenów ogrodów działkowych (ZD) - 1%,
- 12) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) - 1%,
- 13) dla terenów cmentarza (ZC) - 1%,
- 14) dla terenów rolniczych (R) - 1%,
- 15) dla terenów rolniczych przeznaczonych pod zalesienie (RZL) - 1%,
- 16) dla terenów lasów (ZL) - 1%,
- 17) dla terenów wód powierzchniowych (WS) - 1%,
- 18) dla terenów dróg lokalnych publicznych (KDL) - 1%,
- 19) dla terenów dróg dojazdowych publicznych (KDD) - 1%,
- 20) dla terenów dróg wewnętrznych (KDW) - 1%,
- 21) dla terenów ciągów pieszych (KDP) - 1%,

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Żuromin.

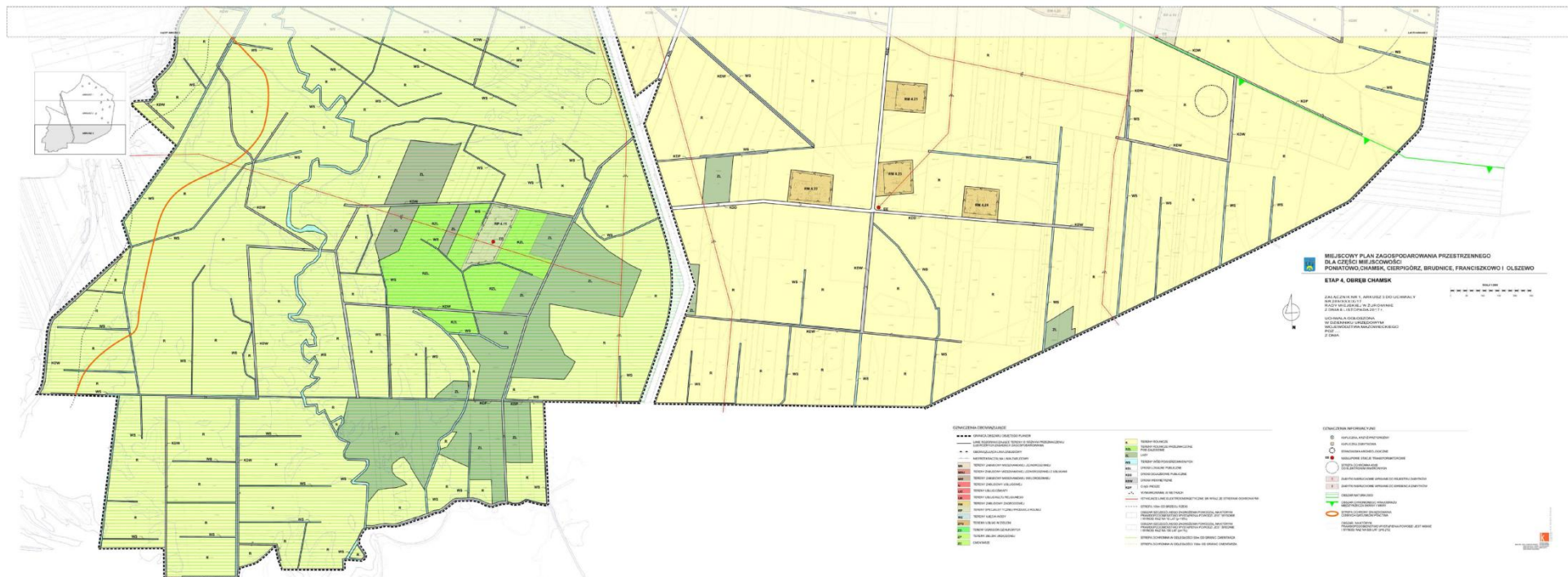
**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*lic. Barbara Michalska*









Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 289./XXXIX/17  
Rady Miejskiej w Żurominie  
z dnia 8 listopada 2017 r.

## WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYKAZ DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI POŁOŻONYCH NA TERENIE  
GMINY ŻUROMIN: PONIATOWO, CHAMSK, CIERPIGÓRZ, BRUDNICE, FRANCISZKOWO I OLSZEWO, ETAP 4, **OBRĘB CHAMSK**

Uwagi do projekt planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 18kwietnia 2017 r. do 08 maja 2017 r. Termin na składanie uwag: do 22.05.2017 r.

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	17.05.2017		Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów w wyłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanej w Chamsku przy dz. nr ewid. 279 Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn.: • wnoszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce oraz zmianę symbolu w planie miejscowym z „R” na „RP” z możliwością budowy wielkogabarytowych budynków inwentarskich i hodowli specjalistycznej mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego wielkości powierzchni zabudowy na 50%, Posiadając działkę w miejscowości Chamsk chciałbym utworzyć zabudowę inwentarską. Dlaczego więc zabrania mi się lokalizacji budynku inwentarskiego przy końcowych granicach mojej działki. Ponadto oświadczam, iż wyłożony plan jest sprzeczny z zapisami studium, które określa iż wiodącą funkcją w rozwoju społeczno-gospodarczym gminy jest rolnictwo.	dz. nr 279	R		X		X	Działka położona w obrębie obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzeczka Skrzy i Wkry. Przyjęto przeznaczenie przedmiotowej działki zgodnie z określeniem w obowiązującym studium uwarunkowań gminy Żuromin jako tereny rolnicze. Tereny specjalistycznej produkcji rolnej jako odrębne przeznaczenie zostały wyszczególnione niezależnie na rysunku studium.
2	22.05.2017		Inwestor posiada pozwolenia na budowę farmy wiatrowej Dębsk, jako zespół 54 elektrowni wiatrowych wraz z infrast.	dz. nr 610, dz nr 368	RM 4.2, RM 4.3		X		X	Przyjęto w planie priorytet komfortu zamieszkania nad

		<p>towarzyszącą, które otrzymał na podstawie mozo. Działając w imieniu („Spółka” lub „Inwestor”), pełnomocnictwo w załączeniu, niniejszym – na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) – wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, etap 4, obręb Chamsk („Projekt MPZP”), kwestionując jednocześnie ustalenia przyjęte w projekcie ww. planu wyłożonego do publicznego wglądu.</p> <p>W dniu 17 września 2010 roku Rada Miejska w Żurominie uchwałą nr 318/XLIV/10 przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu lokalizacji elektrowni wiatrowych Żuromin FW3 – fragmentów miejscowości Chamsk, Dębsk, Franciszkowo, Kliczewo Duże, Olszewo i Wólka kliczevska, gmina Żuromin. Ponadto w dniu 9 lipca 2010 roku Rada Miejska w Żurominie uchwałą nr 312/XLIII/10 przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu lokalizacji elektrowni wiatrowych Żuromin FW2- fragmentów miejscowości Kliczewo małe, Kosewo i Sadowo, gmina Żuromin.</p> <p>Na podstawie ustaleń zawartych w powyższych przywołanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, Inwestor uzyskał w dn. 29.01.2016r. decyzję Starosty żuromińskiego o nr 29/2016 (decyzja stała się ostateczna w dn. 16.03.2016) o udzieleniu pozwolenia na budowę farmy wiatrowej Dębsk, jako zespołu 54 elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci linii kablowych SN 30kV, sieci uziemienia, linii światłowodowych oraz dróg dojazdowych wraz ze zjazdami z dróg gminnych i powiatowych, stacji elektroenergetycznej 110/30 kV oraz linii napowietrzno-kablowej SN dla zasilania rezerwowego potrzeb własnych stacji elektroenergetycznej 110/30 kV.</p> <p>Wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia w całości ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego Spółka uzyskała przywołane powyżej ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji.</p> <p>Należy zwrócić uwagę na fakt, że ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę traktuje się jako prawo nabyte i jeżeli późniejsza uchwała o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczna z taką decyzją, to jest to podstawa do stwierdzenia nieważności uchwały. Należy tutaj wskazać wyrok NSA z dnia 30 października 2014r. o sygn. akt.: II OSK 922/13 oraz wyrok NSA z 17 marca 2015r. (II OSK 1950/13), a także wyrok WSA w Gliwicach z dnia 30 listopada 2015r. (II SA/GI 560/15).</p> <p>Stwierdzone przez spółkę nieścisłości są następujące:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) na rysunku Projektu MPZP na granicy obszaru 6R oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr 318/XLIV/10 jako teren rolny bez prawa zabudowy z funkcją mieszkalną (§21 ust. 3 pkt. 1 pierwotnej uchwały) dopuszczono</li> </ol>						<p>infrastrukturą techniczną i produkcją. W związku z powyższym nie uwzględnia się powyższych uwag w zakresie usunięcia części terenów przewidzianych pod realizację zabudowy zagrodowej. Na działce nr 610 jest częściowo zlokalizowany budynek istniejącej zagrody. Działka nr 368 posiada zgodnie z planem jest w całości przeznaczenie rolnicze. Tereny MN położone są w centrum zabudowy wsi Chamsk. Wnioskowanie o zmianę ich przeznaczenia na tereny o dopuszczalnie większym natężeniu hałasu w oderwaniu od otaczających te działki pozostałych terenów, jest nieuzasadnione.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Projektem MPZP zabudowę zagrodową RM 4.2 (dot. części działki o nr 610 obręb Chamsk). Wnioskuje o usunięcie części terenu RM4.2 z działki 610 i zastąpienie terenem o przeznaczeniu rolnym.</p> <p>2) na rysunku Projektu MPZP na granicy obszaru 6R oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr 318/XLIV/10 jako teren rolny bez prawa zabudowy z funkcją mieszkalną (§21 ust. 3 pkt. 1 pierwotnej uchwały) dopuszczono Projektem MPZP zabudowę zagrodową RM 4.3 (dot. części działki o nr 368 obręb Chamsk). Wnioskuje o usunięcie części terenu RM4.3 z działki 368 i zastąpienie terenem o przeznaczeniu rolnym.</p> <p>3) Wprowadzone w Projekcie MPZP obszar zabudowy jednorodzinnej MN4.2 zlokalizowany jest w obszarze w którym poziom prognozowane natężenie hałasu przekracza 40 dB, analizowane w Prognozie Oddziaływania MPZP na Środowisko opracowanej w ramach procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 318/XLIV/10. Wnioskuje się o zmianę przeznaczenia tego terenu, na teren dla którego dopuszczalne natężenie hałasu w nocy nie jest mniejsze niż 45 dB.</p> <p>4) Wprowadzone w Projekcie MPZP obszar zabudowy jednorodzinnej MN4.1 zlokalizowany jest w obszarze w którym poziom prognozowane natężenie hałasu przekracza 40 dB, analizowane w Prognozie Oddziaływania MPZP na Środowisko opracowanej w ramach procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 318/XLIV/10. Wnioskuje się o zmianę przeznaczenia tego terenu, na teren dla którego dopuszczalne natężenie hałasu w nocy nie jest mniejsze niż 45 dB.</p> <p>W związku z powyższym proszę o dostosowania postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do zakresu inwestycji, dla której Spółka uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.</p>							
3	23.05.2017		<p>Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, nieruchomość stanowiącą działkę gruntu numer 126, obręb Chamsk oznaczono jako RZL – Tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie. Zwracam się z wnioskiem o zmianę sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, poprzez oznaczenie jej jako RP – Tereny specjalistycznej produkcji rolnej, ewentualnie, jako RM – tereny zabudowy zagrodowej.</p> <p>Zmiana docelowego przeznaczenia określonego obecnym brzmieniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna i uzasadniona. Zwracam uwagę, iż obecny właściciel nabył wyżej wskazaną nieruchomość w czasie, gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan miejscowy. Na sąsiedniej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 125, obecny właściciel prowadzi działalność polegającą na specjalistycznej produkcji rolnej.</p> <p>W ocenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 126, zmiana jej przeznaczenia z rolniczego, na teren przeznaczony pod zalesienie stanowi naruszenie prawa</p>	dz. nr 126, 127, 302	RZL, R		X		X	<p><b>Uwaga po terminie</b></p> <p>Działki 126 i 127 położone w obrębie obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecza Skrwyl i Wkry oraz obszaru Natura 2000. Dla przedmiotowych działek przyjęto przeznaczenie zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań gminy Żuromin jako tereny przeznaczone pod zalesienie.</p> <p>Dla dz. 302 przyjęto przeznaczenie zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań gminy Żuromin jako tereny rolnicze.</p> <p>Tereny specjalistycznej produkcji rolnej jako odrębne przeznaczenie zostały wyszczególnione niezależnie na rysunku studium.</p>

		<p>własności, z uwagi na nabycie jej w przeszłości celem rozszerzenia prowadzonej obecnie działalności. Zaznaczam, iż zmiana przeznaczenia terenów znacząco wpływa również na wycenę gruntu, który z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej numer 541, stanowi o jej atrakcyjności inwestycyjnej.</p> <p>Nie bez znaczenia pozostaje również fakt zgodności zamierzenia inwestycyjnego właściciela działki z zasadą ciągłości planowania, jak również z zasadą ładu przestrzennego. Należy bowiem wskazać, iż logicznym jest lokalizowanie podobnego typu działalności w twz. klastrach, czyli obszarach cechujących się tożsamą funkcją. Znamiennym jest, iż w przypadku braku zmiany obecnego projektu planu, właściciel nieruchomości, będzie dążył do zainwestowania w innym obszarze, co skutkowało będzie rozproszeniem funkcji terenów, niekorzystnym z punktu widzenia rozsądnego planowania. Co więcej, pozytywne rozpatrzenie niniejszej uwagi będzie skutkowało zainwestowaniem terenu w sposób, który nie wpłynie na walory krajobrazowe, ponieważ nieruchomość stanowiąca działkę gruntu numer 126 oddzielona jest terenem leśnym od drogi wojewódzkiej.</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p>Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, nieruchomość stanowiącą działkę gruntu numer 127, obręb Chamsk oznaczono jako RZL – Tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie. Zwracam się z wnioskiem o zmianę sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, poprzez oznaczenie jej jako RM –tereny zabudowy zagrodowej.</p> <p>Zmiana docelowego przeznaczenia określonego obecnym brzmieniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna i uzasadniona. Zwracam uwagę, iż obecny właściciel nabył wyżej wskazaną nieruchomość w czasie, gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan miejscowy.</p> <p>W ocenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 127, zmiana jej sposobu zagospodarowania z rolniczego, na teren przeznaczony pod zalesienie stanowi naruszenie prawa własności, z uwagi na nabycie jej w przeszłości celem stworzenia nowej zabudowy zagrodowej. Zaznaczam, iż zmiana przeznaczenia terenów znacząco wpływa również na wycenę gruntu, który z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej numer 541, stanowi o jej atrakcyjności inwestycyjnej.</p> <p style="text-align: center;">III</p> <p>Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, nieruchomość stanowiącą działkę gruntu numer 302, obręb Chamsk oznaczono jako R – Tereny rolnicze. Zwracam się z wnioskiem o zmianę sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, poprzez oznaczenie jej jako RP – tereny specjalistycznej produkcji rolnej.</p> <p>Zmiana docelowego przeznaczenia określonego obecnym brzmieniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna i uzasadniona. Zwracam uwagę, iż obecny właściciel nabył wyżej wskazaną nieruchomość w czasie, gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan miejscowy.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--



			<p>W ocenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 302, zmiana jej przeznaczenia z rolniczego, na teren przeznaczony pod specjalistyczną produkcję rolną będzie stanowiła o zastosowanej w gminie zasadzie ciągłości planowania okolicy oraz wpisze się w budowie ładu przestrzennego, stanowiącego jedną z naczelnych zasad materialnego prawa administracyjnego. Powyższe spowodowane jest faktem, iż planowana przez właściciela nieruchomości inwestycja będzie miała na celu ujednoczenie prowadzonej w bezpośrednim sąsiedztwie działalności rolniczej (nieruchomość sąsiednia, stanowiąca działkę gruntu numer 351/1) jest już zajęta pod specjalistyczną działalność rolną.</p> <p>Ponadto, zmiana sposobu zagospodarowania działki z rolnej na specjalistyczną produkcję rolną znajduje uzasadnienie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 541. Należy zwrócić uwagę, iż w związku z dużym natężeniem ruchu, użytki rolnicze mogą cechować się obniżoną towarowością, a jakość upraw niższą jakością. Zagrożenia te nie występują w przypadku zagospodarowania tego terenu w zawnioskowany sposób, a sąsiedztwo ważnej trasy lokalnej, z pewnością wpłynie pozytywnie na prowadzoną działalność.</p>							
4	24.04.2017		<p>Zebrani wyrazili swoje zaniepokojenie przemysłową skalą istniejącej i rozbudowywanej na terenie gminy zabudowy hodowlanej - inwentarskiej związanej ze specjalistyczną produkcją rolną. Przytoczono jako przykłady szereg codziennych uciążliwości dla mieszkańców gminy związanych z funkcjonowaniem w/w obiektów takich jak zwiększony ruch, hałas i fetor. Wymieniono przykłady omijania i naruszania prawa przez właścicieli budynków inwentarskich. Podano szereg przykładów braku jakiegokolwiek reakcji ze strony właścicieli hodowli na składane prośby i protesty względem uciążliwości powodowanej przez ich obiekty inwentarskie. Wyrażono oczekiwanie wobec władz gminy o podjęcie stosownych działań zmierzających do ograniczenia rozwoju hodowli na terenie gminy oraz do respektowania praw stałych mieszkańców gminy Żuromin poprzez zakaz rozbudowy i lokalizacji nowych obiektów specjalistycznej produkcji rolnej</p>	Cały obszar planu			X		X	<p>UWAGA DO PROTOKOŁU</p> <p>Projekt planu ogranicza się do istniejących terenów specjalistycznej produkcji rolnej. Projekt planu zawiera ograniczenia w zakresie ilości DJP co powinno przyczynić się do ograniczenia uciążliwości już istniejących obiektów.</p> <p>W związku z tym że projekt planu zawiera już zapisy gwarantujące wypełnienie zgłoszonych postulatów uwagę uznaje się za bezzasadną.</p>

Uwagi do projekt planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 14 września 2017 r. do 05 października 2017 r. Termin na składanie uwag: do 19.10.2017 r.

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uwagi
------	-------------------	---	-------------	--	---	---	--------------------------------	-------

1	2	3	4	5	6	Uwaga uwzglę dniona	Uwaga nieuwz ględno na	Uwaga uwzglę dniona	Uwaga nieuwz ględno na	11
1	12.10.2017		<p>Zwracam się z prośbą o przeznaczenie mojej działki nr 318/2 obręb Chamsk w opracowanym MPZP dla części miejscowości Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo etap 4, Chamsk</p> <p>Położonej w miejscowości Chamsk ul. Mazowiecka</p> <p>Na cele zabudowy / infrastruktury technicznej jakim jest stacja bazowa telefonii komórkowej.</p> <p>Uzasadnienie: potrzebą budowy inwestycji celu publicznego tj. stacji bazowej sieci telefonii komórkowej dla zaopatrzenia i poprawy dostępu do sieci komórkowej i Internetu w msc. Chamsk. Brak zasięgu i dostępu do internetu utrudnia nam prowadzenie działalności w zakresie produkcji rolniczej.</p> <p>Podstawa prawna: ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dn. 07.05.2016r (tekst jednolity Dz.U. poz. 1537/2016)</p> <p>Art. 46</p> <p>1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</p> <p>2. Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.</p>	dz. nr 318/2	RP 4.8		X		X	Przedmiotowa działka jest przeznaczona pod tereny specjalistycznej produkcji rolnej zgodnie ze stanem istniejącym i przeznaczeniem określonym w studium.
2	23.10.2017 <b>UWAGA PO TERMINIE</b>		<p>Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, nieruchomość stanowiąca działkę gruntu numer 126, obręb Chamsk oznaczono jako RZL – Tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie. Zwracam się z wnioskiem o zmianę sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, poprzez oznaczenie jej jako RP – Tereny specjalistycznej produkcji rolnej, ewentualnie, jako RM – tereny zabudowy zagrodowej.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Zmiana docelowego przeznaczenia określonego obecnym brzmieniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna i uzasadniona. Zwracam uwagę, iż obecny właściciel nabył wyżej wskazaną nieruchomość w czasie, gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan miejscowy. Na</p>	dz. nr 126, 127, 302	RZL, R		X		X	<b>Uwaga po terminie</b> Działki 126 i 127 położone w obrębie obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecza Skrzy i Wkry oraz obszaru Natura 2000. Dla przedmiotowych działek przyjęto przeznaczenie zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań gminy Żuromin jako tereny przeznaczone pod zalesienie. Dla dz. 302 przyjęto przeznaczenie zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań gminy Żuromin jako tereny rolnicze.

		<p>sąsiedniej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 125, obecny właściciel prowadzi działalność polegającą na specjalistycznej produkcji rolnej.</p> <p>W ocenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 126, zmiana jej przeznaczenia z rolniczego, na teren przeznaczony pod zalesienie stanowi naruszenie prawa własności, z uwagi na nabycie jej w przeszłości celem rozszerzenia prowadzonej obecnie działalności. Zaznaczam, iż zmiana przeznaczenia terenów znacząco wpływa również na wycenę gruntu, który z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej numer 541, stanowi o jej atrakcyjności inwestycyjnej.</p> <p>Nie bez znaczenia pozostaje również fakt zgodności zamierzenia inwestycyjnego właściciela działki z zasadą ciągłości planowania, jak również z zasadą ładu przestrzennego. Należy bowiem wskazać, iż logicznym jest lokalizowanie podobnego typu działalności w twz. klastrach, czyli obszarach cechujących się tożsamą funkcją. Znamionym jest, iż w przypadku braku zmiany obecnego projektu planu, właściciel nieruchomości, będzie dążył do zainwestowania w innym obszarze, co skutkować będzie rozproszeniem funkcji terenów, niekorzystnym z punktu widzenia rozsądnego planowania. Co więcej, pozytywne rozpatrzenie niniejszej uwagi będzie skutkowało zainwestowaniem terenu w sposób, który nie wpłynie na walory krajobrazowe, ponieważ nieruchomość stanowiąca działkę gruntu numer 126 oddzielona jest terenem leśnym od drogi wojewódzkiej.</p> <p>II</p> <p>Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, nieruchomość stanowiąca działkę gruntu numer 127, obręb Chamsk oznaczono jako RZL – Tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie. Zwracam się z wnioskiem o zmianę sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, poprzez oznaczenie jej jako RM –tereny zabudowy zagrodowej.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Zmiana docelowego przeznaczenia określonego obecnym brzmieniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna i uzasadniona. Zwracam uwagę, iż obecny właściciel nabył wyżej wskazaną nieruchomość w czasie, gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan miejscowy.</p> <p>W ocenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 127, zmiana jej sposobu zagospodarowania z rolniczego, na teren przeznaczony pod zalesienie stanowi naruszenie prawa własności, z uwagi na nabycie jej w przeszłości celem stworzenia nowej zabudowy zagrodowej. Zaznaczam, iż zmiana przeznaczenia terenów znacząco wpływa również na wycenę gruntu, który z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej numer 541, stanowi o jej atrakcyjności inwestycyjnej.</p> <p>III</p> <p>Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, nieruchomość stanowiąca działkę gruntu numer 302, obręb Chamsk oznaczono jako R – Tereny rolnicze. Zwracam się z</p>							<p>Tereny specjalistycznej produkcji rolnej jako odrębne przeznaczenie zostały wyszczególnione na rysunku studium w innych rejonach gminy.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>wnioskiem o zmianę sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, poprzez oznaczenie jej jako RP – Tereny specjalistycznej produkcji rolnej.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Zmiana docelowego przeznaczenia określonego obecnym brzmieniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna i uzasadniona. Zwracam uwagę, iż obecny właściciel nabył wyżej wskazaną nieruchomość w czasie, gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan miejscowy. Na sąsiedniej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 125, obecny właściciel prowadzi działalność polegającą na specjalistycznej produkcji rolnej.</p> <p>W ocenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 302 zmiana jej przeznaczenia z rolniczego, na teren przeznaczony pod specjalistyczną produkcję rolną będzie stanowiła</p> <p>o zastosowanej w gminie zasadzie ciągłości planowania okolicy oraz wpisze się w budowie ładu przestrzennego, stanowiącego jedną z naczelnych zasad materialnego prawa administracyjnego. Powyższe spowodowane jest faktem, iż planowana przez właściciela nieruchomości inwestycja będzie miała na celu ujednoczenie prowadzonej w bezpośrednim sąsiedztwie działalności rolniczej (nieruchomość sąsiednia, stanowiąca działkę gruntu numer 351/1) jest już zajęta pod specjalistyczną działalność rolną. Ponadto, zmiana sposobu zagospodarowania działki z rolnej na specjalistyczną produkcję rolną znajduje uzasadnienie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 541. Należy zwrócić uwagę, iż w związku z dużym natężeniem ruchu, użytki rolnicze mogą cechować się obniżoną towarowością, a jakość upraw niższą jakością. Zagrożenia te nie występują w przypadku zagospodarowania tego terenu w zawniaskowany sposób, a sąsiedztwo ważnej trasy lokalnej, z pewnością wpłynie pozytywnie na prowadzoną działalność.</p>								
3	24.10.2017	<p><b>UWAGA PO TERMINIE</b></p>	<p>Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów w wyłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanej w Chamsku przy dz. nr ewid. 137/1; 137/2; 137/3; 137/4 i 137/4.</p> <p>Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wnoszę o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla mojej działki oraz zmianę symbolu w planie miejscowym z możliwością budowy wielkogabarytowych budynków inwentarskich o obsadzie ponad 40DJP.</li> </ul> <p>Posiadając działki w miejscowości Chamsk chciałbym utworzyć zabudowę inwentarską z dala od zabudowań. Dlaczego więc zabrania mi się lokalizacji budynku inwentarskiego [(oraz innych budynków) na mojej działce?</p> <p>Ponadto oświadczam, iż wyłożony plan jest sprzeczny z zapisami studium, które określa iż wiodącą funkcją w <u>rozwoju społeczno-gospodarczym gminy jest rolnictwo.</u></p>	dz. nr 137/1; 137/2; 137/3; 137/4 i 137/4	R		X		X	<p><b>Uwaga po terminie</b></p> <p>Dla wnioskowanych działek, które są położone w obrębie obszarów natura 2000 oraz leżą w granicach OCHK międzyrzecza Skrwy i Wkry, przyjęto przeznaczenie zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań gminy Żuromin jako tereny rolnicze. Tereny specjalistycznej produkcji rolnej jako odrębne przeznaczenie zostały wyszczególnione na rysunku studium w innych rejonach gminy.</p>

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 289 / XXXIX/17  
Rady Miejskiej w Żurominie  
z dnia 8 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Żuromin oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Żurominie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.